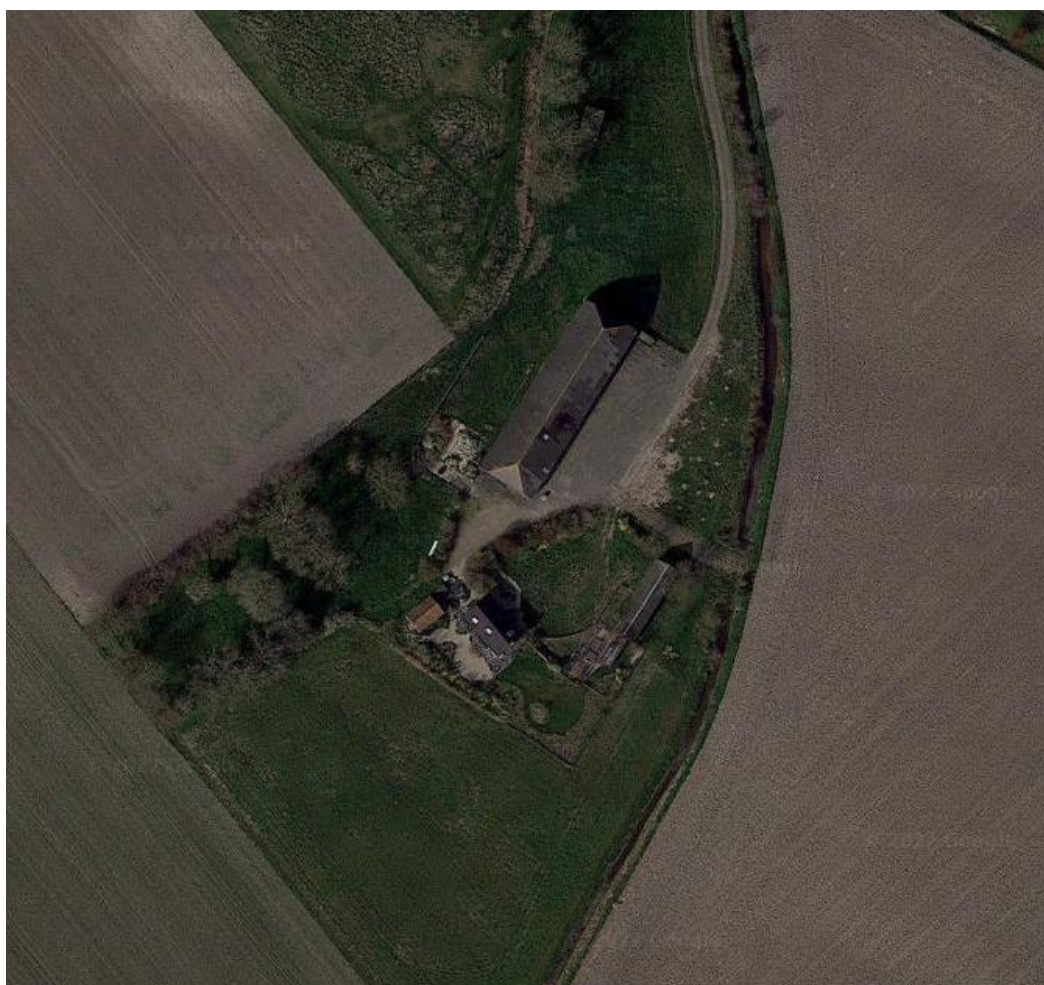


Wijzigingsplan

Vierhonderdpolderdijk 4, Cadzand



Wijzigingsplan

Vierhonderdpolderdijk 4, Cadzand

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

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

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

Versie: 18 juli 2023

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1714.wpvierhonderdpdijk4-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	8
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3.	Sectorale aspecten	12
3.1	Natuur	12
3.2	Cultuurhistorie	13
3.3	Archeologie.....	15
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	16
3.5	Technische infrastructuur.....	16
3.6	Bodem	17
3.7	Geluid	17
3.8	Luchtkwaliteit.....	18
3.9	Externe veiligheid	19
3.10	Omliggende functies	19
3.11	M.e.r.-beoordeling	19
4.	Waterparagraaf.....	20
4.1	Watertabel.....	20
5.	Juridisch	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Verbeelding.....	23
5.3	Regels.....	23
6.	Economische uitvoerbaarheid	23
7.	Maatschappelijke haalbaarheid	24
7.1	Procedure	24
7.2	Conclusie.....	24

Bijlage 1. Landschappelijk Inpassing

Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 3. Quickscan en nader onderzoek Natuurwetgeving

Bijlage 4. Bodemrapport

Bijlage 5. Notitie 'ambtshalve aanpassingen' Vierhonderdpolderdijk 4 Cadzand

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

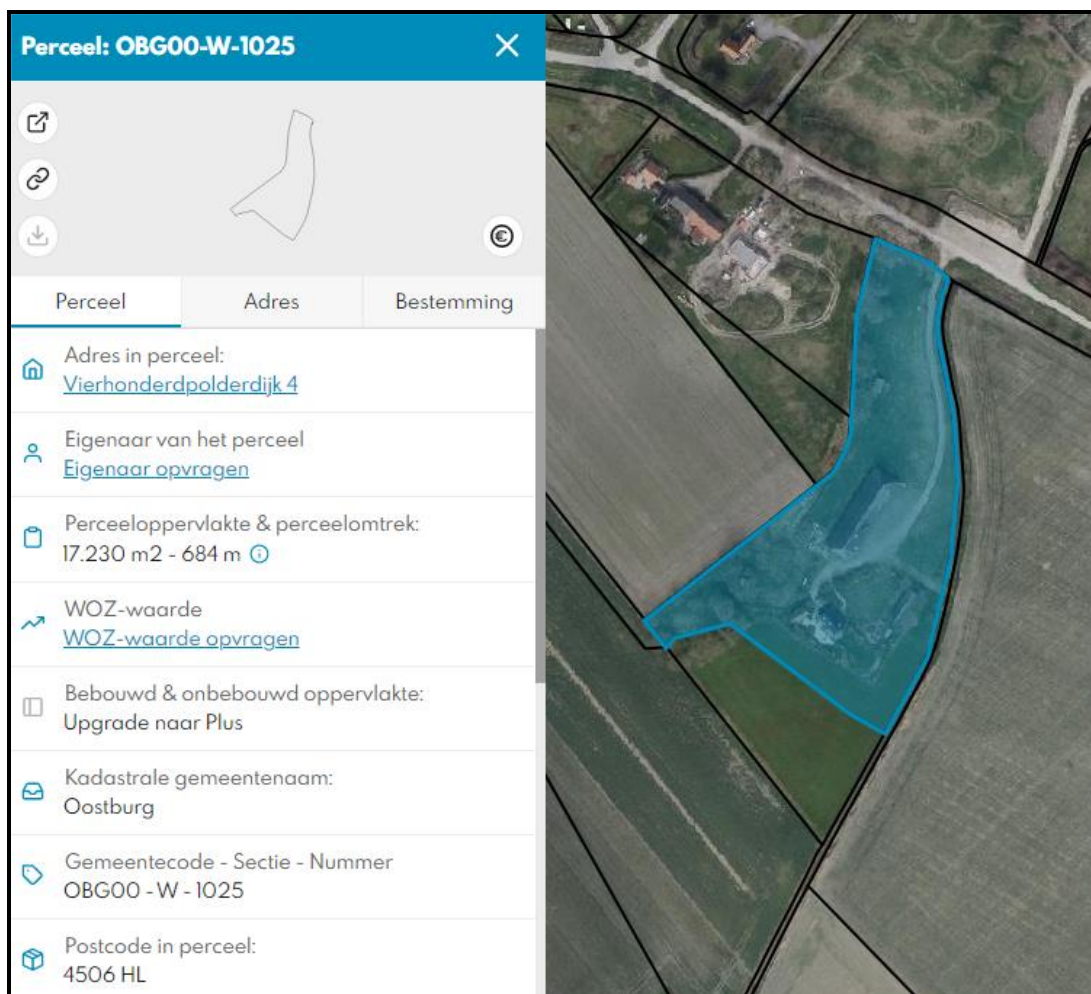
Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om ter compensatie voor de sloop van de schuur op perceel sectie W nummer 1025 één burgerwoning te realiseren. Dit op basis van de zogenoemde ruimte-voor-ruimte regeling. Op de locatie waar de schuur gesloopt wordt zal de burgerwoning gerealiseerd worden.

Het perceel Oostburg sectie W nummer 1025 beschikt over verschillende bedrijfsgebouwen en maakt onderdeel uit van het geldende bestemmingsplan Buitengebied gemeente Sluis. Het plangebied heeft de enkelbestemming Wonen-2. De kern Cadzand is gelegen op circa 400 meter afstand. De schuur heeft een omvang van 676 m² en voldoet hiermee wat betreft oppervlakte aan de norm voor de bouw van één woning.

Om de ruimte-voor-ruimte woning mogelijk te maken is het opstellen van een wijzigingsplan noodzakelijk. Naast de voorwaarden benoemd in het bestemmingsplan Buitengebied wordt in onderhavig wijzigingsplan een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk 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 initiatief.

1.2 Huidige situatie

De locatie is gelegen in het buitengebied op circa 400 meter van de kern Cadzand, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie W nummer 1025 (figuur 1). In de omgeving is op circa 100 meter het dichtstbijzijnde gevoelige object gelegen zijnde de burgerwoning op Vierhonderdpolderdijk 3. Op de locatie zelf zijn momenteel een woning, een grote voormalige landbouwschuur en twee kleinere bijgebouwen aanwezig. De te saneren schuur bevindt zich in een zeer verouderde staat en omvat een volledig asbesthoudend dak (figuur 2). De omvang en de staat van de schuur zorgen ervoor dat sanering noodzakelijk is om zo het terrein in te kunnen richten en de kwaliteit van het buitengebied daarmee te versterken. De detonerende bebouwing verdwijnt daarmee uit het landschap.



Figuur 1: Kadastrale kaart perceel Oostburg sectie W nummer 1025 (Kadasteralekaart.com)



Figuur 2: Te slopen schuur

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om na de sloop van de schuur de compensatiewoning te realiseren op dezelfde locatie. De sloop van de oude schuur aan de Vierhonderpolderdijk zorgt voor een kwaliteitsverbetering op deze locatie. De detonerende schuur welke in slechte staat verkeerd is beeldbepalend in het landschap. De nieuwe woning zal een maximale inhoudsmaat krijgen van 1.000 m³. Na sloop van de grote schuur resteert op dit gedeelte van het perceel een bijgebouw van 120 m². Deze oppervlakte van het bijgebouw wordt opgenomen als maximale oppervlaktemaat voor bijgebouwen behorende bij de ruimte-voor-ruimte woning. Het perceel met de bestaande woning en bijgebouw valt onder de geldende regels die van toepassing zijn voor burgerwoningen in het buitengebied van de gemeente Sluis.

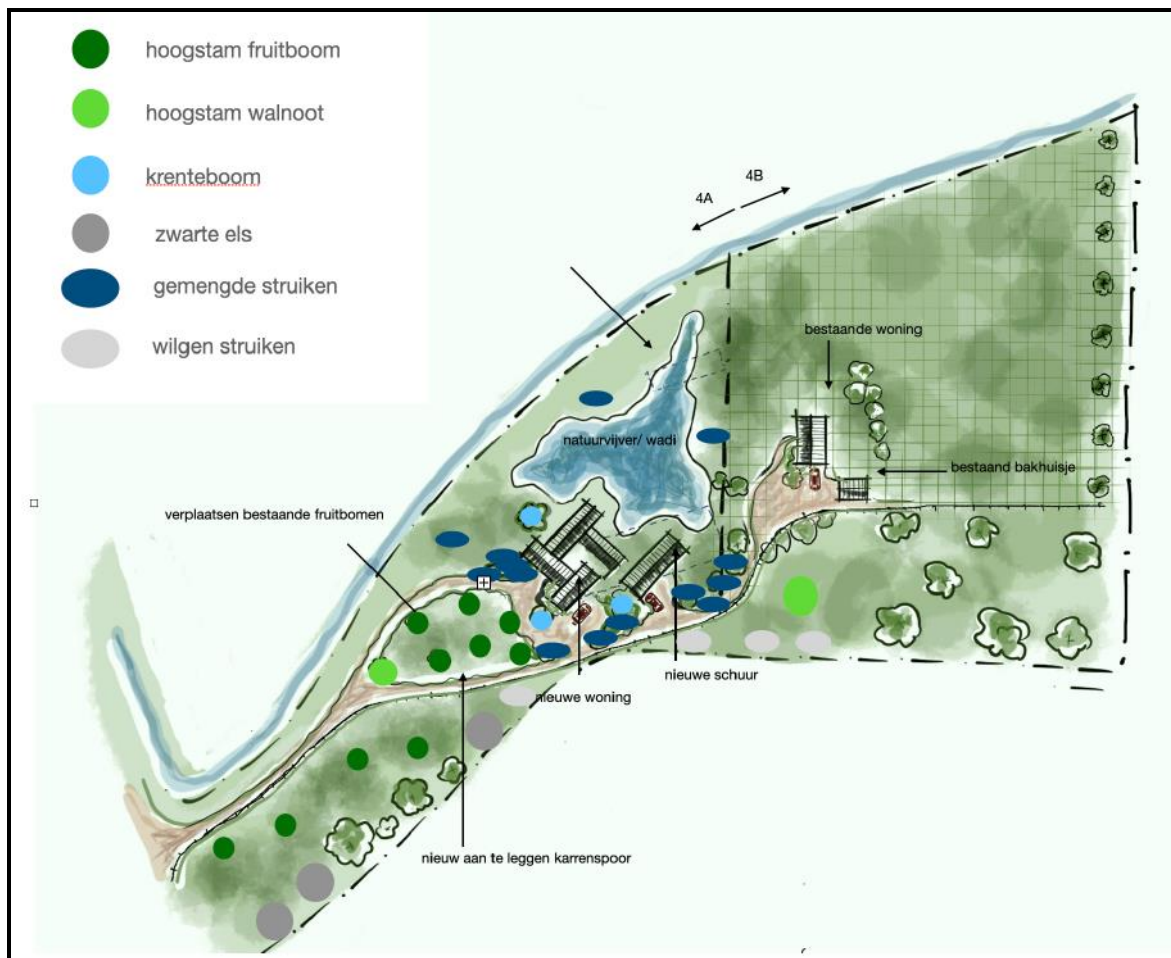
Overzicht:

Sloop grote landbouwloods: 676 m².

Verwijderen verharding: 380 m².

Bouw nieuwe woning: 120 m²

Bijkomend aspect is de landschappelijke inpassing van de locatie. De locatie zal worden ingericht met struwelen bestaande uit inheemse, streekeigen soorten zoals meidoorn, hondsroos, sleedoorn, hazelaar en grauwe wilg. De struwelen hebben een robuust karakter en zijn dus niet strak gesnoeid. Her en der op het perceel worden losse groepjes bomen toegepast. De toe te passen soorten zijn streekeigen en hebben een landschappelijk karakter. De fruitbomen zijn gekozen uit de sortimentslijst van 'Stichting Landschapsbeheer Zeeland'. De inrichtingstekening is bijgevoegd als bijlage 1.



Figuur 3: Plan voor landschappelijke inpassing.

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 sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 de inspraak en de procedure.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De NOVI bevat de hoofdzaak 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 woning-voorraad 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 3.1.6 (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.

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 of wijzigingsplan 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 wijzigingsplan voorziet in de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning buiten stedelijk gebied.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van de ruimte-voor-ruimte-regeling. De ontwikkeling draagt bij aan de reductie en sanering van bebouwing in het buitengebied en de ontwikkeling van kwalitatief hoogstaande nieuwbouw. De ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe woning buiten stedelijk gebied en valt niet binnen de norm vanaf 12 woningen waardoor er geen sprake is van 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 huidige woning blijft bewoond door de huidige eigenaar. De nieuwe woning zal worden toegevoegd aan het woningbouwcontingent van de gemeente Sluis.

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 Ruimte-voor-Ruimte regeling kan in een aantal gevallen een oplossing bieden voor vrijkomende agrarische bebouwing binnen het landelijk gebied. Hiervoor wordt verwezen naar bouwsteen 6. Woningvoorraad. Het toepassen van de regeling wordt op dit moment geëvalueerd. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt nader bekeken, maar de toepassing van de ruimte-voor-ruimte is nog steeds actueel en biedt de mogelijkheid detonerende en vervallen (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing te saneren in ruil voor een compensatiewoning.

Er is geen sprake van strijdigheid met provinciaal beleid.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie en bij het opstellen van dit wijzigingsplan, 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 676 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 heropricting dienen te worden gewaarborgd

De bedrijfsbebouwing wordt wegbestemd waardoor enkel nog de mogelijkheid bestaat om op basis van de regels, behorende bij het wijzigingsplan, een bijgebouw te realiseren. Heropricting van de huidige bebouwing is niet meer mogelijk. Tevens wordt de Wonen-2 bestemming gewijzigd naar Wonen. 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. De locatie aan de Vierhonderdpolderdijk is niet gelegen in of in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.28 en de daarbij behorende kaartmaterialen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig Verbonden 2021-2025

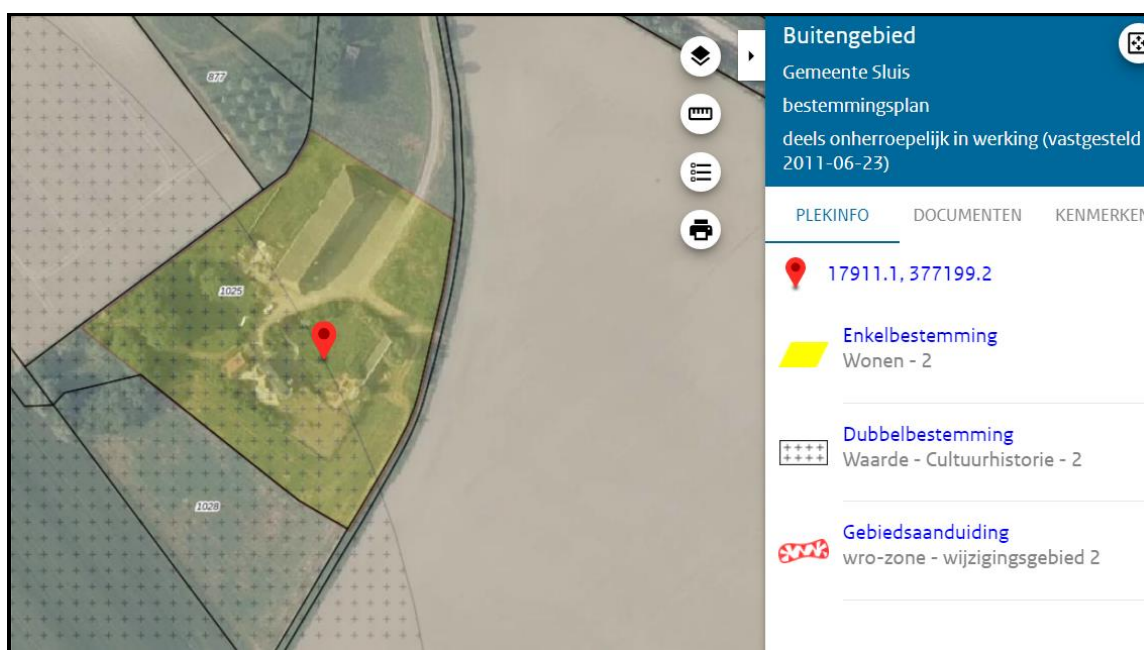
De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De 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.

In deze structuurvisie wordt onder andere ingegaan op wonen en nieuwbouw. Aandacht voor beeldkwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik binnen de kernen is hierbij van belang. De gewenste ontwikkeling betreft de sloop van detonerende bedrijfsbebouwing en ter compensatie de bouw van kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw aan de rand van de kern Cadzand. Deze omzetting past binnen de visie van kwalitatieve herstructurering en voldoet aan bovengenoemde aandachtspunten.

Bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening

Op de gronden is het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Wonen-2' en de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie – 2. De gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 2 is geschrapt met vaststelling van de 2^e herziening.



Figuur 4: Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied Vierhonderdpolderdijk 4, Cadzand

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient de agrarische bestemming te worden omgezet naar wonen. In artikel 28.6.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten ten behoeve van de realisatie van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van onbruikbare, detonerende of niet - waardevolle bebouwing.

Artikel 28.6.2 bestemmingsplan buitengebied 2^e 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 erfinrichtingsplan- en beplantingsplan;*
- 4. de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;*

Ad 1. De bestaande landbouwschuur is opvallend, groot en detonerend in het landschap en voorzien van een asbestdak. De te slopen schuur is in dermate slechte staat dat afbraak noodzakelijk is. Vanaf de weg en in de wijde omtrek is deze schuur zichtbepalend en niet van toegevoegde waarde voor het landschap.

Ad 2. De woning wordt op de locatie van de te slopen schuur gebouwd. Hierdoor blijft de bebouwing op het perceel geclusterd. De woning zal passend zijn binnen het landelijk gebied en esthetisch voldoen aan de Welstandsnota van de gemeente Sluis.

Ad 3. Nu het perceel opnieuw gebruiksklaar gemaakt moet worden dient alle verharding en het bedrijfsgebouw (samen circa 1.046 m²) te worden gesloopt en gesaneerd. De nieuwe woning met een oppervlakte van circa 120 m² komt hiervoor in de plaats. Het verhard en bebouwd oppervlak neemt hierdoor af met 830 m². Asbest wordt verwijderd en detonerende bebouwing wordt verwijderd. De locatie wordt verder landschappelijk ingericht met inheemse soorten en een waterpartij, zie bijlage 1. .

Ad 4. Het gehele perceel van 1 hectare wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting en draagt daarmee bij aan een groene aankleding van het gebied.

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 676 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

c. ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m² 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 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 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;

De locatie is niet opgenomen in bijlage 6 behorend bij het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied.

f. de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 1.000 m³, 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 m², de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m.

In de regels en de verbeelding zijn de voorwaarden voor bijgebouwen opgenomen.

h. op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;

Op het perceel aan de Vierhonderdpolderdijk is voldoende gelegenheid om drie 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;

In de huidige situatie zijn aan de Vierhonderdpolderdijk diverse burgerwoningen aanwezig. Rondom zijn landbouwpercelen gelegen. De locatie wordt reeds benut voor woondoeleinden. Ook de nieuwe woning zal landschappelijk worden ingepast waardoor een groene buffer de woning en tuin van de landbouwpercelen zal scheiden. Hierdoor is overlast ten opzichte van de landbouwpercelen niet aan de orde. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat, zie verder 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 voorwaarden van artikel 28.6.2 wordt voldaan.

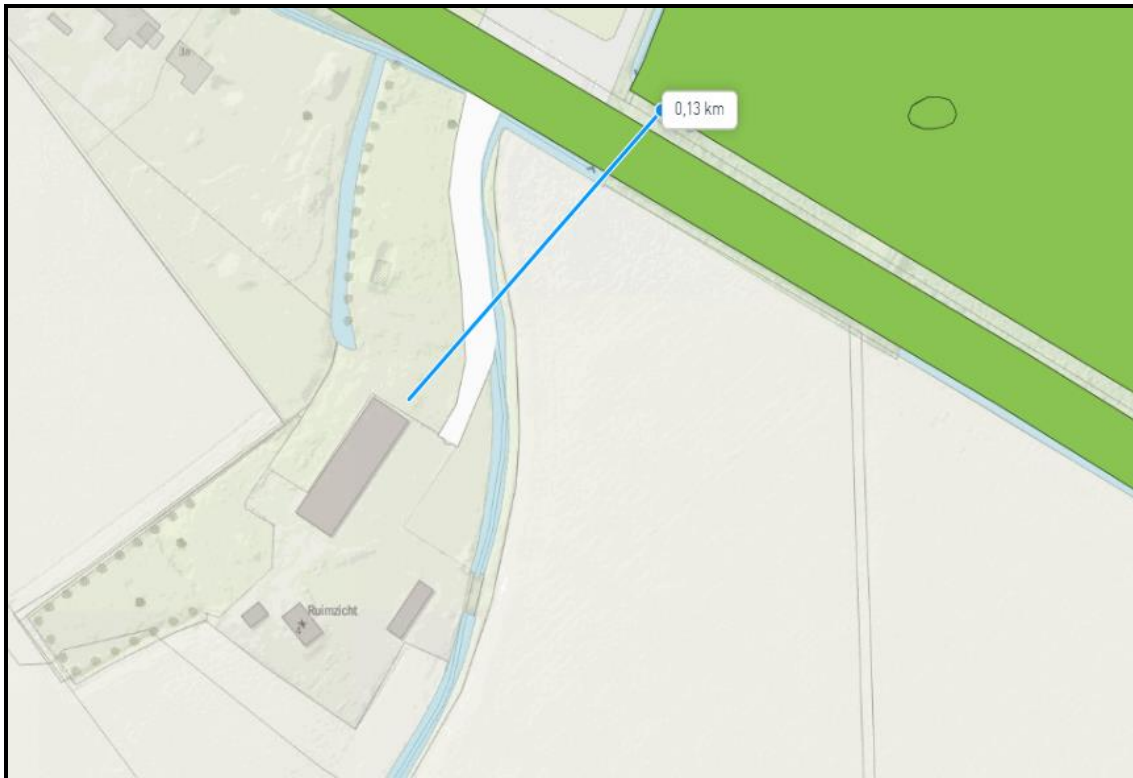
3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

Gebiedsbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. Dichtstbijzijnde Natura2000 gebied betreft de Westerschelde & Saeftinghe op circa 2 kilometer.

Het plangebied ligt op circa 100 meter van de Vierhonderdpolderdijk welke is aangewezen als binnendijk nieuw. Op 130 meter is het bestaande natuurgebied Strijdersgat gelegen. Het natuurdoel 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.



Figuur 5: Uitsnede Ontwerp Natuurnetwerk Zeeland 2022

De locatie aan de Vierhonderdpolderdijk is momenteel in gebruik als woonboerderij en er geen sprake meer van bedrijfsmatige activiteiten. 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.

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. In dit kader is voor de sloop van de schuur een Quicksan en nader ecologisch onderzoek uitgevoerd door Adviesbureau EcoMark. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat door de sloop van de schuur er geen beschermde natuurwaarden worden verstoord, zie bijlage 2.

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 buitengebied van Cadzand. Het gebied wordt gekenmerkt door agrarische gronden en diverse woonboerderijen. Binnen het plangebied zelf is de bebouwing niet aangemerkt als Rijksmonument of cultuurhistorisch waardevolle boerderij. De locatie zelf en de omliggende boerderijen Vierhonderdpolderdijk 2 en 3 zijn alle drie beoordeeld als B-categorie en zijn niet nader aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Dichtstbijzijnde Rijksmonument betreft de molen Nooit Gedacht. Molen Nooit Gedacht is een korenmolen uit 1898 aan de Zuidzandseweg in Cadzand. Het is een ronde stenen beltmolen met een vlucht van 23,50 meter.

In 1662 was op dezelfde plaats een standerdmolen te vinden. Deze werd in 1721 vervangen door standerdmolen De Kat. De waaide in 1820 om maar werd weer opgebouwd. In 1897 brandde deze echter af en werd in 1898 de molen Nooit Gedacht gebouwd. De molen werd tijdens de bevrijding van 1944 stukgeschoten. In 1947-1948 werd de molen hersteld.

Om de windvang te waarborgen worden er afstandscriteria gehanteerd voor nieuwe ontwikkelingen rondom beschermde molens. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de afstand van 100-400 meter. De te slopen schuur en de nieuw te bouwen woning vallen echter buiten deze afstand, zie figuur 6.



Figuur 6: Uitsnede Ontwerp Natuurnetwerk Zeeland 2022

In het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat bebouwing niet mag leiden tot onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden binnen en rondom het plangebied. Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. Bouw van de woning zal geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorische waarden in de omgeving.



Figuur 7: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland.

3.3 Archeologie

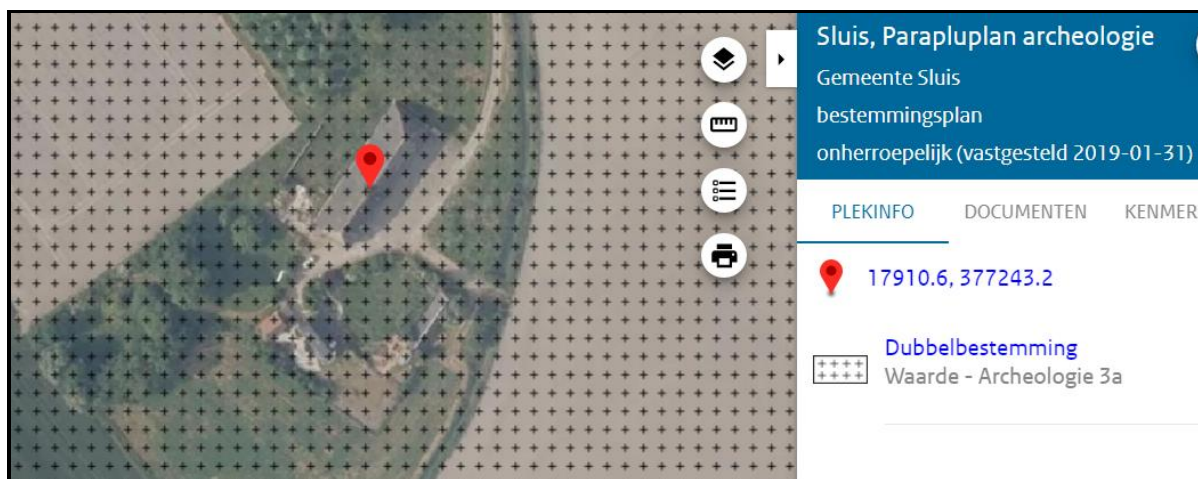
In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil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

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 als Waarde – Archeologie 3A. Bij bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter met een oppervlakte groter dan 1.000 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan deze wijzigingsprocedure betreft het mogelijk maken van één woning. De oppervlakte van de sloop van de schuur en de bouw van de nieuwe woning zal de vrijstellingsgrond van 1.000 m² niet overschrijden. Tijdens de beoordeling van de omgevingsvergunning bouw zal de vrijstellingsgrond opnieuw beoordeeld worden. De Waarde -

Archeologie 3A zal 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 8: Uitsnede Parapluplan archeologie Sluis

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Vierhonderdpolderdijk. De Vierhonderdpolderdijk is een weg met voornamelijk bestemmingsverkeer welke in westelijke richting uitkomt in de kern van Cadzand en in oostelijke richting naar de N675 welke de verbindingsweg vormt naar omliggende kernen.

Het plan leidt tot een beperkte toename van verkeer. Door de realisatie van een extra woning neemt op basis van de CROW normering Koop, huis, vrijstaand Rest bebouwde kom, Niet stedelijk het aantal verkeersbewegingen toe met 8,2. Deze beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Op basis van de Parapluherziening parkeren gemeente Sluis, vastgesteld op 23 september 2021, is voor een koop, huis, vrijstaande een parkeernorm van 2,4 noodzakelijk. Op de locatie is voldoende gelegenheid om drie auto's bij de woning te parkeren. Er is zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De huidige woning is niet aangesloten op de riolering. Nu de bestaande woning ook wordt aangesloten op de riolering zal ook de nieuwbouwwoning op de riolering worden aangesloten. Hierover zijn afspraken gemaakt met de gemeente Sluis. Voorts is het perceel voorzien van de gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

3.6 Bodem

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

In het onderliggende geval betreft dit de bouw van één extra woning op een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op de locatie is bodemonderzoek uitgevoerd in opdracht van de provincie Zeeland. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten is geconcludeerd dat er geen sprake is van vervuilde grond. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwzal additioneel bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit.

3.7 Geluid

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

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

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

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling beperkt toenemen. Dit is nader uitgewerkt in de paragraaf mobiliteit en parkeren. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg gerealiseerd, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren.

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

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 afstand van de woning tot aan de Vierhonderdpolderdijk omvat circa 120 meter. Gezien de afstand en de inrichting van de Vierhonderdpolderdijk zal aan de gestelde norm van 48 dB 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 bouw van een nieuwe woning betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8,2
	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 Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 9: 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 Vierhonderdpolderdijk 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 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.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Dichtstbijzijnde hindergevoelige functie is de Vierhonderdpolderdijk 3 op circa 100 meter. De locatie betreft een burgerwoning. Aan de richtafstanden wordt dan ook voldaan.

Omliggende landbouwpercelen worden door middel van de landschappelijke inpassing afgeschermd van de nieuwe woning en bijbehorende tuin. De afstand van de nieuwe woning tot de omliggende percelen bedraagt minimaal 25 meter en de groende buffer met aanplant, zijnde struiken en bomen, heeft naast een breedte van enkele meters ook een hoogte van minimaal 2 meter. Er is geen sprake van hinder voor omliggende landbouwpercelen.

3.11 M.e.r.-beoordeling

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

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

111 bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

De hoofdcriteria bestaan uit:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Daarbij dient onderzocht te worden of er sprake is van cumulatie met (milieueffecten van) andere ontwikkelingen in de omgeving, het risico op zware ongevallen en/of rampen en er dient nu ook ingegaan te worden op maatregelen die genomen worden om de effecten doeltreffend te verminderen. Waar mogelijk dienen deze maatregelen in het bestemmingsplan geborgd te zijn. Het initiatief omvat de realisatie van één woning. In het Besluit m.e.r. is geen ondergrens opgenomen, maar er moet wel sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook daarvan is geen definitie beschikbaar. Dit is afhankelijk van de ruimtelijke impact die het plan heeft ten opzichte van de omgeving. De nieuwe woning wordt gerealiseerd 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 is een watertoets opgesteld welke wordt toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>
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>976</td><td>420</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>300</td><td>100</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	976	420	1	dichte bodemver harding	300	100	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	976	420	1																		
dichte bodemver harding	300	100	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		
	De ontwikkeling van de locatie aan de Vierhonderdpolderdijk omvat de sloop van 676 m² dakoppervlak en 300 m² verharding. Ter compensatie wordt één woning van 120 m² gebouwd en 100 m² nieuwe verharding aangelegd. Gezien de afname aan verhard oppervlak is extra waterberging niet noodzakelijk. Hemelwater van de nieuwe bebouwing wordt in de nieuwe situatie, net als in de huidige situatie, op het oppervlaktewater geloosd aan de Vierhonderdpolderdijk. Hemelwater wat op de terreinverharding valt, zal via bodeminfiltratie vertraagd worden afgevoerd.																				
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 nieuwe woning wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Hemelwater wordt geloosd op de nabijgelegen sloot.																				
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, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het oppervlaktewater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.																				

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>Nvt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied.</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>In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloten welke zijn gelegen rondom de Vierhonderdpolderdijk.</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>Ja, ten tijde van de bouw van de woning zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Vierhonderdpolderdijk. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>Ja de verkeersaantrekkende werking zal door het toevoegen van een woning beperkt toenemen.</i> <i>De woning zal bereikt worden langs de Vierhonderdpolderdijk. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i>

<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 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>	<i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woning wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>
---	--

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

Het plangebied verkrijgt de bestemming 'Wonen'. Tevens wordt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3A opgenomen en de aanduiding aantal wooneenheden maximaal twee.

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 m² is een exploitatieplan verplicht. Dit geldt ook voor

het planvoornemen. Voor onderhavige situatie wordt 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, landschappelijke inpassing en de sloop van de schuur.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Procedure

Wijzigingen van het bestemmingsplan zijn mogelijk volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor een wijzigingsplan moet een aparte procedure worden doorlopen. Dit is geregeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt tevens langs elektronische weg. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders plaatsen vervolgens de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen bedoeld in het eerste lid, onder b, van artikel 3.8 van de Wro en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar.

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.