Bestemmingsplan

Vierhonderpolderdijk 9 Cadzand en Nieuwe Havenweg ong Schoondijke

Toelichting

Vierhonderpolderdijk 9 Cadzand en Nieuwe Havenweg ong Schoondijke

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

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

Versie: 22 december 2021
Status: Ontwerp
IMRO: NL.IMRO.1714.bpVrhndpdk9Nwhwg-ON01

INHOUD

1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Huidige situatie 3
1.3 Het plan 5
1.4. Leeswijzer 7

2. Planologisch beleidskader 8
2.1 Rijksbeleid 8
2.2 Provinciaal beleid 10
2.3 Gemeentelijk beleid 13

3. Sectorale aspecten 17
3.1 Natuur 17
3.2 Cultuurhistorie 18
3.3 Archeologie 19
3.4 Mobiliteit en parkeren 20
3.5 Technische infrastructuur 21
3.6 Bodem 21
3.7 Geluid 22
3.8 Luchtkwaliteit 23
3.9 Externe veiligheid 24
3.10 Omliggende functies 24
3.11 M.e.r.-beoordeling 25

4. Waterparagraaf 25
4.1 Watertabel 25

5. Juridisch 28
5.1 Algemeen 28
5.2 Verbeelding 28
5.3 Regels 28

6. Economische uitvoerbaarheid 28

7. Maatschappelijke haalbaarheid 29
7.1 Procedure 29
7.2 Conclusie 29

Bijlage 1. Inpassing Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand
Bijlage 2. Inpassing Nieuwe Havenweg ong Schoondijke
Bijlage 3. Stikstofdepositieberekening
Bijlage 4. Quickscan Natuurwetgeving Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand
Bijlage 5. Bodemrapport Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om ter compensatie voor de sloop van minimaal 500 m^2 bedrijfsgebouwen en het wegbestemmen van de agrarische bestemming aan de Vierhonderdpolderdijk 9 te Cadzand een burgerwoning te realiseren aan de Nieuwe Havenweg te Schoondijke. Dit op basis van de zogenoemde ruimte-voor-ruimte regeling. Compensatie vindt plaats aan de Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand en de nieuwbouw aan Schoondijke.

De locatie Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand kadastraal bekend Oostburg sectie W nummer 578 is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied en heeft de enkelbestemming Agrarisch met waarden Landschapswaarden. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en het behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden.

Het perceel Nieuwe Havenweg ongenummerd kadastraal bekend Oostburg sectie L nummer 1891 is eveneens opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis. Het perceel is bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met waarden Landschapswaarden en Agrarisch met waarden Landschapswaarden 1. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en het behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden.

Het verzoek is voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis. Hierop heeft het college positief gereageerd. Om de woning te kunnen bouwen, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partitiële herziening van deze bestemmingsplannen 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.

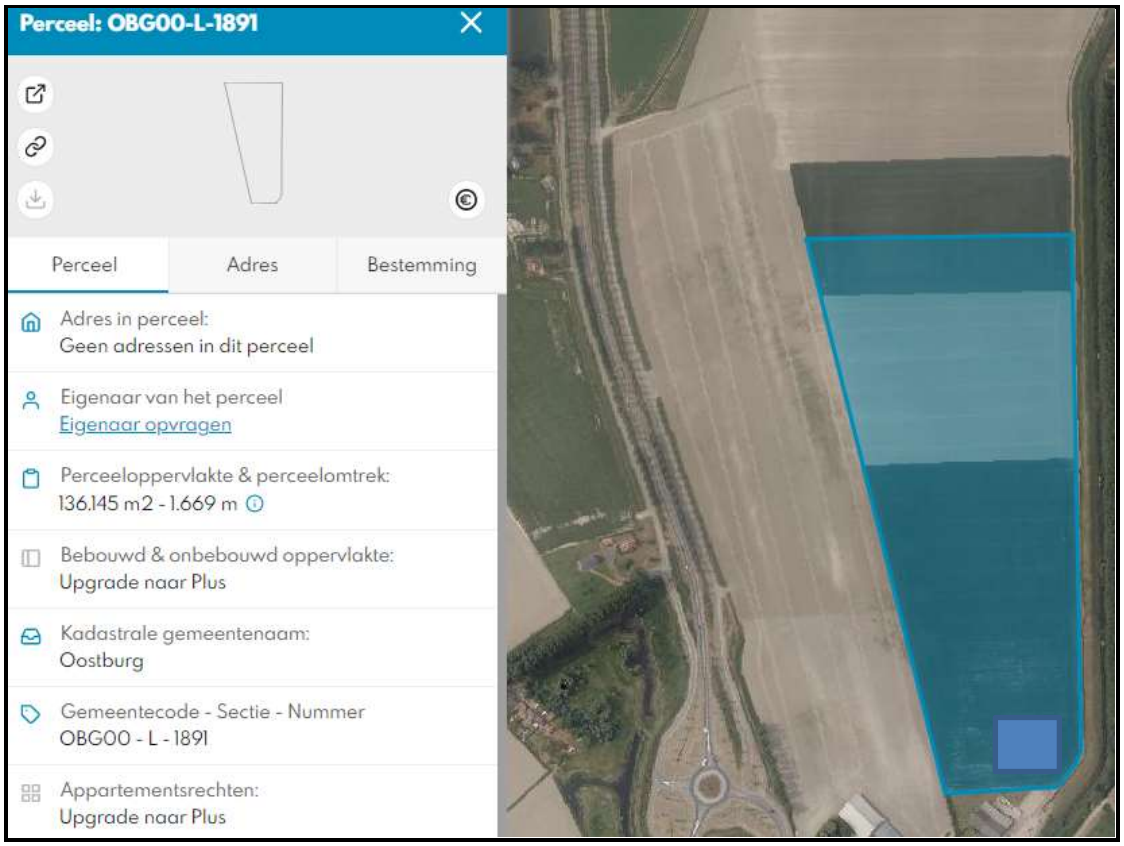
1.2 Huidige situatie

<u>Nieuwe Havenweg Schoondijke</u>

Het perceel aan de Nieuwe Havenweg Schoondijke is gelegen in de randzone van de kern Schoondijke. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een gedeelte van kadastraal perceel Oostburg, L nummer 1891. De kadastrale kaart is aangeduid in figuur 1. In de omgeving is op circa 60 meter een agrarisch bedrijf gelegen, zijnde Nieuwe Havenweg 2 en op circa 150 meter het bord van Schoondijke. Het perceel wordt momenteel agrarisch gebruikt voor de teelt van gangbare landbouwgewassen.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied randzone Schoondijke (Google maps)



Figuur 2: Luchtfoto bestaande situatie perceel Oostburg L nummer 1891 (Google Maps 2020)

Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand

Het plangebied Vierhonderdpolderdijk 9 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie W, nummer 578. De locatie is gelegen op een afstand van circa 1,56 kilometer ten zuidoosten van de kern Cadzand. Aangrenzend aan het plangebied is Vierhonderdpolderdijk 10 gelegen, dit betreft een domein waar groepen kunnen overnachten en bijeenkomsten gehouden kunnen worden. De meest nabijgelegen woning van derden (Vierhonderdpolderdijk 8B) ligt op een afstand van circa 75 meter.



Figuur 3: Luchtfoto locatie Vierhonderdpolderdijk Cadzand

De te slopen schuren zijn in slechte staat, bevatten asbest en zijn niet meer bruikbaar. De totale oppervlakte van de te slopen schuren omvat minimaal 500 m^2.

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om na de sloop van minimaal 500 m^2 bedrijfsgebouwen aan de Vierhonderdpolderdijk de compensatiewoning niet aan de Vierhonderdpolderdijk zelf te realiseren maar op het perceel Oostburg L nummer 1891. Als gevolg van de verplaatsing dient minimaal 500 m^2 bedrijfsbebouwing aan de Vierhonderdpolderdijk te worden gesloopt en wordt de bestemming

gewijzigd van Agrarisch met waarden Landschapswaarden naar de bestemming Wonen. Het aantal resterende vierkantemeters bebouwing van 350 m^2 wordt planologisch verankerd op de verbeelding. Hiermee wordt herbouw van de te slopen schuren onmogelijk gemaakt en bestaat er geen mogelijkheid meer om nieuwbouw te realiseren boven de 350 m^2. Na sloop wordt het geheel landschappelijk ingericht conform bijgevoegd inpassingsplan welke is weergegeven in bijlage 1 en figuur 4.



Figuur 4: Kwaliteitsslag Vierhonderdpolderdijk Cadzand

Op het perceel Oostburg L, nummer 1891 wordt een nieuwe bouwkavel gerealiseerd, met daarbij tevens een landschappelijke inpassing die wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

OMNA Ontwerper van de buitenruimte heeft een inpassingsplan met nadere onderbouwing opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 2 en waarvan een weergave is opgenomen in figuur 5. Het perceel ligt ter plaatse van de knik in de Nieuwe Havenweg en is 30 meter breed en circa 40 meter diep. De Nieuwehavenweg wordt begeleidt door een dijk die begraast wordt. Achter de dijk is een watergang aanwezig. Ter plaatse van de knik start aan de oostzijde van de watergang een dubbele bomenrij die de weg verder begeleid.

Het perceel wordt vanaf de Nieuwe Havenweg ontsloten en er wordt een woning met garage en carport voorzien. De nieuwe bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast in de omgeving. Voor de woning wordt een dubbele rij hoogstam fruitbomen voorzien. Vroeger was op vrijwel ieder boerenerf een fruitboomgaard te vinden, voor eigen fruit of voor de verkoop hiervan. De boomgaard als onderdeel van een boerenerf wordt nu als element opnieuw toegepast als onderdeel van de landschappelijke inpassing. In de omgeving zijn overigens nog verschillende fruitboomgaarden te vinden. De bomen worden omzoomd door een haag van circa 1 meter hoog die de rand van het perceel markeert. De ruimte voor de woning kent door de toepassing van de bomen

en de haag een betrekkelijk open karakter waardoor de woning duidelijk georiënteerd wordt op de Nieuwe Havenweg. De aanwezige dijk draagt bij aan de ruimtelijke inbedding van het perceel.

Aan de noord- en zuidzijde van het perceel is een open agrarisch landschap aanwezig. De nieuwe bebouwing zal vanuit deze zijdes goed waarneembaar zijn. Om het perceel goed landschappelijk in te passen wordt een robuuste Zeeuwse haag van circa 3 meter breed voorzien. Dit landschappelijk element markeert enerzijds het perceel in het open landschap en ontneemt hiermee het zicht op de nieuwe bebouwing vanuit de omgeving. Anderzijds zorgen de diverse soorten struiken met hun doorns, bloei en bessen voor een biotoop voor kleine vogels en insecten. In de Zeeuwse haag worden enkele bomen voorzien. De overige ruimte op het perceel wordt ingericht als tuin en grasveld met enkele solitaire bomen.



Figuur 5: Uitsnede inpassingsplan OMNA april 2021.

De sloop van de oude vervallen schuren en de herinrichting aan de Vierhonderdpolderdijk in combinatie met de bouw en landschappelijke inpassing van het perceel aan de Nieuwe Havenweg te Schoondijke zorgen voor een kwaliteitsverbetering op beide locaties.

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.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
(b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen. In relatie tot de

gewenste ontwikkeling, zijnde de bouw van een burgerwoning, dienen onderstaande onderdelen te worden beoordeeld.

5	Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften	1 Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren 13 Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (en duurzame verstedelijking)	Art 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro Ladder voor duurzame verstedelijking	Par. 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 gelegen in een van deze 14 onderwerpen. Zowel de locatie aan de Vierhonderdpolderdijk als de Nieuwe Havenweg zijn namelijk gelegen in de nabijheid van bestaande natuurgebieden. De provincie is het bevoegd gezag als het gaat om de natuurnetwerken. De beoordeling is terug te vinden in paragraaf 2.2.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woning.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van een ruimte-voor-ruimte-regeling en voorziet in ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de ruimte-voor-ruimte-regelingen, worden niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Het planvoornemen wordt niet beschouwd als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ en is

zodoende niet Ladderplichtig. De woning wordt toegevoegd aan het woningbouwcontingent van de gemeente Sluis.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. 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'.

De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van een woning op basis van de geldende ruimte-voor-ruimte-regeling. De ontwikkeling gaat onnodige verkrotting van het buitengebied tegen door middel van sloop van vervallen schuren aan de Vierhonderdpolderdijk. De nieuwe woning wordt gerealiseerd aan de rand van stedelijk bebouwd gebied. Zowel op de saneringslocatie als op de nieuwbouwlocatie is kwaliteitswinst uitgangspunt. De voorwaarden voor de ruimte-voor-ruimte regeling zijn uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zeeland.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie en bij het opstellen van dit bestemmingsplan, dient rekening gehouden te worden met de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. Specifiek met betrekking tot wonen in het buitengebied is het volgende opgenomen:

Artikel 2.7 van de Verordening stelt:
In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

Bijlage C:
Een voorbeeld hiervan vormt de regeling voor sanering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. Aan de uitvoer van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:

- uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
- dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.

Er wordt aan de Vierhonderdpolderdijk minimaal 500 m² bedrijfsbebouwing gesloopt en wegbestemd in ruil voor een woning. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

2. Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De te slopen bebouwing betreft geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

3. Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd

De maximaal resterende vierkantemeters aan bijgebouwen aan de Vierhonderdpolderdijk wordt vastgelegd op de verbeelding, waardoor heroprichting van de te slopen bebouwing niet meer mogelijk is. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

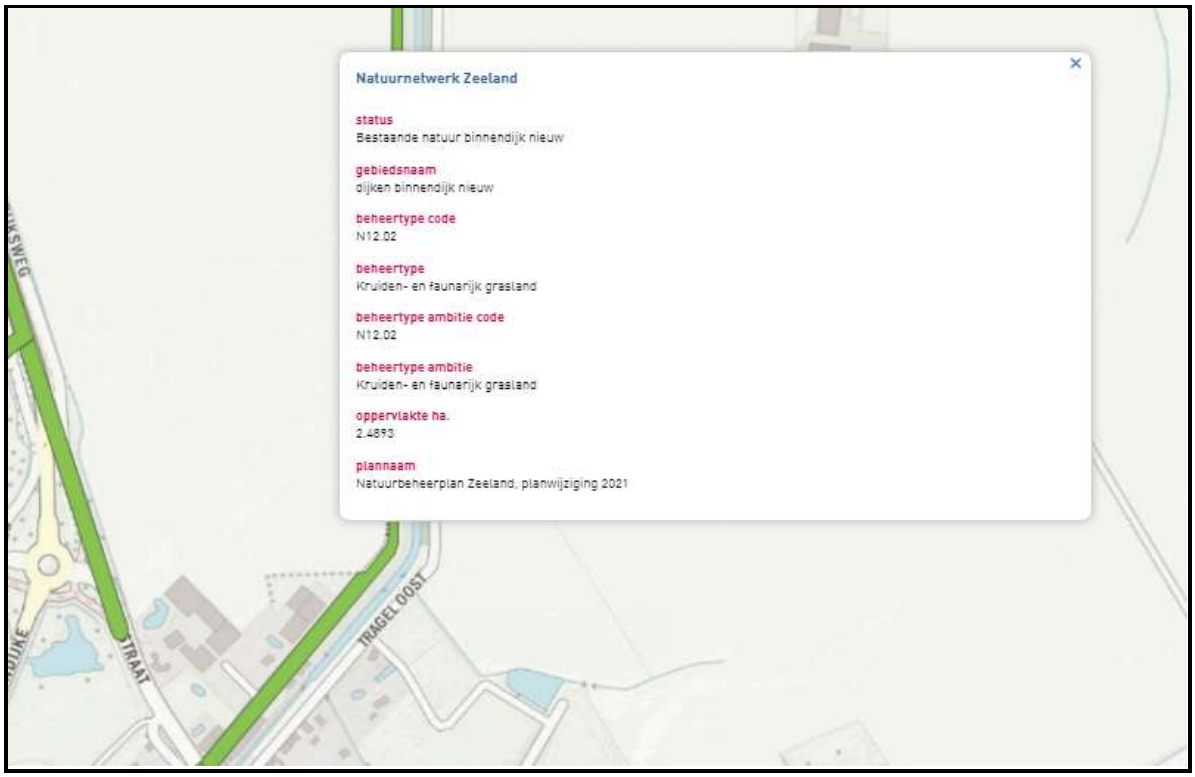
Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. Zowel de locatie aan de Vierhonderdpolderdijk als de Nieuwe Havenweg zijn gelegen in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen. Beide locaties vallen op basis van artikel 2.27 afwegingszone namelijk binnen 100 meter van bestaande natuurgebieden. Voor de locatie aan de Nieuwe Havenweg betreft de bestaande natuur een binnendijk (Nieuwe Havenweg) waardoor deze afwegingszone niet van toepassing is, zie figuur 7.

Voor de locatie aan de Vierhonderdpolderdijk betreft dit ook een binnendijk (Vierhonderpolderdijk), maar tevens andere bestaande natuurgebieden, zie figuur 6. Voor de locatie aan de Vierhonderdpolderdijk dient nader onderbouwd te worden dat de omliggende bestaande natuurgebieden geen nadelen ondervindt van een planologische wijziging.

Onderhavige situatie betreft de planologische wijziging van de bestemming agrarisch naar de bestemming wonen. De huidige agrarische bestemming staat grondgebonden bedrijfsactiveiten rechtstreeks toe. De bestemming maakt allerlei verkeersbewegingen (bestelbusjes, tractoren en vrachtwagens) van en naar de locatie en op de locatie zelf mogelijk. Door middel van omzetting van de bestemming Agrarisch naar Wonen zijn deze activiteiten niet meer mogelijk. Daarmee wordt de situatie betreffende de uitstoot van fijnstof, stikstof en geluid richting omliggende gebieden positief beinvloed. Het plangebied zal hierdoor een rustig karakter krijgen wat positief passend is bij de omliggende natuurgebieden.



Figuur 6:Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand Natuurnetwerk Zeeland 2021



Figuur 7:Nieuwe Havenweg Schoondijke Natuurnetwerk Zeeland 2021

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Omgevingsverordening. De gewenste ontwikkeling betreft niet de toevoeging van een woning, maar een compensatiewoning op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling. Zowel de locatie

van de te slopen schuren 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. De woning wordt ruimtelijke ingepast en is van toegevoegde waarde in de omgeving.

2.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hooflijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. Voor wat betreft de ruimte-voor-ruimte regeling wordt expliciet aangegeven deze regeling in stand te houden om verpaupering van detonerende bedrijfsmatige (agrarische) bebouwing tegen te gaan. Kwaliteitsverbeteringen binnen landelijke gebied is belangrijk en verdiend aandacht.

Beleidskader Verplaatsing bouwtitels in het buitengebied

De gemeente Sluis heeft beleid opgesteld waarbij het verplaatsen van woningen op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling in het buitengebied mogelijk is. Het bouwen van een compensatiewoning op de locatie van de te slopen bedrijfsgebouwen wordt via een wijzigingsbevoegdheid reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Voor de verplaatsing van bouwtitels is beleid opgesteld. In het huidige geval betreft de verplaatsing van de bouwtitel uit Cadzand naar de locatie in Schoondijke, een verplaatsing van het buitengebied naar bebouwd gebied (bebouwde kom). Bij een dergelijke verplaatsing 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 totale oppervlakte van de te slopen stal bedraagt minimaal 500 m^2. Hierdoor wordt voldaan aan de minimumoppervlakte van sloop van 500 m^2 voor het verkrijgen van een compensatiewoning op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2^e herziening)’. Aan de voorwaarde van stap 1 wordt voldaan.

Stap 2.
Bij de tweede stap dient beoordeeld te worden of de bouwtitel in aanmerking komt voor verplaatsing.

Het voorliggend initiatief ziet toe op de bedrijfsbeeindiging van het grondgebonden agrarische bedrijf gelegen op het perceel Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand. Hierdoor valt het initiatief onder de derde grondslag voor verplaatsing van een bouwtitel in het buitengebied. De agrarische bestemming wordt op het perceel verwijderd en omgezet naar de bestemming Wonen. Gevolg hiervan is dat een agrarische bedrijfsvoering, met alle activiteiten van dien, op deze lcocatie niet meer mogelijk zijn. Voor wat betreft woon- en leefomgeving is er sprake van een kwaliteitsverbetering op deze locatie.

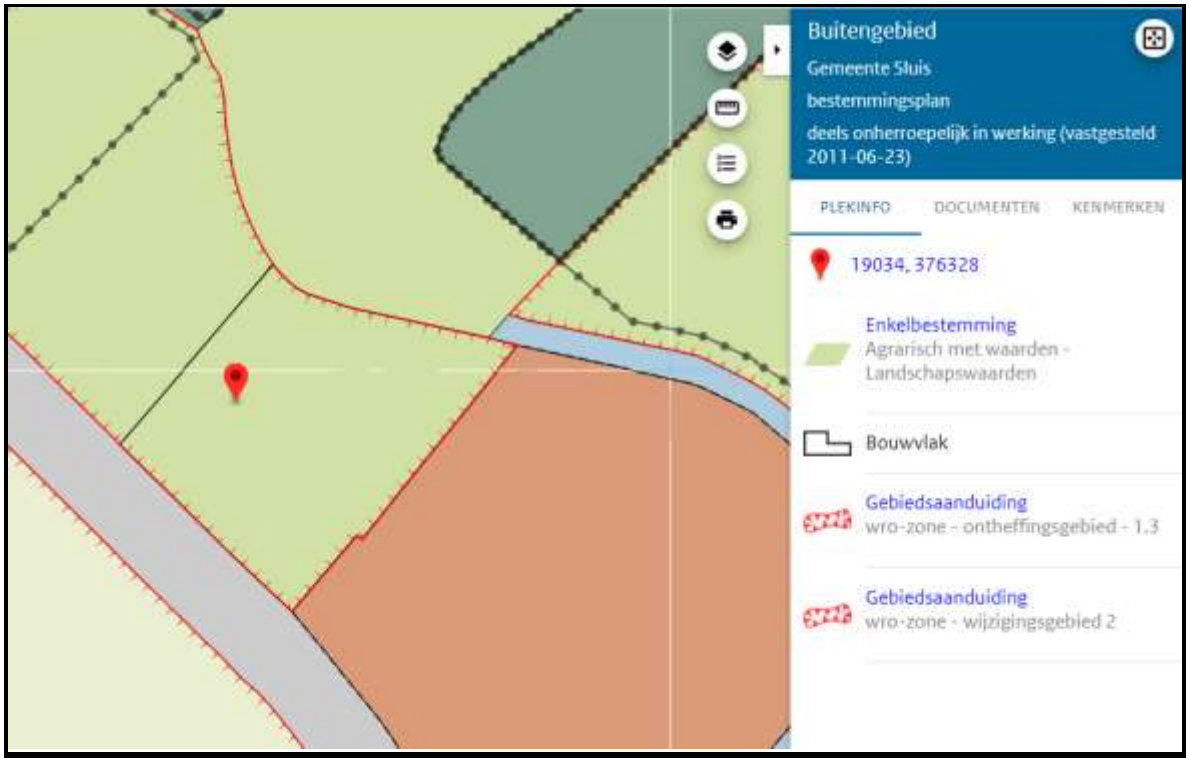
Stap 3.
Bij stap 3 wordt beoordeeld of de locatie van de nieuwbouwwoning in ruimtelijke zin geschikt is.

De locatie aan de Nieuwe Havenweg is (in vogelvlucht) op circa 70 meter gelegen van de bebouwde kom van Schoondijke. Hiermee voldoet de locatie aan de afstandcriterium (<500 meter) zoals verwoord in het beleid. Tevens dient de locatie landschappelijk te worden ingepast. In bijlage 2 is het landschappelijke inpassingsplan Nieuwe Havenweg opgenomen. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Bestemmingsplan Buitengebied

Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand

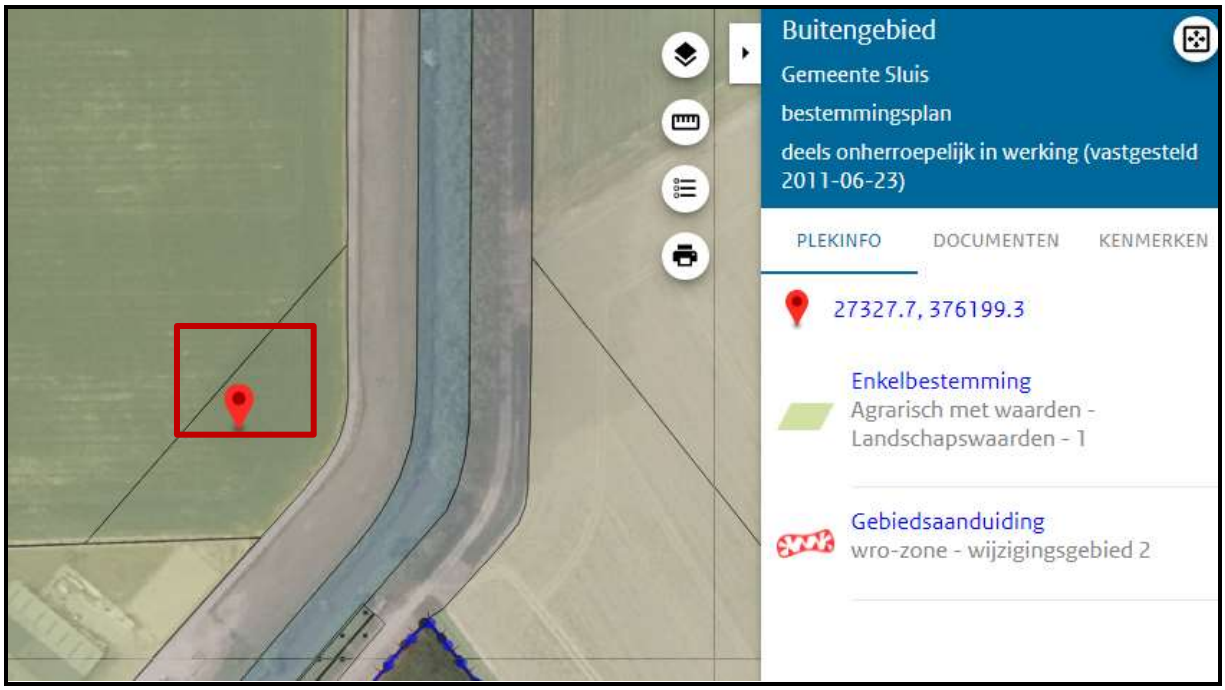
Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door het college d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en de wro-zone – ontheffingsgebied – 1.3. De gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 2 is bij de 2e herziening geschrapt. De bestemming heeft de aanduiding bouwvlak.



Figuur 8: Uitsnede wijzigingsplan Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand

Nieuwe Havenweg Schoondijke

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door het college d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gedeeltelijk gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1' en bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 2 is bij de 2e herziening geschrapt.



Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Nieuwe Havenweg Schoondijke

In artikel 28.6.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van compensatiewoningen op het huidige agrarische bouwvlak. Nu er binnen dezelfde procedure tevens een verplaatsing van een bouwkavel aan de orde is kan deze wijzigingsbevoegdheid niet rechtstreeks worden toegepast. Zij is echter wel mede een leidraad om te zien of voldaan wordt aan geldend beleid.

Artikel 28.6.2 bestemmingsplan buitengebied 2e herziening:
a. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit:
1. de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;
2. de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijk karakter;
3. het erfinrichtinsplan- en beplantingsplan;
4. de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;

De huidige verouderde landbouwschuren aan de Vierhonderdpolderdijk zijn storend, detonerend en onbruikbaar geworden. De schuren zijn verouderd, niet meer geschikt voor landbouwkundige activiteiten en bevatten asbest. De eigenaar van de locatie aan de Vierhonderdpolderdijk grijpt de sanering van de schuur aan als een volledige herinrichting van de locatie. De resterende schuren worden aangepast en de open ruimte wordt ingericht. De compensatiewoning wordt dusdanig gerealiseerd aan de Nieuwe Havenweg dat zij aansluitend is gelegen aan de kern Schoondijke. Het inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage 2.

b. ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;
Op de locatie aan de Vierhonderdpolderdijk wordt 580 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Er wordt één woning gebouwd. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

c. ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m^2 aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
Niet van toepassing.

d. ter compensatie van de sloop van tenminste 2.500 m^2 aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
Niet van toepassing.

e. de gebouwen aangeduid in bijlage 6 als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning, tenzij instandhouding van het gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol pand op basis van technische/economische gronden niet realistisch meer mag worden geacht. Nieuwbouw dient plaats te vinden in een stijl welke recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het te vervangen gebouw;
Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie hoofdstuk 3.2

f. de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 1.000 m^3, de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;
De voorwaarden zijn opgenomen in de regels behorend bij het bestemmingsplan.

g. per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m^2, de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m.
In de regels worden de voorwaarden voor bijgebouwen opgenomen conform vastgesteld beleid gemeente Sluis.

h. op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;
Op het perceel aan de Nieuwe Havenweg is voldoende gelegenheid om twee auto's op eigen terrein te parkeren, zie hoofdstuk 3.4.

i. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder
Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie hoofdstuk 3.7.

j. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;
Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat, zie hoofdstuk 3.10.

k. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
Naastgelegen percelen worden niet onevenredig aangetast in gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden zie hoofdstuk 3.10. Aan de afstandscriteria tot bedrijven wordt voldaan. De omliggende gronden zijn in eigendom bij initiatiefnemer.

Zowel aan het beleidskader verplaatsen bouwtitels als aan de voorwaarden gesteld in artikel 28.6.2 wordt voldaan.

De woning aan de Nieuwe Havenweg is niet op basis van de vigerende bestemmingsplan te realiseren. Om de woning op deze locatie te realiseren en om de schuren aan de

Vierhonderdpolderdijk 9 weg te bestemmen dient op basis van artikel 3.1 een bestemmingsplan te worden doorlopen.

3. Sectorale aspecten

In de volgende hoofdstukken wordt met name de locatie aan de Nieuwe Havenweg beschreven. De bestemming aan de Vierhonderdpolderdijk blijft Wonen en de impact op die wijziging is aanzienlijk kleiner. Daar waar noodzakelijk wordt de locatie wel beschreven.

3.1 Natuur

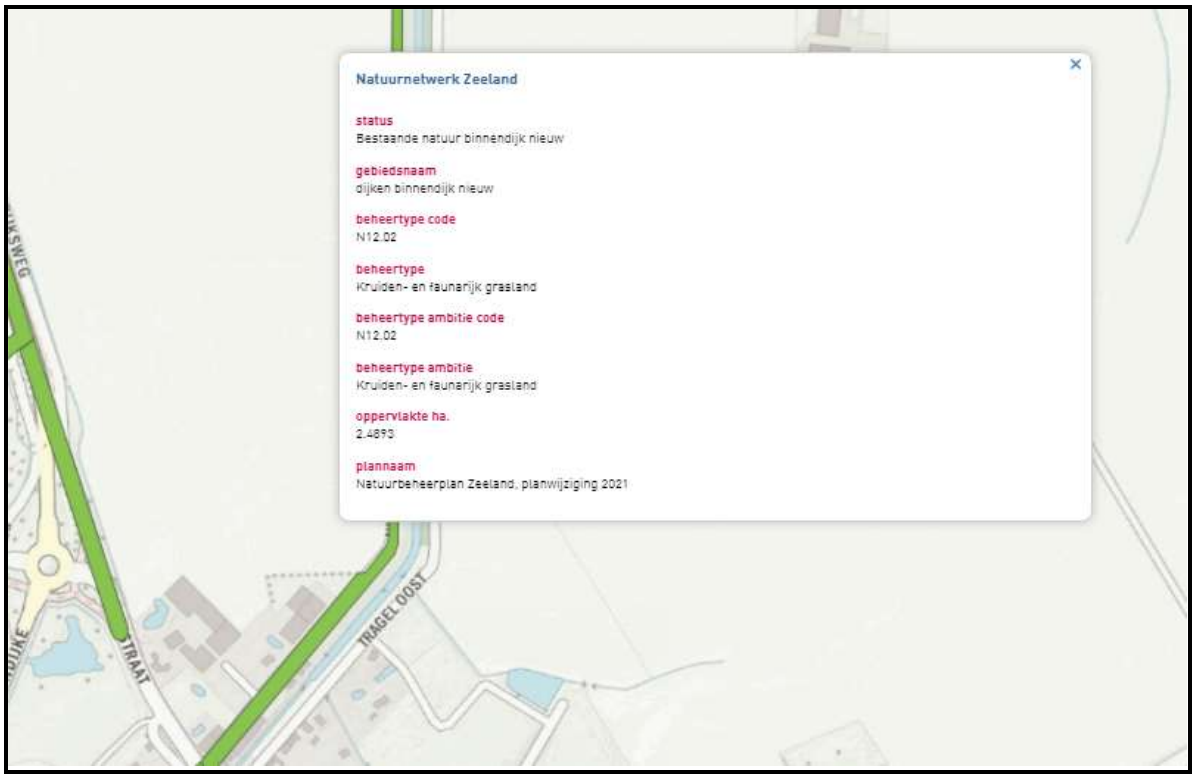
Gebiedsbescherming

Nieuwe Havenweg

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 & Saeftinghe) bedraagt circa 3,7 kilometer. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat bij het beoogde gebruik de depositie nihil is op alle omliggende gebieden, zie bijlage 3. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is voor de gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk.
Het plangebied ligt direct naast een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Dit betreft de aanduiding dijken binnendijk nieuw (Nieuwe Havenweg). Het natuurdoel op deze dijk is kruiden- en faunarijk grasland. De werkzaamheden hebben geen ruimtebeslag op het natuurnetwerk (bouwmaterialen worden opgeslagen op eigen terrein). Ze zijn relatief kleinschalig en er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk.

De locatie aan de Nieuwe Havenweg is momenteel in gebruik als akkerbouwland en wordt intensief bewerkt. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, kauw en mol. Deze soorten zullen door de aanleg van de landschappelijke inpassing een verbetering van het leefgebied ervaren.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wet natuurbescherming. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Gezien de aard van het plan en met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.



Figuur 10: Uitsnede Ontwerp Natuurnetwerk Zeeland 2022

Soortenbescherming

Vierhonderdpolderdijk

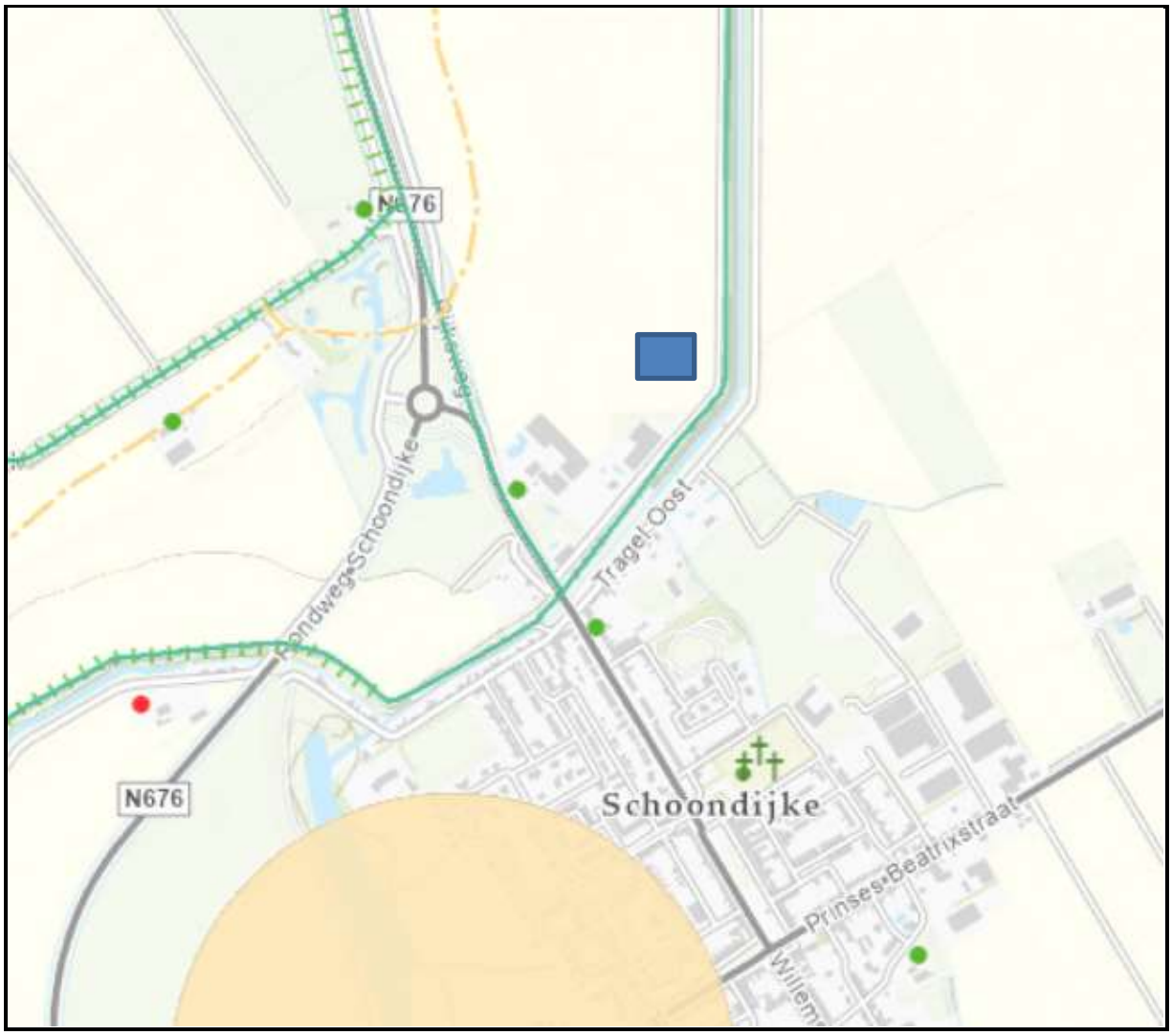
Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. In dit kader is onderzoek uitgevoerd naar de te slopen bebouwing aan de Vierhonderpolderdijk. De onderzoeken zijn uitgevoerd door Ecomark Advies en Beheer. Geconcludeerd wordt dat in alle gebouwen dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van broedvogels. Deze zijn te verwachten in de periode 1 maart – 1 september. In gebouw 2 zijn mogelijkheden voor dagverblijven voor vleermuizen. Er dient onderzocht te worden of vleermuizen gebruik maken van het plangebied, welke soorten het betreft en wat de functie is van de bebouwing. Gebouw 1 en gebouw 3 dienen niet nader onderzocht te worden op aanwezigheid van vleermuizen.
Voor grondgebonden zoogdieren zijn de te slopen schuren niet geschikt. Hiervoor is te veel menselijke verstoring. Er zijn ook geen schuilplaatsen aanwezig. In en nabij de te slopen bebouwing zijn broedvogels te verwachten. Hiermee dient rekening gehouden te worden met de sloop.
Voor andere beschermde soorten is het plangebied ongeschikt. Ze komen niet voor in de directe omgeving of het biotoop in het plangebied is ongeschikt. Sloop van de gebouwen 1 en 3 zijn buiten broedseizoen mogelijk. In het geval initiatiefnemer gebouw 2 wil slopen is nader onderzoek noodzakelijk. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 4.

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>Nieuwe Havenweg</u>

De percelen aan de Nieuwe Havenweg zijn gelegen aan de rand van stedelijk gebied. Binnen het plangebied zelf zijn geen Rijksmonumenten en cultuurhistorische waardevolle boerderijen aanwezig. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland is de aangrenzende dijk aangemerkt als historisch landschapselement. De bouw van de woning heeft geen nadelige gevolgen voor dit element in het landschap aangezien de woning op afstand van de dijk gerealiseerd zal worden en er geen werkzaamheden aan de dijk verricht zullen worden.



Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland.

3.3 Archeologie

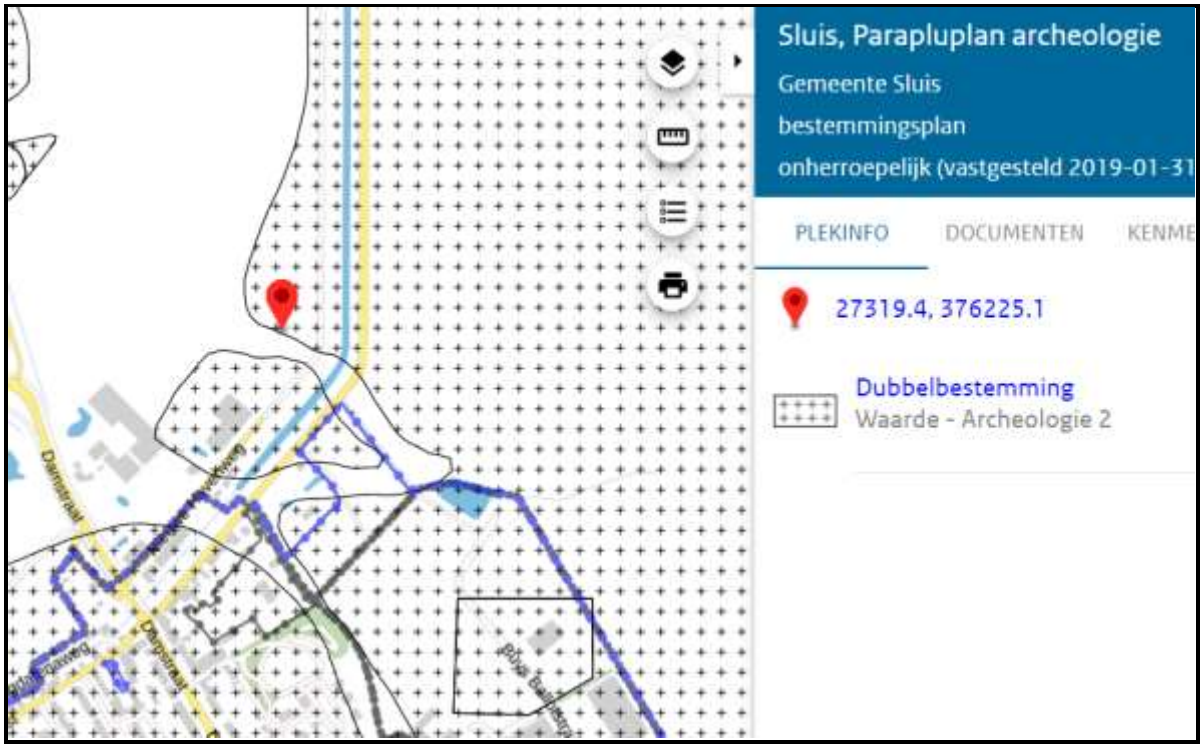
In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil 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.

Nieuwe Havenweg

Het archeologiebeleid van de gemeente Sluis is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied gedeeltelijk aangeduid als Waarde – Archeologie – 2. Bij bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter met een oppervlakte groter dan 500 meter is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan deze bestemmingsplanprocedure betreft het mogelijk maken van een nieuwe burgerwoning met bijgebouw. De vrijstellingsgrond van 500 m^2 zal dan ook niet overschreden worden. Tijdens de beoordeling van de omgevingsvergunning bouw zal de vrijstellingsgrond beoordeeld worden. De waarde Archeologie 2 zal gedeeltelijk opgenomen worden op de verbeelding. Tevens dient bij de sloop en de uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met de vrijstellingsgrond.

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).



Figuur 12: Uitsnede Parapluplan archeologie gemeente Sluis

Vierhonderdpolderdijk

In het bestemmingsplan Parapluplan archeologie is de locatie aangeduid met Waarde-Archeologie-3A. Bij verstoringen met een oppervlak groter dan 1000 m^2 en dieper dan 0,4 meter is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het gebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid met een hoge waarde. Deze waarde is tevens verwerkt in het Parapluplan archeologie. Bij de sloopmelding dient rekening te worden gehouden met de regels gesteld bij de genoemde Waarde-Archeologie-3A.

3.4 Mobiliteit en parkeren

Nieuwe Havenweg

De Nieuwe Havenweg is een lokale verbindingsweg welke in westelijke richting uitkomt in de kern van Schoondijke en in oostelijke richting naar het buitengebied rondom Schoondijke.

Het plan leidt tot een geringe toename van verkeer. Hoewel op het perceel zelf ook geen tractoren meer rijden voor het bewerken van de akker wordt het perceel wel dagelijks met auto's benaderd. Per saldo is de toename gering en zijn de hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Tevens zijn op de locatie zelf voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Hiermee wordt voldaan aan de realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Vierhonderdpolderdijk
De Vierhonderdpolderijk is een lokale verbindingsweg welke in noordelijke richting uitkomt in de kern Cadzand en in zuidelijke richting naar de provincialeweg.

Het plan leidt tot een afname van verkeersbewegingen nu de agrarische bestemming wordt omgezet naar woondoeleinden. Zwaar transport zoals tractoren en vrachtwagens worden vervangen door met name personenauto's. Ook de hoeveelheid en de duur van verkeersbewegingen neemt hierdoor sterk af. Tevens zijn op de locatie zelf voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Hiermee wordt voldaan aan de realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

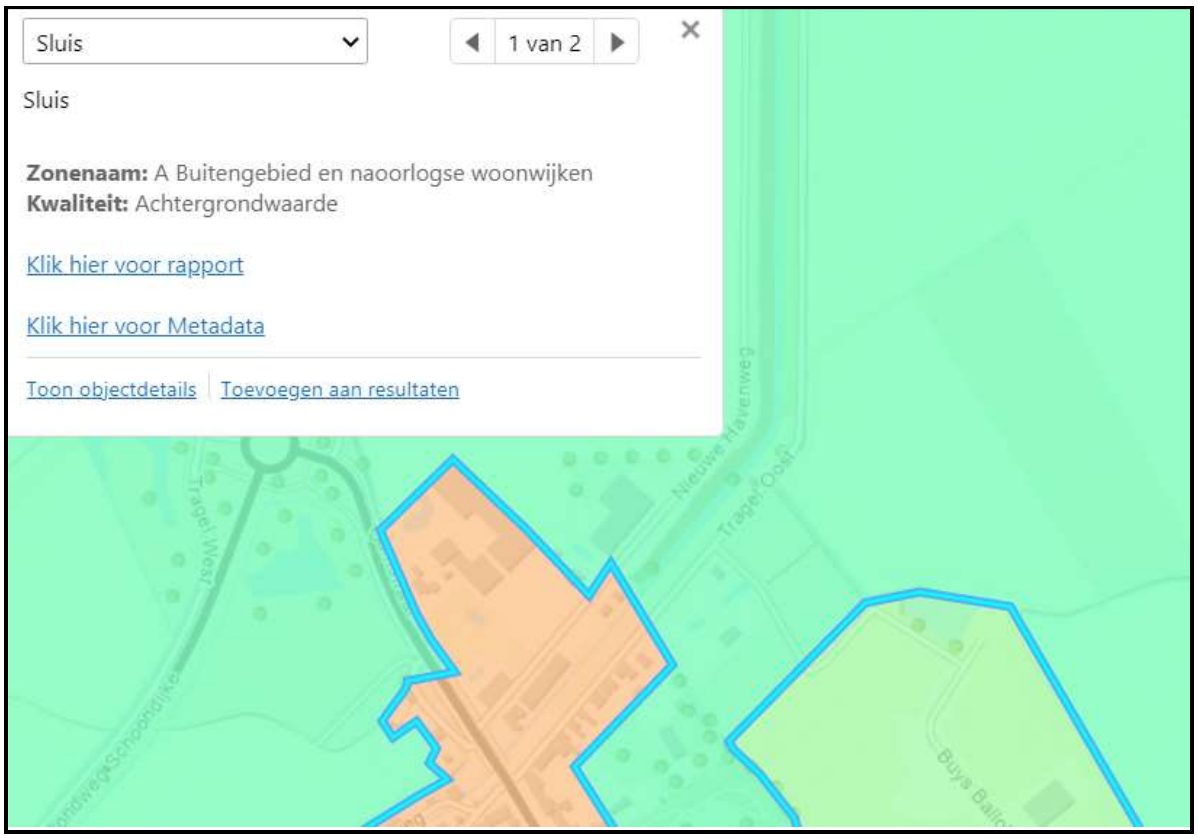
3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra en riolering). Ten behoeve van de bouw van de woning zullen deze voorzieningen moeten worden doorgetrokken naar het plangebied. De nieuwe woning wordt aangesloten op de drukriolering. En dient er een aansluiting gemaakt te worden op het gemeenteriool. De kosten en aanleg hiervan zijn voor rekening initiatiefnemer. Hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

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 aan de Nieuwe Havenweg. In deze woning zijn dan ook permanent personen aanwezig. Op de bodemkwaliteitskaart Zeeland is de locatie aangeduid als Buitengebied en naoorlogse woonwijken, zie figuur 13. Binnen het plangebied Nieuwe Havenweg zijn geen historische-milieuinformatie aanwezig, er heeft geen bebouwing op deze locatie gestaan, boomgaarden waren niet aanwezig waardoor geconcludeerd kan worden dat de bodem geschikt is voor deze woonfunctie. Bodemonderzoek voor de locatie Nieuwe Havenweg is niet noozakelijk. Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit



Figuur 13: Uitsnede bodemkwaliteitskaart

De locatie aan de Vierhonderdpolderdijk wordt omgezet van Agrarisch naar Wonen. Bij een functiewijziging is bodemonderzoek noodzakelijk. Bodex Milieu B.V. heeft verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd op deze locatie. Geconcludeerd wordt dat de in het onderhavige bodemonderzoek aangetoonde achtergrond- en streefwaardeoverschrijdingen dermate licht zijn dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zal hebben. Het instellen van vervolgmaatregelen naar de lichte verontreinigingen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De aangetoonde sterke verontreinigingen met PAK en asbest in de bodem kunnen mogelijk wel een belemmering zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Een aantal stallen zal als onderdeel van de bestemmingswijziging worden gesloopt. Aanbevolen wordt de sterk verontreinigde inspoelzones te saneren en deze sanering als onderdeel van de sloop te zien.

Voor de sterke verontreiniging met PAK in de achtertuin wordt eveneens aanbevolen deze te saneren. Beide saneringen kunnen ons inziens onder het regime van een zogenaamde Melding BUS worden uitgevoerd. Voor wat betreft de gestelde saneringen kan gesteld worden dat de saneringskosten niet van dien aard zijn dat deze de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg zal staan. Voor nadere onderbouwing wordt verwezen naar de rapportages in bijlage 5.

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 aan de Nieuwe Havenweg zal bij de voorgenomen ontwikkeling zeer beperkt toenemen. De Nieuwe Havenweg betreft een onverharde weg. De weg wordt maar zeer beperkt gebruikt. Voor wat betreft de verkeersbewegingen is dit nader uitgewerkt in de paragraaf mobiliteit en parkeren. De Nieuwe Havenweg biedt in westelijke richting een goede ontsluiting naar de openbare weg. Op eigen terrein is voldoende gelegenheid om te keren en te parkeren.
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). Tevens is een ontheffing mogelijk tot 53 dB.

Middels een rekenprogramma is 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 bouw van een woning betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,01**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 14: NIBM-tool

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 Nieuwe Havenweg 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.

Op circa 55 meter van het bouwvlak voor de woning is het agrarisch bedrijf van intiatiefnemer gelegen. Dit agrarisch bedrijf betreft een akkerbouwbedrijf (SBI-011). Op de locatie wordt geen vee gehouden. De richtafstand voor agrarische grondgebonden bedrijven bedraagt 30 meter. Aan deze 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 een 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 aan de rand van de kern. 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.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking

<table>
<tr><td>Veiligheid waterkeringen
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
Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.
Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen.
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>dakoppervlak</td><td>0</td><td>210</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>100</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table>De ontwikkeling van de locatie aan de Vierhonderdpolderdijk omvat de sloop van minimaal 500 m^2 dakoppervlak. Hier komt geen verharding voor in de plaats. De locatie aan de Nieuwe Havenweg omvat de bouw van een woning met bijgebouw circa 210 m^2. Hoewel de bebouwing per saldo afneemt is extra waterberging noodzakelijk nu beide locaties niet binnen hetzelfde peilgebied zijn gelegen. Bij de nieuwe woning wordt aan de noordzijde van het perceel een solitaire waterberging gegraven. De noodzakelijke waterberging bedraagt 310x0,075=9,75 m^3 De ingetekende waterberging op het plan van de landschappelijke inpassing voldoet ruimschoots aan de extra vraag.</td></tr>
<tr><td>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater
Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI’s en van de (gemeentelijke) rioleringen.
Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</td><td>De nieuwe woning wordt aangesloten op de riolering.</td></tr>
<tr><td>Thema en water(beheer)doelstelling</td><td>Uitwerking</td></tr>
<tr><td>Grondwaterkwantiteit en verdroging
Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast
en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen</td><td>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.
Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het</td></tr>
</table>

van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	*grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.*
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	*Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.*
Oppervlaktewaterkwaliteit 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 Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	*Nvt.*
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	*Het plangebied is aangeduid als sterk zettingsgevoelig gebied.*
Natte natuur 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 Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	*In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloten welke zijn gelegen rondom de Nieuwe Havenweg.*
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) 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 (alleen invullen voor zover van toepassing) *** in de bouwfase:** *Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?* *** na realisatie: verkeersaantrekkende werking**	*Ja, ten tijde van de bouw van de woning zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Nieuwe Havenweg. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.* *De nieuwe woning resulteert in een zeer geringe toename van structureel extra verkeer.*

Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer? *** na realisatie: bereikbaarheid** *Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.* *Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?* *** na realisatie: parkeren** Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? *** na realisatie: (ver)bouwen** *Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).*	*De woning zal bereikt worden langs de Nieuwe Havenweg. Er worden geen uitwegen gewijzigd.* *Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.* *De woning wordt 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 Wonen in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

<u>Nieuwe Havenweg</u>

Het plangebied verkrijgt de bestemming 'Wonen'. Tevens wordt de gedeeltelijk dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2 opgenomen.

<u>Vierhonderdpolderdijk</u>

De bestemming Agrarisch wordt gewijzigd in Wonen, wordt een bouwvlak opgenomen en de aanduiding Erf voor bijgebouwen. Tevens wordt de maximale maat aan bijgebouwen, 350 m^2, en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 3A opgenomen op de verbeelding

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 ook voor het planvoornemen. Voor onderhavige situatie is een intentie- en anterieure 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 de sloop van de schuren aan de Vierhonderdpolderdijk te Cadzand.

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.