# Bestemmingsplan

Steenhovensedijk 9 Waterlandkerkje, Badhuisweg 70 Cadzand-Bad

# Toelichting

Steenhovensedijk 9 Waterlandkerkje, Badhuisweg 70 Cadzand-Bad

**Opsteller:**
**Verhage-Lemahieu**
A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160

Versie: 23 april 2021
Status: Ontwerp
IMRO: NL.IMRO.1714.bpstedijkbadhuiswg-ON01

**INHOUD**


**1. Inleiding ..... 3**
1.1 Aanleiding ..... 3
1.2 Huidige situatie ..... 3
1.3 Het plan ..... 6
1.4. Leeswijzer ..... 6

**2. Planologisch beleidskader ..... 8**
2.1 Rijksbeleid ..... 8
2.2 Provinciaal beleid ..... 8
2.3 Gemeentelijk beleid ..... 9

**3. Sectorale aspecten ..... 12**
3.1 Natuur ..... 12
3.2 Cultuurhistorie ..... 12
3.3 Archeologie ..... 13
3.4 Mobiliteit en parkeren ..... 14
3.5 Technische infrastructuur ..... 14
3.6 Bodem ..... 14
3.7 Geluid ..... 15
3.8 Luchtkwaliteit ..... 15
3.9 Externe veiligheid ..... 16
3.10 Omliggende functies ..... 16
3.11 M.e.r.-beoordeling ..... 17

**4. Waterparagraaf ..... 18**
4.1 Watertabel ..... 18

**5. Juridisch ..... 21**
5.1 Algemeen ..... 21
5.2 Verbeelding ..... 21
5.3 Regels ..... 21

**6. Economische uitvoerbaarheid ..... 21**

**7. Maatschappelijke haalbaarheid ..... 22**
7.1 Procedure ..... 22
7.2 Conclusie ..... 22

Bijlage 1. Landschappelijke Inpassing Badhuisweg
Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening
Bijlage 3. Quickscan natuurwetgeving Badhuisweg

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben enige jaren geleden een verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om naast Badhuisweg 70 te Cadzand-Bad een woning te realiseren. Op basis van de zogenoemde rood-voor-rood regeling kan een bestaande bouwtitel worden verplaatst naar de gewenste bouwlocatie. De compensatielocatie is gevonden aan de Steenhovensedijk 9 te Waterlandkerkje.

Het perceel aan de Badhuisweg is kadastraal bekend gemeente Oostburg sectie W, nummer 231. Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan 2e herziening Buitengebied en heeft de enkelbestemming Agrarisch 1. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en agrarische randzone.

De bouwkavel aan de Steenhovensedijk 9 is gelegen in het bestemmingsplan 2e herziening Buitengebied van de gemeente Sluis. De bouwkavel is gelegen ten oosten van Oostburg en ten noordwesten van Waterlandkerkje. De aanwezige woning is reeds afgebroken. Initiatiefnemer heeft de locatie al geruime tijd geleden aangekocht. Het perceel is bestemd met een woonbestemming.

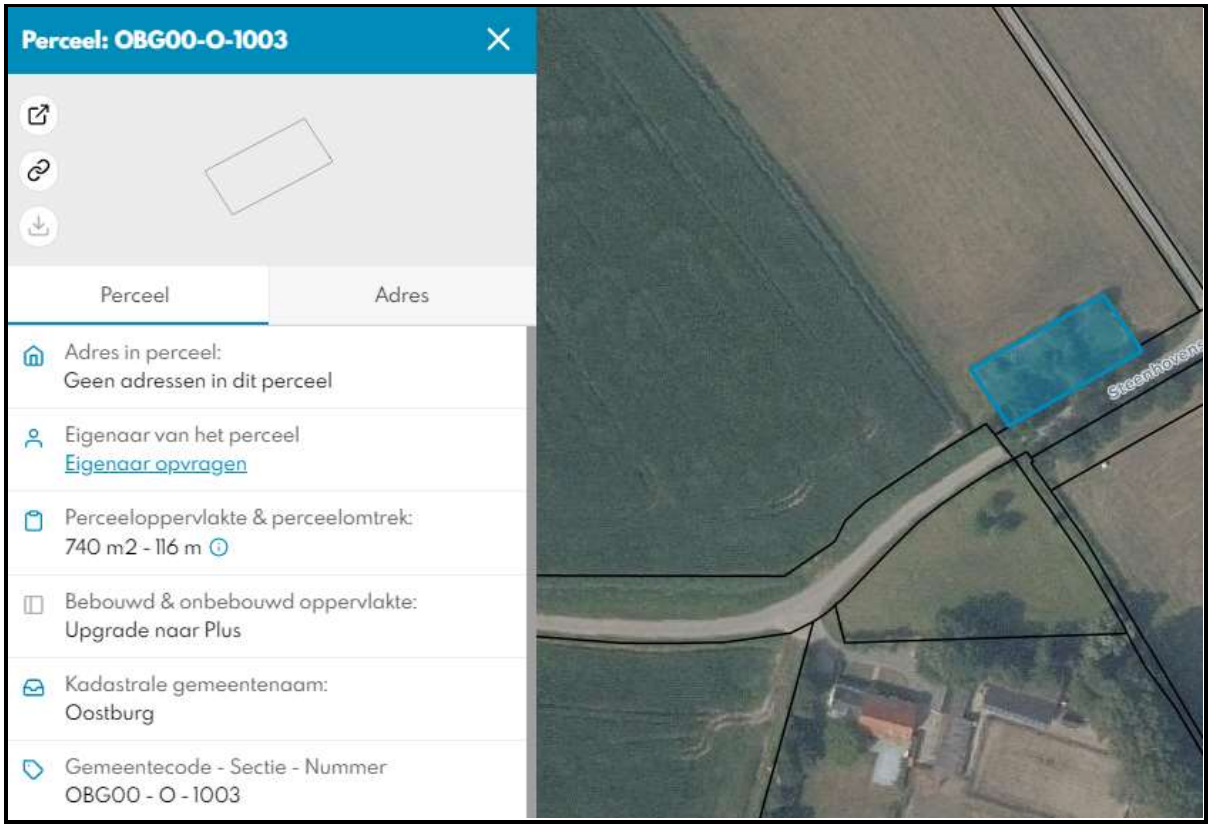
Door middel van het planologisch verwijderen van de bouwmogelijkheid van de woning aan de Steenhovensedijk en vervolgens de verplaatsing van deze bouwmogelijkheid naar de Badhuisweg, is de bouw van een woning aan de Badhuisweg mogelijk.

De verplaatsing past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan buitengebied. Om de woning te verplaatsen, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partitiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens dient het bestemmingsplan aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

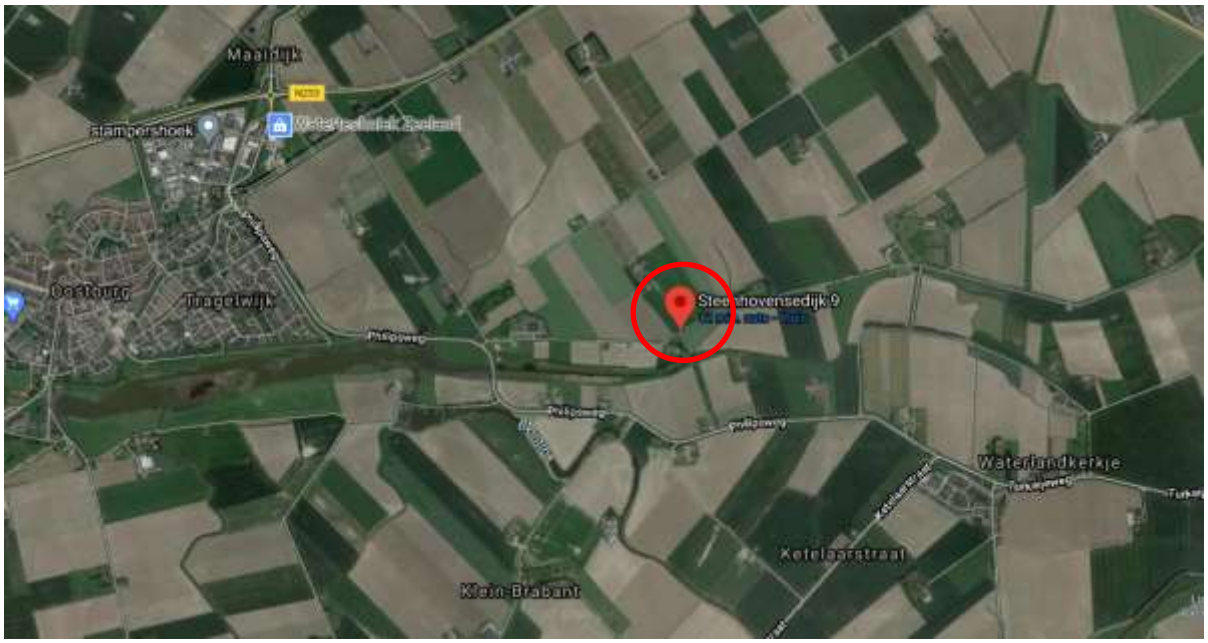
In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het bouwen van een nieuwe woning.

## 1.2 Huidige situatie

De bestaande bouwkavel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis aan de Steenhovensedijk 9 te Waterlandkerkje gelegen tussen Oostburg en Waterlandkerkje in de nabije omgeving van het Groote Gat. In de omgeving zijn agrarische bedrijven en burgerwoningen gelegen. Kadastraal is de locatie bekend gemeente Oostburg, sectie O nummer 1003.



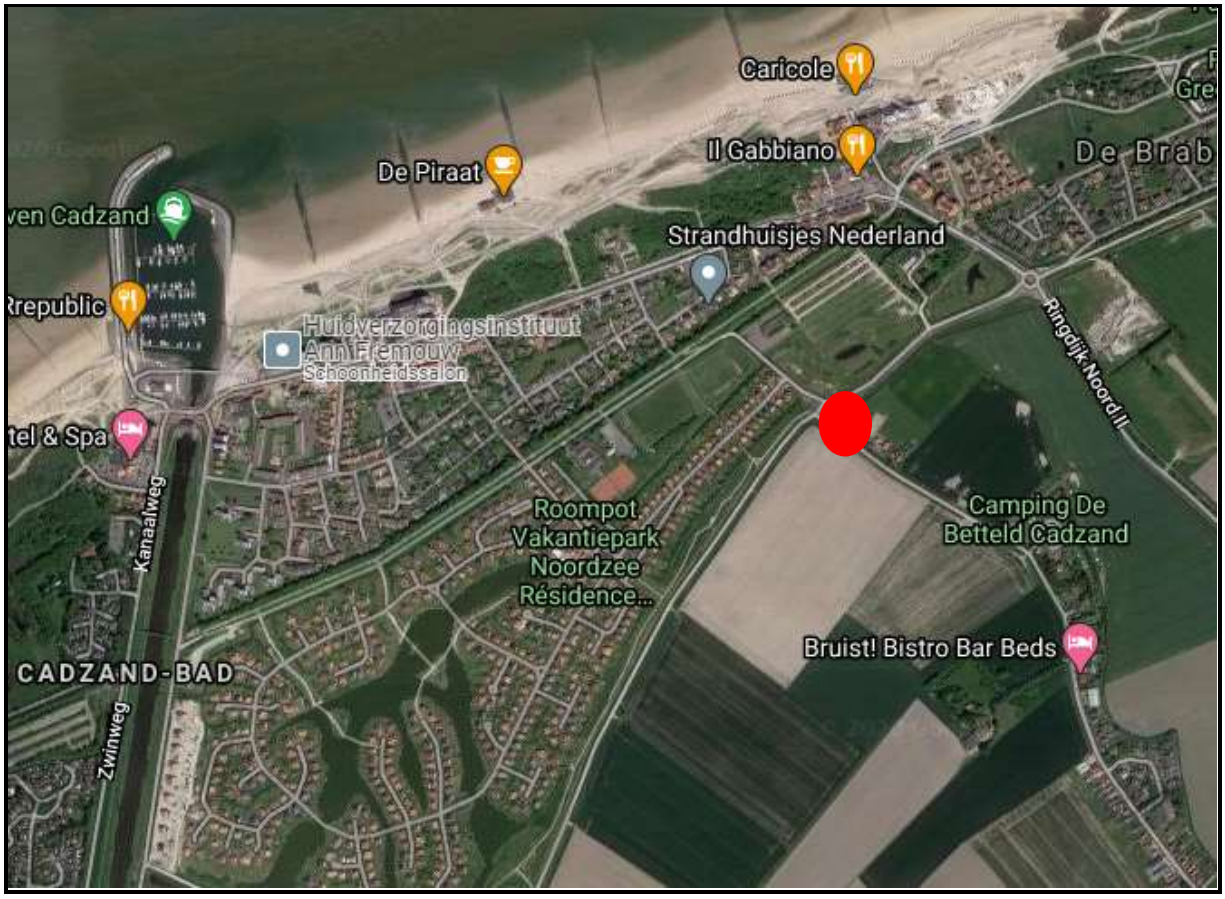

*Figuur 1: Kadastrale kaart Steenhovensedijk 9 Waterlandkerkje (Kadasteralekaart.com)*




*Figuur 2: Luchtfoto Steenhovensedijk 9 Waterlandkerkje (Google Maps 2020)*

Badhuisweg Cadzand-Bad

Het plangebied Badhuisweg Cadzand-Bad is kadastraal bekend als een gedeelte van gemeente Oostburg sectie W, nummer 231. De locatie is gelegen aan de rand van de kern Cadzand-Bad, in het buitengebied op een afstand van circa 250 meter van het dorp Cadzand-Bad. De meest nabijgelegen woning (Badhuisweg 70) ligt aangrenzend aan het plangebied.




*Figuur 4: Luchtfoto nieuwe locatie Badhuisweg Cadzand*



*Figuur 5: Foto plangebied nieuwe locatie Badhuisweg Cadzand*

### 1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om de bouwmogelijkheid aan de Steenhovensedijk 9 te Waterlandkerkje te verplaatsen naar een gedeelte van het perceel aan de Badhuisweg 70 te Cadzand-Bad. Als gevolg van de verplaatsing dient de huidige bouwkavel juridisch te worden wegbestemd waardoor de bouw van een woning op deze locatie onmogelijk wordt gemaakt. Tevens wordt aan de Badhuisweg een nieuwe bouwkavel gerealiseerd.

De locatie aan de Steenhovensdijk ligt in de hoek van een groter landbouwperceel. Om de openheid te behouden zal het huidige woonperceel weer worden omgezet naar landbouwperceel.

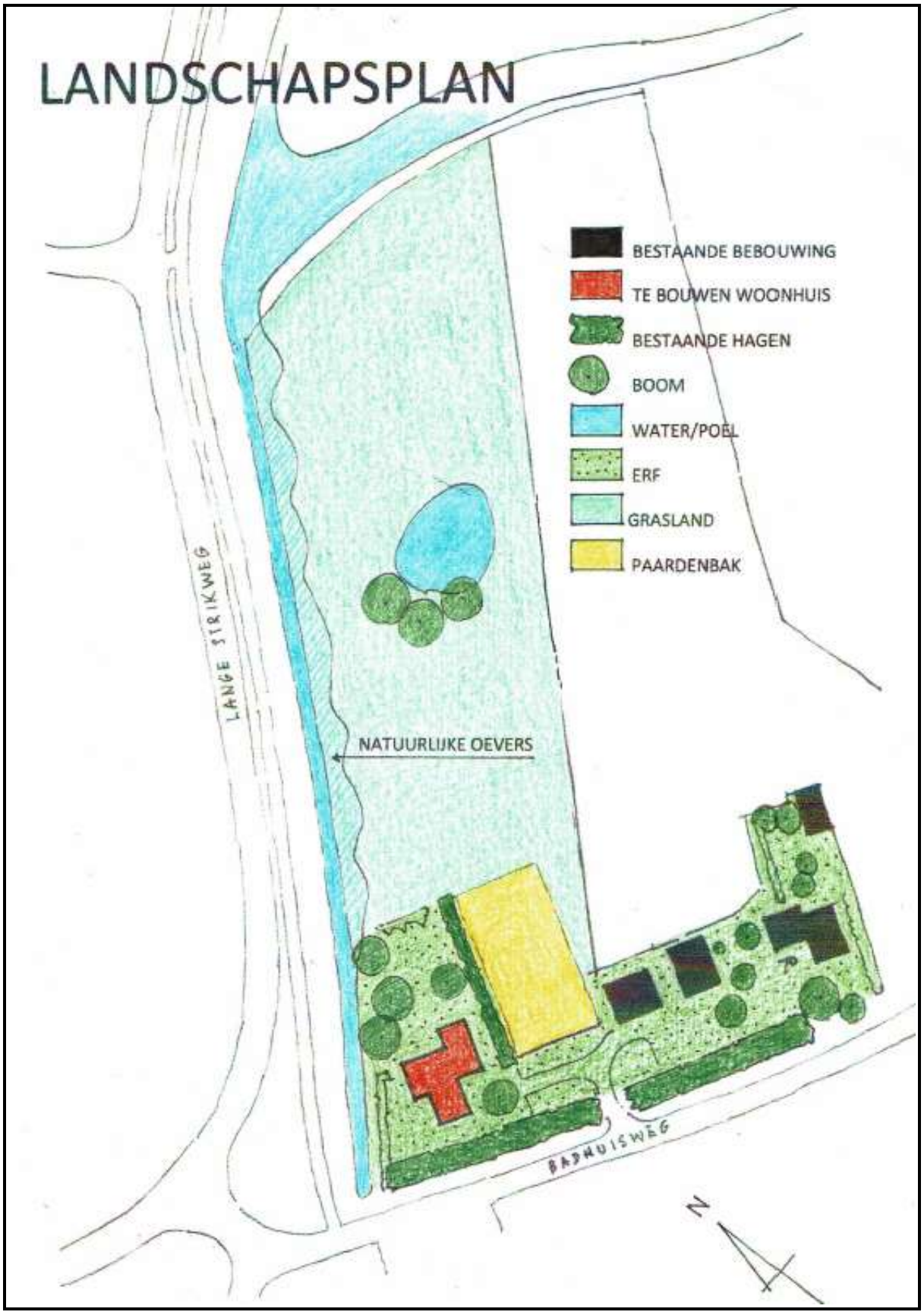
De locatie Badhuisweg is gelegen aan de rand van Cadzand aangrenzend aan Badhuisweg 70 en camping The Betteld. Aan de van de Badhuisweg is recreatieterrein Cavelot gelegen. De locatie aan de Badhuisweg heeft de bestemming 'Agrarisch 1' en is momenteel grotendeels in gebruik als weiland. Op het perceel zijn geen opstallen aanwezig. Voor de locatie aan de Badhuisweg wordt een bouwvlak opgenomen.

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Hierbij is aansluiting gezocht bij het inrichtingsplan van de aangrenzende camping De Betteld. Dit met de doelstelling om toe te werken naar één duidelijk ingericht gebied. Het landschapsplan wordt weergegeven in figuur 7, de nadere uitwerking is terug te vinden in bijlage 1.

De unieke combinatie van de Steenhovensedijk 9 te Waterlandkerkje met zijn de vrije ligging in het agrarische buitengebied in combinatie met de locatie Badhuisweg, gelegen aan de rand van het dorp, zorgt ervoor dat beide woningen complementair zijn voor de rood-voor-roodregeling. De woning krijgt op een andere locatie een meer ruimtelijk geschikte locatie.

### 1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de inspraak en de procedure.




*Figuur 7: Uitsnede inpassingsplan Archistedes, april 2021*

## 2. Planologisch beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

**Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

**Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

### 2.2 Provinciaal beleid

**Omgevingsplan Zeeland 2012-2018**

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de provincie getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente. De provincie zet in op een goed woon- en leefklimaat, een sterke economie, goede kwaliteit van water en een goede invulling van het landelijk gebied. Hierbij zijn ‘evenwichtig duurzaam’ en ‘innovatief zijn’ de pijlers waar de provincie zich op richt.

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan met het volgende doel omschreven: ‘Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop’.

Kleinschalige woningbouw in landelijk gebied is geen doel op zich maar is toepasbaar indien landschappelijke en of cultuurhistorische ontwikkelingen daardoor worden gestimuleerd. Het benutten van bestaande bebouwing, in dit specifieke kader, de verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen wordt als zodanig omschreven in het Omgevingsplan 2018:

*Het benutten van bestaande bebouwing (rood voor rood). Onder deze categorie vallen de mogelijkheden voor verbetering, uitbreiding en verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen en het benutten van cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische bebouwing in het landelijk gebied, bestaande buitenplaatsen en landgoederen. Voor niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geldt de ruimte voor ruimte regeling.*

De gewenste ontwikkeling betreft niet de toevoeging van een woning, maar een verplaatsing en valt hiermee onder de rood-voor-rood regeling. Zowel de locatie van de te slopen woning als de nieuwbouwlocatie vallen op basis van provinciale kaarten (ruimtelijke functiekaart –kaart 19-Omgevingsplan) buiten de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied dan wel gebieden die zijn aangeduid als buurtschappen. Zowel de locatie aan de Steenhovensedijk 9 als de locatie aan de Badhuisweg zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Bij de bouw van de woning staat de aandacht voor materiaalgebruik en duurzaamheid voorop. De woning zal gezien de ruimtelijke inpassing en het duurzame karakter van toegevoegde waarde zijn in de omgeving.

**Omgevingsverordening Zeeland**
Bij het bepalen van de locaties en bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de in de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. De Verordening duidt gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. Zowel de locatie aan de Steenhovensedijk 9 als de locatie aan de Badhuisweg zijn niet gelegen in gebieden welke zijn aangeduid in de artikelen 2.12 tot en met 2.17 en daarbij behorende kaartmaterialen.

In de Verordening artikel 2.3 hoofdstuk wonen is opgenomen dat kleine woningbouwlocaties in het landelijk gebied mogelijk zijn indien voldaan wordt aan de in bijlage 3 bij deze Verordening gestelde voorwaarden. In artikel 1 van bijlage 3 staat dat verplaatsing van individuele burgerwoningen in landelijk gebied in overeenstemming is met provinciaal beleid. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met provinciaal beleid.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

**Structuurvisie Krachtig Verbonden 2016-2020**
De gemeente Sluis is een regio die sterk onderhevig is aan demografische ontwikkelingen. Een kwalitatieve slag in combinatie met een sloopopgave is een van de uitgangspunten in het beleid. De Structuurvisie biedt in alle kernen een beperkte ruimte voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere nieuwbouw voor eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar ons gebied komen om te wonen.

Nieuwbouw moet vraaggericht zijn en niet andersom. In de woonvisie wordt aangegeven waar qua doelgroepen de grootste kansen liggen: voornamelijk zorgbehoevende ouderen en ook op het gebied van kleinschalige kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkelingen liggen er kansen.

De bouw van de woning is mede ingegeven door een vraag vanuit eigen inwoners die een kwalitatieve hoogwaardige woning willen realiseren. Het betreft de realisatie van een kleinschalige kwalitatieve woningbouwontwikkeling.

**Beleidskader Verplaatsing bouwtitels in het buitengebied**
De gemeente Sluis heeft beleid opgesteld waarbij het verplaatsen van woningen op basis van de rood-voor-rood regeling in het buitengebied mogelijk is. Allereerst dient te worden voldaan aan de volgende criteria:

Stap 1.
Bij de eerste stap dient beoordeeld te worden of er sprake is van een (bestaande) bouwtitel die verplaatst dient te worden.

De locatie aan de Steenhovensedijk beschikt op grond van het bestemmingsplan buitengebied 2e herziening over een bestaande bouwtitel. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Stap 2.
Is er een grondslag voor de verplaatsing van de compensatiewoning richting het perceel Badhuisweg te Cadzand-Bad. Het beleid gaat uit van vier grondslagen.

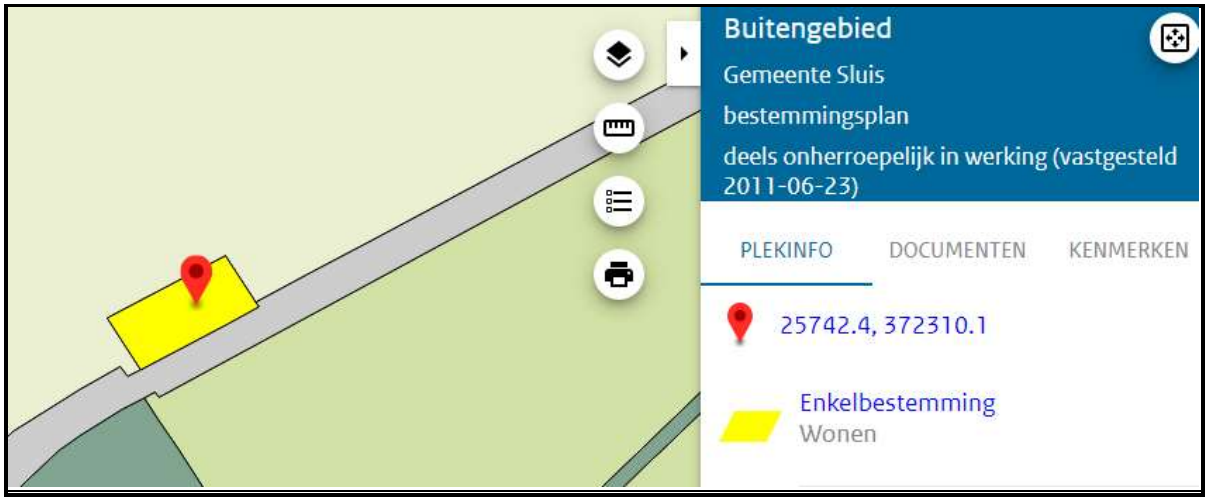
De verplaatsing van de bouwtitel is mogelijk op basis van een (aanzienlijke) ruimtelijke kwaliteitswinst (4e grondslag stap 2 beleidsnotitie). Door middel van de aanleg van natuurwaarden en verbreding van de sloot met natuurvriendelijke oevers wordt voldaan aan deze voorwaarden, zie bijlage 1. Het inrichtingsplan wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting, waardoor deze kwaliteitswinst ook daadwerkelijk juridisch is verankerd. Het gebied waar de landschappelijke inpassing op wordt gerealiseerd wordt tevens van bestemming gewijzigd van Agrarisch-1 naar Natuur. Daarmee wordt aansluiting gezocht bij het naastgelegen natuurgebied behorende bij de uitbreiding van camping de Bettled. Hiermee wordt een kwalitatieve stap gezet richting de verdere inrichting van deze zijde van Cadzand-Bad. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Stap 3.
Bij stap 3 wordt beoordeeld of de locatie van de nieuwbouwwoning ook in ruimtelijk opzicht geschikt is.

De locatie aan de Steenhovensdijk wordt planologisch wegbestemd ‘gesaneerd). Tevens ligt de locatie aangrenzend aan het recreatieterreinen welke aansluiten aan de kern en ligt op circa 260 meter (vogelvlucht) van het bestaand bebouwd gebied van de kern Cadzand. Hierdoor voldoet de locatie in aan de gestelde voorwaarden om binnen een straal van 500 meter van het bestaand bebouwd gebied. De woning krijgt een maximale toegestane inhoudsmaat van 900 $m^3$, zijnde twee keer het volume van de vergunde woning op het perceel aan de Steenhovensedijk 9. Aan de voorwaarden uit het beleidsnotitie wordt voldan.

De ontwikkeling past binnen het geldende gemeentelijke beleid.

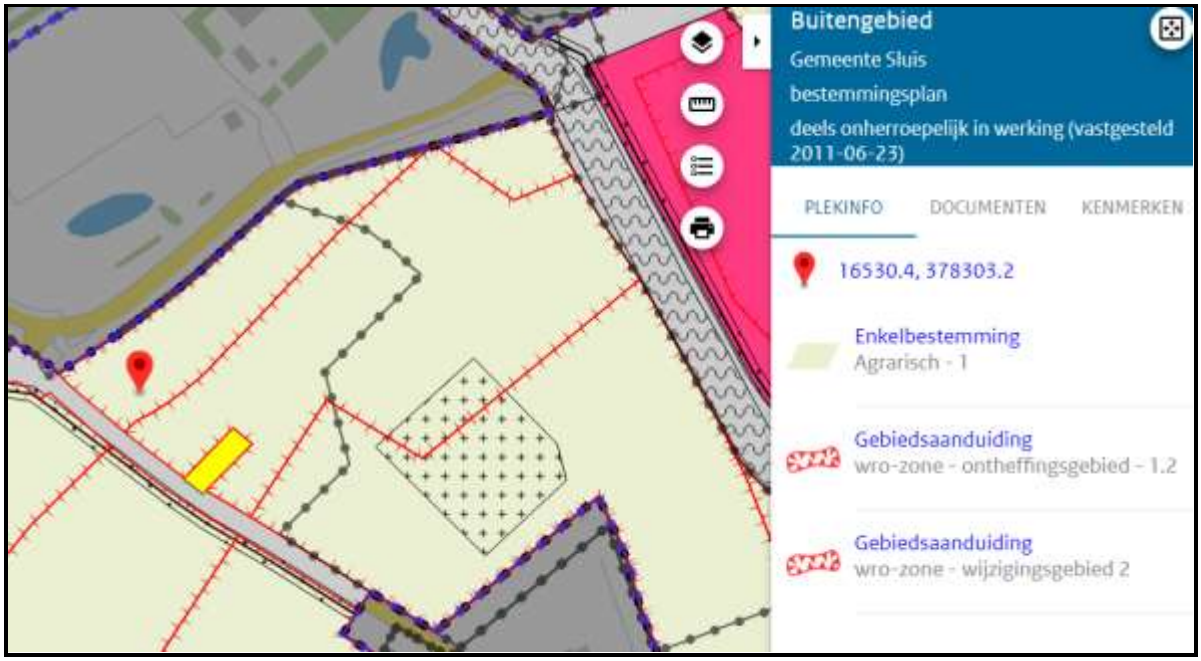
**Bestemmingsplan Buitengebied**
<u>Steenhovensedijk 9 Waterlandkerkje</u>
Op de gronden is het bestemmingsplan 2e herziening Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming ‘Wonen’.




*Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Steenhovensedijk 9*

Badhuisweg Cadzand-Bad

Op de gronden is het bestemmingsplan 2e herziening Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch - 1'. De gebiedsaanduidingen wro-zone wijzigingsgebied 2 en ontheffingsgebied 1.2 zijn in de 2e herziening buitengebied geschrapt. Het paraplupplan Archeologie heeft het volledige plangebied aangeduid met een categorie 2.




*Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Badhuisweg Cadzand-Bad*

De woning aan de Badhuisweg is niet op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied te realiseren. Om de woning op deze locatie te realiseren en om de woning aan de Steenhovensedijk 9 weg te bestemmen dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden.

## 3. Sectorale aspecten

### 3.1 Natuur

In de volgende hoofdstukken wordt enkel de locatie in Badhuisweg beschreven. De bestemming aan de Steenhovensedijk 9 wordt omgezet naar 'Agrarisch'. Het gebruik van het perceel als landbouwgrond is een positieve ontwikkeling. De ruimtelijke consequenties dienen voor het plangebied aan de Badhuisweg wel nader te worden uiteengezet.

**Gebiedsbescherming**

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied, Westerschelde&Saeftinhge, bedraagt circa 780 meter. Uit de AERIUS berekening blijkt dat het projecteffect op omliggende gebieden nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Bij het beoogde gebruik is de depositie eveneens nihil op alle omliggende gebieden, zie bijlage 2. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk.

Voor het plangebied aan de Badhuisweg is een qouckscan natuurwetgeving uitgevoerd door Wieland Adviesbureau. Hij concludeert als volgt:
*Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden dient geen rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er komen geen beschermde soorten voor in het plangebied. Er is geen geschikt leefgebied. De werkzaamheden zijn kleinschalig van aard en er wordt geen beplanting gerooid. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot enkele tientallen meters van het plangebied. De werkzaamheden vinden plaats op een kleine oppervlakte en hebben een kort tijdsbeslag.* De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor beschermde gebieden dan wel soorten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 3.

### 3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

<u>Badhuisweg Cadzand-Bad</u>

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De locatie ligt aan de grens van het open agrarische poldergebied langs de zuidgrens van de bebouwing van Cadzand-Bad. Even ten zuiden van de aansluiting van de Badhuisweg op de Lange Strikweg bevindt zich een kleine bebouwingsconcentratie, bestaande uit een woonhuis (Badhuisweg 70), een aantal bijgebouwen en een paardenbak. Langs de Badhuisweg bepalen de erfbeplantingen, waaronder een robuuste haag met liguster, hazelaar en Gelderse roos het groene beeld. Tussen de haag en de weg ligt een greppel. Langs de Lange Strikweg ligt een A-watergang, in beheer bij het Waterschap. Aan de noordzijde van de paardenbak ligt een aardenwal met een weelderige begroeiing van braamstruiken. Daarnaast staat een populier, de enige solitaire boom in de omgeving. Voor het overige bestaat het gebied uit

door paarden begraasd weiland. De inrichting van het perceel zorgt ervoor dat het open karakter wordt behouden. De ingreep zal weinig invloed hebben op het karakter van de kern Cadzand-Bad.

Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten dan wel cultuurhistorische boerderijen aanwezig. Tijdens de bouw zal rekening gehouden worden met een Zeeuwse stijl van bouwen en wordt aandacht besteed aan de inplanting. Toetsing aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie laat ook zien dat het plangebied zelf niet als waardevol is aangemerkt. De Badhuisweg is aangeduid als geslechte dijk (gele stippellijn). De Ringdijk Noord welke op ruime afstand is gelegen is aangeduid als relict. De afstand van de woning naar de Ringdijk Noord bedraagt circa 360 meter (groene lijn).



*Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland*

Gezien de ligging van het plangebied en de ruime afstand naar historische kenmerkende elementen zal de bouw van de woning  geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorische waarden in de omgeving

### 3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (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 situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard. Het verdrag van Valletta is vervolgens doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

<u>Badhuisweg Cadzand-Bad</u>

Dit archeologiebeleid van de gemeente Sluis is verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied aangeduid met de categorie Archeologie 2. Bij

bouwwerkzaamheden waarbij de grond dieper dan 40 centimeter met een oppervlakte meer dan 500 $m^2$ wordt verstoord nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In onderhavige geval wordt enkel een woonbestemming toegekend. Dat er een groter oppervlak dan 500 $m^2$, dieper dan 40 centimeter wordt verstoord is klein. Bij het toetsen van de omgevingsvergunning bouw zal opnieuw worden getoetst of aan de vrijstellingsgrond wordt voldaan.

In het geval tijdens de graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten in de bodem worden aangetroffen zal, conform de wettelijke meldingsplicht paragraaf 5.10 van de Erfgoedwet (2016), melding dienen te worden gemaakt bij de bevoegde overheid (gemeente Sluis).

### 3.4 Mobiliteit en parkeren

Badhuisweg Cadzand-Bad

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Badhuisweg. De Badhuisweg gaat in westelijke richting naar Cadzand-Bad en in oostelijke richting naar Cadzand dorp. De Badhuisweg beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer.

Het plan leidt niet tot een structurele toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Op de locatie zelf is het ontwerp parapluplan parkeren gemeente Sluis van toepassing. De norm voor een vrijstaande woning bedraagt 2,4 parkeerplaatss. Op de locatie zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig, maar wordt voor minimaal 3 auto’s parkeerplaatsen voorzien. Hierdoor is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

### 3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra en riolering). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

### 3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

In het onderliggende geval betreft dit de bouw van een woning. In deze woning zijn dan ook permanent personen aanwezig. Op de bodemkwaliteitskaart Zeeland is de locatie aangeduid als Buitengebied en naoorlogse woonwijken, kwaliteit Achtergrondwaarde. Binnen het plangebied van initiatiefnemer zijn geen historische-milieuinformatie aanwezig en dient geconcludeerd te worden dat de bodem geschikt is voor deze woonfunctie. Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit.

## 3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. Woningen
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal)
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate toenemen. Dit is nader uitgewerkt in de paragraaf mobiliteit en parkeren. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg gerealiseerd, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren. Hiermee zal de geluidbelasting die wordt veroorzaakt door vrachtverkeer niet verder toenemen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt één burgerwoning opgericht. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Middels een rekenprogramma in beeld gebracht tot welke intensiteiten de voorkeursgrenswaarden nog worden gehaald. In de berekening zijn in de dag-, avond- en nachtperiode intensiteiten opgenomen voor personenauto’s en zwaar vrachtverkeer. Aan de gestelde norm van 48 dB kan worden voldaan.

## 3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de ‘Wet milieubeheer’ goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het ‘Besluit luchtkwaliteit 2005’. De ‘Wet luchtkwaliteit’ voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt

bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m3;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m3;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De verplaatsing van de woning betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

### 3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie aan de Badhuisweg is niet gelegen binnen de invloedsfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woning niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

In de omgeving van het plangebied zijn geen kabel of leidingen gelegen.

### 3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder.

Recreatieterrein Cavelot is gelegen op circa 53 meter ten opzichte van het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning. De brochure "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2009) geeft voor kampeerterreinen en vakantiecentra, e.d. (SBI-code 2008: 552, 553) een richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen, vanwege het milieuaspect geluid. Voor de milieuaspecten geur en gevaar gelden richtafstanden van 30 meter. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Aan de richtafstand wordt voldaan.

### 3.11 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Indien een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die in de D-lijst van het Besluit m.e.r. is opgenomen, maar onder de daarin genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r. beoordeling benodigd.

Voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken die onder de drempelwaarde van de activiteiten in de D-lijst vallen en waarvan het bestemmingsplan als besluit in kolom 4 is genoemd (zoals bij D11.2 stedelijk ontwikkelingsproject), dient getoetst te worden aan de criteria uit bijlage 111 bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

De hoofdcriteria bestaan uit:
- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Daarbij dient onderzocht te worden of er sprake is van cumulatie met (milieueffecten van) andere ontwikkelingen in de omgeving, het risico op zware ongevallen en/of rampen en er dient nu ook ingegaan te worden op maatregelen die genomen worden om de effecten doeltreffend te verminderen. Waar mogelijk dienen deze maatregelen in het bestemmingsplan geborgd te zijn. Het initiatief omvat de realisatie van één woning. In het Besluit m.e.r. is geen ondergrens opgenomen, maar er moet wel sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook daarvan is geen definitie beschikbaar. Dit is afhankelijk van de ruimtelijke impact die het plan heeft ten opzichte van de omgeving. De nieuwe woning wordt gerealiseerd naast een bestaande burgerwoning gelegen in het buitengebied en niet binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is qua grootte en schaal klein en heeft nauwelijks ruimtelijke impact. In onderhavig geval is er geen sprake van aanzienlijke milieugevolgen. De milieutechnische gevolgen zijn eveneens beschreven in voorgaande (milieu-) paragrafen. Het doorlopen van een plan m.e.r. is niet noodzakelijk.

# 4. Waterparagraaf

## 4.1 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

<table>
<tr><th>Thema en water(beheer)doelstelling</th><th>Uitwerking</th></tr>
<tr><td>Veiligheid waterkeringen<br>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</td><td>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</td></tr>
<tr><td>Voorkomen overlast door oppervlaktewater<br>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.<br>Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen.<br>Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</td><td>
<table>
<tr><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr>
<tr><td>dakopper vlak</td><td>0</td><td>250</td><td>1</td></tr>
<tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>100</td><td>2</td></tr>
<tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr>
<tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr>
</table>
Op de locatie wordt een woning met bijgebouw gerealiseerd. Het bouwplan is nog niet bekend maar normaal gezien betekent dat een uitbreiding van circa 350 m$^2$. Extra waterberging is dan ook noodzakelijk met een norm van 0,075. Deze extra waterberging wordt gerealiseerd door middel van de aan te leggen poel en de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Nadere uitwerking dient nog te worden uitgewerkt met Waterschap Scheldestromen. De aspecten zijn ook opgenomen in het landschapsplan wat als voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Omdat het bouwplan nog niet bekend is dient de benodigde waterbergingscompensatie(s) en de wijze waarop de wordt gecompenseerd vooraf aan de omgevingsvergunning met het waterschap te worden afgestemd en wordt opgenomen in de toekomstige omgevingsvergunning(en).
</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater<br>Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen.<br>Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten. | *De huidige woning op nummer 70 is niet aangesloten op de riolering. Met gemeente en waterschap dient afstemming plaats te vinden hoe met het huishoudelijk afvalwater zal worden omgegaan.* |
| Thema en water(beheer)doelstelling | *Uitwerking* |
| Grondwaterkwantiteit en verdroging<br>Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast<br>en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen<br>van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden. | *De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.*<br>*Er wordt geen grondwater onttrokken. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.* |
| Grondwaterkwaliteit<br>Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden. | *Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.* |
| Oppervlaktewaterkwaliteit<br>Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren. | *Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.* |
| Volksgezondheid<br>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte. | *De bestaande naastgelegen sloot zal worden aangepast met natuurvriendelijke oevers. De aanleg van natuurvriendelijke oevers in overleg en afstemming met het waterschap. Voor de aanleg is een watervergunning benodigd.* |
| Bodemdaling<br>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken. | *Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.* |
| Natte natuur<br>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur. | *In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.* |
| Onderhoud oppervlaktewater<br>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden<br>worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting. | *In de planvorming wordt rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloot. Over de landschappelijke inpassing vindt afstemming plaats met het waterschap, voor de aanleg is een watervergunning benodigd.* |

| *Andere belangen waterbeheer* | |
|---|---|
| Relatie met eigendom waterbeheerder<br>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering)<br>van de waterbeheerder niet belemmeren. | *De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.* |
| Wegen in beheer bij het waterschap<br>(alleen invullen voor zover van toepassing)<br><br>*** in de bouwfase:**<br>*Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?*<br><br>*** na realisatie: verkeersaantrekkende werking**<br>*Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?*<br><br>*** na realisatie: bereikbaarheid**<br>*Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.*<br><br>*Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?*<br><br>*** na realisatie: parkeren**<br>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?<br>*** na realisatie: (ver)bouwen**<br>*Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).* | *Ja, ten tijde van de bouw van de woning zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Badhuisweg. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.*<br><br>*De nieuwe kavel resulteert in een beperkte toename van structureel extra verkeer.*<br><br>*De woning zal bereikt worden langs het Badhuisweg. Er worden geen uitwegen gewijzigd. Bij wijziging dient de ontsluiting van het perceel nader met het waterschap te worden afgestemd.*<br><br>*Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.*<br><br>*De woning wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.* |

# 5. Juridisch

## 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor agrarische bedrijven in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

## 5.2 Verbeelding

Badhuisweg Cadzand-Bad

Het plangebied verkrijgt de bestemming 'Wonen' inclusief aanduiding bouwvlak met subbestemming Archeologie 2. De bestemming 'Wonen' wordt voorzien van een bouwvlak. De gronden rondom het bouwvlak worden voorzien met een specifieke aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – inhoudsmaat 900 $m^3$.

Steenhovensedijk 9 Waterlandkerkje

De bestemming Wonen met bijbehorend bouwvlak wordt verwijderd. Het plangebied wordt bestemd conform omliggende agrarische bestemming zijnde Agrarisch.

## 5.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan $2^e$ herziening bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis. De regels van het bestemmingsplan bevatten de regels met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen.

# 6. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

*Grondexploitatie*

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 $m^2$ is een exploitatieplan verplicht. Dit geldt niet voor het planvoornemen. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. In de anterieure overeenkomst worden eveneens voorwaarden vastgelegd omtrent planschade en landschappelijke inpassing.

# 7. Maatschappelijke haalbaarheid

## 7.1 Procedure

In het kader van het vooroverleg wordt het ontwerp naar de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland toegezonden. Deze reacties van de vooroverlegpartners worden verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan. Overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, wordt vervolgens het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Na deze zes weken worden zienswijzen behandeld en wordt het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Sluis. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden die in eerste instantie een zienswijze hebben ingediend beroep indienen bij de Raad van State.

## 7.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.