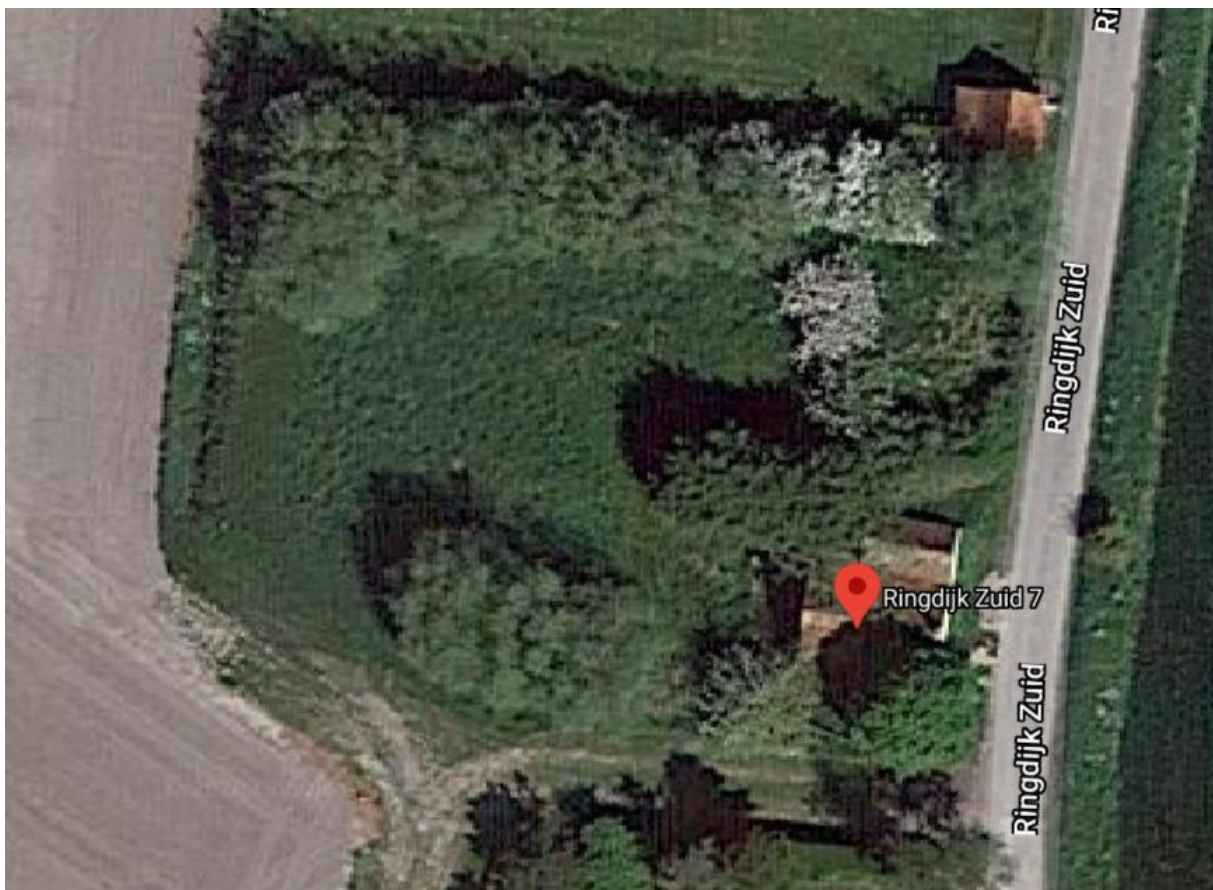


Bestemmingsplan

Ringdijk Zuid 7 Cadzand



Toelichting

Ringdijk Zuid 7 Cadzand

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

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

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

Versie: 27 mei 2021

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1714.bpringdijkzuid7-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.....	5
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3.	Sectorale aspecten	7
3.1	Natuur	7
3.2	Cultuurhistorie	7
3.3	Archeologie.....	8
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	9
3.5	Technische infrastructuur.....	9
3.6	Bodem	10
3.7	Geluid	10
3.8	Luchtkwaliteit.....	11
3.9	Externe veiligheid	12
3.10	Omliggende functies	12
3.11	Waterparagraaf	12
4.	Juridisch	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Verbeelding.....	15
4.3	Regels.....	15
5.	Economische uitvoerbaarheid	16
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	16
6.1	Procedure	16
6.2	Conclusie.....	16

Bijlage 1. Rapportage Natuurwetgeving

Bijlage 2. Stikstofdepositie Aeries-berekening

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft aan de Ringdijk Zuid 7 een woning met bijgebouw in eigendom. De huidige bebouwing is sterk verouderd en dient (gedeeltelijk) gesloopt te worden. Initiatiefnemer zou graag een woning met bijgebouw realiseren welke voldoet aan de huidige eisen van deze tijd. Met andere woorden een woning welke voldoet aan de huidige wooneisen en standaard maatvoeringen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kom Cadzand. De nieuwbouw van een woning is al mogelijk op het perceel echter wil initiatiefnemer de woning realiseren op een andere locatie binnen het perceel, dit om het perceel optimaal in te kunnen richten.

Om de woning te realiseren dient het bouwvlak te worden verlegd. Tevens dient te worden aangesloten bij de standaardregels behorend bij het bestemmingsplan Kom Cadzand. Initiatiefnemer heeft per brief het college van Burgemeester en Wethouders verzocht hieraan medewerking te verlenen. Het college heeft hier per brief positief op gereageerd (ED/U/202014771).

Om het bouwvlak te verplaatsen en te vergroten, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het 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 Ringdijk Zuid 7, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie W nummers 508 en 894, is gelegen in de kern Cadzand. Op de locatie staat momenteel een oud woonhuis met bijgebouw. Het perceel is reeds gedeeltelijk ingepast in de groene omgeving. Zowel het aangrenzende perceel als het perceel Ringdijk Zuid 6 als Ringdijk Zuid 8 zijn bestemd met woondoeleinden. Het bedrijfsterrein van Gruva is gelegen op 105 meter van het plangebied.



Figuur 1: Ringdijk Zuid 7 Cadzand (Kadastralekaart.com).

1.2 Het plan

Het initiatief is er op gericht om het bouwvlak te verplaatsen en te vergroten waardoor het mogelijk wordt de woning goed op het perceel te positioneren en een woning te realiseren die voldoet aan de huidige eisen van deze tijd. Van de bestaande woning zal een klein gedeelte behouden blijven, circa 2/3 zal worden afgebroken. Het resterende 'oude' gedeelte zal worden geïntegreerd in de nieuwe woning. Zo wordt nog een oud element behouden en betrokken in de nieuwe woning. De nieuwe woning zal qua inhoud en afmetingen aansluiten op de geldende regels behorende bij het bestemmingsplan Kom Cadzand. De geldende regelgeving behorend bij de bestemming Wonen beschrijft bouwmogelijkheden van een 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. De woning zal worden gebruikt voor permanent gebruik en niet voor recreatieve verhuur. Recreatieve verhuur wordt tevens als verboden gebruik opgenomen in de regels.

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 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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 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 verplaatsing en vergroting van een reeds bestaand bouwvlak bestemd voor wonen. De gronden waar de uitbreiding op plaats vindt zijn eveneens 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.

De provincie Zeeland heeft geen specifieke regelgeving omtrent de oppervlakte van bouwvlakken. Wel stelt zij dat zorgvuldig ruimtegebruik, zeker in het buitengebied, belangrijk is en dat landschappelijke waarden zoveel als mogelijk gerespecteerd moeten worden.

Gezien de gestelde voorwaarden vanuit de gemeente Sluis, zijnde het niet verstoren van de huidige structuur, wordt tegemoetgekomen aan behoud van de landschappelijke waarden. Er is geen sprake van strijdigheid met provinciaal beleid.

Verordening Ruimte

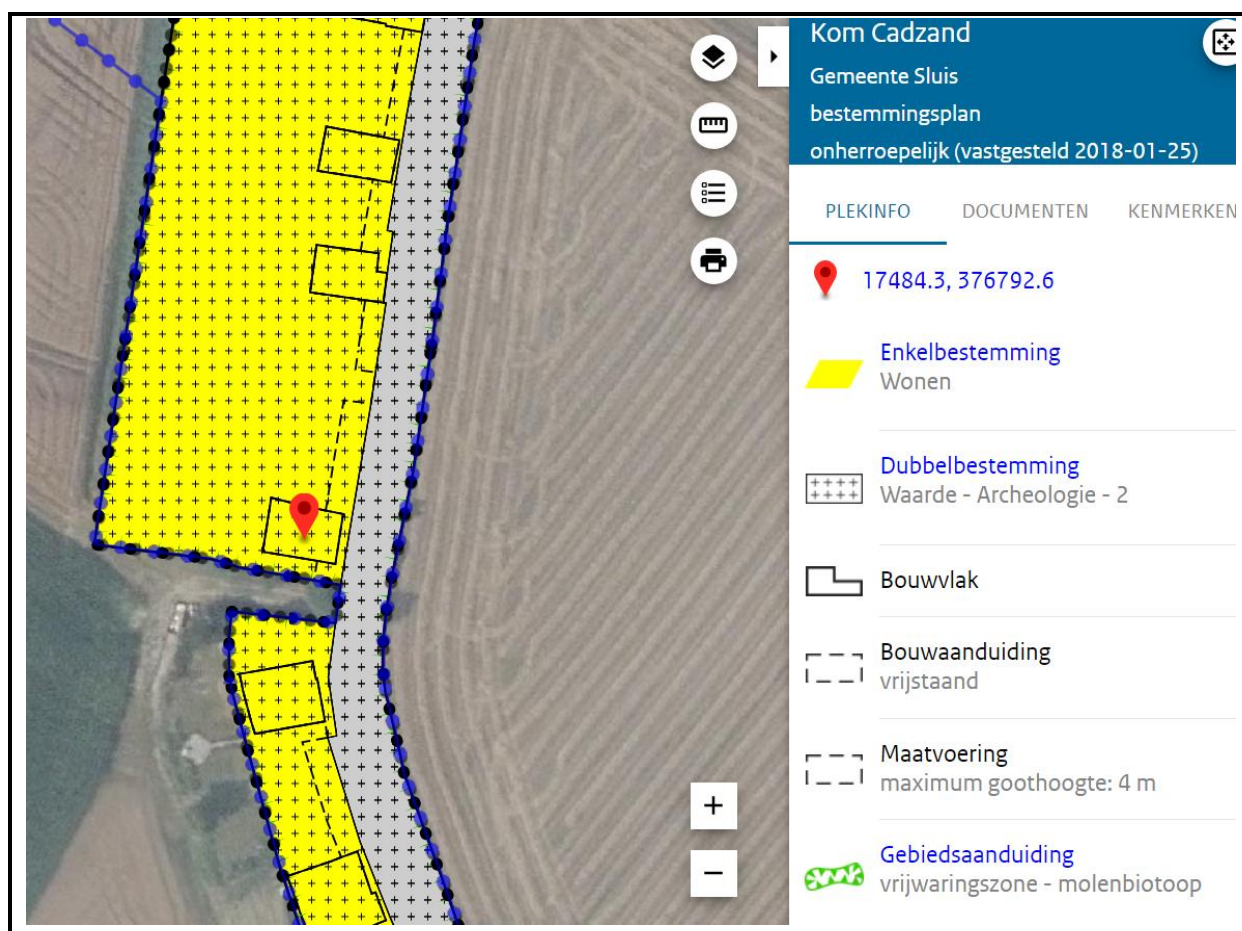
Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is wel gelegen in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen. Echter betreft de Ringdijk Zuid een binnendijk waardoor de afwegingszone van 70 meter (artikel 2.27) niet van toepassing is.

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 Ringdijk Zuid 7 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 Archeologie 2 en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone molenbiotop opgenomen. Specifiek zijn de aanduidingen maximale goothoogte 4 meter en bouwaanduiding vrijstaand opgenomen.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Kom Cadzand

Het perceel van initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om één woning op het perceel te realiseren. Er is momenteel ook één woning binnen dit perceel aanwezig. Om een nieuwe woning op de locatie van het huidige bijgebouw te realiseren dient het huidige bouwvlak te worden verplaatst.

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.

Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. In dit kader heeft Adviesbureau Wieland onderzoek uitgevoerd en het volgende geconcludeerd: *In het te slopen gebouw zijn geen nesten of restanten van nesten gevonden. Er waren ook geen vleermuizen aanwezig. In de beplanting tegen het huis, of direct naast het huis, kunnen soorten als Merel, Winterkoning of Heggenmus broeden. Nesten (die in gebruik zijn) van deze vogels zijn beschermd. Het is raadzaam de bebouwing te slopen buiten de broedperiode, of de beplanting voor aanvang van het broedseizoen te verwijderen (voor 1 maart).* Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 1.

Gebiedsbescherming

De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hier buiten. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermde Natuurmonument of Natura 2000 gebied, zie bijlage 1. De afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt circa 2,6 kilometer. Dit betreft het Natura 2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe. De geplande activiteiten worden uitgevoerd op geruime afstand van de Natura 2000 gebieden. De gewenste ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de kwalificerende waarden. Een berekening naar de uitstoot van stikstof is uitgevoerd en bijgevoegd (bijlage 2).

Het plangebied ligt direct naast een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Dit betreft het gebied Ringdijk Zuid. Het natuurdoel op deze dijk is kruiden- en faunairijk 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.

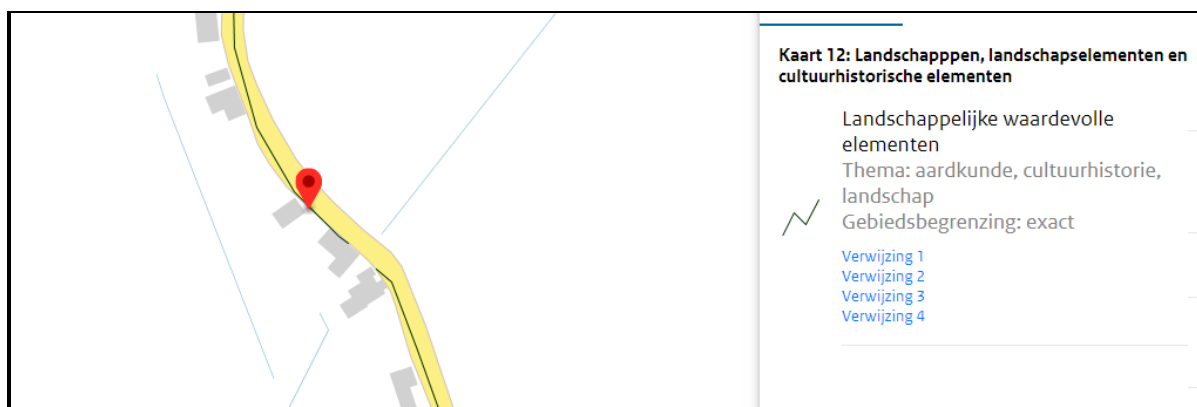
Gezien de aard van het plan en gezien het huidige gebruik van de locatie, zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

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 Ringdijk Zuid is een uitloper van het dorp Cadzand en is een kenmerkend landschappelijk element zie figuur 4. De karakteristieke lintbebouwingsstructuur is aan te merken als landschappelijk waardevol, maar heeft tevens een cultuurhistorische waarde in het gebied. De verplaatsing van het bouwvlak heeft een geringe impact, nu de afmetingen van de nieuw te bouwen woning nagenoeg dezelfde zijn als die van de naastgelegen woningen aan de Ringdijk Zuid. Hiermee blijft de evenwichtige bebouwingsstructuur zo goed mogelijk behouden. Daarmee blijft de ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarde van de Ringdijk voldoende gewaarborgd.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door burgerwoningen. Het plangebied zelf is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol of als Rijksmonument. In de omgeving is op circa 220 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 geverfd, 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. Initiatiefnemer hecht waarde aan de molen en zal dan ook geen hoge bomen aanplanten die windvang van de molen zou kunnen belemmeren.



Figuur 4: Uitsnede CHS-kaart geoweb

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 er naar 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 doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

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 Archeologie-2, zie figuur 5. Grond-of graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter tot een oppervlakte van 500 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan deze bestemmingsplanprocedure betreft het verplaatsen en vergroten van het bouwvlak voor de woning. De bodemverstoring dieper dan 40 cm zal bij de totale bouw kleiner zijn dan 500 m². Of daadwerkelijk aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan zal opnieuw worden beoordeeld tijdens de beoordeling van de omgevingsvergunning.

In geval van toevalsvondsten bij de graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw dient dit conform artikel 5.7 van de Erfgoedwet gemeld dienen te worden bij de minister dan wel het bevoegde gezag de gemeente Sluis.



Figuur 5: Uitsnede CHS-kaart geoweb

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Ringdijk Zuid, een plaatselijke ontsluitingsweg, welke in westelijke richting uitkomt in Cadzand en in oostelijke richting Retranchement. De Ringdijk Zuid 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. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning zijn 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 twee auto's.

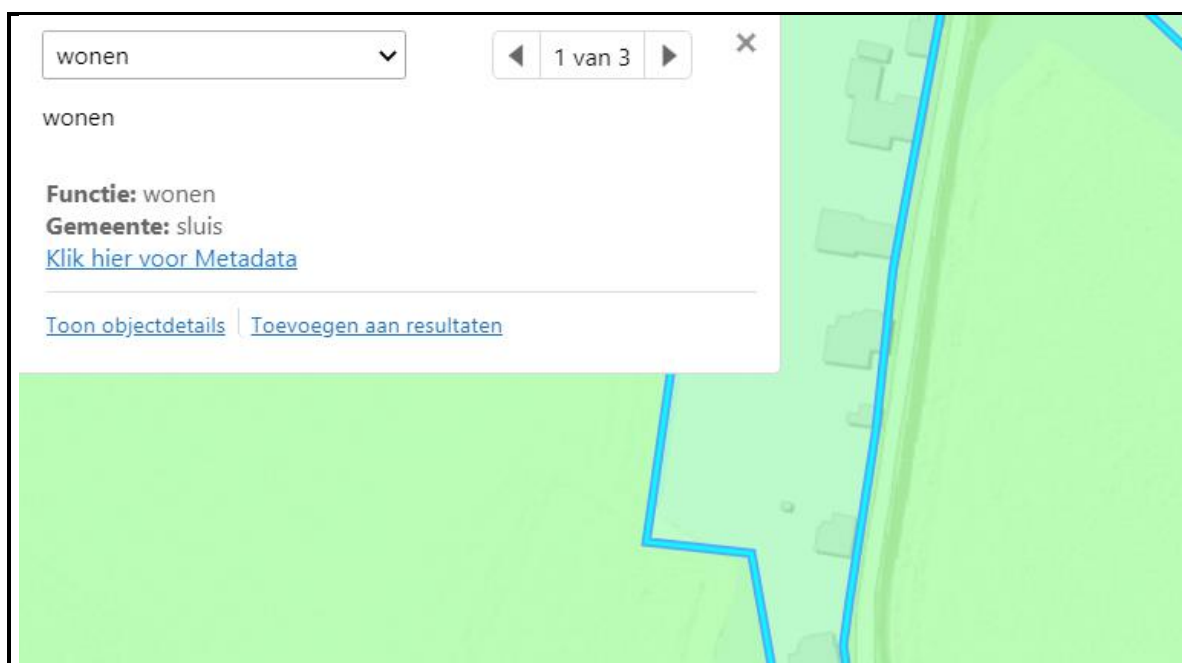
3.5 Technische infrastructuur

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 bouw van een woning op een reeds bestaande woonbestemming. In deze woning zijn dan ook permanent personen aanwezig. Op de bodemkwaliteitskaart Zeeland is de locatie aangeduid als wonen, zie figuur 6. Binnen het plangebied van initiatiefnemer zijn geen historische-milieuinformatie aanwezig en dient geconcludeerd te worden dat de bodem geschikt is voor deze woonfunctie. Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit.



Figuur 6: 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 wordt na sloop van de bestaande woning een nieuwe 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.

De Ringdijk Zuid is een straat binnen de bebouwde kom van Cadzand en er geldt een maximale snelheid van 30 kilometer per uur. Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet toenemen. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg reeds gerealiseerd. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is er geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving. 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 (PM7) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM7 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 (PM7). 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 nieuwe woning zal geen onacceptabele milieuhinder ontstaan. Eveneens levert de 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 realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>Dakopper vlak</td><td>93</td><td>186</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>150</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> In de huidige situatie wordt hemelwater van 93 m² van de bestaande woning geloosd op het oppervlaktewater. Deze woning wordt grotendeels gesloopt. In de nieuwe situatie wordt een nieuwe woning van 146 m² en een bijgebouw van 40 m² gerealiseerd. Rondom deze bebouwing wordt verharding toegepast met een totale oppervlakte van 150 m². Het hemelwater van de nieuwe woning en verharding dient te worden geloosd op het oppervlaktewater en niet (indien dat nu het geval zou zijn) op een duiker. Extra waterberging is noodzakelijk voor de toevoeging van 243 m² zijnde 243x0,075=18,23 m3. Aangrenzend op het terrein (westzijde) ligt een sloot die initiatiefnemer over de gehele lengte van het perceel wil verbreden (met o.a. talud 1:2). De uitwerking hiervan is in nader overleg met de waterbeheerder. Een watervergunning is hiervoor noodzakelijk.		huidige situatie	na realisa tie		Dakopper vlak	93	186	1	dichte bodemverharding	0	150	2	doorlaten de bodemverharding	0	0	3	Wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
Dakopper vlak	93	186	1																		
dichte bodemverharding	0	150	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.	Vuilwater vanuit de bestaande woning is aangesloten op de riolering. De nieuwe woning zal ook aangesloten worden op de riolering. Voor de compensatieberging is een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsregels is opgenomen.																				

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.	<i>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 beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens 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>Er is geen sprake van een verdieping, maar van een verbreding van de sloot. Bovendien betreft het een waterloop met geen of beperkte waterdiepte. Van risico's is in dit geval geen sprake.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen 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>De Ringdijk Zuid is een dijk met dijkhuisjes aan één zijde van de dijk. Aan de westzijde van het perceel is een sloot gelegen. Deze sloot blijft vrij van bebouwing en zal tevens verbreed worden voor extra waterberging.</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>Ja, ten tijde van de bouw van de woning zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Ringdijk Zuid. Deze transporten zijn echter beperkt en</i>

<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>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * 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>	<i>enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>Nee op dit moment is reeds een woonhuis aanwezig, deze wordt gedeeltelijk gesloopt en er wordt een woning voor teruggebouwd.</i> <i>De woning zal bereikt worden langs het Ringdijk Zuid. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woning wordt binnen 20 meter van de weg gebouwd echter betreft de Ringdijk Zuid geen waterschapsweg, de weg is in eigendom en beheer van de gemeente Sluis.</i>
--	---

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' inclusief dubbelbestemming Archeologie 2, gebiedsaanduiding vrijwaringszone Molenbiotoop en binnen de bestemming de aanduiding bouwvlak met aanduiding vrijstaand en goothoogte 4 meter. Het bouwvlak wordt wel verplaatst en vergroot.

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 is in het kader van vooroverleg aan de vooroverlegpartners toegezonden. De opmerkingen van de vooroverlegpartners werden vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan werd overeenkomstig de wettelijke procedure zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie gelegd en wordt na vaststelling voor zes weken wederom 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.