

Ruimtelijke onderbouwing

“Sterntjeslaan 10, Cadzand-Bad”

PROJECT : Villa Nausikaa, Cadzand-Bad
LOKATIE : Sterntjeslaan 10
WERKNR. : 2013-008
DATUM : 11-05-2016
FASE : VASTGESTELD

Identificatiecode: NL.IMRO.1714.ogsterntjeslaan10-VG01



OPDRACHTGEVER :

R. Malcorps
Lange Heerestraat 71
4507 KR Schoondijke

ADVISEUR :

Architecten Alliantie b.v.
Ir. M.J. Jansen
Kloetingseweg 46
4462 BA Goes
t. 0113 - 229356

GEMEENTE :

Gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg
Tel. 0117 - 457 000)
info@gemeentesluis.nl

Inhoud

Inhoudsopgave

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	4
1.3	Gewenste ontwikkeling	6
2	Beleidsuitgangspunten	
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	12
3	Planologisch relevante aspecten	
3.1	Milieuaspecten	
3.1.1	Geluid	19
3.1.2	Parkeren	19
3.1.3	Luchtkwaliteit	20
3.1.4	Bodem	21
3.2	Externe veiligheid	22
3.3	Flora en Fauna	23
3.4	Cultuurhistorie en archeologie	25
3.8	Water	26
4	Uitvoerbaarheid	
4.1	Financiële uitvoerbaarheid	29
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5	Juridische aspecten	
5.1	Planopzet	30
Bijlagen	Rapportage Historische milieu-informatie gemeente Sluis	31

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De beoogde ontwikkeling betreft het vervangen van een bestaande woning aan de Sterntjeslaan 10 (kadastraal bekend EC 1141 sectie G) in Cadzand-Bad door twee nieuwe woningen in de vorm van een twee-onder-één-kap woning.



Figuur 1: Topografische ligging plangebied, bron: Geoweb Provincie Zeeland

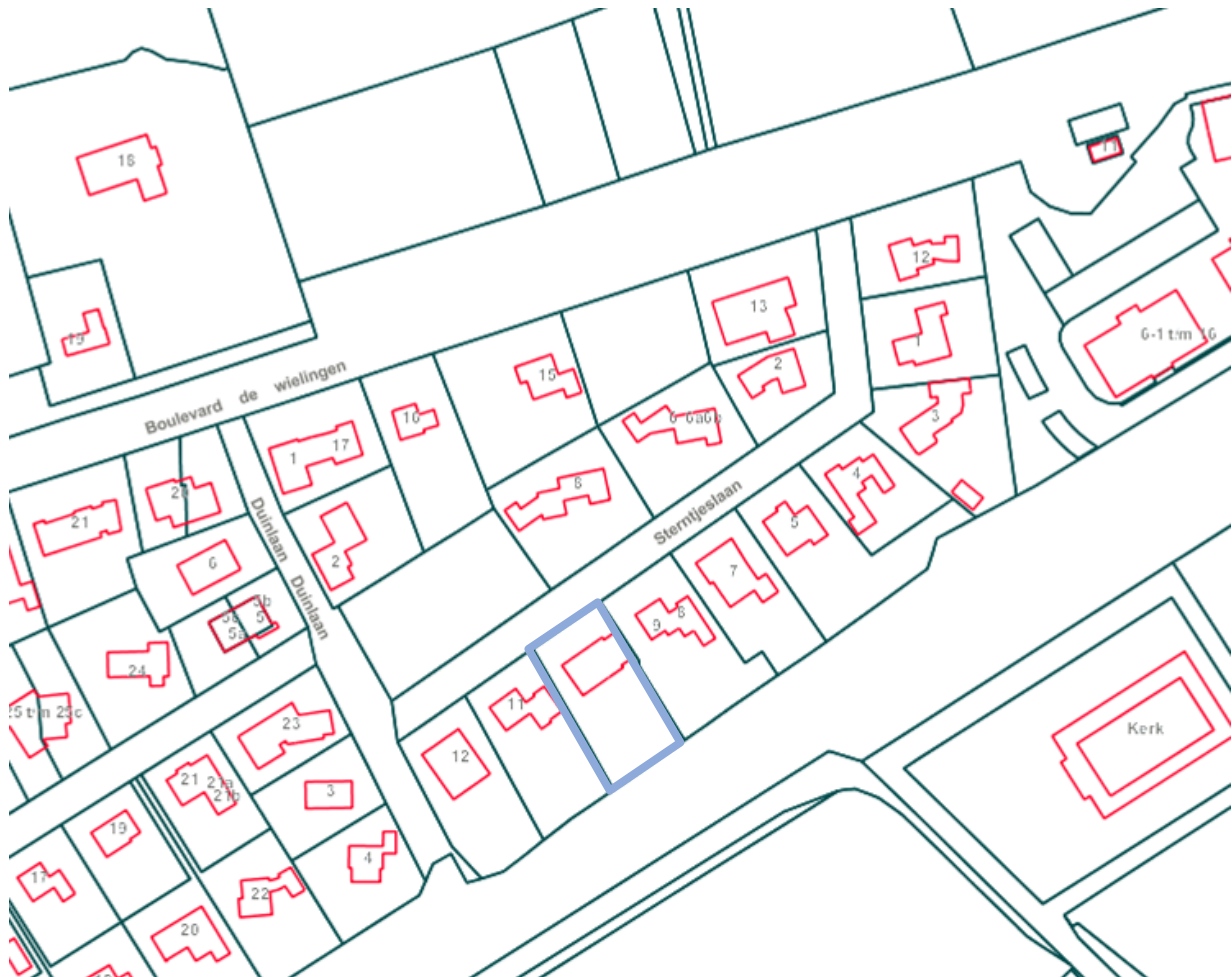
In de beheersverordening Cadzand-Bad waar het voorgaande bestemmingsplan “Cadzand-Bad” deel van uitmaakt is de locatie aangeduid als Woondoeleinden. Deze gronden zijn bestemd voor ‘het huisvesten van personen’. Tevens zijn de gronden aangeduid als ‘vrijwaringszone-dijk’.

Teneinde de beoogde ontwikkeling mogelijk kan conform de WABO artikel 2.12 eerste lid onder a-3 een omgevingsvergunning alleen worden afgegeven als de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft invulling aan die eis.

Een schetsplan is reeds beschikbaar en maakt deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Huidige situatie

De beoogde locatie aan de Sterntjeslaan ligt binnen de bebouwde kom van Cadzand-Bad in het westelijk deel van het dorp. De wijk wordt gekenmerkt door twee-laagse bebouwing met kap. De woningtypologie bestaat overwegend uit vrijstaande woningen en tweekappers met een kenmerkende jaren-zestig architectuur. Het perceel (onderdeel van een reeks woonpercelen) wordt aan de noordzijde begrensd door de Sterntjeslaan en aan de zuidzijde door de groen ingerichte Noorddijk.



Figuur 2: Kadastraal (bron onderlegger: Kadaster)



Figuur 3: Huidige opstal

Beheersverordening

In de beheersverordening “Cadzand-Bad” is het perceel bestemd als “Woondoeleinden”.

De voor Woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van personen.

In de beheersverordening zijn de gronden ter plaatse van de locatie tevens gedeeltelijk aangeduid als ‘vrijwaringszone-dijk’.

De in het besluitvlak ‘Vrijwaringszone - dijk’ gelegen gronden mogen - behalve voor de andere daar voorkomende functies - gebruikt worden voor waterstaatkundige voorzieningen.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bovenstaande mits de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en de waterstaatkundige belangen door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

1.3 Gewenste ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling betreft de sloop van de huidige woning en de realisatie van een twee-onder-een-kap woning. Het betreft een woning voor permanente bewoning en een recreatiewoning.

De geschakelde woningen zijn zo ontworpen dat ze de uiterlijke verschijningsvorm hebben van één villa waardoor de twee-onder-één-kap woning zich voegt in de structuur van de overige vrijstaande woningen aan de Sterntjeslaan.

De bouw- en goothoogte (resp. 5.70 m. en 9.80 m.) zijn afgestemd op de eisen die gelden in het vigerende bestemmingsplan. De totale breedte is 15 m. en de totale diepte is 13 m.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de huidige voorschriften van de beheersverordening. Op de kavel is een vrijstaande woning toegestaan; de gewenste ontwikkeling betreft een twee-onder-één-kap woning. Daarnaast is de beoogde ontwikkeling 2 meter breder dan het bouwblok in de beheersverordening Cadzand-Bad.

Naast de bestaande woning staat een garage waardoor de huidige breedte van het voorgevelfront in totaal 16 meter bedraagt. In de nieuwe situatie blijft aan de linker- en rechterzijde van de woning 4 resp. 2,5 meter ruimte over tussen de woning en de zijdelingse perceelgrenzen. Hierdoor blijft het vrijstaand karakter van de woning behouden zodat een verbreding van het bouwblok geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit.

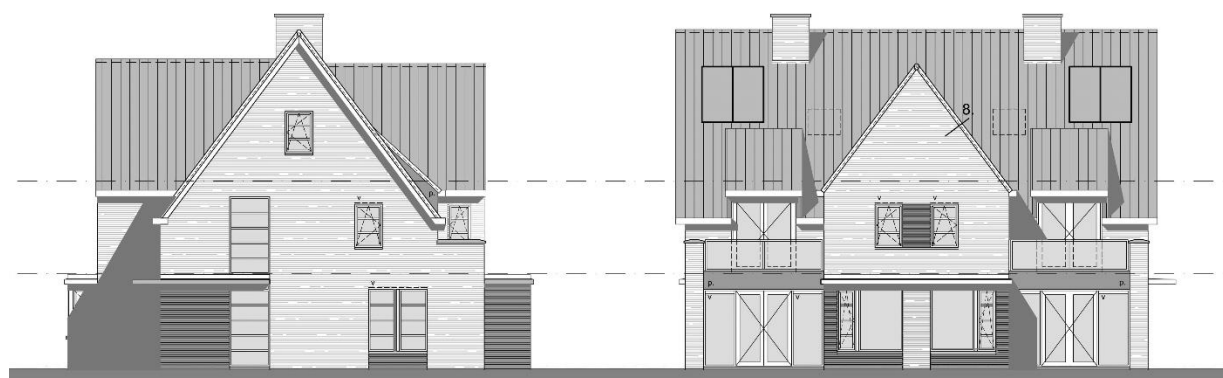


Figuur 4 Impressie voorlopig ontwerp (bron: Architecten Alliantie)



Linker Zijgevel Noord-Oost

Voorgevel Noord-West



Rechter Zijgevel Zuid-West

Achtergevel Zuid-Oost

Figuur 7: Gevelaanzichten (bron: Architecten Alliantie)

2 Beleidsuitgangspunten

2.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 werd de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht. Provincies en gemeentes krijgen in de SVIR meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Provincies en gemeentes zijn volgens het Rijk beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Het Rijk richt zich in deze visie op drie doelen: Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar maken. Om die doelen te bereiken, zijn nationale belangen benoemd. Dat zijn onder meer:

- het vestigingsklimaat;
- de hoofdnetwerken voor energie;
- het vervoer van personen en goederen;
- waterveiligheid;
- natuur en milieukwaliteit;
- bescherming van het nationale werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Deze nationale belangen zijn concreet uitgewerkt voor de regio's Noordwest Nederland, Zuidvleugel, Zuidwestelijke Delta, Brabant-Limburg, Oost-Nederland, Utrecht, Noord-Nederland en de Noordzee. Het plangebied valt binnen de regio Zuidwestelijke Delta. De deelsluitwerking voor deze regio richt zich vanuit de SVIR vooral op waterveiligheid en waterkwaliteit.

Conclusie:

De onderhavige ontwikkeling is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal en op het niveau van deelgebied Zuidwestelijke Delta geen belangen in het geding zijn.

2.2 Provinciaal beleid: Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie Zeeland dat op hoofdlijnen aangeeft hoe Zeeland er over tien tot vijftien jaar uit moet zien. In het Omgevingsplan worden de volgende hoofdlijnen van beleid aangegeven:

1. sterke economie;
2. goed woon- en werkklimaat;
3. water en landelijk gebied met kwaliteit.

De gewenste ontwikkeling betreft een woonfunctie en een recreatieve functie binnen de bebouwde kom van Cadzand-Bad. Over hoofdlijn 2 zegt het omgevingsplan het volgende:

Zeeland heeft veel kwaliteit te bieden op het gebied van wonen en werken en scoort landelijk gezien positief qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen. Voor een goed woon- en werkklimaat zijn veel verschillende factoren van belang. Het gaat om de woningen en bedrijfspanden zelf, de directe omgeving en de toegang tot hoofdwegen en voorzieningen.

Voor een gezonde regionale economische ontwikkeling is een goede woon- en werkomgeving noodzakelijk. Een goed functionerende woningmarkt met voldoende aanbod aan toekomstbestendige woningen is daarvoor een eerste voorwaarde. Dit is van direct belang voor de bouw-, detailhandels- en financiële sector, maar ook voor goede huisvesting van alle werknemers in andere sectoren. Vanwege de grote economische belangen investeert de Provincie mee in de toekomstbestendige huisvesting en bewaakt de omvang en kwaliteit van regionale woningbouw en herstructurering. De woonomgeving is minstens zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid van Zeeland als de kwaliteit van woningen.

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving. De Provincie is voor Zeeland als geheel beleidsbepaler en kwaliteitsbewaker door te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening, bereikbaarheid van voorzieningen en een goede milieukwaliteit. Bij milieukwaliteit gaat het vooral om bewaken van een optimale scheiding van woningen en bedrijven die geluid produceren, veiligheidsrisico's geven of verontreinigingen uitstoten.

Meer specifiek stelt het omgevingsplan een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad ten doel. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Bij de woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. De toename van de kwantitatieve woningbehoefte neemt immers af en lijkt op lange termijn zelfs eindig. Voor de Zeeuwse woningbehoefte zijn al meer plannen in uitvoering of voorbereiding dan nodig. Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn daarom onderdeel van de regionale woningmarktafspraken.

Recreatiewoningen

Het omgevingsplan en de verordening ruimte behandelen met name recreatieparken (buiten de bebouwde kom). Het beoogde plan betreft echter de ontwikkeling van recreatiewoningen binnen de bebouwde kom. De verordening ruimte gaat niet specifiek in deze vorm van verblijfsrecreatie maar het beoogde plan voldoet op hoofdlijnen aan het gestelde in de verordening:

Permanente bewoning binnen een recreatieve bestemming is niet toegestaan. Gemeenten worden geacht dit te handhaven.

De beoogde ontwikkeling speelt in op de blijvende vraag naar woningen in de kom Cadzand-Bad. Die vraag komt deels vanuit de recreatieve hoek en dan meer specifiek voort uit de vraag naar deeltijdwonen. De beoogde ontwikkeling vervangt een bestaande woning en voorziet voor wat betreft de toegevoegde recreatiewoning in de vraag naar recreatiewoningen.

Duurzaamheidsladder

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro artikel 3.1.6 lid 2), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan en de Verordening Ruimte) dient bij ruimtelijke plannen uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Het doel hiervan is een zorgvuldig ruimtegebruik, de herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en de bundeling van functies.

De duurzaamheidsladder werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio, waarbij wordt bezien of sprake kan zijn van herstructurering, transformatie of dat er sprake is van realisatie anderszins;
3. De bereikbaarheid wordt onderbouwd

Aan de uitgangspunten uit de duurzaamheidsladder wordt op de volgende wijze voldaan:

De beoogde ontwikkeling voorziet in de veranderende vraag naar recreatiewoningen. Weliswaar is de verwachte groei in de behoefte naar recreatiewoningen beperkt (0,5 %) maar er is wel behoefte aan meer variatie en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad (Kenniscentrum Recreatie). De realisatie van een nieuwe woning met een hoogwaardige uitstraling, de nabijheid van de kust en het feit dat de beoogde woning niet in een vakantiepark is gelegen geeft invulling aan een deel van die veranderende behoefte (NRIT).

De bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning. De nieuwe woning levert met haar afwijkende woningtypologie een bijdrage aan een gevarieerde woningvoorraad in de wijk.

De beoogde ontwikkeling wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Ook wordt Cadzand-Bad aangedaan door een openbaar vervoer verbinding (busdienst). Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling.

Conclusie:

Het plan is niet in strijd met provinciaal beleid en geeft invulling aan dit beleid. Het onderhavige project betreft kwalitatief gezien een positieve bijdrage aan de bestaande voorraad (recreatie)woningen. De ontwikkeling levert door herstructurering en sanering een bijdrage aan de door de provincie gewenste kwaliteitsverbetering.

2.3 Gemeentelijk beleid

Sluis Toekomstvisie, Samen Goed

De toekomstvisie 'Samen Goed' is in oktober 2011 door de gemeenteraad van Sluis vastgesteld. Er is gezocht naar een evenwicht tussen ambitie en financiën. Deze visie zet daarvoor de bakens uit, met als reflectiepunt het jaar 2025. De visie is opgedeeld in zes speerpunten:

1. Toerisme als economische motor:

In het Sluis van 2025 is het (koop) toerisme de belangrijkste pijler van de economie en werkgelegenheid. Sluis zet in op dag- en verblijfstoerisme waarbij de sterke combinatie van ruimte, natuur, cultuur, kust, hoogstaande horeca, veiligheid, rust en ligging de basis vormt. Ingezet wordt op het verdiepen van het toeristische aanbod.

2. Het buitengebied is pure beleving:

De agrarische sector is ontwikkelaar en medebeheerder van het landschap. Het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' is in 2025 uitgevoerd. Innovatieve initiatieven die bijdragen aan de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het buitengebied worden ontwikkeld.

3. De kracht van karakteristieke kernen:

Dit karakter is gevormd door de geschiedenis en de mensen die er wonen, en komt tot uitdrukking in de inrichting van de openbare ruimte en in het maatschappelijk leven. De gemeente geeft de inwoners een grote mate van eigen verantwoordelijkheid en stelt hen in staat om zelf invulling te geven aan de instandhouding van de leefomgeving. Monumenten en andere cultuurhistorische elementen, die zichtbare herinneringen zijn aan het verleden, worden verder geaccentueerd.

4. Wonen naar wens:

Er is een inhaalslag gemaakt om de woningvoorraad te laten aansluiten bij de kwaliteitswensen van de doelgroepen. De gemeente voert de regie bij de herstructurering van de woningmarkt waarbij met behulp van herstructureringsfondsen en het bedrijfsleven (met name) de onderkant van de woningmarkt wordt gesaneerd. Sluis zet in op de vitaliteit en leefbaarheid van de historische kernen en richt zich minder op de ontwikkeling van nieuwe wijken. Deeltijdwonen is mogelijk gemaakt.

5. Onderwijs legt stevige basis:

In de gemeente is hoogwaardig basis- en voortgezet onderwijs. In 2025 vormen Zeeuws-Vlaanderen en Vlaanderen, nog nadrukkelijker dan nu, één economische regio. Daardoor is de kans groter dat de leerlingen als inwoner behouden blijven voor de gemeente Sluis. Om financieel gezonde scholen, voldoende ruimte voor leerlingenbegeleiding en vakonderwijs toch te kunnen garanderen, heeft in 2025 vanuit de onderwijssector in overleg met de ouders, schaalvergroting plaatsgevonden. Kwaliteit gaat boven kwantiteit.

6. Sociale en maatschappelijke voorzieningen samen goed voor elkaar:

Op het punt van voorzieningen is er een grote samenhang tussen de leefbaarheid voor de eigen bevolking en de toeristische aantrekkelijkheid. Vanuit strategische overwegingen (kwaliteit met beperkte middelen) zijn er in 2025 minder voorzieningen, maar ze zijn kwalitatief hoogwaardig(er), geconcentreerd rond de grote kernen en goed bereikbaar.

Sluis Structuurvisie, Goed Leven

De gemeente Sluis staat en gaat voor 'goed leven': een gemeente waar het goed wonen, werken en recreëren is. De gemeente richt zich op het versterken van haar eigen kracht:

- aantrekkelijke woonkernen in een landelijk gebied;
- goede voorzieningen.
- een natuurlijke en recreatief aantrekkelijke kust;
- toeristische vestingsteden en andere cultuurhistorische elementen;

De ambitie voor ontwikkelingen is gericht op 'beter met minder'. Belang wordt gehecht aan het duurzaam waarborgen en het zo mogelijk verhogen van de leefkwaliteit met beperkte middelen (afnemend draagvlak en minder geld). Recreatie en toerisme zijn de belangrijkste economische motoren om dit te bereiken.

In de Structuurvisie is opgenomen dat nieuwbouw van woningen alleen mogelijk is wanneer minimaal hetzelfde aantal woningen wordt gesloopt. Uitzondering hierop is wanneer er sprake is van aantoonbare kwaliteitsimpuls (ruimtelijk en/of milieukwaliteit, herstel cultuurhistorische waarden). In de onderhavige situatie is sprake van een aantoonbare kwaliteitsimpuls (herstel cultuurhistorische waarden), waardoor het plan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

De 'Witte Vlekken' van Cadzand-Bad

In aanvulling op Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad *Natuurlijk Stijlvol* en de Schilvisie Cadzand-Bad bereidt het college beleid voor ten behoeve van de overige delen van Cadzand-Bad (zogenaamde Witte Vlekken). Voor vier deelgebieden zijn in dit rapport de ruimtelijke beleidskaders voor toekomstige ontwikkelingen geformuleerd. Voor deze deelgebieden was niet eerder een expliciet kader geformuleerd en/of is door recente ontwikkelingen c.q. inzichten een bijstelling in het toekomst-perspectief gewenst.

Samen met de genoemde, vastgestelde kaders ontstaat nu een actueel en gebiedsdekkend ruimtelijk totaalkader voor de opwaardering van de badplaats.

Deze drie kaders vormen de stedenbouwkundige basis voor de op te stellen Structuurvisie Cadzand-Bad (een formele structuurvisie in de zin van de Wro). De drie rapporten zullen als bijlage een integraal onderdeel zijn van deze Structuurvisie Cadzand-Bad. Het rapport vormt de basis voor de begeleiding vanuit het Kwaliteitsteam Cadzand-Bad van initiatieven voor herinrichting en herontwikkeling.

Het plangebied maakt deel uit van deelgebied Duidorp-Oost. Over dit deelgebied zegt de visie het volgende:

Directe aanleiding: behoefte aan verbetering, uitbreiding, vernieuwing

Door de leeftijd van de panden, met bij behorende technische kenmerken, en de aard van het gebruik (veel recreatieve bewoning), ontstaat er steeds vaker de behoefte om panden ingrijpend te verbouwen en te moderniseren. Ook zijn er initiatieven bekend die de mogelijkheden van volledige sloop en nieuwbouw verkennen. Een actuele visie op het deelgebied met heldere kaders voor initiatiefnemers ontbreekt op dit moment.

Basisprincipe: behoud ruimtelijke karakteristiek

De ruimtelijke karakteristiek van dit deelgebied als een villabuurt levert een essentiële bijdrage aan de identiteit van Cadzand-Bad als dorp. Alle andere woonmilieus in de badplaats hebben een hogere bebouwingsdichtheid of hebben, ingeval van eveneens een relatief lage dichtheid, het karakter van een vakantiepark of resort. Behoud van dit dorpse beeld met eenvoudige straten, enkele groene plekken en royale kavels met overwegend vrijstaande villa's (met aan- en bijgebouwen) is daarom het uitgangspunt. Het bebouwingsspatroon, de bebouwingstypologie en de schaal en maat van de bebouwing en kavels mag dus niet wezenlijk veranderen. Concreet betekent dit onder meer dat het samenvoegen van kavels om vervolgens na sloop van bestaande bebouwing een appartementencomplex te realiseren niet is toegestaan. Dit zou immers een aantasting van de huidige ruimtelijke karakteristiek tot gevolg hebben.

Visie op functie en gebruik

In Duindorp Oost blijft voor de toekomst de woonfunctie centraal staan. De panden kunnen, net als nu, zowel recreatief als permanent bewoond worden. Echter, bij uitbreiding van het aantal eenheden door verbouw of herontwikkeling mogen de extra eenheden alleen recreatief bewoond worden. De ontwikkeling van zelfstandige kantoortjes, bedrijfjes of winkeltjes in dit woongebied is niet gewenst. Uiteraard zijn er binnen de reguliere condities mogelijkheden voor de uitoefening van een beroep aan huis.

Visie op het uitbreiden en/of ingrijpend verbouwen en geheel nieuw bouwen

Voor vernieuwing van de panden met bijbehorende kwaliteitsslag van het woonprogramma zijn diverse opties denkbaar. Ter illustratie zijn hieronder twee voor de hand liggende mogelijkheden genoemd.

- Kavelsplitsing is mogelijk voor het omzetten van een groot kavel naar twee percelen voor een nieuwe tweekapper. De basisvoorwaarde hierbij is dat het nieuwe bouwvolume zich presenteert als één villa.
- Bij verbouw en/of vervangende nieuwbouw mogen per kavel maximaal 5 wooneenheden ontstaan (appartementen, of een mix van een woning, studio's en appartementen). Ook hier geldt de basisvoorwaarde dat het ruimtelijk resultaat de uitstraling moet hebben van één villa.

Beleid woningbouw (Woonvisie gemeente Sluis)

In de Woonvisie gemeente Sluis 2013-2020, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2014, heeft de gemeente Sluis haar woonbeleid vastgelegd. Deze visie is een actualisatie van de Woonvisie Sluis, Duurzame woningbouwontwikkelingen in West Zeeuws-Vlaanderen, vastgesteld op 24 februari 2005. De aandachtspunten voor deze actualisatie zijn:

- Samenhang met de demografische ontwikkelingen;
- Beleid op basis waarvan leegstand en verpaupering kan worden tegen gegaan;
- Inbreiding;
- Kwaliteitsverbetering;
- Sanering bestaande woningvoorraad;
- Instelling van een herstructureringsfonds.

De Woonvisie gemeente Sluis 2013-2020 geeft aandacht aan het bestaande beleid van Rijk, Provincie, gemeente en ook de corporatie(s).

De hogere overheden, rijk en provincie, zetten sterk in op inbreiding/herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. De gemeente heeft in navolging hierover regels vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie. Geen nieuwbouw van woningen mag plaatsvinden zonder sloop van hetzelfde aantal bestaande woningen, tenzij maatwerk tot de mogelijkheden behoort. Voor bestaande woningbouwplannen wordt rekening gehouden met gemaakte afspraken. Mede naar aanleiding hiervan heeft de gemeente gekeken welke potentiële inbreidings-/herstructureringslocaties in de kleine kernen Sluis nog van toepassing zijn. Als randvoorwaarde heeft zij daarbij gesteld dat inbreiding niet ten koste mag gaan van het dorpskarakter. Bij een potentiële inbreidingslocatie is de afweging gemaakt of de bebouwing ruimtelijk acceptabel is.

Met het vaststellen van het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het contingeringsbeleid komen te vervallen. Gemeenten kunnen nu in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma bepalen. Eén van de provinciale beleidsdoelen daarbij is wel dat 50% van de nieuwbouwproductie binnen het bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden. Het bieden van de genoemde inbreidings/herstructureringsmogelijkheden sluit aan op deze doelstelling.

De woonvisie onderkend de volgende trends en ontwikkelingen:

- daling van het aantal inwoners
- vergrijzing (meer ouderen) en ontgroening (minder jongeren)
- een woningvoorraad met een hoog percentage eigen woningbezit (70 à 80%) en een overschot aan goedkope kwalitatief verouderde (ééngezins)woningen en een tekort aan woningen die specifiek geschikt zijn voor ouderen.
- een relatief hoog gemiddelde leegstandspercentage
- druk vanuit de tweede woningenmarkt.

Ouderen verhuizen veel minder dan jongeren. De verwachting is dan ook dat door de vergrijzing op de korte termijn (5-10 jaar) de woningmarkt verder stagneert. Op de langere termijn (na 15-20 jaar) neemt het aanbod aan woningen sterk toe. Dit komt omdat de babyboomers (geboren tussen 1945 en 1960) dan de leeftijd bereiken dat ze niet meer zelfstandig kunnen wonen of overlijden. Er komen dan vooral veel koopwoningen op de markt, hetgeen voor de toekomst van de woningmarkt een belangrijk gegeven is.

De woonomgeving is in bepaalde gebieden verouderd. Dit blijkt bijvoorbeeld uit leegstand en verpaupering. De kwaliteit van de leefomgeving wordt in het algemeen niet positief ervaren. Hieruit volgt dat de aandacht niet alleen naar de kwaliteit van het woningenbestand, maar ook naar de (ruimtelijke) kwaliteit van de woonomgeving moet uitgaan.

Kansen

Door concentratie bereik je versterking. Deze 'kanteling' moet ook plaatsvinden op het gebied van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Juist dit biedt kansen om adequaat in te spelen op de vraag op de woningmarkt.

2.2.1.2. Verruimen tweede woningenbeleid

In de vergadering van 24 oktober 2013 is door de raad bij amendement aan het college de opdracht gegeven om met een voorstel te komen om de huidige geldende verordening tweede woningen Sluis in te trekken (inmiddels is deze verordening ingetrokken).

2.2.1.3. Inspelen op ontwikkelingen in de zorg

Het tijdig en adequaat inspelen op de ontwikkelingen in het kader van wonen en zorg, waarbij de bestaande woningvoorraad als vertrekpunt wordt genomen, biedt kansen om tot een hoogwaardige woningmarkt en dito woonomgeving te komen.

2.2.1.4. Kleinschalige kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkeling

Kleinschalige kwalitatieve woningbouwontwikkeling kan nieuwe inwoners aantrekken; daarbij zal men zich met name op het duurdere, wellicht zelfs exclusieve prijssegment moeten richten. Voorwaarde is wel dat vooraf wordt onderzocht in hoeverre de belangstelling hiervoor daadwerkelijke aanwezig is en zal zeker sprake moeten zijn van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Ook zal deze ontwikkeling moeten bijdragen aan de herstructurering van de bestaande woningvoorraad.

2.2.1.5. Investeren

Het door de woonconsumenten zelf investeren in de woningvoorraad betekent tevens dat er ook oog moet zijn voor de kwaliteit van de woonomgeving. De inwoners moeten zich niet alleen in huis prettig voelen maar ook daarbuiten, in hun eigen woonomgeving. De kwaliteit en diversiteit van de openbare ruimte geldt daarbij als een belangrijke randvoorwaarde (zie ook 2.1.4). De gemeente zal dan ook bereid moeten zijn daarin te investeren.

2.2.1.6. Sloop/herstructurering

De provincie heeft bepaald dat er een sloop- en herstructureringsfonds in het leven wordt geroepen. Het gemeentelijk beleid (Structuurvisie) sluit daarop aan. Doordat Provinciale Staten de krimpgebieden hebben geoordeeld voor de krimpregio's, liggen hier kansen voor de gemeente Sluis. Het is van belang daar tijdig op in te spelen. Immers door sloop en herstructurering wordt ruimte gecreëerd voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en voor kwalitatieve nieuwbouw.

Welstandsnota gemeente Sluis 2012

In de Welstandsnota van de gemeente Sluis is vastgelegd op welke manier bouwplannen worden getoetst en welke criteria daarbij worden gehanteerd.

De doelstellingen en uitgangspunten van het welstandsbeleid van de gemeente Sluis zijn:

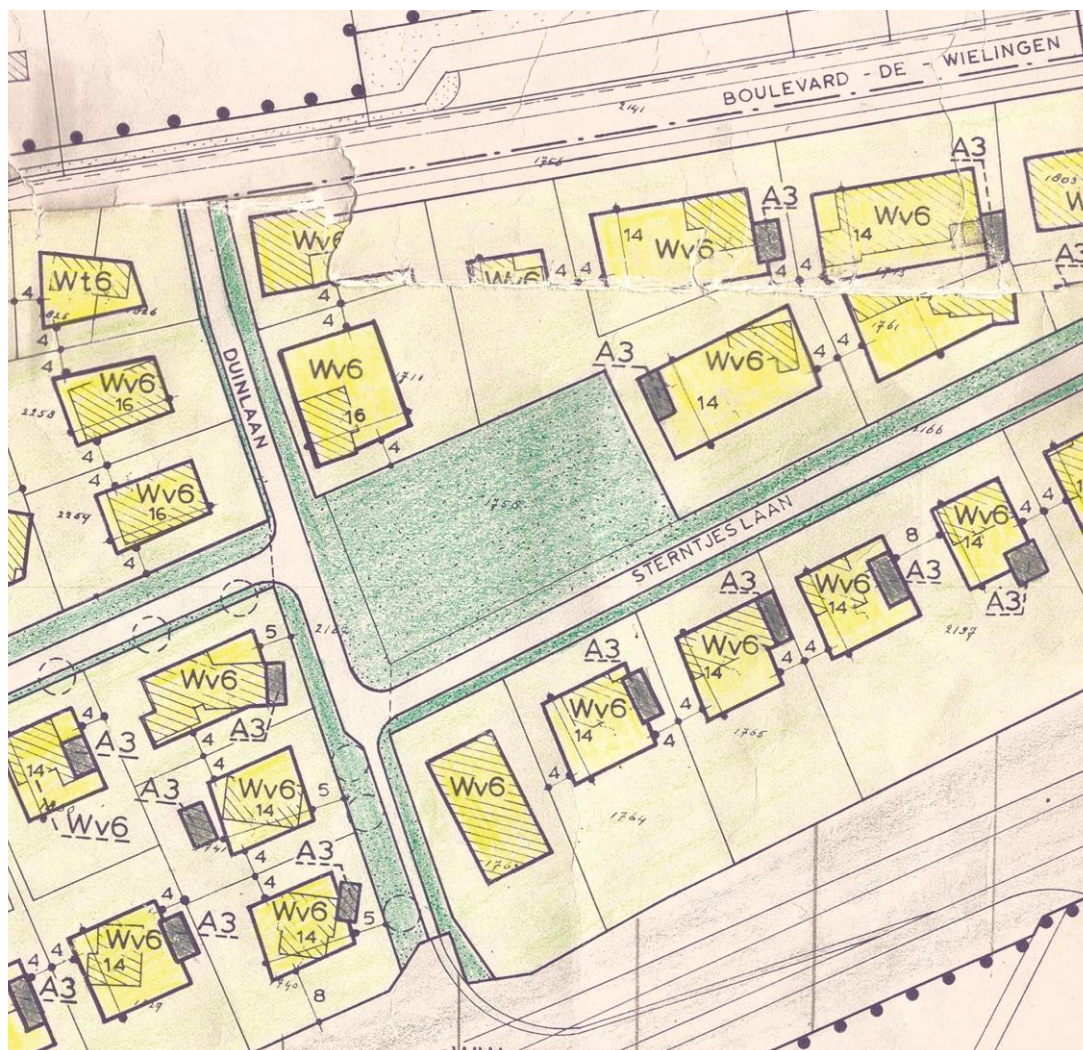
- behoud en verbetering van de leefomgeving. Bouwwerken hebben een lange levensduur en beïnvloeden het straatbeeld en het welzijn van de inwoners vaak gedurende een mensenleven;
- sneltoetscriteria en richtlijnen zijn richtinggevend. Maatgevend is of een bouwplan past in de omgeving waarbij de commissie rekening moet houden met toekomstige ontwikkelingen;
- gemeenschappelijk belang gaat voor individueel belang;
- onpartijdig toetsingskader bieden ter bescherming van het algemeen belang;
- dorpscentra, historische gebieden en doorgaande wegen zijn belangrijker dan woonwijken;
- straatbeeld (openbare ruimte) is belangrijker dan achterkantsituatie.

Bij de toepassing van de welstandscriteria betreft de welstandscommissie in haar advies deze doelstellingen en uitgangspunten. Hetzelfde geldt voor de uiteindelijke besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders.

De nota maakt onderscheid tussen gebieden die vallen binnen het welstandsniveau 'historisch' en gebieden die vallen binnen het welstandsniveau 'nieuwbouw'.

Voor de kern Cadzand-Bad gelden de richtlijnen zoals gesteld onder welstandsniveau "Nieuwbouw". Het plan is behandeld in het Q-team van de gemeente Sluis. De opmerkingen vanuit het Q-team zijn verwerkt waarop het aangepaste plan is goedgekeurd.

Vigerende planologische regeling



Figuur 8: Plankaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De vigerende planologische regeling ter plaatse van het perceel aan de Sterntjeslaan 10 te Cadzand-Bad is de beheersverordening Cadzand-Bad (vastgesteld op 26 september 2013). Het voorgaande bestemmingsplan 'Cadzand-Bad' maakt deel uit van deze verordening. In dit plan zijn de gronden ter plaatse van het perceel bestemd voor woondoeleinden met de aanduiding vrijstaand.

In de beheersverordening zijn de gronden ter plaatse van de locatie tevens gedeeltelijk aangeduid als 'vrijwaringszone-dijk'.

De in het besluitvlak 'Vrijwaringszone - dijk' gelegen gronden mogen - behalve voor de andere daar voorkomende functies - gebruikt worden voor waterstaatkundige voorzieningen.

6.1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- de in het besluitvlak 'Vrijwaringszone - dijk' gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

6.2 Aanvulling op lid 6.1 ten aanzien van het GEBRUIK

De in het besluitvlak '[Vrijwaringszone - dijk](#)' gelegen gronden mogen - behalve voor de andere daar voorkomende functies - gebruikt worden voor waterstaatkundige voorzieningen.

6.3 Aanvulling op lid 6.1 ten aanzien van het BOUWEN

In aanvulling op het bepaalde in lid [6.1](#) is het toegestaan te bouwen onder de volgende voorwaarden:

op deze gronden mogen ten behoeve van de functie '[Vrijwaringszone - dijk](#)' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;

- a. voor de andere, voor deze gronden geldende functie(s) en geldende bouwregels mag uitsluitend worden gebouwd, als het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3.1 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [6.3](#) , onder b met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. de waterstaatkundige belangen worden door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad;
- c. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten in het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een twee-onder-een-kap woning. Dit is strijdig met de voorschriften uit het bestemmingsplan. Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is op de plankkaart een bouwblok opgenomen met de aanduiding 'vrijstaand'. Deze aanduiding staat een twee-onder-één-kap woning in de weg. De breedte van het bouwblok bedraagt 13 meter. De beoogde ontwikkeling vraagt om een bouwblokbreedte van 15 meter.

In de nieuwe situatie blijft het hoofdvolume met de voorgevel in de rooilijn staan. Door een toename in volume wordt het hoofdgebouw aan weersijden van de woning gemiddeld 1 meter breder waardoor er gemiddeld 3 meter over blijft tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelgrenzen. Hierdoor blijft het vrijstaand karakter van de woning behouden zodat een verbreding van het bouwblok geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. De huidige garage die tegen de oostelijke perceelsgrens is gebouwd komt te vervallen zodat hier de afstand tussen bebouwing en perceelgrens groter wordt. Het hoofdvolume blijft (exclusief aanbouwen) met een totale diepte van 13,5 meter binnen de grenzen van het huidige bouwblok (14 meter) zoals dat in het voorgaande bestemmingsplan Cadzand-Bad als onderdeel van de beheersverordening Cadzand-Bad is omschreven. Inclusief aanbouwen aan de achterzijde is de diepte van de woning 15 meter.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling voegt zich zowel functioneel als ruimtelijk naar de uitgangspunten zoals vervat in de gemeentelijke beleidsplannen. Het plan is getoetst door het Q-team van de gemeente Sluis en op hoofdlijnen akkoord bevonden.

3 Planologisch relevante aspecten

3.1 Milieuaspecten

3.1.1 Geluid en wegverkeerslawaaï

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Achter de woning ligt de Noordijk met daarachter de openbare weg naar de sporthal. Gezien het feit dat het een doorlopende weg is met alleen bezoekers voor de sporthal is er geen reden aan te nemen dat dit een belemmering is voor de geplande bouw.

Op de Sterntjeslaan geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. Op basis van de Wgh is er geen sprake van een gezoneerde weg. Een geluidsonderzoek is niet noodzakelijk en maakt derhalve geen deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.1.2 Parkeren

Conform de CROW is het aantal parkeerplaatsen voor het onderhavige plan minimaal twee. Daarom wordt op eigen terrein voorzien in de aanleg van tenminste twee parkeerplaatsen. Hiertoe is voldoende ruimte op het perceel aanwezig.

Conclusie

Er wordt voldoende voorzien in parkeerruimte. Het aspect parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit (Wlk) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De voorliggende ontwikkeling is dusdanig beperkt van aard dat het Besluit NIBM van toepassing is. Een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Daarnaast kan op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Milieu- en Natuurplanbureau) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen worden geconcludeerd dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de omgeving van de planlocatie ruim onder de betreffende grenswaarden liggen. Ook de prognose voor 2030 voorspelt geen overschrijding (informatie Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)).

Conclusie

Gelet op de minimale toename van de verkeersbewegingen zal het beoogd initiatief geen verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben.

De Wlk staat realisatie van de beoogde nieuwe ontwikkeling derhalve niet in de weg.

3.1.4 Bodem

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch onderzoek) te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Bij de gemeente Sluis is een historisch milieu-informatie rapport opgevraagd. Uit deze rapportage komt naar voren dat de beoogde locatie in ieder geval tot en met 1951 in gebruik is geweest als weidegrond en dat de locatie daarna in gebruik is geweest voor woonbestemmingen. De conclusie van de gemeente Sluis is dat de historische informatie aangeeft dat de gemiddelde kwaliteit van de zonering uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis mag worden aangenomen en dat de locatie geschikt is voor voorgenomen gebruik; te weten wonen en verblijfsrecreatie. Eventueel grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit. (zie het volledige rapport in de bijlage)

Conclusie

Op basis van het historisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

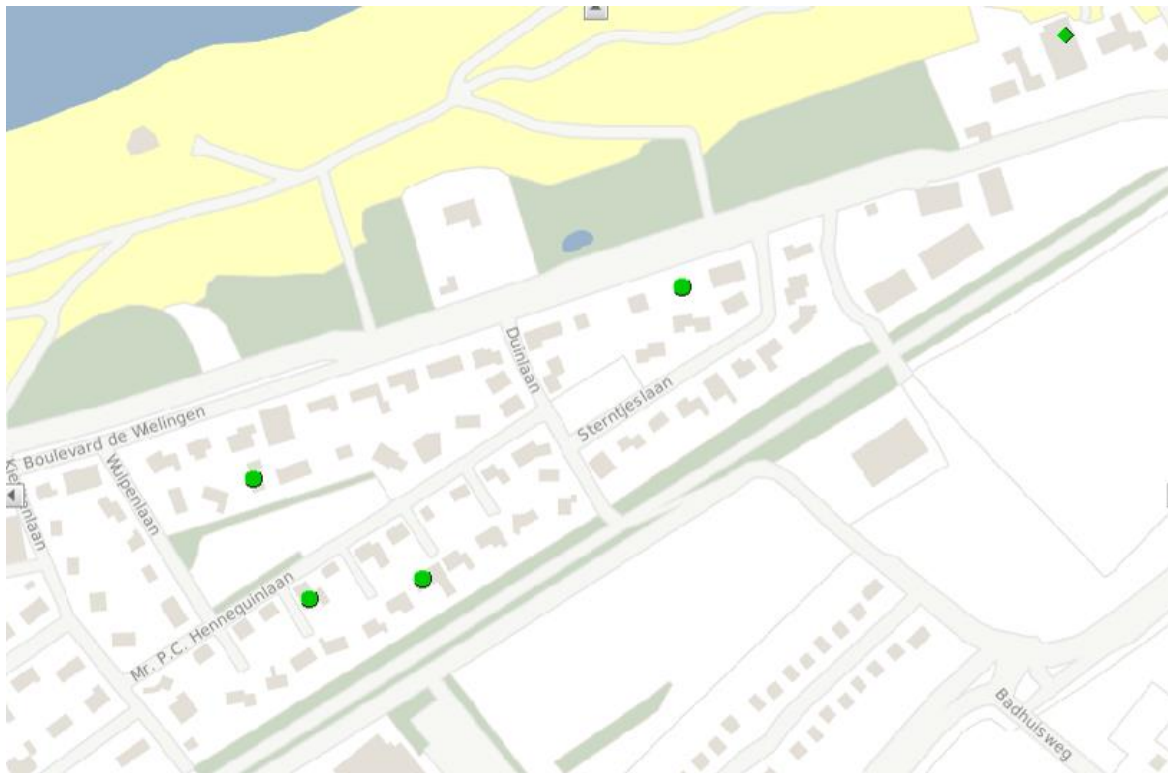
De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

3.2 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.



Figuur 9: Fragment risicokaart omgeving plangebied, bron Rijksoverheid (de locatie is groen omcirkeld)

Inrichtingen

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving aanwezig die in het kader van onderhavig project relevant zijn in het kader van de BEVI. Uit de risicokaart Provincie Zeeland, RisicoAtlas en het bestemmingsplan is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, spoor en /of aardgastransportleiding. De locatie ligt in de nabijheid van de Westerschelde maar buiten de invloedsfeer van de vaarroute over de Westerschelde. Verder komen in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle activiteiten voor.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

3.3 Flora en Fauna en natuurbescherming

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. In de Flora- en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn geïmplementeerd. Tegelijkertijd wordt met deze wet voldaan aan Europese en andere internationale verplichtingen inzake soortenbescherming, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en het Verdrag van Bern.

De doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Daarnaast erkent de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde). Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) of, in geval van beheer en schadebestrijding, van Gedeputeerde Staten.

In de Flora- en Fauna wet is een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze nu beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

Het perceel is al sinds de vijftiger jaren ingericht als woonkavel. De tuin is ingericht als siertuin. De tuin bevat geen beschermd flora De woning verkeert in goede staat van onderhoud. De haag op de achtergrens van het perceel is buiten het broedseizoen gekapt en vervangen door een haagbeuk met knotwilgen.

Vanuit planologische gebiedsbescherming, primair gericht op natuurwaarden, bestaan er geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling.

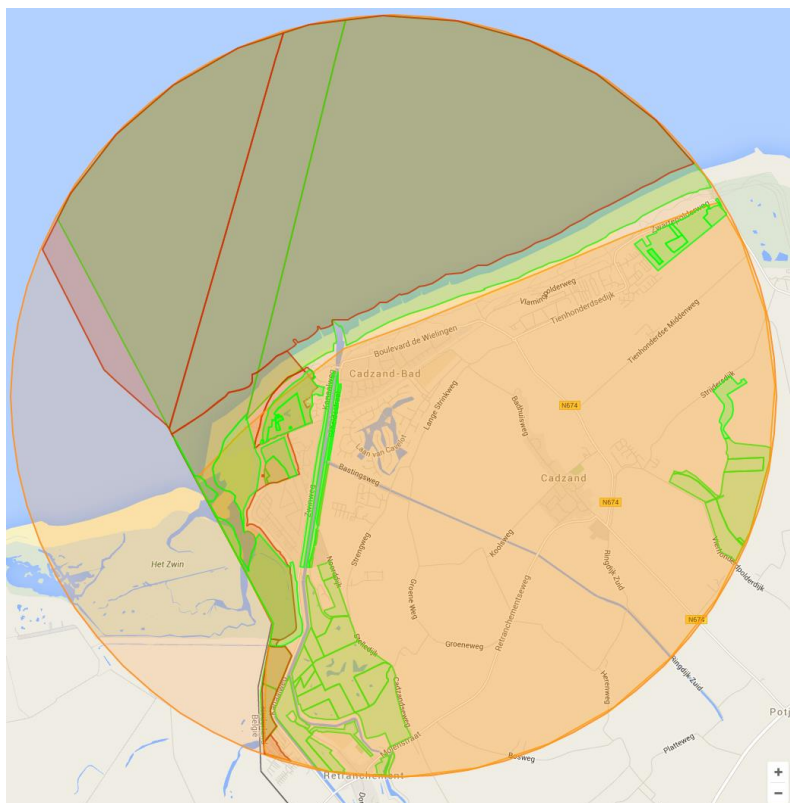
Hoewel het onwaarschijnlijk is dat er beschermde soorten aanwezig zijn op het perceel kunnen deze ter plaatse van- en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied wel voorkomen. Zo kunnen vogels binnen het plangebied tot broeden komen. Broedende vogels mogen nimmer worden verstoord. Eventuele rooi- of kapwerkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen plaats te vinden. Om verstoring van broedende vogels door bouwwerkzaamheden te voorkomen dienen deze werkzaamheden buiten het broedseizoen aan te vangen en bij voorkeur geheel buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Indien de werkzaamheden toch doorlopen tot in het broedseizoen wordt geadviseerd om de werkzaamheden aaneengesloten uit te voeren zodat gedurende een tijdelijke werkonderbreking niet alsnog vogels binnen het plangebied tot broeden komen. Het broedseizoen duurt van ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan strikt genomen verschillen per vogelsoort.

Het perceel en de opstallen vormen naar verwachting geen essentieel onderdeel van leefgebied van vleermuizen. Omdat de voorgenomen ontwikkeling derhalve niet leidt tot een aantasting van leefgebied van vleermuissoorten wordt nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen niet nodig geacht. Mochten bij de sloop van de opstallen desalniettemin vleermuizen worden aangetroffen dan dient het werk direct te worden stilgelegd en contact te worden opgenomen met een vleermuisdeskundige.

Omdat op de onderzoekslocatie geen strikt beschermde soorten worden verwacht, wordt nader ecologisch onderzoek niet nodig geacht. Dientengevolge is een aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet voor uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden niet nodig.

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming en het behoud van Natura 2000-gebieden. Bij het verlenen van een vergunning draait het steeds om de beoordeling van effecten van activiteiten op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden.

De locatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of de Ecologische hoofdstructuur. Het betreft eveneens geen beschermd natuurmonument.



Figuur 10: Fragment gebiedenkaart Natuurbeschermingswet (bron: ministerie van Economische Zaken)

Conclusie

De flora- en faunawet legt geen beperkingen op aan de beoogde nieuwbouw . De locatie maakt geen deel uit van een Natura 2000 gebied of de Ecologische hoofdstructuur
 Het aanvragen van een eventuele ontheffing voor een bestemmingsverandering van perceel en gebouw is dan ook overbodig. De nodige werkzaamheden zijn ook niet aan een beperking onderhevig zoals bijv. de broedtijd van vogels.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in situ (in de bodem) bewaard zullen moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarde te laten zitten waar het zit. Indien dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

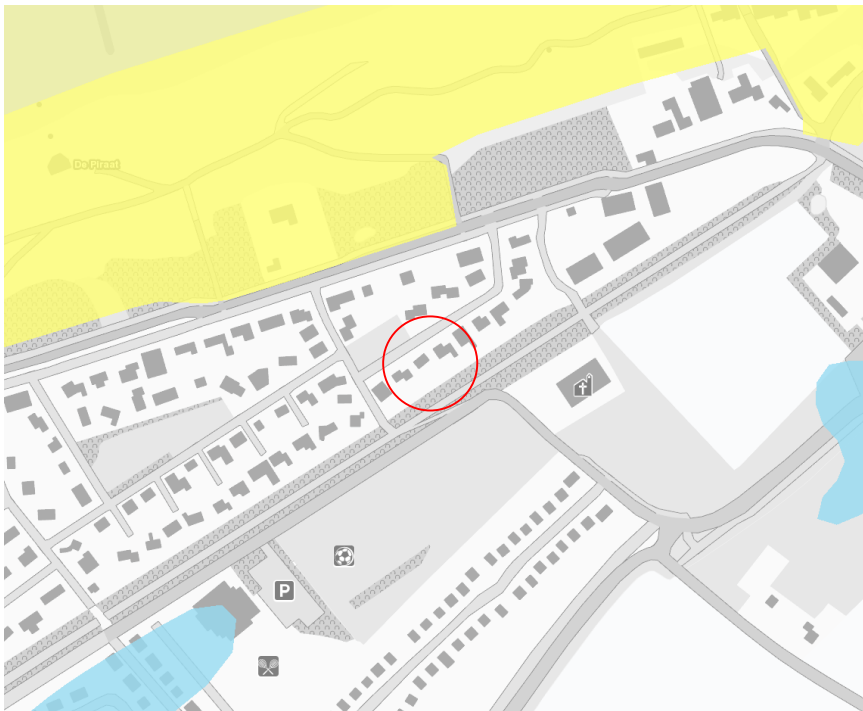
Het archeologiebeleid van de gemeente Sluis is vervat in het Archeologiebeleid gemeente Sluis & Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis. De gemeenteraad heeft dit beleid vastgesteld op 20 juni 2013.

Hierin geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegde overheid, de reikwijdte en ambities van het beleid, en de uitvoering daarvan (taken, instrumenten, actiepunten). De beleidskaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting.

Samen bevatten deze stukken de noodzakelijke informatie en motivering hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met “bekende en te verwachten in de grond aanwezige archeologische monumenten” (artikel 38a Monumentenwet).

De gemeente heeft in haar beleid aangegeven (hoofdstuk 2.2.3.4, blz 24) dat zij de kern Cadzand-Bad in archeologisch opzicht niet relevant acht.

De locatie maakt geen deel uit van een cultuurhistorisch waardevol gebied en het gebouw is geen gemeentelijk- of rijksmonument.



Figuur 11. Uitsnede uit de kaart Cultuurhistorie (Bron: Geoloket, Provincie Zeeland)

Conclusie

Gezien bovenstaande is een archeologisch vooronderzoek is niet noodzakelijk. Cultuurhistorische waarden staan herontwikkeling van de locatie niet in de weg.

3.5 Water

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Op basis van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een ruimtelijke onderbouwing overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 3.1.1 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. In samenwerking met de waterbeheerder is deze waterparagraaf opgesteld.

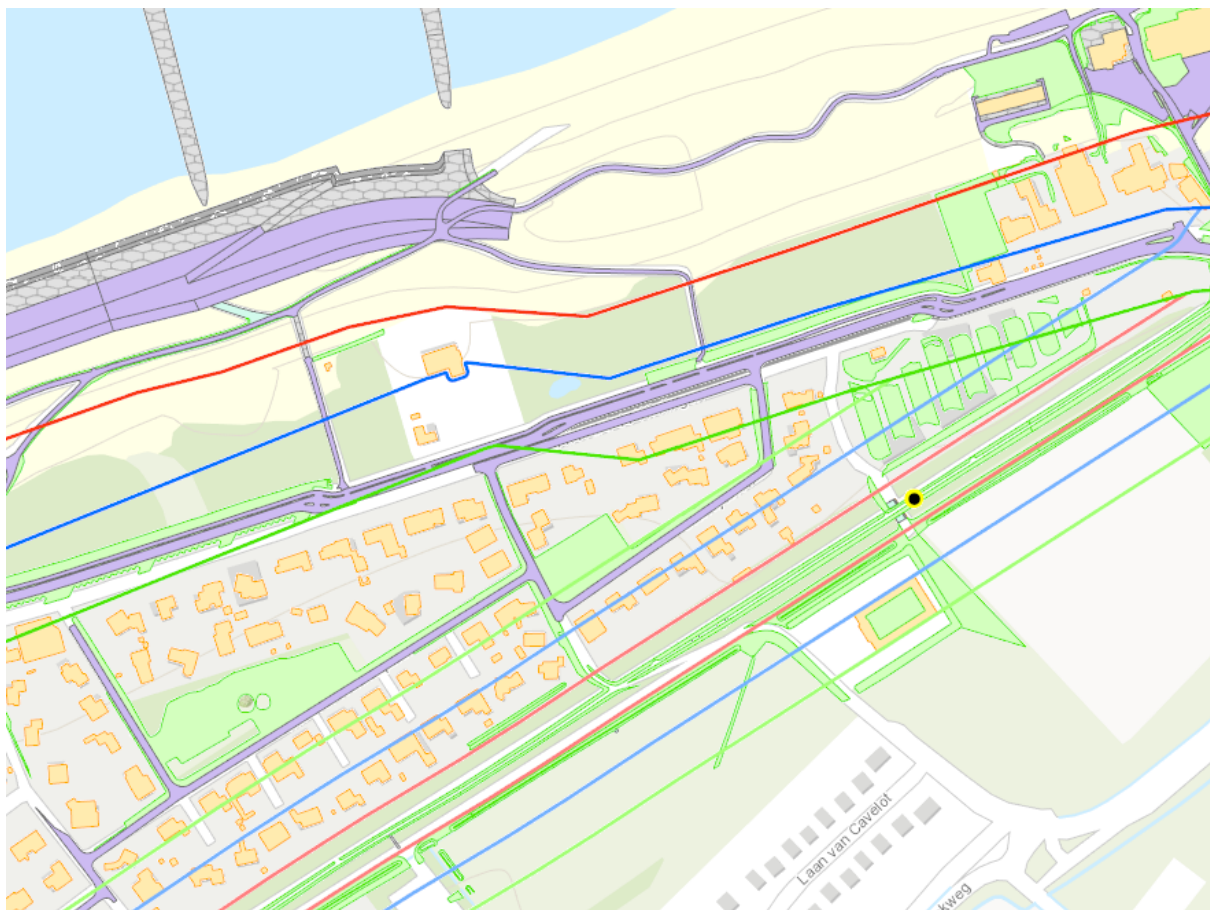
Onderstaande watertoetstabel is ingevuld en beoordeeld door het waterschap Scheldestromen.

Het waterschap heeft op 30 november gereageerd op het voorliggend plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De beoogde ontwikkeling ligt gedeeltelijk binnen de beschermingszone A en gedeeltelijk in de beschermingszone B langs 'de Noorddijk'; een regionale waterkering. In de beschermingszone A ligt een bebouwingscontour en geldt voor bouwen het ja, mits regiem d.w.z. er mag gebouwd worden als het waterkerend vermogen van de dijk niet wordt aangetast en Beheer&Onderhoud mogelijk blijft. Teneinde de ontwikkeling mogelijk te maken moet een watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Scheldestromen.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m2 verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaat-verandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Er is geen toename van het verhard oppervlak. Het hoofdgebouw wordt iets breder maar de bestaande garage komt te vervallen. Het peil bevindt zich op 2.65 + NAP Het bouwpeil bevindt zich op 10 cm boven maaiveld. Er wordt niet voorzien in aanvullende waterberging. Hemelwater wordt middels grindkoffers onder de uitlopen van de dakwater-HWA's opgevangen en vertraagd afgevoerd naar de riolering.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratie-mogelijkheden.	<i>Er is vooralsnog geen grondwateroverlast bekend. De hierboven genoemde maatregelen kunnen een bijdrage leveren aan het tegengaan van verdroging. Het achterste deel van het perceel tegen de dijk aan is een natuurlijke laagte. Het zorgt voor wateropvang van de Noorddijk en drangwater opvang vanaf de kern. Het voorkomt (grond)wateroverlast in de woningen. Deze laagte moet als natuurlijke wateropvang in stand blijven. Er wordt geen grondwater onttrokken.</i>

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Op dit moment is er in de straten rondom de locatie (nog) geen gescheiden stelsel aanwezig. Afvalwater en hemelwater worden wel gescheiden aangeboden op de perceelsgrens. Door middel kleine grindkoffers wordt hemelwater zoveel mogelijk geïnfilteerd in de bodem. Overtollig hemelwater wordt afgevoerd middels het gescheiden stelsel.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De beoogde ontwikkeling kent geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodemdaling.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	De gekozen dakbedekkingen bestaan grotendeels uit keramisch materiaal en EPDM. Sporadisch wordt zink toegepast. De nieuwe ontwikkeling heeft daardoor geen noemenswaardige consequenties voor de oppervlaktewaterkwaliteit
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De gekozen dakbedekkingen bestaan grotendeels uit keramisch materiaal en EPDM. Sporadisch wordt zink toegepast. De nieuwe ontwikkeling heeft daardoor geen noemenswaardige consequenties voor de grondwaterkwaliteit
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In en rond de locatie is geen natte natuur aanwezig. De beoogde ontwikkeling heeft geen consequenties voor de aquatische natuur
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	In en rond de locatie is geen oppervlaktewater aanwezig. De beoogde ontwikkeling heeft geen consequenties voor de aquatische natuur
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De beoogde ontwikkeling heeft geen consequenties voor waterbeheerdersobjecten in de directe omgeving, zoals terreinen, milieucontouren, etc.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	De beoogde ontwikkeling heeft geen consequenties voor scheepvaart en/of wegbeheer

Figuur 12: Watertoetstabel



Figuur 13: Uitsnede legger waterkeringen (bron: Waterschap Scheldestromen)

Conclusie

Op grond van het commentaar op deze watertoetstabel dat op 30 november van het waterschap is ontvangen kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling geen inbreuk maakt op de waterveiligheid, dat er geen sprake is van wateroverlast en dat voldaan wordt aan de waterbeheer doelstellingen van het waterschap. Teneinde de ontwikkeling mogelijk te maken moet een watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Scheldestromen.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een aangewezen bouwplan en dient een exploitatieplan te worden opgesteld. Afwijking daarvan kan op grond van artikel 6.12, lid 2 van genoemde wet, indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee de kosten anderszins verzekerd zijn. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

Hierin is vastgesteld dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan is medio 2014 voorgelegd aan de eigenaren van de naastliggende percelen. Dit heeft niet geleid tot reacties die van invloed zijn op het plan.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Planopzet

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wabo. Uit artikel 3.10, lid 1 sub a van de Wabo volgt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3°, de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet gevolgd worden met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb). Voor het bouwplan hoeft geen wettelijk vooroverleg gevoerd te worden met overleginstanties.

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit bouwplan. De omgevingsvergunning (het besluit) - inclusief deze ruimtelijke onderbouwing - vormen namelijk de directe bouwtitel voor het bouwplan.

Bijlagen

Bijlage 1 Rapportage Historische milieu-informatie gemeente Sluis



Historische milieu-informatie gemeente Sluis

Adres:	Sterntjeslaan 10 te Cadzand
Kadastrale gegevens:	

Bijlagen:	Fragment bodemkwaliteitskaart gemeente Sluis Plattegrond Historische kaart 1863-1864 Historische kaart 1910-1914 Historische kaart 1940-1951 Historische kaart 1959-1962 Historische kaart 1968-1972 Historische kaart 1993-1997
------------------	---

	ja	nee
Bij de gemeente is een bodemonderzoek van de locatie bekend		X
Opmerkingen:		
Bij de gemeente is bekend dat de locatie verontreinigd is		X
Bij de provincie komt de locatie voor in het Bodemsaneringsprogramma 2001		X
Er zijn bodemonderzoeken in de directe omgeving bekend		X
Opmerkingen:		
Er zijn verontreinigingen in de directe omgeving bekend		X
Opmerkingen:		
Naar aanleiding van het historisch onderzoek is er verontreiniging te verwachten.		X
Opmerkingen: <u>Zie algemene opmerkingen</u>		
Er zijn ondergrondse tank(s) aangemeld conform het BOOT-besluit		X
Het is bekend dat de ondergrondse tank(s) jaarlijks worden gekeurd		X
Het is bekend dat in het verleden tank(s) gesaneerd zijn		X
Opmerkingen:		
Het is bekend dat het pand asbesthoudend materiaal bevat		X

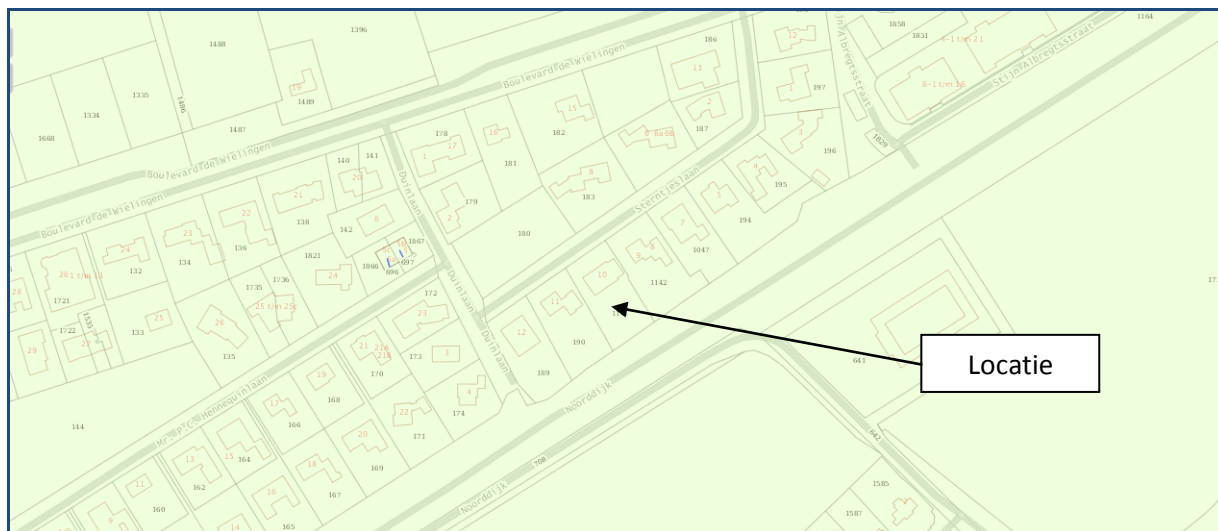
Algemene opmerkingen:

Tot 1959 is op de historische kaarten geen bebouwing te zien. Voor deze periode was de locatie in 1e instantie onderdeel van de duinen en later landbouwgrond/grasland. De bebouwing die vanaf 1959 te zien is, heeft voor zover bekend enkel de functie wonen gehad.

Via archiefonderzoek en het raadplegen van het bodeminformatiesysteem zijn er geen verdachte gegevens gevonden. Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt de locatie in de zone "Buitengebied en naoorlogse woonwijken (<Achtergrondwaarde)".

De historische informatie geeft aan dat de gemiddelde kwaliteit van de zonering uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis mag worden aangenomen. De locatie is geschikt voor voorgenomen gebruik. Grondafvoer moet uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit.

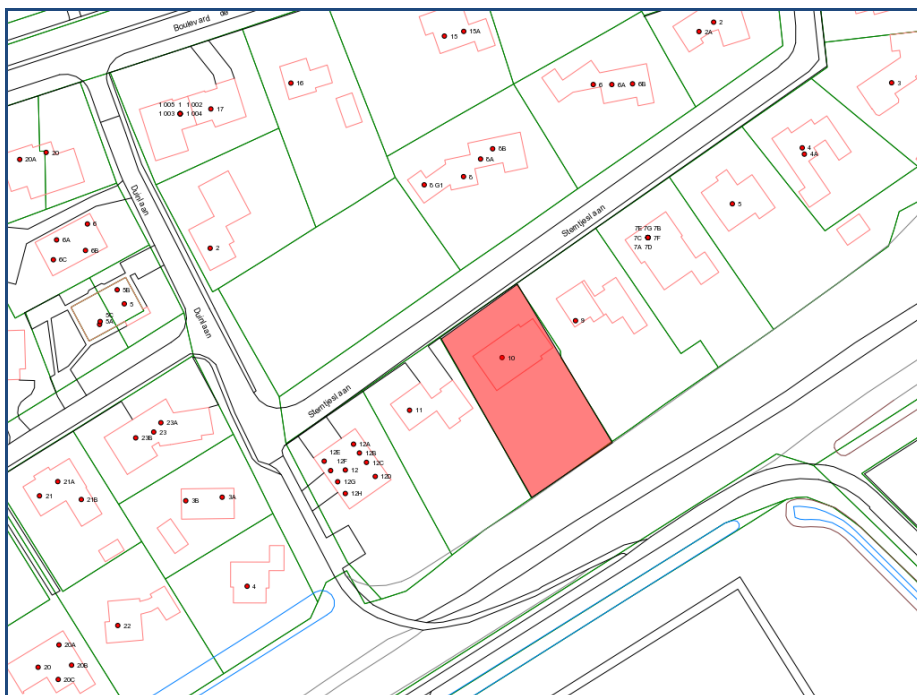
Fragment bodemkwaliteitskaart gemeente Sluis



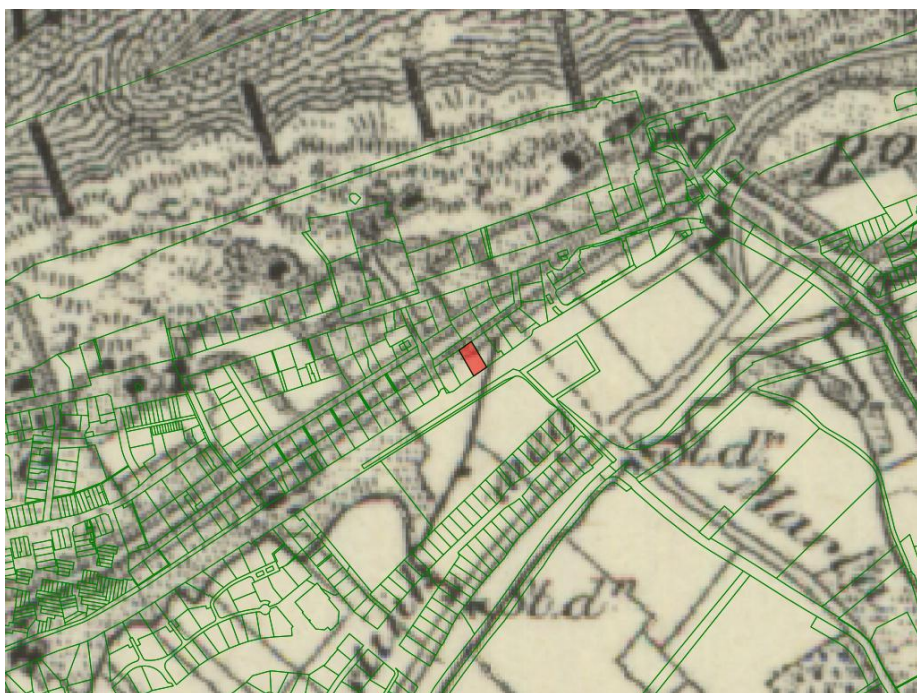
Bodemkwaliteitskaart

- A Buitengebied en naoorlogse woonwijken (< Achtergrondwaarde)
- B2 woonwijken vooroorlogse kernen (< Maxwonen)
- C woonwijken 17e eeuwse kernen (< Maxindustrie)
- D bedrijfsterreinen (< Achtergrondwaarde)
- J Breskens havens (< Maxwonen)
- Geen kwaliteit vastgesteld

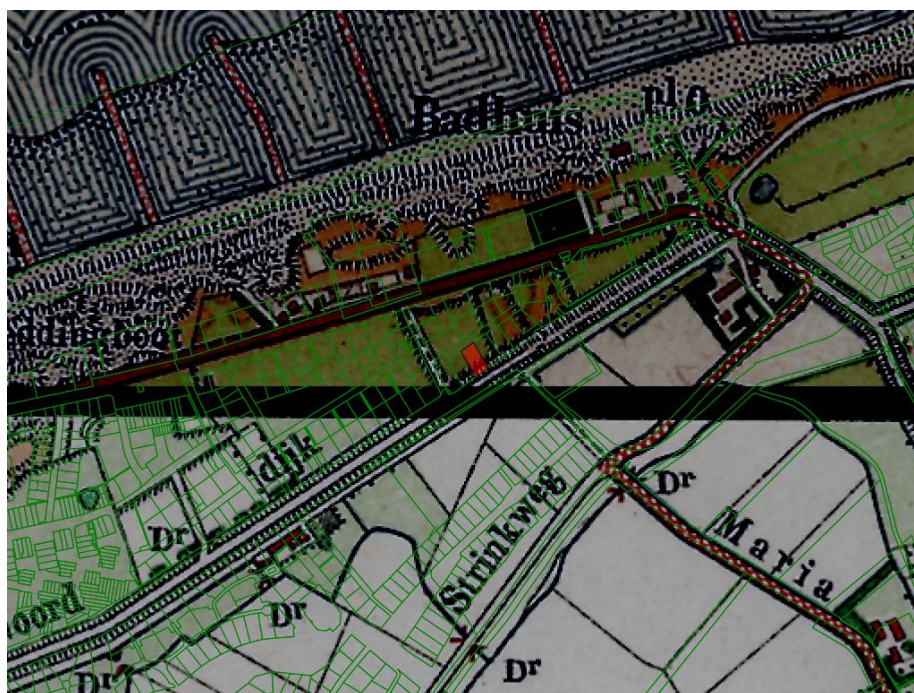
Plattegrond locatie incl. omgeving.



Historische kaart 1863-1864



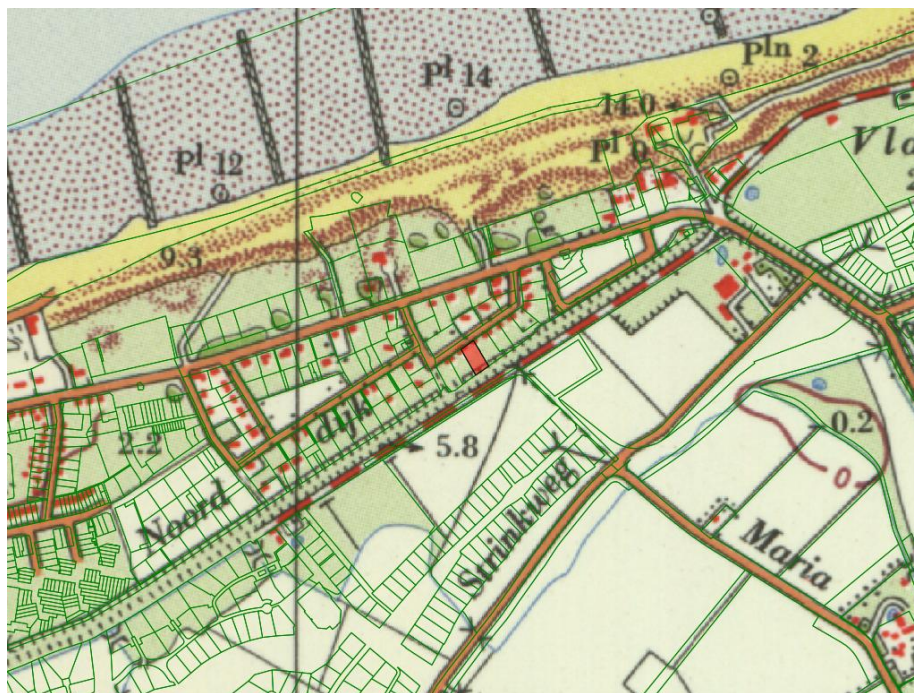
Historische kaart 1910-1914



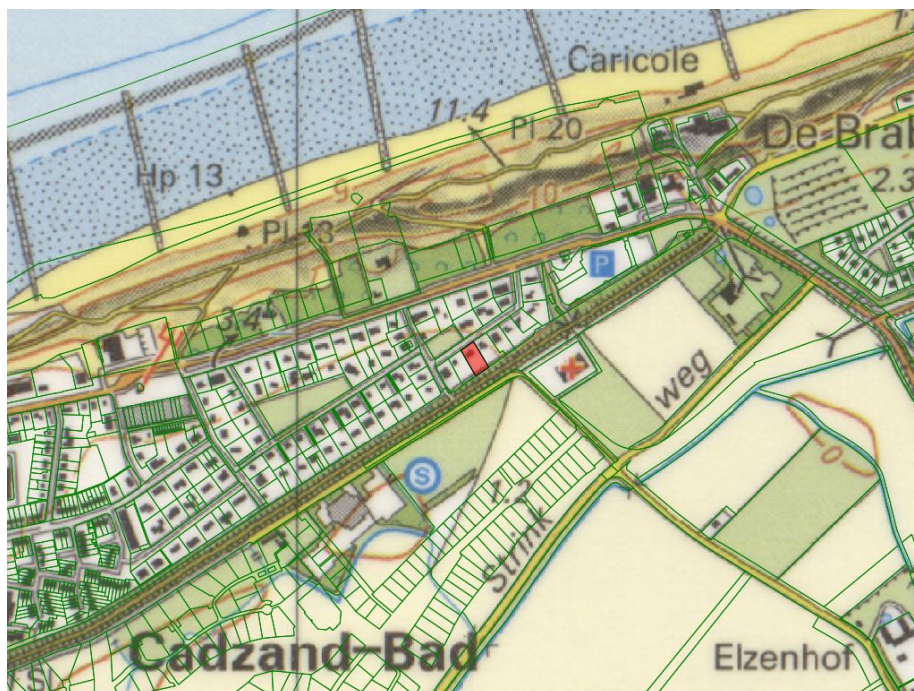
Historische kaart 1940-1951



Historische kaart 1959-1962



Historische kaart 1993-1997



De gemeente Sluis kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade of anderszins voor eventuele gevolgen die voortkomen uit dit schrijven.

Wij nemen aan u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft betreffende het bovenstaande dan kun u contact opnemen met onze medewerker, de heer J. Scherbeijn, tel: 0117-457232.

Bovenstaande gegevens zijn verstrekt door:

Jorrit Scherbeijn

Datum:15-7-2015