SLUIS

KOM CADZAND
BADHUISWEG - KOOLSWEG

WIJZIGINGSPLAN

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Sluis

Kom Cadzand Badhuisweg-Koolsweg

wijzigingsplan

identificatie

projectnummer:

020196.008336.00

projectleider:

mw. ing. S. Wagemaker

auteur(s):

ing. J.A. van Broekhoven
mw. ing. S. Wagemaker

planstatus

datum:

8-11-2016

opdrachtgever:

Bax Vastgoedontwikkeling B.V.

Nieuwstraat 27
postbus 430
4330 AK Middelburg
T: 0118- 68 90 10
E-mail: middelburg@rho.nl

aangesloten bij: BNSP

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

toelichting

Inhoud

1. Inleiding blz. 3
- 1.1. Context en doel bestemmingsplan 3
- 1.2. Wijzigingsplannen ex artikel 11 WRO en de nieuwe Wro 4
- 1.3. Opzet plantoelichting 4
- 1.4. Aangepast wijzigingsplan 4

2. Planbeschrijving 5
- 2.1. Plangebied en directe omgeving 5
- 2.2. Stedenbouwkundige planopzet 7

3. Planologische toetsing project 11
- 3.1. Toetsing plan aan de geldende wijzigingsregels en procedure 11
- 3.2. Woningbouw/volkshuisvesting 14
- 3.3. Ontsluiting 15
- 3.4. Bodemkwaliteit 16
- 3.5. Archeologie 17
- 3.6. Watertoets 17
- 3.7. Ecologie 18
- 3.8. Externe veiligheid 19
- 3.9. Explosieven 19
- 3.10. Milieukwaliteit 19
- 3.11. Wegverkeerslawaai 20
- 3.12. Luchtkwaliteit 20
- 3.13. Financiële uitvoerbaarheid 21

4. Toelichting bestemmingsregeling 23

Bijlage:

1. Watertoets.

Voorschriften behorende bij het wijzigingsplan Kom Cadzand Badhuisweg-Koolsweg

1. Inleiding

1.1. Context en doel bestemmingsplan

De gemeente Sluis wenst medewerking te verlenen aan een initiatief van Bax Vastgoedontwikkeling B.V. voor het realiseren van een woningbouwproject aan de noordwestzijde van Cadzand. De projectlocatie omvat de gronden op de hoek Badhuisweg-Koolsweg. Figuur 1.1 toont globaal de ligging van het projectgebied.

Figuur 1.1 Globale ligging projectgebied

Doel van voorliggende planwijziging is dan ook de juridisch-planologische basis te bieden voor realisering van dit woningbouwinitiatief.
Betreffende gronden zijn in het bestemmingsplan Kom Cadzand (vastgesteld in 2005 en onherroepelijk sinds 2007) agrarisch bestemd en zijn (per onderscheiden deelgebied/wijziginglocatie) tevens voorzien van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van onder andere het realiseren van woningbouw. Medewerking kan worden verleend op basis van artikel 28 lid 2 en lid 3 sub c, d en e van de planvoorschriften van het bestemmingsplan Kom Cadzand. Het woningbouwinitiatief voldoet aan de hierin vastgelegde wijzigingsvoorwaarden.
Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van genoemd artikel de bevoegdheid om het plan overeenkomstig de daarin opgenomen wijzigingsvoorwaarden te wijzigen door toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (zie ook paragraaf 1.2). Met dit wijzigingsplan wordt van deze mogelijkheid gebruikgemaakt c.q. worden de wijzigingsbevoegdheden toegepast voor de drie wijzigingslocaties:

- C Hoek Badhuisweg-Prinsestraat-Koolsweg;
- D Koolsweg;
- E Badhuisweg.

1.2. Wijzigingsplannen ex artikel 11 WRO en de nieuwe Wro

Procedureel
Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In het overgangsrecht (artikel 9.1.5 lid 2 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening) is echter bepaald dat op wijzigingsplannen, waarvan het ontwerp voor 1 juli 2009 ter inzage wordt gelegd, het oude recht van de WRO nog van toepassing is.
Aangezien het onderhavige wijzigingsplan na de datum van 1 juli 2009 in procedure wordt gebracht, is de procedurebepaling van artikel 3.9a van de Wro op dit wijzigingsplan van toepassing.

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008
Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Onderdeel van deze regelingen vormt de verplichting om de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) toe te passen bij het opstellen van de plankaarten en planregels. De SVBP2008 geldt in beginsel ook voor wijzigingsplannen. Hierop is in artikel 8.1.2 van het Bro een uitzondering gemaakt. Een wijzigingsplan dat is gebaseerd op een bestemmingsplan waarvan het ontwerp voor 1 januari 2010 ter inzage heeft gelegen, mag net zo worden ingericht en vormgegeven als het onderliggende bestemmingsplan. Dat is hier het geval. Vandaar dat dit wijzigingsplan conform het bestemmingsplan Kom Cadzand is vormgegeven.

Digitale raadpleegbaarheid
Volgens de Wro moet een (ontwerp)besluit langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld. Bestemmingsplannen en wijzigingsplannen die voldoen aan de SVBP2008 dienen digitaal raadpleegbaar te worden gemaakt. Een wijzigingsplan dat niet voldoet aan SVBP2008 dient uitsluitend langs elektronische weg beschikbaar te worden gesteld. Voor dit wijzigingsplan is dit van toepassing.
Het wijzigingsplan is in PDF-vorm digitaal via de gemeentelijke website beschikbaar/raadpleegbaar gesteld en analoog ter inzage gelegd in het Klanten Contact Centrum (KCC) Nieuwstraat 22 te Oostburg.

1.3. Opzet plantoelichting

De toelichting op deze planwijziging is als volgt opgezet.
- In hoofdstuk 2 is de huidige locatie en de beoogde woningbouw beschreven.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de resultaten van (de voor zover nodig/relevant) uitgevoerde planologische toetsing van de beoogde ontwikkeling aan het gemeentelijk woningbouwbeleid en overige van belang zijnde ruimtelijke en milieuaspecten.
- In hoofdstuk 4 is een beknopte toelichting op de bestemmingsregeling opgenomen.

1.4. Aangepast wijzigingsplan

Het wijzigingsplan is op een ondergeschikt onderdeel aangepast en op 8 november 2016 gewijzigd vastgesteld. Het betreft de verruiming van de mogelijkheid voor het situeren van hoofdgebouwen op een perceel. Bij een bouwvlak dieper dan 15 meter, mag het hoofdgebouw tot 10 meter uit de voorste bouwgrens worden gebouwd. Bij een ondieper bouwvlak wordt het hoofdgebouw op of binnen 3 meter van de voorste bouwgrens gerealiseerd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan wensen voor een vrijere situering. Aangezien het bouwvlak zelf niet wordt aangepast, is het effect voor de omgeving aanvaardbaar. In de bouwvoorschriften van het wijzigingsplan wordt hierop sublid B.1.5 aangepast.

2. Planbeschrijving

2.1. Plangebied en directe omgeving

Het plangebied c.q. de projectlocatie is gelegen aan de westzijde van de Badhuisweg en aan de noordzijde van de Koolsweg. Hierin zijn de volgende drie aan elkaar grenzende deelgebieden te onderscheiden: deze zijn in het bestemmingsplan Kom Cadzand aangegeven als de wijzigingslocaties C, D en E.

Hoek Badhuisweg-Prinsestraat-Koolsweg
Op de hoek van deze wegen was voorheen een agrarische huiskavel met bijbehorende bebouwing aanwezig. De agrarische functie hiervan is beëindigd en ter plaatse resteert van de bebouwing nog alleen het woonhuis en enkele kleine bijgebouwen. Een hier direct aan de Badhuisweg grenzende grote karakteristieke L-vormige schuur is enige tijd geleden gesloopt vanwege de zeer slechte bouwtechnische staat en de daarmee samenhangende veiligheidsrisico's. Restauratie en geschikt maken voor hergebruik bleken redelijkerwijs niet mogelijk. Zoals in het bestemmingsplan Kom Cadzand is vastgelegd was het voormalig agrarische bedrijf een cultuurhistorisch waardevol en karakteristiek gebouwencomplex. Met name de inmiddels gesloopte schuur bepaalde wat betreft cultuurhistorie en ruimtelijke setting in hoge mate de beeldkwaliteit/beleving ter plaatse. Beleidsmatig wordt gestreefd de oorspronkelijke en cultuurhistorische karakteristieken hiervan door middel van vervangende nieuwbouw te herstellen, waarbij onder andere gedacht wordt aan woningen.

Koolsweg
Langs de Koolsweg wordt een adequate landschappelijke inpassing gemist. Thans is hier een (te) harde en abrupte confrontatie tussen kern en open polder. Dit wordt vooral bepaald door een circa 140 m lange bebouwingswand, welke bestaat uit vier dicht naast elkaar gelegen gesloten bouwblokken met twee bouwlagen en kap en met een eentonige strakke vormgeving. Deze bebouwingswand is (met de voorzijde) georiënteerd op en volledig zichtbaar vanuit de tegenoverliggende open polder en heeft als zodanig een negatieve invloed op de beeldkwaliteit van deze straat en de omgeving. Beleidsmatig is (zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Kom Cadzand) hier stedenbouwkundig én landschappelijk een zachte/groene kernrand gewenst met groenvoorzieningen en/of woonpercelen en op het landelijk gebied georiënteerde groene achtererven.

Badhuisweg
De Badhuisweg is een karakteristieke uitvalsweg met lintbebouwing uit het Interbellum met een sobere architectuur, kleinschalige bebouwingsopzet en overwegend lage bouwhoogten (één bouwlaag met kap). De Badhuisweg kent een sterke ruimtelijke verwevenheid en zichtrelatie met het aangrenzende polderlandschap. Ter hoogte van de projectlocatie is echter uitsluitend sprake van openheid waardoor de verwevenheid minder helder is. De lintbebouwingstructuur is hier onderbroken waardoor de aansluiting op de kern(bebouwing) wordt gemist. Daartoe is in het bestemmingsplan Kom Cadzand op deze locatie beleidsmatig woningbouw mogelijk gemaakt.

De in figuur 2.1 opgenomen foto's geven een beeldimpressie van het plangebied en de omgeving.

Figuur 2.1 Beeldimpressie Badhuisweg-Koolsweg (bron: Google-maps)

Figuur 2.2 Stedenbouwkundige planopzet (bron: Vergouwen & van Rijen architecten BNA)

2.2. Stedenbouwkundige planopzet

Overeenkomstig het bestemmingsplan Kom Cadzand (beleid en bepalingen/wijzigingsregels) is een stedenbouwkundige planopzet ontwikkeld voor het in het plangebied beoogde woningbouwproject.

Deelgebieden

Hoek Badhuisweg-Prinsestraat-Koolsweg

De stedenbouwkundige inzet voor dit deelgebied is de beeldkwaliteit van het aanvankelijke aanwezige cultuurhistorische bouwcomplex zo veel mogelijk te herstellen. Hiermee wordt de wens zoals deze is uitgesproken in het bestemmingsplan Kom Cadzand verwezenlijkt.
Het plan voorziet daarom in een nieuw L-vormig woongebouw met een goothoogte van maximaal 4 m en een nokhoogte van maximaal 10 m. Vorm en hoogte verwijzen naar die van de voormalige schuur (zie figuur 2.3). De kap bestaat net zoals bij de oude schuur uit riet. Ook het kleurgebruik wordt afgestemd op het oude complex.
Uit een oogpunt van verkeersveiligheid is er voor gekozen de voetprint ten opzichte van de voormalige schuur op een iets grotere afstand uit de weg te plaatsen. Het beoogde woongebouw heeft een capaciteit van 10 woningen. De voormalige bedrijfswoning blijft behouden: de woonfunctie hiervan wordt gecontinueerd en de bedrijfsfunctie komt te vervallen.

Het nieuwe gebouwencomplex bepaalt straks in (zeer) hoge mate de beeldkwaliteit/beleving van de omringende omgeving. Naast de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw wordt dit nadrukkelijk ook veroorzaakt door de ruimtelijke setting van het complex. Het bevindt zich enerzijds direct aan de rand van de oude dorpskern. Anderzijds is aan de noord- en oostzijde sprake van een fraaie ruimtelijke relatie met en 'vrije' ligging ten opzichte van de kern en het doorlopende landelijk gebied.

Ter waarborging van de 'vrije' ligging/setting ervan in de directe omgeving wordt dit complex gesitueerd in een grote tuin. Tussen de in dit deelgebied beoogde bebouwing en de nieuwbouw op de aangrenzende deelgebieden aan de Koolsweg en Badhuisweg worden bebouwingsvrije afstanden aangehouden van 15 m respectievelijk 50 m.

Het bouwplan is door de Welstandscommissie getoetst. De welstandscommissie heeft op 31 mei 2012 geoordeeld dat het bouwplan in voldoende mate de oorspronkelijke karakteristieken respecteert.

Figuur 2.3 Referentiebeeld invulling Hoek Badhuisweg-Prinsestraat-Koolsweg

Koolsweg

Stedenbouwkundig én landschappelijk wordt in dit deelgebied ter realisering van de gewenste groene beeldkwaliteit van het straatbeeld en van de overgangszone met het aangrenzende polderlandschap uitgegaan van een invulling met ruim opgezette woonkavels. Deze zijn in beginsel volledig op het erf

vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap op grote/diepe kavels. Gelet op de omgevingskarakteristiek zijn eventueel ook twee aaneengebouwde woningen stedenbouwkundig verantwoord en mogelijk.

Gestreefd wordt naar compacte bebouwingsstructuur op de kavels. Per woonperceel is het uitgangspunt één hoofdgebouw (woning met aan-/uitbouw) en eventueel één los bijgebouw op het perceeldeel gedeeltelijk achter het hoofdgebouw/de woning. Voor dit deelgebied is een losse bebouwingsstructuur met verspringende voorgevellijnen goed denkbaar: de woningen hoeven dus niet per se in één rooilijn op de woonpercelen te worden gesitueerd.

De hoofdbebouwing wordt minimaal (en bij voorkeur meer dan) 7 m uit de voorerfscheiding en bij voorkeur 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens geplaatst. Ook wordt in dit verband een bebouwingsvrije strook van minimaal 7 m uit de grens met het landelijk gebied gehanteerd. De maximale bouwcapaciteit bedraagt 12 woningen.

Ter ondersteuning en versterking van de beeldkwaliteit wordt langs de Koolsweg over de volle lengte van dit deelgebied de bestaande sloot getransformeerd naar een wadi en wordt deze begeleid met laanbeplanting/opgaande bomen. Voor de bereikbaarheid van de woningen is per 2 woningen voorzien in een dam.

Voorts wordt zoals al aangegeven een bebouwingsvrije afstand van ten minste 50 m aangehouden tot de bebouwing in het oostelijk daarvan gelegen deelgebied Badhuisweg-Prinsestraat-Koolsweg.

Badhuisweg
Het stedenbouwkundig plan voorziet voor dit deelgebied in een invulling met maximaal 5 woningen ter versterking en doortrekking van de ruimtelijk functionele karakteristiek van de lintbebouwingsstructuur van de Badhuisweg richting de dorpskern. Ter realisering van een zachte overgang naar het achterliggende open polderlandschap wordt een zelfde invulling van de woonpercelen voorgestaan als bij die voor het hiervoor beschreven deelgebied aan de Koolsweg. In aansluiting op de bestaande karakteristiek van deze weg wordt zoveel mogelijk gebouwd in één rooilijn. Hierom en in verband met de accentuering van de setting van het op het zuidelijk aangrenzende deelgebied beoogde L-vormig woongebouw wordt de forse (10 m diepe) voortuin voorgestaan.
Hiermee wordt tevens de ensemble werking van de woningen in dit deelgebied versterkt.

Overige planaspecten
Levensloopbestendig
De woningen aan de Badhuisweg worden volgens het principe 'levensloop bestendig' gebouwd.

Levensloop bestendig bouwen houdt in dat in de ontwerpen van de woningen wat betreft plattegronden, indeling en voorzieningen, deze zodanig worden uitgevoerd dat rekening wordt gehouden met (toekomstig) verminderde mobiliteit en het ontstaan van gebreken en/of beperkingen van de bewoners, en wel zodanig dat sprake is van een optimale bruikbaarheid terwijl het fysiek aanpassen van de woningen alsook de zorgverlening aan de bewoners zonder het treffen van ingrijpende voorzieningen te realiseren is. Woonkeur zal hierbij richtinggevend zijn.

Parkeerbehoefte
Voor al de deelgebieden/woningen geldt het uitgangspunt dat de met deze ontwikkeling samenhangende parkeerbehoefte volledig op het eigen terrein wordt opgevangen. In beginsel wordt hierbij uitgegaan van het realiseren van 2 parkeerplaatsen per woning.
In het deelgebied worden op de hoek Badhuisweg-Prinsestraat-Koolsweg de benodigde parkeervoorzieningen gerealiseerd aan de achterzijde van het nieuwe woongebouw in de daarbij behorende geplande grote tuin die hiervoor ruimschoots voldoende mogelijkheden biedt en bereikbaar is vanaf de Koolsweg. In deze tuin is tevens rekening gehouden met de mogelijkheid voor (eventueel benodigde extra opvang van) waterberging.

Ook in de andere twee deelgebieden bieden de ruime tuinen en diepe percelen ruimschoots voldoende mogelijkheden voor parkeren.

Fasering
Dit woningbouwproject wordt gefaseerd uitgevoerd. Fase 1 betreft de realisering van het deelgebied op de hoek Badhuisweg-Prinsestraat-Koolsweg. Dit ter borging van het gewenste herstel van het karakter van het voormalig agrarisch complex. Fase 2 betreft de realisatie van de woningbouwprojecten in de twee andere deelgebieden.

Sloot Badhuisweg
Tussen de woonkavels en het perceel Badhuisweg 1 ligt een sloot. Deze heeft in de huidige situatie een bufferfunctie. In het bestemmingsplan Kom Cadzand heeft de sloot de bestemming Water. Daarmee is de functie voor de waterhuishouding bevestigd. Tussen de gemeente Sluis en de initiatiefnemers is afgesproken dat de sloot niet gedempt zal worden. De initiatiefnemer zal met de eigenaar van Badhuisweg 1 in overleg treden hoe om te gaan met sloot en mogelijk toekomstige grondeigendommen.

Overeenkomst
De relevante aspecten worden gewaarborgd in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

3. Planologische toetsing project

Ten behoeve van de ruimtelijk functionele onderbouwing en verantwoording van de beoogde ontwikkeling en planwijziging wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de daarvoor op grond van de geldende wijzigingsregels uit het bestemmingsplan Kom Cadzand en actuele wet- en regelgeving benodigde toetsingen aan planologisch relevante aspecten.

3.1. Toetsing plan aan de geldende wijzigingsregels en procedure

Toetsing
Het bestemmingsplan Kom Cadzand biedt via artikel 28 (Wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO) lid 2 en lid 3 sub c, d en e burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan voor voorliggend gebied te wijzigen ten behoeve van woningbouw. Voor de wijziging van de bestemming gelden algemene en specifieke bepalingen.
In het in tabel 3.1 opgenomen overzicht is de voorliggende ontwikkeling annex planwijziging getoetst aan deze bepalingen: aan de hand van de hiervoor relevante bepalingen is aangegeven op welke wijze deze in het voorliggende wijzigingsplan zijn verwerkt. Daarbij wordt verwezen naar de paragrafen waar ingegaan wordt op betreffende onderwerpen/aspecten.

Tabel 3.1 Toetsing plan aan wijzigings- en procedureregels

nr.	criterium	wijze verwerking in deze planwijziging
Artikel 28 lid 2 Algemene bepalingen		
sub a	Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw mag het aantal woningen uitsluitend toenemen indien het woningbouw betreft die past in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.	Hieraan wordt voldaan, zie paragraaf 3.2.
sub b	Vóóraf moet zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.	Hieraan wordt voldaan, zie paragraaf 3.3. De bodem is geschikt voor de beoogde functie.
sub c	Een besluit tot planwijzing wordt pas genomen nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijkens rapportage van de archeologische deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld.	Hieraan wordt voldaan, zie paragraaf 3.4. Het uitgraven van de bouwput vindt plaats onder begeleiding van een senior archeoloog.
sub d	Vooraf dient een watertoets te zijn uitgevoerd; hieronder wordt in ieder geval verstaan afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van het ruimtelijk plan en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water.	Hieraan wordt voldaan, zie paragraaf 3.5. Waterschap Scheldestromen adviseert positief.
sub e	Vóóraf dient inzicht te zijn verkregen in het voorkomen van inheemse planten- en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Flora- en faunawet.	Hieraan wordt voldaan, zie paragraaf 3.6. Ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

nr.	criterium	wijze verwerking in deze planwijziging
Artikel 28 lid 3 sub c Specifieke bepalingen locatie C Badhuisweg/Prinsestraat/Koolsweg De bestemmingen mogen worden gewijzigd in 'Woondoeleinden', en 'Maatschappelijke doeleinden', al dan niet in combinatie met bijzondere woonzorgvoorzieningen, 'Erven' en 'Tuinen', 'Horecadoeleinden', niet bestemd voor discotheken, nachtclubs, dancings en/of zalencentra, met inachtneming van de bepalingen dat een wijziging slechts toelaatbaar is voor zover:		
1.	een plan tot verbouw geen afbreuk doet aan en mede strekt tot behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan reeds aanwezige bebouwing;	Hieraan wordt voldaan, zie paragraaf 2.2. De beoogde ontwikkeling voorziet in het behoud van het cultuurhistorische karakter.
2.	ingeval van sloop en vervangende nieuwbouw de oorspronkelijke ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken in het bouwplan zoveel mogelijk worden gerespecteerd;	Hieraan wordt voldaan, zie paragraaf 2.2. Sloop van de schuur was om bouwtechnische redenen onafwendbaar. Setting en hoofdvorm worden hersteld. Tevens is het bouwplan door de Welstandscommissie getoetst. De Welstandscommissie heeft geoordeeld dat het bouwplan in voldoende mate de oorspronkelijke karakteristieken respecteert.
Artikel 28 lid 3 sub d Specifieke bepalingen locatie D Koolsweg De bestemmingen mogen worden gewijzigd in 'Woondoeleinden', 'Erven' en 'Tuinen', 'Groenvoorzieningen', met inachtneming van de volgende bepalingen:		
1.	de wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast nadat de agrarische bestemming op de hoek van de Badhuisweg/Prinsestraat/Koolsweg is komen te vervallen;	Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven, is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat fase 2 pas wordt uitgevoerd na realisatie van fase 1. Op deze wijze wordt het cultuurhistorische karakter van het voormalig agrarisch bouwcomplex geborgd, alsmede voor het vervallen van de agrarische functie, waardoor woningbouw op de belendende percelen tot de mogelijkheid behoort.
2.	binnen een afstand van 50 m van het gebied C met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan;	Hieraan wordt voldaan, zie paragraaf 2.2. alsmede de plankaart waarop de afstand van 50 m wordt veiliggesteld.
3.	ter plaatse mogen ten hoogste 12 woningen worden gebouwd;	De plankaart toont dat ter hoogte van locatie D Koolsweg maximaal 12 woningen zijn toegestaan.
4.	hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand of met een maximum van twee aaneen worden gebouwd;	De plankaart toont dat ter hoogte van locatie D Koolsweg wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.
5.	de afstand van bouwvlakken met de bestemming 'Woondoeleinden' tot de voorste perceelsgrens moet ten minste 7 m bedragen;	De plankaart toont, dat ter hoogte van locatie D Koolsweg wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.
6.	langs de rand met het buitengebied zijn binnen een afstand van 7 m geen gebouwen en overkappingen toegestaan;	De plankaart toont dat ter hoogte van locatie D Koolsweg wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.
7.	de maximum goot- of boeibordhoogte respectievelijk bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 4 m respectievelijk 10 m bedragen;	De plankaart toont dat ter hoogte van locatie D Koolsweg wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.
8	de woningen dienen met hun voorgevel te worden georiënteerd op de Koolsweg;	Zie paragraaf 2.2. De woningen zijn met de voorgevel op de Koolsweg georiënteerd.
Artikel 28 lid 3 sub e Specifieke bepalingen locatie E. Badhuisweg De bestemmingen mogen worden gewijzigd in 'Woondoeleinden', 'Erven', 'Tuinen', 'Groenvoorzieningen' en/of 'Water', met inachtneming van de volgende bepalingen:		

nr.	criterium	wijze verwerking in deze planwijziging
1.	de wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast nadat de agrarische bestemming op de hoek van de Badhuisweg-Prinsestraat-Koolsweg is komen te vervallen;	Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven, is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat fase 2 pas zal worden uitgevoerd na realisatie van fase 1. Op deze wijze wordt het cultuurhistorische karakter van het voormalig agrarisch bouwcomplex geborgd, alsmede voor het vervallen van de agrarische functie, waardoor woningbouw op de belendende percelen tot de mogelijkheid behoort.
2.	ter plaatse mogen ten hoogste 5 woningen worden gebouwd;	De plankaart toont dat ter hoogte van locatie E Badhuisweg maximaal 5 woningen zijn toegestaan.
3.	hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand of met een maximum van twee-aaneen worden gebouwd;	De plankaart toont dat ter hoogte van locatie E Badhuisweg wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.
4.	gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van: - 10 m uit de voorste perceelsgrens; - 15 m uit het gebied C met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO; - 7 m uit de grens van het perceel met kadastraal nummer 263; - 7 m uit de perceelsgrens in de rand met het buitengebied;	De plankaart toont dat ter hoogte van locatie E Badhuisweg wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.
5.	de maximum goot- of boeibordhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen;	De plankaart toont, dat ter hoogte van locatie E Badhuisweg wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.
6.	de woningen dienen met hun voorgevel te worden georiënteerd op de Badhuisweg;	Zie paragraaf 2.2. De woningen zijn met de voorgevel op de Badhuisweg georiënteerd.
7.	woningen dienen volgens het principe 'levensloopbestendig' te worden uitgevoerd;	Zoals in paragraaf 2.2 is aangeven worden de woningen levensloopbestendig uitgevoerd. De bouwplannen worden door de gemeente op dit punt getoetst en een bouwvergunning wordt pas verleend nadat is aangetoond dat aan dit vereiste bouwprincipe in afdoende mate wordt voldaan.
Artikel 29 lid 2 Procedure		
1.	Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen: a. het ontwerpbesluit tot wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter inzage; b. burgemeester en wethouders maken deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend; c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen; d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.	Aangezien het onderhavige wijzigingsplan na de datum van 1 juli 2009 in procedure wordt gebracht, is de procedurebepaling van artikel 3.9a van de Wro op dit wijzigingsplan van toepassing. Zie ook paragraaf 1.2.

Conclusie
Op basis van de uitgevoerde toetsing wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de geldende wijzigingsregels zoals opgenomen in artikel 28 van de voorschriften van het bestemmingsplan Kom Cadzand voor de woningbouwontwikkeling op de locatie C (Badhuisweg-Prinsestraat-Koolsweg), locatie D (Koolsweg) en locatie E (Badhuisweg).

3.2. Woningbouw/volkshuisvesting

Bestemmingsplan Kom Cadzand
In het bestemmingsplan Kom Cadzand is voorzien in de mogelijkheid van woningbouw op:
- de locatie C, Bedrijfslocatie Badhuisweg/Prinsesstraat/Koolsweg: geen maximum is gesteld aan het aantal woningen;
- locatie D, Koolsweg: maximaal 12 woningen;
- locatie E, Badhuisweg: maximaal 5 woningen.

Ten behoeve hiervan is ter plaatse voorzien in een wijzigingsbevoegdheid. De voormalige bedrijfswoning wordt gehandhaafd en voorzien van een reguliere woonbestemming.

Gemeentelijke planninglijst woningbouw
Op de gemeentelijke planninglijst woningbouw zijn voor de voorliggende locatie 22 woningen opgenomen.
Bij het opnemen van dit aantal woningen was niet voorzien dat de schuur niet behouden kon blijven. De gemeente heeft aan de ontwikkelaar kwaliteitseisen aan de bebouwing gesteld om de cultuurhistorische waarde en karakteristieken van de oude schuur zoveel mogelijk te laten terugkomen in de nieuwe schuur. Dit vraagt van de ontwikkelaar extra investeringen die op voorhand niet waren voorzien.

Om de ontwikkeling financieel haalbaar te maken, heeft de ontwikkelaar verzocht om 5 extra woningen te mogen realiseren. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis heeft daar ten behoeve van het ontwerpwijzigingsplan mee ingestemd. Bij de vaststelling is besloten het oorspronkelijke aantal van 22 woningen te handhaven. Dit betekent de volgende verdeling:
- de locatie C, Bedrijfslocatie Badhuisweg/Prinsesstraat/Koolsweg: maximaal 10 woningen;
- locatie D, Koolsweg: maximaal 7 woningen;
- locatie E, Badhuisweg: maximaal 5 woningen.

Bij de vaststelling van het wijzigingsplan is opnieuw beoordeeld of sprake is van een vraag vanuit de markt. Hieruit is gebleken dat met name uit de omgeving van Cadzand-Bad vraag is naar woonruimte. In Cadzand-Bad vinden de laatste jaren steeds meer recreatieve ontwikkelingen plaats. Deze ontwikkelingen hebben als gevolg dat de bewoners liever in Cadzand gaan wonen. In totaal is er inmiddels voor 18 van de 27 woningen een optie verleend. Hieruit blijkt dat er vraag is naar de woningen. Met name voor de vijf kavels aan de Badhuisweg bestaat concrete belangstelling.
De boerderijwoningen voorzien duidelijk in een behoefte. Hiervoor zijn verhoudingsgewijs de meeste geïnteresseerden. Er wordt voorzien in de behoefte van particulieren die graag in een kleine kern willen wonen. Meerdere geïnteresseerden zijn bewoners uit Cadzand-Bad die door de recreatieve ontwikkelingen daar zich liever vestigen in een kern als Cadzand. Er is dan ook aangetoond door de initiatiefnemer dat er wel degelijke sprake is aan woningen in Cadzand. De woningen worden verkocht, zodat langdurig gebruik is gewaarborgd. Bewoners die een woning kopen zijn hieraan sterker gebonden dan in een verhuursituatie.
Realisering van dit project is urgent aangezien dit voortvloeit uit sanering van het oorspronkelijke agrarisch bedrijf. Hiervoor is de schuur inmiddels gesloopt. Zoals uit de stedenbouwkundige analyse blijkt, draagt het project bij aan kwaliteitsverbetering van de kernrand, met name langs de Koolsweg. De herstructurering van de Koolsweg en de badhuisweg wordt als één infrastructureel project opgepakt. Vanuit de woningbouw vindt een relevante financiële bijdrage plaats aan die kwaliteitsverbetering in dit deel van Cadzand. In de kern Cadzand is geen ruimte voor deze woningbouw.

Op basis van de Gebruiksverordening tweede woning kan het college ontheffing verlenen voor het mogelijk maken van een tweede woning. Dat is een bevoegdheid waarvan per aanvraag wordt beoordeeld of toepassing ervan gewenst of noodzakelijk is. Bij de aanvraag voor de relevante vergunningen zal een en ander worden bezien.

Structuurvisie 'Goed Leven'
De gemeente Sluis hanteert wel voor nieuwe woningbouwprojecten het beleid dat zij moeten bijdragen aan verbetering van de woon- en leefomgeving in de breedste zin van het woord: sloop/samenvoegen woningen, herstructurering bestaande woongebieden, verbetering openbare ruimte en leefbaarheid. Onder andere is dit vastgelegd in de Structuurvisie Wonen (herstructureringsfonds). Dit beleid is gecontinueerd in de nu geldende gemeentelijke structuurvisie 'Goed leven': daarin is onder andere aangegeven dat genoemd herstructureringsfonds wordt opgenomen in een Fonds Woningbouwontwikkeling. Daarnaast ligt de voorliggende ontwikkeling gedeeltelijk buiten het door de provincie Zeeland aangewezen bebouwd gebied. Hiervoor dient eveneens verevening plaats te vinden.

Overwegingen
Voor de kern Cadzand wordt het volgende overwogen.
- In de kern Cadzand zijn geen duidelijke signalen dat herstructurering een urgente opgave vormt. Incidenteel kan (ingrijpende) vernieuwing van een pand of wellicht vervanging zich voordoen. Dit is doorgaans kostbaar. De huidige woonwensen zijn soms moeilijk op dergelijke plekken te realiseren, bijvoorbeeld door de relatief beperkte omvang van een individueel perceel.
- Bestaande panden zijn niet beschikbaar of worden niet aantrekkelijk of te duur bevonden. Door de aantrekkelijke ligging van Cadzand zijn de mogelijk vrijkomende woningen, soms kwalitatief minder, altijd nog aantrekkelijk voor recreatief (mede)gebruik.
- De ontwikkeling van nieuwe woningen voorziet in een behoefte. Dit blijkt uit navraag bij makelaars die in het gebied actief zijn.
- Over dit project zijn in het verleden afspraken gemaakt. De woningen zijn ook op een planningslijst opgenomen.
- Door de initiatiefnemer en de gemeente Sluis is in een anterieure overeenkomst afgesproken dat de bijdrage inzake het sloopfonds en de vereveningsbijdrage geïnvesteerd worden in de nieuwe aan te leggen infrastructuur aan de Koolsweg.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en past ook voor het overige binnen het hiervoor aangegeven beleidskader: de woningbouw sluit zowel ruimtelijk en landschappelijk goed aan op het beleid.
Belangrijk is dat op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten goed ingespeeld kan worden op de woningbehoefte. De krimp, die zich in Zeeuws-Vlaanderen voordoet, kan fasering van de ontwikkeling betekenen. Aangezien het hier een particuliere kleinschalige ontwikkeling betreft zal de markt zelf regulerend zijn en zal het lint vanzelf organisch groeien.

3.3. Ontsluiting

Huidige wegenstructuur Cadzand
De kern Cadzand is gelegen aan een belangrijke regionale verbinding/doorgaande route via de Zuidzandseweg en de Ringdijk Noord. De Ringdijk Zuid, de Koolsweg en de Badhuisweg zijn ontsluitingswegen van en naar de dorpskern van een lage(re) orde. De verkeersintensiteiten bij de entrees aan de Ringdijk Zuid en de Koolsweg zijn dermate laag dat geen specifieke snelheidsremmende maatregelen noodzakelijk zijn. Wel dienen de entrees conform de uitgangspunten van duurzaam veilig voor 30 km/h-gebieden te worden vormgegeven/gemarkeerd met een poortconstructie. De noordelijke kernentree via de Badhuisweg kent reeds een verkeersveilige inrichting.

Ontsluiting van woonpercelen
De woonpercelen worden ontsloten via de Badhuisweg en de Koolsweg. De wegbreedte van de Badhuisweg en de Koolsweg bedraagt 4 tot 5 m. Deze wegen vormen de lokale ontsluitingswegen, waarvan de Badhuisweg belangrijker is. In de huidige situatie heeft de Badhuisweg al een verkeersveilige inrichting. Dit laat onverlet dat aanpassing van de Badhuisweg en ook van de Koolsweg worden doorgevoerd. Daarmee krijgen de wegen een profiel en inrichting die passend is bij de ontsluitingsfunctie.

Verkeersintensiteiten
In de huidige situatie zijn er geen knelpunten op de wegen. De verkeersintensiteiten kunnen zonder problemen worden verwerkt. Een toename met globaal 100 mvt/etmaal tot 200 mvt/etmaal (22 woningen x 7 mvt/woning/etmaal tot 27 woningen x 7 mvt/woning/etmaal) is op dit soort wegen geen probleem.
Uit het MER Cavelot en de daarvoor verrichte verkeersstudie blijkt dat de Badhuisweg een intensiteit kent van 193 mvt/etmaal op een werkdag, 206 mvt/etmaal op een weekdag en 311 mvt/etmaal op een weekenddag. In paragraaf 2.5 van het MER is inzake verkeersveiligheid en leefbaarheid geconstateerd dat de Badhuisweg (gedeelte tussen Cadzand en Cavelot) is vormgegeven als fietsstraat. Doorgaand verkeer wordt op deze weg ontmoedigd, zodat het bestemmingsverkeer van Cadzand nagenoeg uitsluitend gebruikmaakt van de Badhuisweg. De capaciteit van dergelijke wegen is 1.000 tot 1.400 mvt/etmaal. De ontwikkeling van Cavelot vereiste geen aanvullende maatregelen op de Badhuisweg. Bij de genoemde toename van 100 mvt/etmaal tot 200 mvt/etmaal (naar verwachting aanmerkelijk lager), blijft de verkeersveiligheid en leefbaarheid gewaarborgd.
De toevoeging van woningen genereert extra verkeer. Dat betekent dat het verkeersbeeld op de Badhuisweg en Koolsweg verandert. Het hoekperceel wordt wat betreft verkeersintensiteit verglijkbaar met woningen op percelen zuidelijker aan de Mariastraat. Ter plaatse is een voldoende woon- een leefklimaat aanwezig. Voor het hoekperceel wordt dan ook niet gevreesd dat de woonsituatie te sterk onder druk komt te staan. Daarbij is het van betekenis dat de voorheen gevestigde agrarische bedrijvigheid met een aanmerkelijk zwaarder transport is verdwenen. In dat opzicht is er sprake van beduidend minder zwaar verkeer.

3.4. Bodemkwaliteit

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van de projectlocatie Koolsweg/Badhuisweg (ong.) te Cadzand door Grond-, gewas- en milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen' B.V. een verkennend bodemonderzoek (nr. 07A1124, d.d. 10-1-2008) en een nader bodemonderzoek (nr. 09A0208, dd. 29-4-2009) uitgevoerd.
Op basis van de resultaten van het verkennende bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit de voorgenomen woningbouw niet in de weg staat, met uitzondering van de locatie van de voormalige ondergrondse dieseltank. Uit het nader bodemonderzoek voor de locatie van de voormalige ondergrondse dieseltank blijkt dat de sterk verhoogde concentraties horizontaal en verticaal dusdanig afnemen en het zeer aannemelijk is dat ter plaatse van de voormalige ondergrondse dieseltank conform de Wet bodembescherming geen sprake is van een verontreiniging (meer dan 25 m^3 grond verontreinigd boven de interventiewaarde). Echter omdat het onderhavige project voorziet in de ontwikkeling van woningen wordt op uitdrukkelijke wens van de gemeente de bodem rond de voormalige dieseltank gesaneerd. Deze maatregel vormt onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

3.5. Archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van de projectlocatie Koolsweg/Badhuisweg (ong.) te Cadzand door SOB Research een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (nr. 1599-0903, d.d. augustus 2009) uitgevoerd.
Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het voormalige agrarische bouwcomplex en de locatie Badhuisweg aanwijzingen zijn aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de Nieuwe Tijd en mogelijk uit de Late Middeleeuwen. In het advies van Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (d.d. 7-8-2009, kenmerk 09U.0365) wordt benoemd dat, indien de toekomstige bouwwerkzaamheden dieper verstoren dan 0,5 m beneden maaiveld, in dat deel van het plangebied een inventariserend veldonderzoek dient te worden uitgevoerd door middel van proefsleuven.
Ter plaatse van de locatie Koolsweg wordt geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.
In de anterieure overeenkomst hebben de gemeente en de initiatiefnemer vastgelegd dat het uitgraven van de bouwput plaatsvindt onder begeleiding van een senior archeoloog. Voorafgaand aan het uitgraven van de bouwput zal een Programma van Eisen voor deze archeologische begeleiding worden opgesteld.

3.6. Watertoets

De waterhuishouding vormt geen belemmering voor de beoogde activiteiten op dit perceel.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen op voorhand de waterhuishoudkundige aspecten zichtbaar en evenwichtig te worden betrokken. Voor de uitbreiding zijn door het Waterschap Scheldestromen en de gemeente Sluis de volgende randvoorwaarden gesteld:
- elk nieuw verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd in de vorm van waterberging, de norm voor de compensatie is 75 mm berging per m² verhard oppervlak;
- nieuwe overstorten of te verplaatsen overstorten dienen op 50 m^1 afstand te liggen van de dichtstbijzijnde woning;
- de watergangen van het Waterschap Scheldestromen mogen in stedelijk gebied niet tot overstroming komen tijdens een SAS-bui T=100.

Randvoorwaarden van de gemeente Sluis:
- de minimale leiding diameter is 315 mm;
- er mag tijdens een bui 08 conform de leidraad riolering module C2100 geen water-op-straat worden berekend;
- de uitbreiding mag er niet toe leiden dat er op andere locaties in de kern een hydraulische verslechtering ontstaat.

Voor de berekening van de toename van het verhard oppervlak is het uitgangspunt dat het verhard oppervlak per woning/kavel 180 m² bedraagt. Dit is inclusief dak, opritten en tuinverharding. Dit komt neer op een totaal van 17 kavels x 180 m² = 3.060 m². Bijlage 1 biedt een overzicht van de genoemde getallen.
In de Badhuisweg wordt een extra trottoir aangelegd welke een totaal oppervlak van 120 m² krijgt. De Koolsweg wordt verbreed tot 5 m^1, hierdoor neemt het totaal verhard oppervlakte in de Koolsweg toe met 300 m². Aan de Koolsweg nabij de Badhuisweg wordt een extra parkeerplaats gerealiseerd. Deze parkeerplaats heeft een omvang van 15 x 16 m= circa. 240 m².
In de Koolsweg wordt circa 165 m^1 sloot vervangen, in de Badhuisweg is Bax Vastgoedontwikkeling voornemens om circa 45 m^1 sloot te dempen. Het Waterschap Scheldestromen heeft aangegeven dat de berging in de bestaande sloot aan de Koolsweg, niet gecompenseerd hoeft te worden. De te compense-

ren berging van de te dempen sloot aan de Badhuisweg is 32 m³, dit is conform afspraak met het Waterschap Scheldestromen. Het volume passend in de te verwijderen sloten is hoger, het waterpeil in het gebied ligt lager dan de slootbodems. Om deze reden is het niet noodzakelijk om het totale volume van de te dempen sloot te compenseren.
De totale toename van verharding komt in totaal op 3.720 m². Inclusief de eventueel te dempen sloot dient het totale volume van de nieuwe waterberging 311 m³ te zijn.
De waterberging zal in het plan opgevangen worden door middel van nieuw aan te leggen wadi's. De wadi's komen langs de Koolsweg en haaks op de Koolsweg en zijn voorzien van een IT-riool. Een en ander conform de situatietekening. De wadi's hebben verschillende profielen. Zo is de wadi haaks op de Koolsweg breder dan de wadi parallel aan de Koolsweg.
Het hemelwater van de nieuw te realiseren woningen aan de Koolsweg wordt via een schoonwaterriool aangesloten op de wadi parallel aan de Koolsweg. Het hemelwater van de nieuwbouw aan de Badhuisweg en het vuilwater worden afgevoerd naar het nog nieuw aan te leggen gescheiden rioolstelsel in het openbaar gebied.

3.7. Ecologie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

In het kader van de gebiedsbescherming ligt de projectlocatie niet en ook niet in de nabijheid van Natura 2000-gebied. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen een gebied dat agrarisch intensief wordt gebruikt. Dit blijkt uit figuur 3.1.

Figuur 3.1 Agrarische grond plangebied

In het kader van soortbescherming is sprake van reeds gesloopte bebouwing in combinatie met intensief gebruikte agrarische gronden. Door de ligging in de bebouwde kom en de huidige inrichting en beheer is het gebied ongeschikt als leefgebied van beschermde soorten planten, zoogdieren en amfibieën zoals

die vermeld staan op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet vereist.
Kortom, de benodigde werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het project (bouwrijp maken, bouwwerkzaamheden) kunnen niet leiden tot aantasting van beschermde natuurwaarden, omdat deze niet aanwezig zijn.
In algemene zin dient de aantasting en verstoring van broedvogels te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten of voor start van de werkzaamheden na te gaan dat er geen broedvogels aanwezig zijn. Indien er geen broedvogels aanwezig zijn, kan alsnog gestart worden met de werkzaamheden.

3.8. Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

In (de omgeving) van de projectlocatie liggen geen bedrijven die van invloed zijn op de situatie met betrekking tot externe veiligheid in het gebied.
Tevens zijn in de omgeving geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig.
Planologisch relevante leidingenstroken, (buis)leidingen en hoogspanningsleidingen of -verbindingen, waarbij externe veiligheidsaspecten in het geding kan zijn, zijn niet aanwezig in dan wel in de directe omgeving van de projectlocatie.

3.9. Explosieven

Het aspect explosieven vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Voor de projectlocatie is in de vorm van een verklaring van de voormalige eigenaar onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van explosieven. Uit de verklaring komt naar voren dat de projectlocatie niet verdacht is voor het aantreffen van niet-gesprongen conventionele explosieven.
Met betrekking tot het gebruik van brisant granaten (granaten die met een eerste aanraking met grond, gebouw of schuur direct ontploffen) wordt vermeld, dat sprake is van een jaarlijkse bewerking van de agrarische grond, waardoor het niet aannemelijk is dat niet-gesprongen brisant granaten in de grond aanwezig zijn.

3.10. Milieukwaliteit

Uit oogpunt van milieukwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele centrumfuncties gelegen:
- Prinsestraat 2-4-6 : een kantoor;
- Prinsestraat 1 : een installatiebedrijf;
- Mariastraat 1 : een restaurant.

Voornoemde functies vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het plangebied grenst aan agrarische gronden. In het bestemmingsplan Buitengebied, waaronder deze gronden vallen, is het plaatsen van fruitbomen, ten behoeve van fruitteelt, toegestaan. In verband met mogelijke schadelijke milieueffecten (bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen) wordt fruitteelt in de onmiddellijke nabijheid van woonbebouwing niet wenselijk geacht.
In het bestemmingsplan Buitengebied is het gebruik van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden ten behoeve van nieuwe fruitteeltboomgaarden niet toegestaan.

3.11. Wegverkeerslawaai

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

In het bestemmingsplan Kom Cadzand (uit 2005) zijn voor verschillende woningbouwlocaties wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO opgenomen en is mede in dit verband aandacht besteed aan het aspect wegverkeerslawaai. Daarbij is toen het volgende aangegeven en geconcludeerd. Voor alle inbreidingslocaties in de dorpskern van Cadzand is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet nodig. Met betrekking tot wegverkeerslawaai zijn geen knelpunten of ontwikkelingen aanwezig die daartoe aanleiding geven. De wegen in de dorpskern zijn immers in het kader van de uitgangspunten van duurzaam veilig (met uitzondering van de route Zuidzandseweg-Ringdijk Noord) gecategoriseerd als erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h. Deze wegen zijn dan ook gedezoneerd. Het in het plangebied gelegen wegvak van de route Zuidzandseweg-Ringdijk Noord is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/h. Deze route heeft volgens de Wet geluidhinder dan ook een wettelijke geluidszone. Aangegeven is dat de in de dorpskern zelf mogelijke woningbouwlocaties[1)] echter op zo'n grote afstand uit deze route liggen dat hier geen knelpunten met betrekking tot de Wet geluidhinder aanwezig zijn. In een in het kader van dit bestemmingsplan Kom Cadzand uit 2005 uitgevoerd akoestisch onderzoek ten behoeve van een woningbouwlocatie aan genoemde gebiedsontsluitingsweg is berekend en aangegeven dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op maximaal 28 m uit de as van deze weg ligt.
Omdat in het bestemmingsplan uit 2005 aandacht is besteed aan het aspect wegverkeerslawaai hoeft er in het kader van de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid geen aandacht meer hieraan te worden besteed. Alleen indien zich zodanige wijzigingen hebben voorgedaan (zoals het wijzigen van de maximumsnelheid, verkeersintensiteit of wegdekverharding) die van wezenlijke invloed zijn op de destijds in beeld gebrachte akoestische situatie moet hieraan alsnog aandacht aan worden besteed. Hiervan is echter geen sprake. Ook de wijziging van de Wet geluidhinder per 1 januari 2007 (vooral technische aanpassingen) is niet van wezenlijke invloed. De toelichting en de regeling van het bestemmingsplan uit 2005 zijn nog steeds actueel. Gelet hierop en op de meer dan 400 m afstand van de projectlocatie tot de as van de weg Ringdijk-Noord en de ligging van de 50 dB(A)-contour in 2005 (thans 48 dB) kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting aan de gevels van de nieuwe woningen minder dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (voorheen 50 dB(A), thans 48 dB) bedraagt.

Ook uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is specifiek akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De verkeersintensiteiten op de Badhuisweg en de Koolsweg zijn nu en in de toekomst zo gering dat zich geen significante knelpunten zullen voordoen. Te allen tijden zal sprake zijn van een aanvaardbaar geluidsniveau aan de gevels.

3.12. Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Voor deze ontwikkelingen kan op basis van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Planbureau voor de Leefomgeving; PBL) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen worden geconcludeerd dat ter plaatse de concentraties stikstofdioxide en fijn stof onder de betreffende grenswaarden liggen. Ook de prognose voor 2015 en 2020 voorspelt geen overschrijding (informatie PBL november 2009). Van een significante toename van het verkeer als gevolg van voorliggende ontwikkeling is geen sprake. De ontwikkelingsmogelijkheden in dit plan zijn beperkt en kleinschalig en op basis van het nibm-tool van het Ministerie van VROM is geconcludeerd dat het project in niet betekende mate (nibm) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Berekeningen zijn gelet op het voorgaande niet noodzakelijk.

1) De thans voorliggende projectlocatie maakt deel uit van de bedoelde woningbouwlocaties in de dorpskern en bevindt zich op een afstand van ruim 400 m en meer van deze gebiedsontsluitingsweg.

3.13. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling wordt geheel bekostigd door de initiatiefnemer. Daarnaast is het niet uitgesloten dat belanghebbenden een claim op planschade op grond van artikel 6.1 Wro indienen. Dit betreffen alle kosten die vallen onder artikel 6.13 Wro, jo. 6.2.4. Bro.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het verhaal van de gemeentelijke kosten is op die manier anderszins verzekerd, zodat dit geen reden vormt tot het opstellen van een exploitatieplan.

Verevening in het kader van het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal en/of het provinciale omgevingsplan is van toepassing. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat deze de kosten voor de nieuwe aan te leggen infrastructuur aan de Koolsweg voor zijn rekening neemt.

4. Toelichting bestemmingsregeling

Plankaart
Op de bij deze planwijziging horende plankaart is ter plaatse van de projectlocatie de bestemming Agrarische bestemming komen te vervallen.
Daarvoor in de plaats is ten behoeve van de toekomstige woningbouw als volgt voorzien in de bestemmingen 'Woondoeleinden' (W), 'Erven' (E), 'Tuinen' (T) en 'Groenvoorzieningen' (GR).

Voorschriften
De voorschriften van het basisplan (bestemmingsplan Kom Cadzand) gelden tevens voor het (wijzigings)plangebied. Om binnen het plangebied de voorgenomen woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, zijn daarbij de volgende aanvullingen van de voorschriften opgenomen.

Binnen de bestemming Woondoeleinden is de nadere aanwijzing (ng) opgenomen om ter hoogte van de Badhuisweg en de Koolsweg te kunnen voorzien in uitsluitend vrijstaande dan wel twee-onder-eenkapwoningen conform de uitgangspunten van de stedenbouwkundige planopzet.

Om ervoor te zorgen dat de woningen gerealiseerd worden in de gewenste groene beeldkwaliteit van het straatbeeld en van de overgangszone met het aangrenzende polderlandschap zijn er aanvullende beperkingen opgenomen waar de woningen en het bijgebouw mogen worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming Woondoeleinden is tevens de nadere aanwijzing (a) opgenomen om ter hoogte van de voormalige cultuurhistorisch waardevolle schuur te kunnen voorzien in aaneengesloten woning, die voor het behoud van de hoofdvorm niet uitsluitend op de weg zijn georiënteerd.

Binnen de bestemming Groenvoorzieningen is de subbestemming water (wa) opgenomen om de bestaande watergang te kunnen verbreden.

Binnen de bestemming Tuinen is de subbestemming water (wa) opgenomen om binnen deze bestemming te kunnen voorzien in de mogelijkheid van waterberging.

bijlage

Bijlage 1 Watertoets

WaterschapScheldestromen

Gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

uw brief	: e-mail (14-03-2011)	behandeld door	: M.J. van Kalmthout
uw kenmerk	: -	doorkiesnummer	: 088-2461526
ons kenmerk	: 2011007007	e-mail	: info@scheldestromen.nl
bijlagen	: 0		

onderwerp : Reactie op waterparagraaf Badhuisweg Cadzand

Middelburg, 18 maart 2011

Geachte heer, mevrouw,

VERZONDEN 24 MAART 2011

Naar aanleiding van de vraag van dhr. Verschiere van Vastgoed B.V. om te reageren op de waterparagraaf betreffende de Badhuisweg te Cadzand, deel ik u mee dat het waterschap instemt met het plan op basis van de aangereikte gegevens. Deze brief kan aangehaald worden als het waterschapsadvies.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen

mr. drs. J.A. van Werkum,
hoofd afdeling Beleid Waterbeheer

Postadres:
Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Bezoekadressen:
Kanaalweg 1,
4337 PA Middelburg

Kennedylaan 1,
4538 AE Terneuzen

t 088 2461000 (lokaal tarief)
f 088 2461990
e info@scheldestromen.nl
s www.scheldestromen.nl

extra trottoir Badhuisweg	120	m²
verbreding Koolsweg	300	m²
nieuwe parking Koolsweg	240	m²
totaal te compenseren verhard oppervlak	3.720	m²
te compenseren berging		
te dempen sloot aan de Badhuisweg	32	m³
compensatie verhard oppervlak		
berging	75	mm
berging	279	m³
berging + compensatie te dempen sloot	311	m³
berging		
lengte wadi parallel aan de Koolsweg	136	m
lengte wadi haaks op de Koolsweg	50	m
bodempeil	0,6	m NAP
stuwende hoogte van de slokop	1,1	m NAP
bergende hoogte		
helling talud	1:3	
berging in de wadi parallel aan de Koolsweg	187	m³
berging in de wadi haaks op de Koolsweg	132	m³
berging in IT-riool	17	m³
totaal nieuwe berging	336	m³
overschot berging	25	m³
overschot berging	333	m³
overschot berging	20	m³/woning