

Bestemmingsplan

Retranchementseweg 13 Cadzand



Toelichting

Retranchementseweg 13, Cadzand

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

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

Versie: 2 november 2023

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1714.bpRtrchmntwg13-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Het plan	4
1.3	Leeswijzer	4
2.	Planologisch beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3.	Sectorale aspecten	7
3.1	Natuur	7
3.2	Cultuurhistorie	8
3.3	Archeologie	9
3.4	Mobiliteit en parkeren	10
3.5	Technische infrastructuur	10
3.6	Bodem	11
3.7	Geluid	11
3.8	Luchtkwaliteit	12
3.9	Externe veiligheid	13
3.10	Omliggende functies	13
3.11	Waterparagraaf	13
4.	Juridisch	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Verbeelding	16
4.3	Regels	16
5.	Economische uitvoerbaarheid	16
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	17
6.1	Procedure	17
6.2	Conclusie	17

1. Inleiding

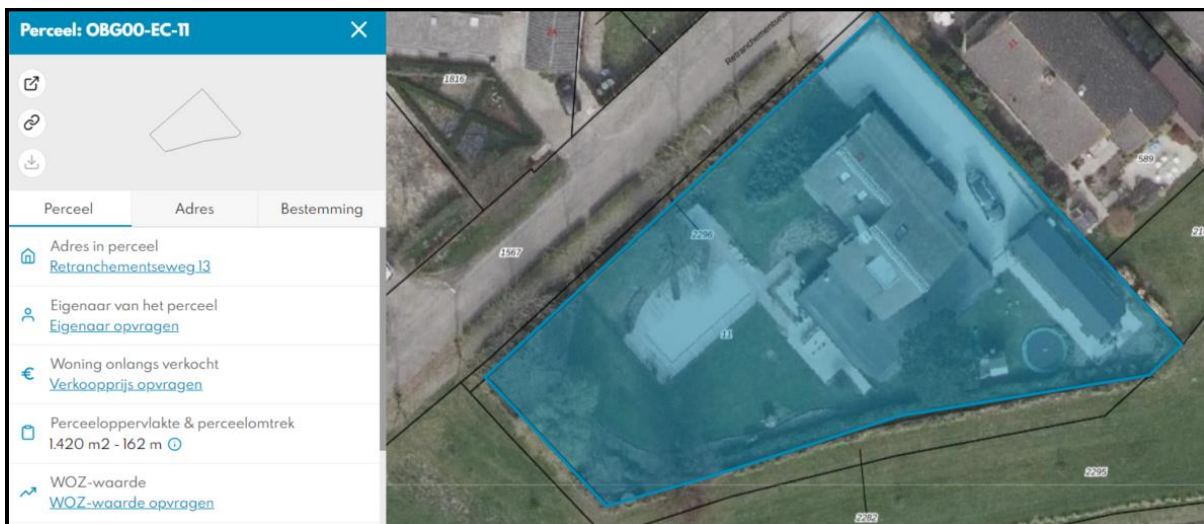
Initiatiefnemer heeft aan de Retranchementseweg 13 een woning met bijgebouw in eigendom. Het huidige bouwvlak biedt de mogelijkheid om aan de zijde van Retranchementseweg 11 nog een gedeelte aan te bouwen. Deze zijde van het bouwvlak is echter gelegen aan de zijde waar de voordeur is gelegen en waar de toegang is tot de garage. Bijkomend aspect is dat de nieuwe bebouwing dan dichterbij de naastgelegen woning Retranchementseweg 11 zou komen te liggen. Initiatiefnemer wil dit gedeelte van het bouwvlak verplaatsen naar de achterzijde waardoor bebouwing aan de achterzijde gerealiseerd kan worden.

Om het bouwvlak te verplaatsen, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Bijkomend aspect is dat initiatiefnemer een perceel grond heeft aangekocht aangrenzend aan de woning wat nog niet is bestemd als Wonen. Nu het bestemmingsplan wordt aangepast wordt ook deze bestemming gewijzigd. Het nieuwe bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

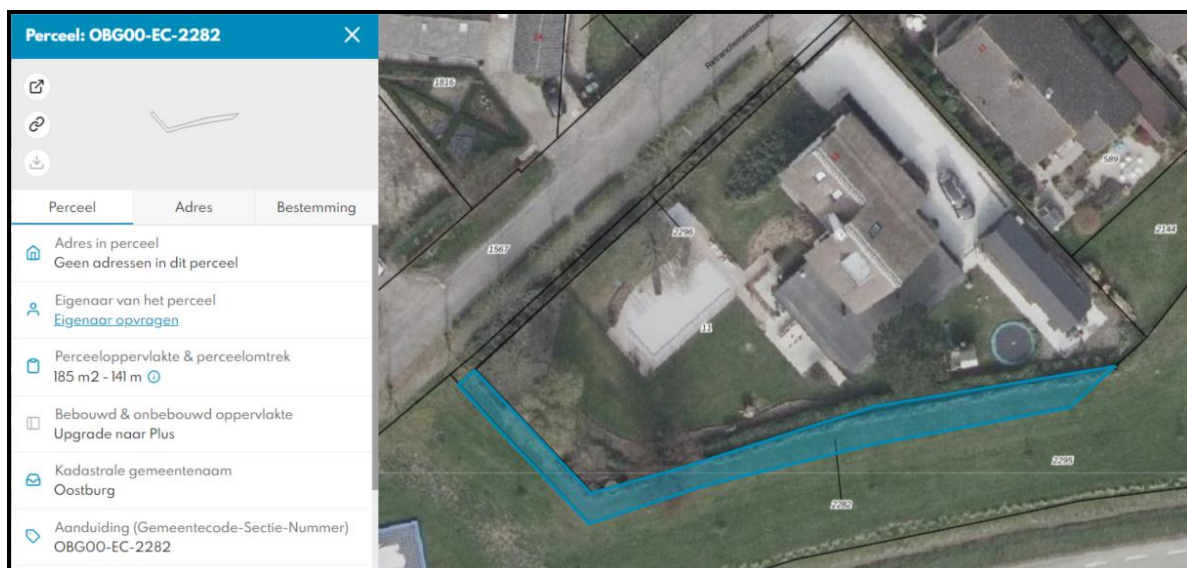
In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er daardoor medewerking verleend kan worden.

1.1 Huidige situatie

De Retranchementseweg 13, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EC nummer 11 en 2282, is gelegen in de kern Cadzand. Op de locatie staat momenteel een woonhuis met bijgebouw. Het perceel is reeds gedeeltelijk ingepast in de groene omgeving. Zowel het aangrenzende perceel Retranchementseweg 11 als het tegenoverliggende perceel Retranchementseweg 2 zijn bestemd met de functie woondoeleinden. Het bedrijventerrein van Cadzand is gelegen op 100 meter van het plangebied.



Figuur 1: Retranchementseweg 13 Cadzand (Kadastralekaart.com).



Figuur 2: Retranchementseweg 13 Cadzand (Kadastralekaart.com).

1.2 Het plan

Het initiatief is er op gericht om het bouwvlak te verplaatsen waardoor de bouwmogelijkheden op het perceel op de juiste locatie zijn gelegen en niet aan de zijde van de voordeur en richting de garage. Daarnaast wordt perceel Oostburg, sectie EC nummer 2282 gewijzigd van de bestemming Groen naar Wonen. Deze strook grond is aangekocht en inmiddels ingericht als bijbehorende tuin. Hierdoor behoort dit perceel feitelijk tot de bestemming Wonen. Het gedeelte erf wordt hierdoor iets groter en omvat het gedeelte achter de gevel straatzijde conform de stedenbouwkundige opzet van komplan Cadzand. Nu een bestemmingsplan noodzakelijk is voor de verplaatsing van het bouwvlak is het zinvol om ook direct de juiste bestemming en aanduiding aan dit perceel toe te kennen.

De woning zal qua inhoud en afmetingen blijven aansluiten op de geldende regels behorende bij het bestemmingsplan Kom Cadzand. De geldende regelgeving behorend bij de bestemming Wonen beschrijft bouwmogelijkheden van een vrijstaand woonhuis met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Tevens is een bijgebouw, gezien de totale oppervlakte van het perceel, van 90 m² toegestaan.

1.3 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, archeologie, Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit beschreven en de waterparagraaf worden toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de procedure nader aangeduid.

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.

Het planvoornemen betreft de wijziging van een bestaand bouwvlak bij woondoeleinden en het wijzigen van de bestemming Groen naar Wonen. De wijziging voorziet in een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is dermate kleinschalig en heeft een zeer geringe ruimtelijke impact. De ontwikkeling heeft geen invloed op de doelstellingen van de Nationale Omgevingsvisie.

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

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

De gewenste ontwikkeling betreft de verplaatsing van een reeds bestaand bouwvlak bestemd voor wonen. Er worden geen woningen toegevoegd. Het huidige bouwvlak biedt reeds de mogelijkheid voor de bouw van 1 woning, na deze bestemmingswijziging blijft dat er 1. Het plan past daarmee binnen de regionale woningmarktafspraken. Tevens stelt de provincie Zeeland geen specifieke voorwaarden omtrent de vormgeving van een bouwvlak. Wel stelt zij dat zorgvuldig ruimtegebruik uitgangspunt is, daarvan is hier sprake.

Omgevingsverordening 2018

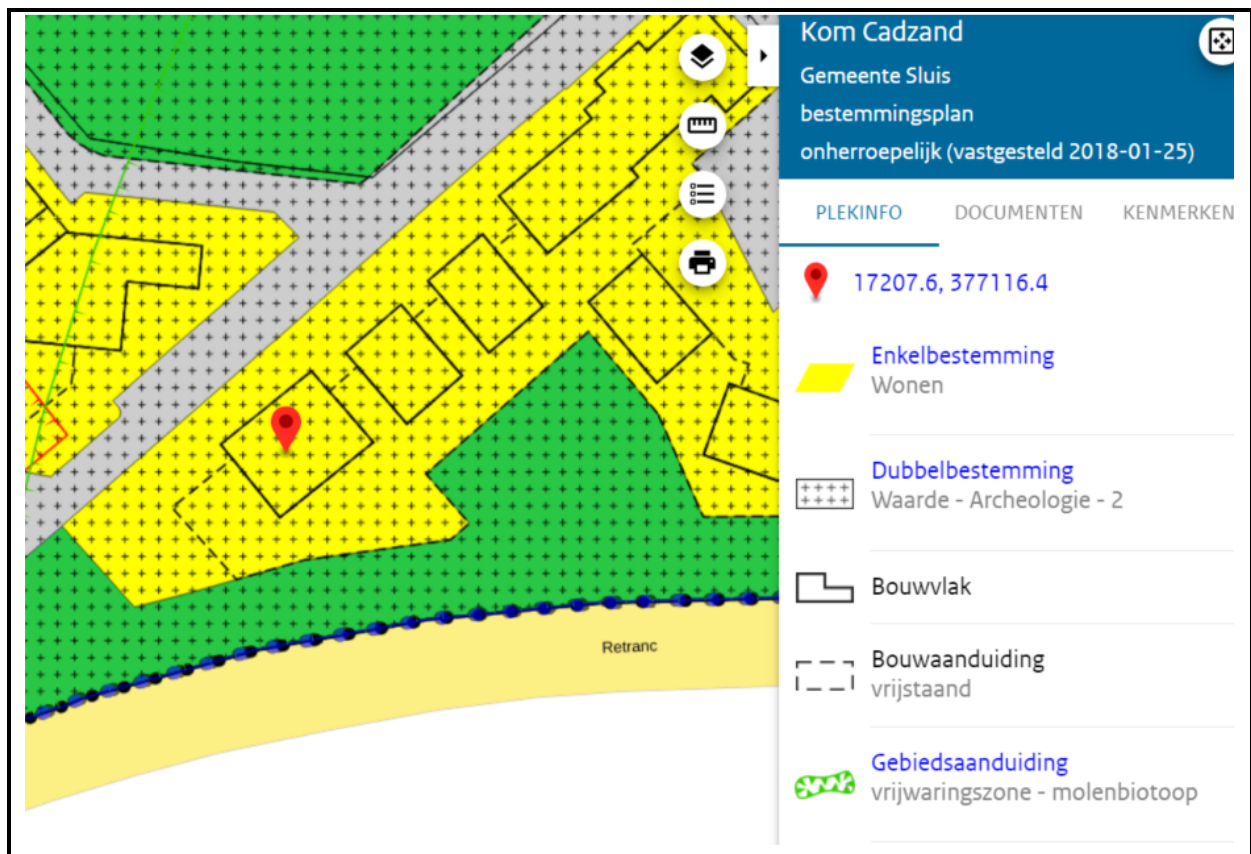
Nadere specifieke eisen worden in de Omgevingsverordening niet gesteld. Wel duidt de Verordening gebieden aan met een bijzondere verwachtingswaarde. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte, artikelen 2.23 tot en met 2.28, geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in of in de directe omgeving van gebieden welke zijn aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.28.

Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Kom Cadzand

Op de gronden van de woning aan de Retranchementseweg 13 is het bestemmingsplan Kom Cadzand (vastgesteld 25 januari 2018) van toepassing. In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming "Wonen" en beschikt over een bouwvlak. Op het perceel is tevens de dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 2 en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone molenbiotoop opgenomen. Specifiek is de bouwaanduiding vrijstaand opgenomen.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Kom Cadzand

Het perceel van initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om één woning binnen het bouwvlak te realiseren. Om het bouwvlak van vorm te veranderen en de bestemming Groen te wijzigen in Wonen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

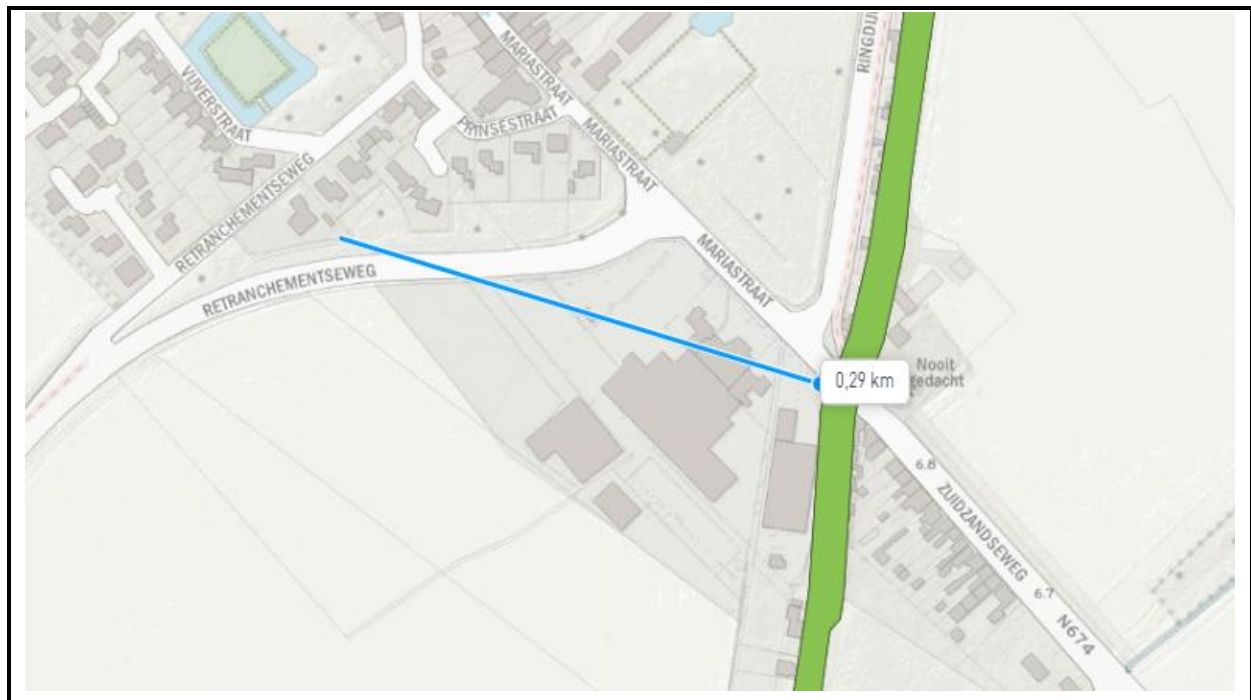
De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Westerschelde & Saeftinghe op een afstand van circa 800 meter. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering zijnde de vormverandering van een bestaand bouwvlak en het omzetten van de bestemming Groen naar Wonen, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Naast Natura2000 gebieden zijn tevens gebieden aangeduid en opgenomen in het Natuurnetwerk Zeeland. Het gebied wat het dichtstbij gelegen is betreft een dijk binnendijk nieuw op circa

290 meter. Er zijn voor dit beschermde gebied, gezien de afstand en aard van de wijziging, geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.



Figuur 4: Uitsnede NNZ (Geoweb Zeeland 2022)

Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. Deze herziening van het bestemmingsplan is enkel voor het wijzigen van het bouwvlak en de groenstrook is reeds ingevuld als tuin. Het bouwvlak wordt verplaatst en wordt gepositioneerd op het perceel wat reeds sprake is van verharding. De groenstrook blijft behouden en wordt niet verwijderd. Van nadelige gevolgen voor natuurwaarden is geen sprake.

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.

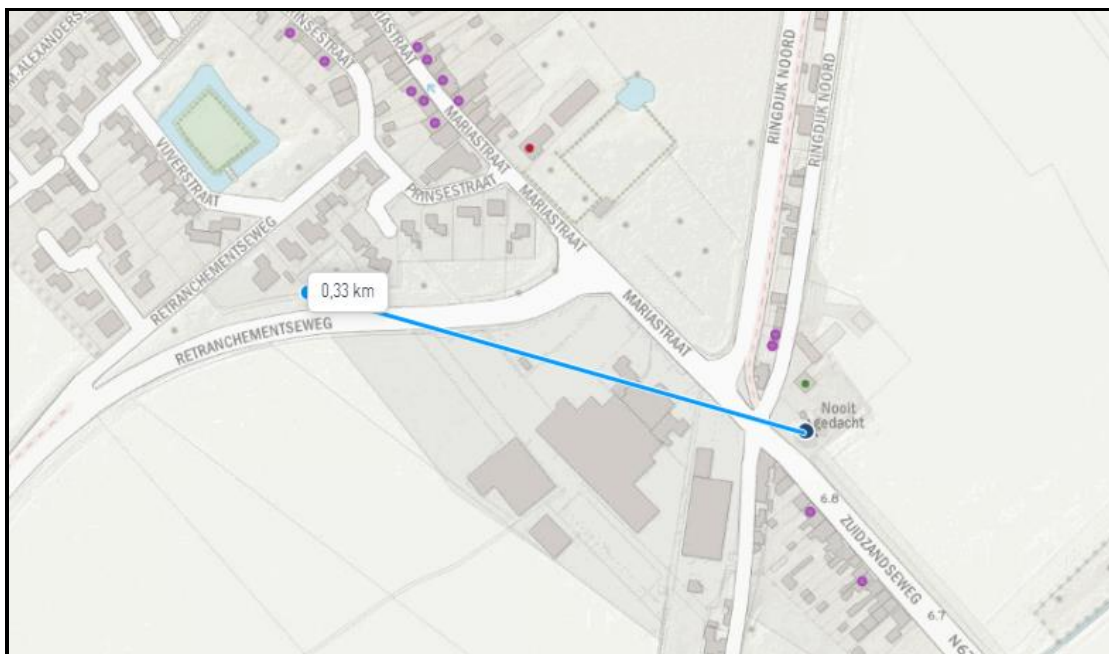
Gezien de aard van het plan, vormverandering van het bouwvlak, zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

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.

Het plangebied is gelegen in het Komplan Cadzand van de gemeente Sluis. De vormverandering van het bouwvlak heeft een geringe impact, nu de afmetingen gelijk blijven en de bestemming reeds Wonen betreft.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door burgerwoningen. Het plangebied zelf is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol of als Rijksmonument. De woningen in de woonwijk van de woning zijn eveneens niet cultuurhistorisch waardevol. In de omgeving is op circa 330 meter een cultuurhistorisch monument gelegen, een molen genaamd Nooit Gedacht. De molen is van het type Beltmolen en werd gebruikt voor het malen van koren. De molen wordt gekenmerkt door een eenvoudige baard, donkergroen geveerd, wit afgebiesd met opschrift 1898 tot 1976. Bij de bouw van de woning worden de bestaande toegestane bouwhoogtes gerespecteerd waardoor de molen geen hinder zal ondervinden van de bouw van de woning. De bescherming van de windvang van de molen is ook opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan. Dit in de aanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop. De molen is tevens het dichtstbijzijnde Rijksmonument. Tijdens bouwplannen zal rekening worden gehouden met de vrijwaringszone.



Figuur 5: Uitsnede CHS-kaart provincie Zeeland (Geoweb)

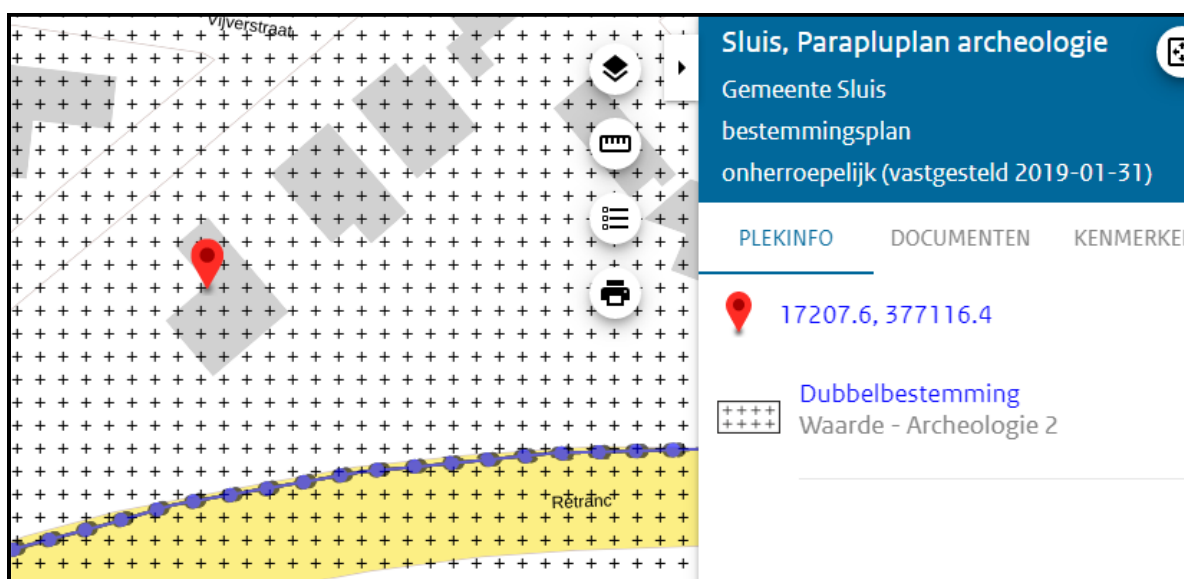
3.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Uitgangspunt is 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.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied aangeduid met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2, zie figuur 6. Grond-of graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter tot een oppervlakte van 500 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Voor de vormverandering van het bouwvlak en de bestemmingswijziging van Groen naar Wonen is geen sprake van bodemverstoring. Bovendien zal bij de verbouwwerkzaamheden de bodemverstoring dieper dan 40 cm kleiner zijn dan 500 m². Of daadwerkelijk aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan zal opnieuw worden beoordeeld tijdens de beoordeling van de omgevingsvergunning.

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 6: Uitsnede parapluplan Archeologie gemeente Sluis

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Retranchementseweg, een plaatselijke ontsluitingsweg, welke de zuidelijke entree vormt van het dorp Cadzand. De Retranchementseweg beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en kent enkel een functie voor bestemmingsverkeer.

Het plan leidt niet tot een toename van verkeer aangezien het aantal wooneenheden gelijk blijft en er geen uitbreiding is van functies. De hoeveelheid verkeersbewegingen waren reeds aanwezig en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Er is voldoende gelegenheid om parkeervoorzieningen te realiseren voor minimaal drie auto's.

3.5 Technische infrastructuur

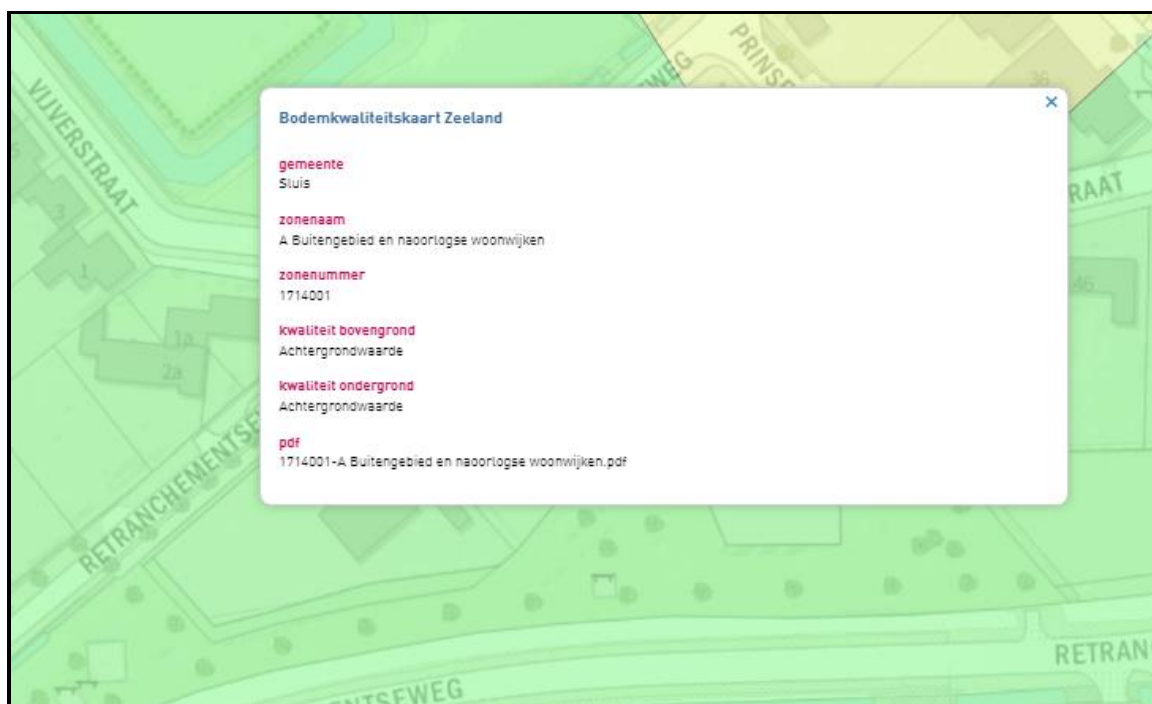
De omgeving is aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen (riool, gas, water, elektra). Ten behoeve van de woning is de bestaande woning reeds aangesloten op deze aanwezige voorzieningen. Deze blijven ook behouden nu een gedeelte van de woning wordt verwerkt in de nieuwe woning. De riolering dient gescheiden te worden aangelegd. Het vuil huishoudelijk afvalwater dient (in overleg)

aangesloten te worden op het gemeenteriool. Het hemelwater dient verwerkt te worden op eigen perceel.

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 vormverandering van het bouwvlak en het wijzigen van de bestemming Groen naar Wonen. Van een functiewijziging is geen sprake. Op de bodemkwaliteitskaart Zeeland is de locatie aangeduid als (zone) Buitengebied en naoorlogse woonwijken, zie figuur 7. Deze zone heeft de bodemkwaliteitsklasse "achtergrondwaarde" (schoon). Op de historische kaarten is vanaf de jaren '70 bebouwing (woning met opstallen) te zien op de locatie en voor deze periode is de locatie voor zover bekend altijd akkerland/weiland geweest. Binnen het plangebied van initiatiefnemer is geen verdachte historische-milieuinformatie aanwezig en dient geconcludeerd te worden dat de bodem geschikt is voor deze woonfunctie. Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit.



Figuur 7: Uitsnede kaart Bodemkwaliteitskaart Zeeland (Geoweb 2018)

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.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object. De huidige woning blijft behouden. 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 betekende 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 betekende 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 en vergroting van het bouwvlak 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 is niet gelegen binnen de invloedssfeer 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 invloedsgedebiet van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

In de directe omgeving zijn geen kabels 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. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie, blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Dichtstbijzijnde bedrijfslocatie is het bedrijf Gruva op het bedrijventerrein Cadzand-Bad op circa 105 meter. Op grond van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis is dit bedrijf aangeduid met een specifieke functie-aanduiding 'vervaardiging auto-onderdelen en accessoires' toegekend en ingedeeld als milieucategorie 3.2. De VNG Handreiking geldt voor functies bij bedrijven die auto-onderdelen vervaardigen (sbi-293) een richtafstand van 100 meter.

Aan deze richtafstand wordt voldaan. Ter plaatse van de woning zal geen onacceptabele milieuhinder ontstaan. Eveneens levert de bestaande woning geen beperking op voor de omliggende bedrijfsactiviteiten.

3.11 Waterparagraaf

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. De watertabel is toegezonden aan Waterschap Scheldestromen en zal deze beoordelen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
------------------------------------	------------

Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.																				
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.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>Dakopper vlak</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de 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 planologische bouw mogelijkheden wijzigen niet door middel van dit bestemmingsplan. Het betreft enkel een wijziging van de locatie waar gebouwd kan worden. Voor wat betreft afvoer van vuilwater en hemelwater verandert er niets.		huidige situatie	na realisatie		Dakopper vlak	0	0	1	dichte bodemverharding	0	0	2	doorlaten de bodemverharding	0	0	3	Wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
Dakopper vlak	0	0	1																		
dichte bodemverharding	0	0	2																		
doorlaten de bodemverharding	0	0	3																		
Wateroppervlak	0	0	4																		
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.	De bestaande situatie wijzigt niet.																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door ruimte 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.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Niet van toepassing.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelds dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Ten aanzien van onderhoudsstroken is er geen gewijzigde situatie.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren	<i>Nee</i> <i>Nee</i> <i>Nee</i> <i>Ja</i>

Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).</i>	Nee
---	-----

4. Juridisch

4.1 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 de planlocatie is het noodzakelijk om aansluiting te zoeken bij de vigerende bebouwingsregels van het bestemmingsplan Kom Cadzand. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Het plangebied behoudt de bestemming 'Wonen' met bouwvlak inclusief dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Tevens blijft de gebiedsaanduiding vrijwaringszone Molenbiotoop, voor een gedeelte van het perceel de functieaanduiding erf en de bouwaanduiding vrijstaand van toepassing.

4.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Kom Cadzand van de gemeente Sluis. De regels beschrijven de bestaande regelingen voor 'Wonen'. Tevens bevatten zij regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen.

De betreffende bestemmingsregels voor het plangebied zijn:

Artikel 3 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5. 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 realisatie van een of meer woningen is een exploitatieplan verplicht. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

Het bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg aan de vooroverlegpartners toegezonden. De opmerkingen van de vooroverlegpartners werden vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens overeenkomstig de wettelijke procedure zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter inzage gelegd en er zijn geen zienswijzen ingediend. Op 2 november 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld. In het kader van de beroepsprocedure wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom voor zes weken ter inzage gelegd.

6.2 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.