

Bestemmingsplan

“Vierhonderdpolderdijk Cadzand”

PROJECT : Vierhonderdpolderdijk, Cadzand
LOKATIE : Vierhonderdpolderdijk ong.
WERKNR. : 2012-017
DATUM : 22-09-2015
FASE : ONTWERP

Identificatiecode: NL.IMRO.1714.bp15vierhonderd-ON01



OPDRACHTGEVER : **Familie Cornelis**
Crox Houcke 13
4505 RD NIEUWVLIEL

ADVISEUR : **Architecten Alliantie b.v.**
Ir. M.J. Jansen
Kloetingseweg 46
4462 BA Goes
t. 0113 - 229356

GEMEENTE : **Gemeente Sluis**
Postbus 27
4500 AA Oostburg
Tel. 0117 - 457 000)
info@gemeentesluis.nl

Inhoud

Inhoudsopgave

Toelichting

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	4
1.3	Gewenste ontwikkeling	7
2	Beleidsuitgangspunten	
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	13
3	Planologisch relevante aspecten	
3.1	Milieuaspecten	17
	3.1.1 <i>Geluid</i>	17
	3.1.2 <i>Parkeren</i>	17
	3.1.3 <i>Luchtkwaliteit</i>	18
	3.1.4 <i>Bodem</i>	19
3.2	Externe veiligheid	20
3.3	Flora en Fauna	21
3.4	Cultuurhistorie en archeologie	22
3.8	Water	24
4	Uitvoerbaarheid	
4.1	Financiële uitvoerbaarheid	28
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5	Juridische aspecten	
5.1	Planopzet	29

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek
- Quick scan Flora en Fauna
- Onderzoek Bunkerstichting

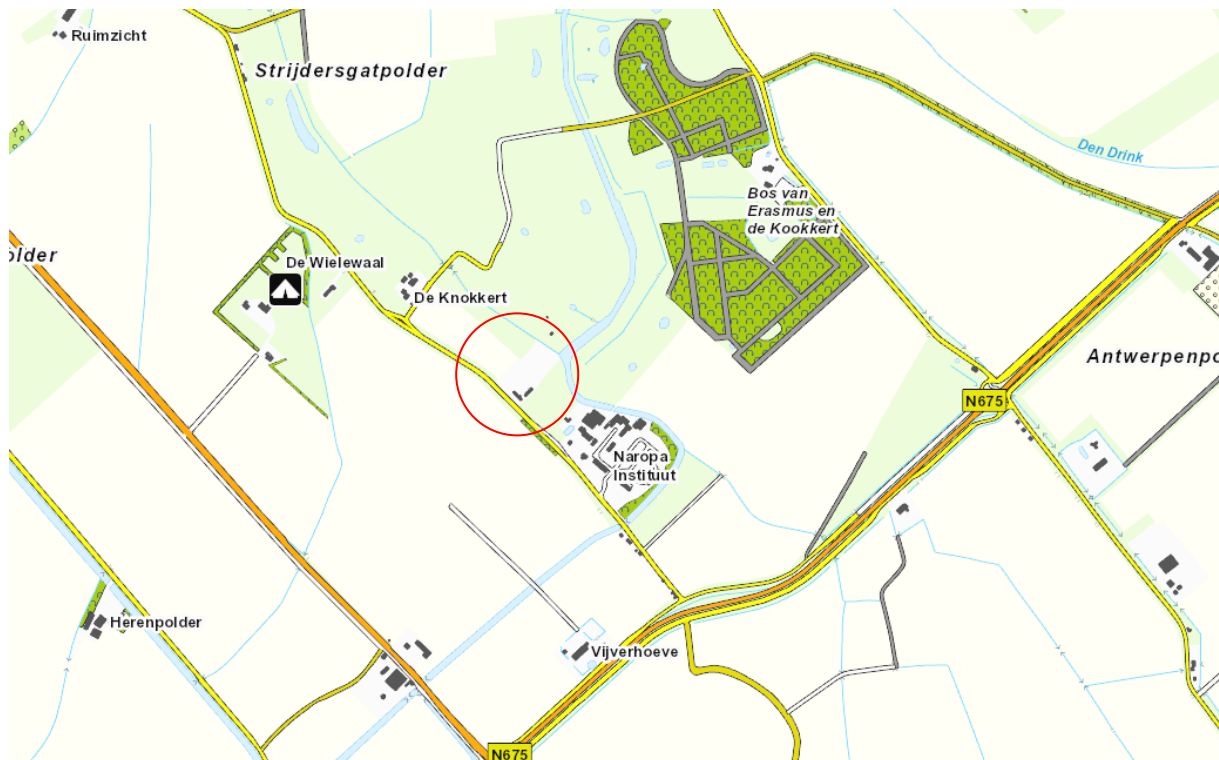
Regels

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De beoogde ontwikkeling betreft de restauratie en transformatie van het bunkercomplex aan de Vierhonderdpolderdijk ong. in Cadzand. Op het perceel (kadastraal bekend Oostburg sectie W nr. 1693) staan op dit moment twee manschappen bunkers en de fundering voor een geschutstelling. De bunkers hebben haar oorspronkelijke functie verloren en zijn al lange tijd in gebruik als opslag en dierenverblijf (paarden). De initiatiefnemer heeft onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheid om de locatie te herontwikkelen tot woningbouwlocatie voor één woning.

Het college van B&W heeft middels een brief d.d. 15 februari 2013 aan de initiatiefnemers laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan het uitvoeren van voornoemd plan.



Figuur 1: Topografische ligging plangebied, bron: Geoweb Provincie Zeeland

In het bestemmingsplan “Buitengebied” is de locatie aangeduid als ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden. Wonen is op deze gronden niet toegestaan.

Teneinde de functie wonen mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Het bestemmingsplan moet vergezeld gaan met een toelichting die aantoont dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze toelichting geeft invulling aan die eis.

Een schetsplan is reeds beschikbaar en maakt deel uit van dit bestemmingsplan.

1.2 Huidige situatie

De beoogde locatie aan de Vierhonderdpolderdijk in Cadzand ligt in het buitengebied van de gemeente Sluis. In het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt de omgeving van de locatie beschreven binnen de kenmerken van de eilanden van West- Zeeuws Vlaanderen.

"....De voormalige eilanden bestaan uit eilandkernen die in de 12e eeuw werden bedijkt. Rondom deze kernen zijn schilvormige polders ontstaan door de indijking van de schorren en slikken. In Sluis zijn twee van deze voormalige eilanden te onderscheiden: het eiland van Cadzand en het Oudtland van Groede en Breskens. Het eiland van Cadzand bestaat feitelijk uit twee kernen met daaromheen de schilpolders. Tussen de kernen ligt de Killa, het nog nauwelijks te herkennen restant van een voormalige getijdengeul. De zuidelijke begrenzing van het eiland van Cadzand wordt gevormd door de Zwingeul. De kernen liggen relatief laag terwijl, als resultaat van een latere bedijking en dus een langdurige opslibbing, de meeste schilpolders en de Zwingeul tot een meter hoger liggen...."

De locatie ligt in de Strijdersgatpolder. Een van de schilvormige polders op het eiland van Cadzand. De Vierhonderdpolderdijk draagt de naam van de zuidelijk gelegen polder.



"...Het buitengebied van Sluis herbergt een verscheidenheid aan natuurtypen en aan plant- en diersoorten. De natuur is te onderscheiden naar gebieden in de kustzone en gebieden in het poldergebied.

Het kustgebied bestaat uit een smalle duinstrook - met daarbij behorende karakteristieke duinvegetaties en broedvogels - en de twee sluffers (een ver landinwaarts gelegen strandvlakte): Het Zwin en de Verdronken Zwarte Polder. De sluffers zijn van internationaal natuurbelang door de bijzondere overgang van zoute schorvegetatie, slikken en platen naar zoete duinvegetaties.

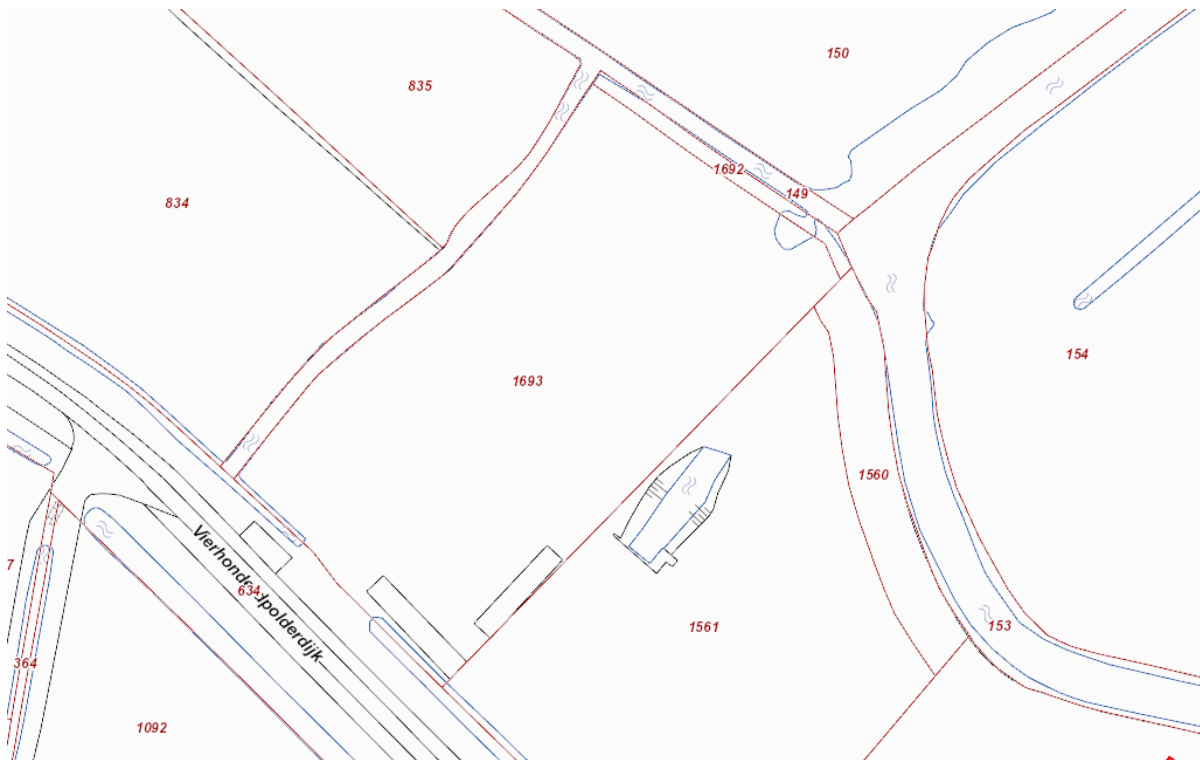
Binnen het poldergebied zijn gebieden van vogelkundige, vegetatiekundige en faunistische betekenis te onderscheiden. Voorbeelden hiervan zijn:

- rustige, open en onbebouwde gebieden met grasland, akkers, ganzenopvanggebieden, water en riet als ideaal broedgebied voor weidevogels;
- hoogwatervluchtplaatsen nabij de Westerschelde waar vogels de lage waterstanden afwachten om te foerageren;
- kreekrestanten en zilte graslanden met een rijke vegetatie;
- reliëfrijke graslanden en bloemrijken voor insecten, broedvogels en hagedissen;
- vochtige weilanden, veedrinkputten en andere moerasachtige omstandigheden voor de boomkikker, kamsalamander en andere bijzondere amfibieën.

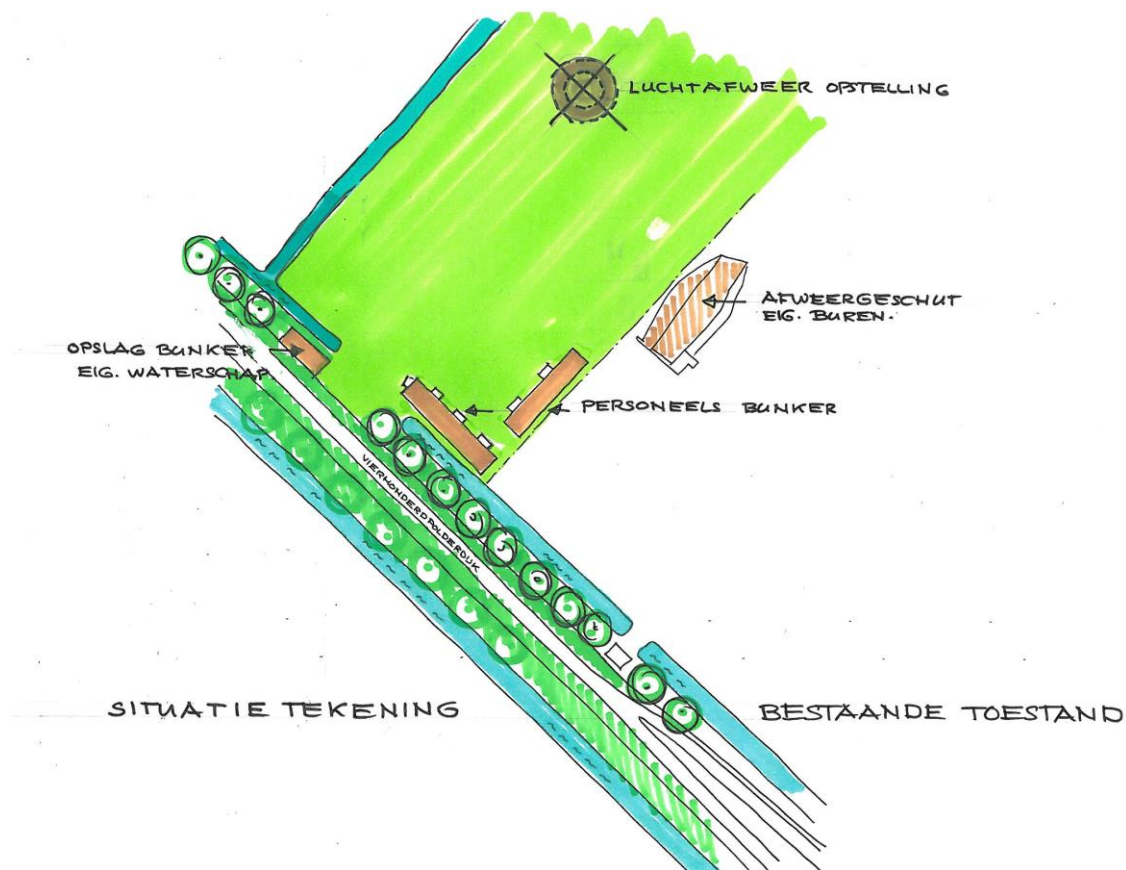
De laatste drie waarden zijn van toepassing op de directe omgeving van de locatie. Het kreekrestant ten noorden van de locatie maakt deel uit van natuurgebied de Knokkert (of Erasmusbos). Deze waarden zijn in dit natuurgebied geborgd middels de bestemming 'Natuur'.

De gronden grenzend aan het natuurgebied de Knokkert worden in het bestemmingsplan als waardevol aangemerkt vanwege het feit dat "...door de schaalvergroting in de land- en tuinbouw, veranderingen in de natuurlijke afwatering, nieuwe bebouwing (die deels niet aansluit op de ondergrond, infrastructuur of bestaande landschapspatronen), aanleg van nieuwe beplanting en wijzigingen in traditionele teeltplannen, de van oorsprong verschillende gebieden steeds meer op elkaar zijn gaan lijken.

De overgangen tussen het geulengebied, de eilanden en de polders zijn nog goed herkenbaar en worden onder andere gevormd door een bochtig patroon van - deels met bomen - beplante dijken en wegen en door een slotenpatroon dat nog voor een deel gebaseerd is op oude geulen en krekken en de natuurlijke afwatering. Voorts is het zicht op de krekken in samenhang met het microreliëf van de omliggende gronden waardevol".



Figuur 3: Kadastraal (bron onderlegger: Kadaster)



Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Buitengebied" is het perceel bestemd als "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden".

De voor Agrarisch met waarden - Landschapswaarden aangewezen gronden zijn voor wat de locatie betreft bestemd voor:

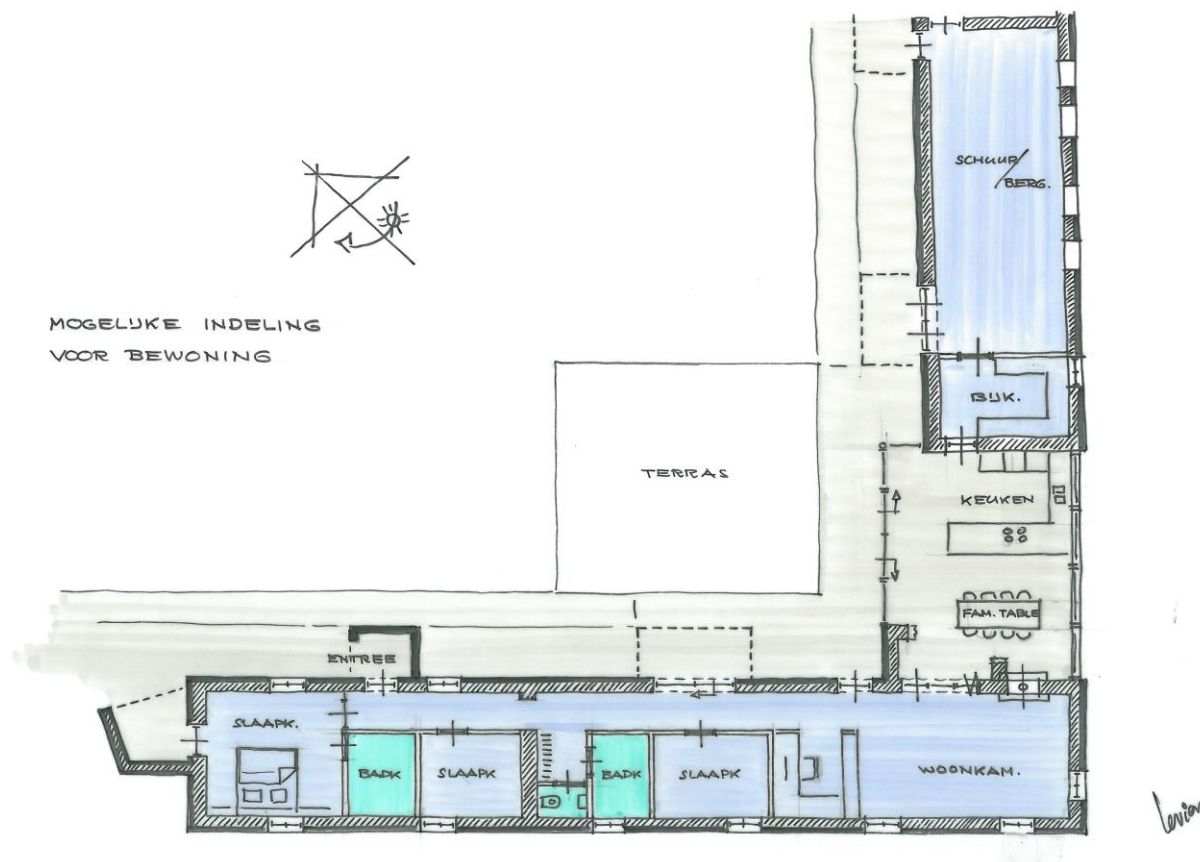
- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden;

en tevens voor:

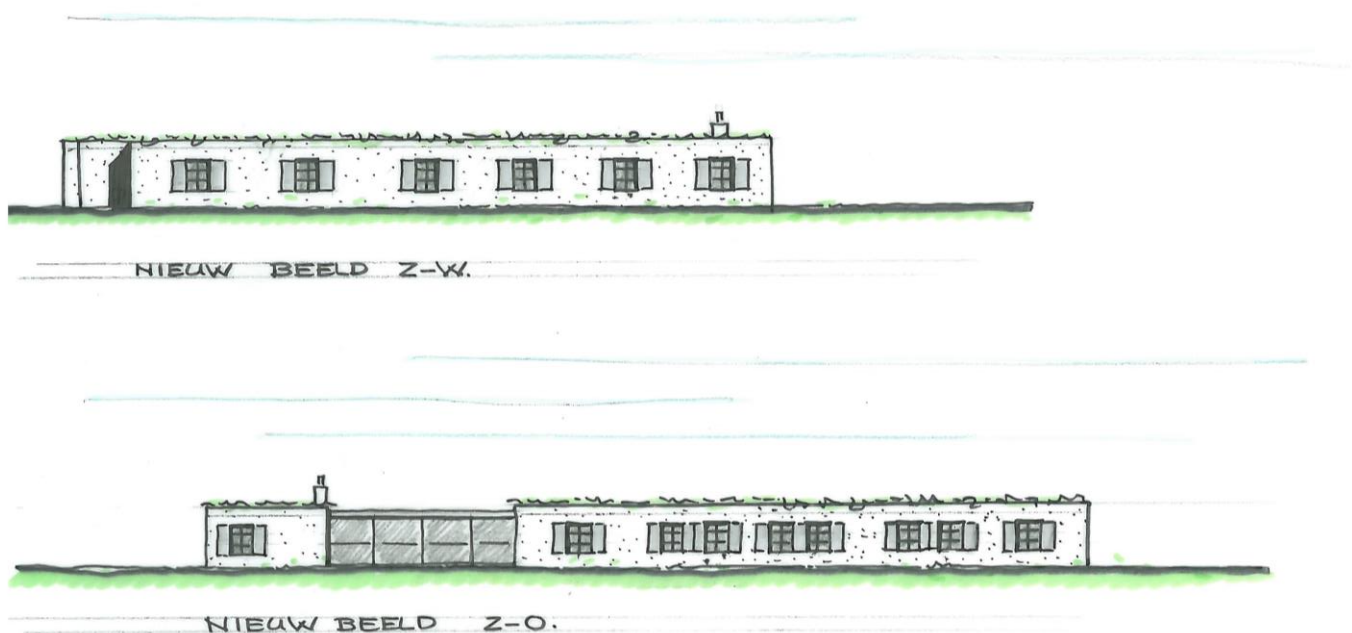
- c. niet - grondgebonden agrarische neventakken en aquacultuur;
- d. aan de bestemming ongeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

1.3 Gewenste ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling betreft de restauratie en transformatie van de huidige opstallen tot één woning. Onderstaande tekeningen geven de beoogde ontwikkeling weer.



Figuur 3: Tekening voorlopig ontwerp (bron: Architecten Alliantie)



Figuur 4: Tekening voorlopig ontwerp (bron: Architecten Alliantie)

De huidige bouwkundige staat is dusdanig dat een grootschalige restauratie noodzakelijk is. De restauratie van de bunkers zal bestaan uit het vervangen van het dak, het herstellen van de gevels en het gevelstucwerk en het restaureren van de kozijnen.

Om de bunkers geschikt te maken voor bewoning worden de vloer, het dak en de wanden voorzien van een geïsoleerde binnenafwerking. De twee bunkers worden bouwkundig met elkaar verbonden door middel van een lichte bouwkundige constructie. Op deze wijze worden de bunkers gerestaureerd en getransformeerd tot woonruimte.

Bij de toegang van het perceel wordt een informatiebord geplaatst met informatie over het complex en de stelling in relatie tot de totale kustverdediging. Het doel is om het perceel ook eens per jaar open te stellen voor publiek.

2 Beleidsuitgangspunten

2.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 werd de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht. Provincies en gemeentes krijgen in de SVIR meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Provincies en gemeentes zijn volgens het Rijk beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Het Rijk richt zich in deze visie op drie doelen: Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar maken. Om die doelen te bereiken, zijn nationale belangen benoemd. Dat zijn onder meer:

- het vestigingsklimaat;
- de hoofdnetwerken voor energie;
- het vervoer van personen en goederen;
- waterveiligheid;
- natuur en milieukwaliteit;
- bescherming van het nationale werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Deze nationale belangen zijn concreet uitgewerkt voor de regio's Noordwest Nederland, Zuidvleugel, Zuidwestelijke Delta, Brabant-Limburg, Oost-Nederland, Utrecht, Noord-Nederland en de Noordzee. Het plangebied valt binnen de regio Zuidwestelijke Delta. De deelsluitwerking voor deze regio richt zich vanuit de SVIR vooral op waterveiligheid en waterkwaliteit.

Conclusie:

Het onderhavige bestemmingsplan is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal en op het niveau van deelgebied Zuidwestelijke Delta geen belangen in het geding zijn.

2.2 Provinciaal beleid: Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie Zeeland dat op hoofdlijnen aangeeft hoe Zeeland er over tien tot vijftien jaar uit moet zien. In het Omgevingsplan worden de volgende hoofdlijnen van beleid aangegeven:

1. sterke economie;
2. goed woon- en werkklimaat;
3. water en landelijk gebied met kwaliteit.

De gewenste ontwikkeling betreft een woonfunctie in het buitengebied met cultuurhistorische waarden. Over hoofdlijn 2 zegt het omgevingsplan het volgende:

Zeeland heeft veel kwaliteit te bieden op het gebied van wonen en werken en scoort landelijk gezien positief qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen. Voor een goed woon- en werkklimaat zijn veel verschillende factoren van belang. Het gaat om de woningen en bedrijfspanden zelf, de directe omgeving en de toegang tot hoofdwegen en voorzieningen.

Voor een gezonde regionale economische ontwikkeling is een goede woon- en werkomgeving noodzakelijk. Een goed functionerende woningmarkt met voldoende aanbod aan toekomstbestendige woningen is daarvoor een eerste voorwaarde. Dit is van direct belang voor de bouw-, detailhandels- en financiële sector, maar ook voor goede huisvesting van alle werknemers in andere sectoren. Vanwege de grote economische belangen investeert de Provincie mee in de toekomstbestendige huisvesting en bewaakt de omvang en kwaliteit van regionale woningbouw en herstructurering. De woonomgeving is minstens zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid van Zeeland als de kwaliteit van woningen.

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving. De Provincie is voor Zeeland als geheel beleidsbepaler en kwaliteitsbewaker door te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening, bereikbaarheid van voorzieningen en een goede milieukwaliteit. Bij milieukwaliteit gaat het vooral om bewaken van een optimale scheiding van woningen en bedrijven die geluid produceren, veiligheidsrisico's geven of verontreinigingen uitstoten.

Meer specifiek stelt het omgevingsplan 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. Bij de woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. De toename van de kwantitatieve woningbehoefte neemt immers af en lijkt op lange termijn zelfs eindig. Voor de Zeeuwse woningbehoefte zijn al meer plannen in uitvoering of voorbereiding dan nodig. Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn daarom onderdeel van de regionale woningmarktafspraken.

Landelijk gebied

De positie en de functie van het landelijk gebied veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Tegelijkertijd kan door toestaan van de woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen. Uitgangspunt is dat wonen in het landelijk gebied géén doel op zich is, maar in het teken staat van bovenstaande ontwikkelingen. Tevens moet worden aangetoond dat ontwikkelingen voorzien in een regionale behoefte en het agrarisch gebruik niet wordt belemmerd. De Provincie ziet verschillende mogelijkheden om een woonfunctie in het landelijk gebied te realiseren. Hierbij worden drie principes onderscheiden:

1. Het benutten van bestaande bebouwing (rood voor rood).

Onder deze categorie vallen de mogelijkheden voor verbetering, uitbreiding en verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen en het benutten van cultuurhistorisch waardevolle (categorie A en B uit provinciale inventarisatie) bebouwing in het landelijk gebied, waaronder ook bestaande buitenplaatsen. In geval van hergebruik of sanering van niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geldt de ruimte voor ruimte regeling.

2. Ruimte voor ruimte

Een eenvoudige vorm van ruimte voor ruimte is het uitruilen van ontwikkelingsmogelijkheden. Het kan bijvoorbeeld gaan om de verplaatsing van een agrarisch bouwblok naar een nieuwe locatie of het uitbreiden van bebouwing in het buitengebied ten behoeve van het vergroten van een nieuwe economische drager waarvoor elders bebouwing wordt gesaneerd. Van gemeenten wordt verwacht dat zij de mogelijkheden die dit omgevingsplan hiervoor biedt uitwerken in hun eigen beleid. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om ongewenste of in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte

(bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie).

3. Nieuwe bebouwing (rood voor groen)

Onder rood voor groen valt de mogelijkheid voor nieuwe landgoederen en buitenplaatsen. De Provincie biedt ruime ontwikkelingsmogelijkheden voor bijzondere projecten op het vlak van wonen, recreatie en zorg op geschikte locaties in het landelijk gebied.

Het verdient aanbeveling de ontwikkelingen kleinschalig te houden mede omdat ook deze ontwikkelingen moeten voorzien in een regionale behoefte. Voor kleinschalige ontwikkelingen (tot maximaal 10 woningen) die passen binnen de beschreven kaders en bijdragen aan de geformuleerde doelstellingen wordt het niet noodzakelijk geacht dat deze onderdeel uitmaken van de regionale woningmarktafspraken.

De ontwikkeling kan geschaard worden onder de regeling 'rood voor rood'. In de provinciale inventarisatie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn alleen cultuurhistorisch waardevolle boerderijen meegenomen. In de Verordening Ruimte Provincie Zeeland is in bijlage 3 (bijlage bij artikel 2.3) opgenomen dat naast inventarisatie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (categorie A en B), de rood voor rood regeling ook van toepassing is op overige waardevolle bebouwing. Het bunkercomplex is, gelet op de functie uit de tweede wereldoorlog, aan te merken als waardevolle bebouwing.

Duurzaamheidsladder

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan en de Verordening Ruimte) dient bij een bestemmingsplan uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Het doel hiervan is een zorgvuldig ruimtegebruik, de herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en de bundeling van functies.

De duurzaamheidsladder werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio, waarbij wordt bezien of sprake kan zijn van herstructurering, transformatie of dat er sprake is van realisatie anderszins;
3. De bereikbaarheid wordt onderbouwd

In het Omgevingsplan is opgenomen dat wanneer sprake is van de rood voor rood regeling (behoud cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) het niet noodzakelijk is dat de ontwikkeling onderdeel uitmaakt van de regionale woningmarktafspraken. Desondanks wordt het onderhavige plan in de eerstvolgende herijking van de regionale woningmarktafspraken meegenomen.

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet in strijd met provinciaal beleid en geeft invulling aan dit beleid. Omdat er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst en behoud en verbetering van de cultuurhistorische waarden in het buitengebied, kan de ontwikkeling worden beschouwd in het kader van de regeling rood voor rood.

2.3 Gemeentelijk beleid

Sluis Toekomstvisie, Samen Goed

De toekomstvisie 'Samen Goed' is in oktober 2011 door de gemeenteraad van Sluis vastgesteld. Er is gezocht naar een evenwicht tussen ambitie en financiën. Deze visie zet daarvoor de bakens uit, met als reflectiepunt het jaar 2025. De visie is opgedeeld in zes speerpunten:

1. Toerisme als economische motor:

In het Sluis van 2025 is het (koop) toerisme de belangrijkste pijler van de economie en werkgelegenheid. Sluis zet in op dag- en verblijfstoerisme waarbij de sterke combinatie van ruimte, natuur, cultuur, kust, hoogstaande horeca, veiligheid, rust en ligging de basis vormt. Ingezet wordt op het verdiepen van het toeristische aanbod.

2. Het buitengebied is pure beleving:

De agrarische sector is ontwikkelaar en medebeheerder van het landschap. Het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' is in 2025 uitgevoerd. Innovatieve initiatieven die bijdragen aan de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het buitengebied worden ontwikkeld.

3. De kracht van karakteristieke kernen:

Dit karakter is gevormd door de geschiedenis en de mensen die er wonen, en komt tot uitdrukking in de inrichting van de openbare ruimte en in het maatschappelijk leven. De gemeente geeft de inwoners een grote mate van eigen verantwoordelijkheid en stelt hen in staat om zelf invulling te geven aan de instandhouding van de leefomgeving. Monumenten en andere cultuurhistorische elementen, die zichtbare herinneringen zijn aan het verleden, worden verder geaccentueerd.

4. Wonen naar wens:

Er is een inhaalslag gemaakt om de woningvoorraad te laten aansluiten bij de kwaliteitswensen van de doelgroepen. De gemeente voert de regie bij de herstructurering van de woningmarkt waarbij met behulp van herstructureringsfondsen en het bedrijfsleven (met name) de onderkant van de woningmarkt wordt gesaneerd. Sluis zet in op de vitaliteit en leefbaarheid van de historische kernen en richt zich minder op de ontwikkeling van nieuwe wijken. Deeltijdwonen is mogelijk gemaakt.

5. Onderwijs legt stevige basis:

In de gemeente is hoogwaardig basis- en voortgezet onderwijs. In 2025 vormen Zeeuws-Vlaanderen en Vlaanderen, nog nadrukkelijker dan nu, één economische regio. Daardoor is de kans groter dat de leerlingen als inwoner behouden blijven voor de gemeente Sluis. Om financieel gezonde scholen, voldoende ruimte voor leerlingenbegeleiding en vakonderwijs toch te kunnen garanderen, heeft in 2025 vanuit de onderwijssector in overleg met de ouders, schaalvergroting plaatsgevonden. Kwaliteit gaat boven kwantiteit.

6. Sociale en maatschappelijke voorzieningen samen goed voor elkaar:

Op het punt van voorzieningen is er een grote samenhang tussen de leefbaarheid voor de eigen bevolking en de toeristische aantrekkelijkheid. Vanuit strategische overwegingen (kwaliteit met beperkte middelen) zijn er in 2025 minder voorzieningen, maar ze zijn kwalitatief hoogwaardig(er), geconcentreerd rond de grote kernen en goed bereikbaar.

Sluis Structuurvisie, Goed Leven

De gemeente Sluis staat en gaat voor 'goed leven': een gemeente waar het goed wonen, werken en recreëren is. De gemeente richt zich op het versterken van haar eigen kracht:

- aantrekkelijke woonkernen in een landelijk gebied;
- goede voorzieningen.
- een natuurlijke en recreatief aantrekkelijke kust;
- toeristische vestingsteden en andere cultuurhistorische elementen;

De ambitie voor ontwikkelingen is gericht op 'beter met minder'. Belang wordt gehecht aan het duurzaam waarborgen en het zo mogelijk verhogen van de leefkwaliteit met beperkte middelen (afnemend draagvlak en minder geld). Recreatie en toerisme zijn de belangrijkste economische motoren om dit te bereiken.

In de Structuurvisie is opgenomen dat nieuwbouw van woningen alleen mogelijk is wanneer minimaal hetzelfde aantal woningen wordt gesloopt. Uitzondering hierop is wanneer er sprake is van aantoonbare kwaliteitsimpuls (ruimtelijk en/of milieukwaliteit, herstel cultuurhistorische waarden). In de onderhavige situatie is sprake van een aantoonbare kwaliteitsimpuls (herstel cultuurhistorische waarden), waardoor het plan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

Beleid woningbouw (Woonvisie gemeente Sluis)

In de Woonvisie gemeente Sluis 2013-2020, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2014, heeft de gemeente Sluis haar woonbeleid vastgelegd. Deze visie is een actualisatie van de Woonvisie Sluis, Duurzame woningbouwontwikkelingen in West Zeeuws-Vlaanderen, vastgesteld op 24 februari 2005. De aandachtspunten voor deze actualisatie zijn:

- Samenhang met de demografische ontwikkelingen;
- Beleid op basis waarvan leegstand en verpaupering kan worden tegen gegaan;
- Inbreiding;
- Kwaliteitsverbetering;
- Sanering bestaande woningvoorraad;
- Instelling van een herstructureringsfonds.

De Woonvisie gemeente Sluis 2013-2020 geeft aandacht aan het bestaande beleid van Rijk, Provincie, gemeente en ook de corporatie(s).

De hogere overheden, rijk en provincie, zetten sterk in op inbreiding/herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. De gemeente heeft in navolging hierover regels vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie. Geen nieuwbouw van woningen mag plaatsvinden zonder sloop van hetzelfde aantal bestaande woningen, tenzij maatwerk tot de mogelijkheden behoort. Voor bestaande woningbouwplannen wordt rekening gehouden met gemaakte afspraken. Mede naar aanleiding hiervan heeft de gemeente gekeken welke potentiële inbreidings-/herstructureringslocaties in de kleine kernen Sluis nog van toepassing zijn. Als randvoorwaarde heeft zij daarbij gesteld dat inbreiding niet ten koste mag gaan van het dorpskarakter. Bij een potentiële inbreidingslocatie is de afweging gemaakt of de bebouwing ruimtelijk acceptabel is.

Met het vaststellen van het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het contingentenbeleid komen te vervallen. Gemeenten kunnen nu in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma bepalen. Eén van de provinciale beleidsdoelen daarbij is wel dat 50% van de nieuwbouwproductie binnen het bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden. Het bieden van de genoemde inbreidings/herstructureringsmogelijkheden sluit aan op deze doelstelling.

De woonvisie onderkend de volgende trends en ontwikkelingen:

- daling van het aantal inwoners
- vergrijzing (meer ouderen) en ontgroening (minder jongeren)
- een woningvoorraad met een hoog percentage eigen woningbezit (70 à 80%) en een overschot aan goedkope kwalitatief verouderde (ééngezins)woningen en een tekort aan woningen die specifiek geschikt zijn voor ouderen.
- een relatief hoog gemiddelde leegstandspercentage
- druk vanuit de tweede woningenmarkt.

Ouderen verhuizen veel minder dan jongeren. De verwachting is dan ook dat door de vergrijzing op de korte termijn (5-10 jaar) de woningmarkt verder stagneert. Op de langere termijn (na 15-20 jaar) neemt het aanbod aan woningen sterk toe. Dit komt omdat de babyboomers (geboren tussen 1945 en 1960) dan de leeftijd bereiken dat ze niet meer zelfstandig kunnen wonen of overlijden. Er komen dan vooral veel koopwoningen op de markt, hetgeen voor de toekomst van de woningmarkt een belangrijk gegeven is.

De woonomgeving is in bepaalde gebieden verouderd. Dit blijkt bijvoorbeeld uit leegstand en verpaupering. De kwaliteit van de leefomgeving wordt in het algemeen niet positief ervaren. Hieruit volgt dat de aandacht niet alleen naar de kwaliteit van het woningenbestand, maar ook naar de (ruimtelijke) kwaliteit van de woonomgeving moet uitgaan.

Kansen

Door concentratie bereik je versterking. Deze 'kanteling' moet ook plaatsvinden op het gebied van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Juist dit biedt kansen om adequaat in te spelen op de vraag op de woningmarkt.

2.2.1.2. Verruimen tweede woningenbeleid

In de vergadering van 24 oktober 2013 is door de raad bij amendement aan het college de opdracht gegeven om met een voorstel te komen om de huidige geldende verordening tweede woningen Sluis in te trekken (inmiddels is deze verordening ingetrokken).

2.2.1.3. Inspelen op ontwikkelingen in de zorg

Het tijdig en adequaat inspelen op de ontwikkelingen in het kader van wonen en zorg, waarbij de bestaande woningvoorraad als vertrekpunt wordt genomen, biedt kansen om tot een hoogwaardige woningmarkt en dito woonomgeving te komen.

2.2.1.4. Kleinschalige kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkeling

Kleinschalige kwalitatieve woningbouwontwikkeling kan nieuwe inwoners aantrekken; daarbij zal men zich met name op het duurdere, wellicht zelfs exclusieve prijssegment moeten richten. Voorwaarde is wel dat vooraf wordt onderzocht in hoeverre de belangstelling hiervoor daadwerkelijke aanwezig is en zal zeker sprake moeten zijn van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Ook zal deze ontwikkeling moeten bijdragen aan de herstructurering van de bestaande woningvoorraad.

2.2.1.5. Investeren

Het door de woonconsumenten zelf investeren in de woningvoorraad betekent tevens dat er ook oog moet zijn voor de kwaliteit van de woonomgeving. De inwoners moeten zich niet alleen in huis prettig voelen maar ook daarbuiten, in hun eigen woonomgeving. De kwaliteit en diversiteit van de openbare ruimte geldt daarbij als een belangrijke randvoorwaarde (zie ook 2.1.4). De gemeente zal dan ook bereid moeten zijn daarin te investeren.

2.2.1.6. Sloop/herstructurering

De provincie heeft bepaald dat er een sloop- en herstructureringsfonds in het leven wordt geroepen. Het gemeentelijk beleid (Structuurvisie) sluit daarop aan. Doordat Provinciale Staten de krimpgebieden hebben geoordeeld voor de krimpgebieden, liggen hier kansen voor de gemeente Sluis. Het is van belang daar tijdig op in te spelen. Immers door sloop en herstructurering wordt ruimte gecreëerd voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en voor kwalitatieve nieuwbouw.

Welstandsnota gemeente Sluis 2012

In de Welstandsnota van de gemeente Sluis is vastgelegd op welke manier bouwplannen worden getoetst en welke criteria daarbij worden gehanteerd.

De doelstellingen en uitgangspunten van het welstandsbeleid van de gemeente Sluis zijn:

- behoud en verbetering van de leefomgeving. Bouwwerken hebben een lange levensduur en beïnvloeden het straatbeeld en het welzijn van de inwoners vaak gedurende een mensenleven;
- sneltoetscriteria en richtlijnen zijn richtinggevend. Maatgevend is of een bouwplan past in de omgeving waarbij de commissie rekening moet houden met toekomstige ontwikkelingen;
- gemeenschappelijk belang gaat voor individueel belang;
- onpartijdig toetsingskader bieden ter bescherming van het algemeen belang;
- dorpscentra, historische gebieden en doorgaande wegen zijn belangrijker dan woonwijken;
- straatbeeld (openbare ruimte) is belangrijker dan achterkantsituatie.

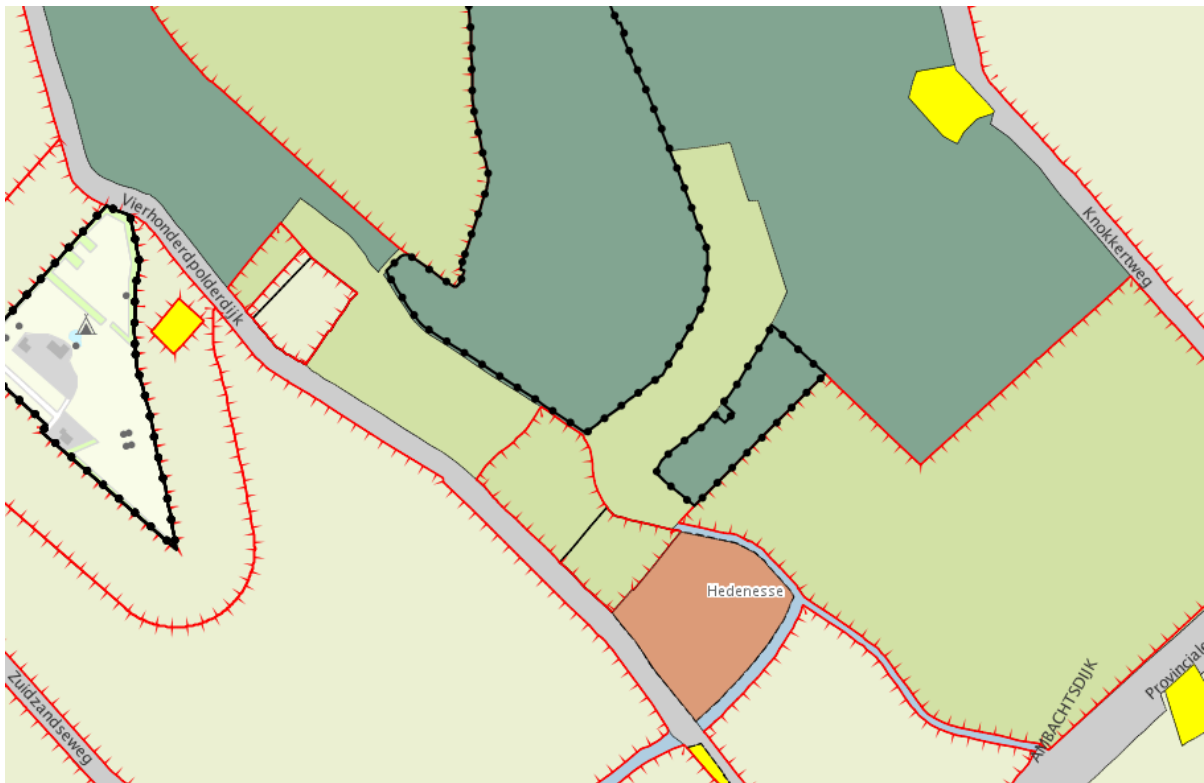
Bij de toepassing van de welstandscriteria betreft de welstandscommissie in haar advies deze doelstellingen en uitgangspunten. Hetzelfde geldt voor de uiteindelijke besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders.

Het buitengebied van de gemeente Sluis kenmerkt zich door de grote openheid. Boerenbedrijven (met name akkerbouw), dijken, dijklintbebouwing, kreken, buurtschappen en vestingwerken bepalen het karakter van het buitengebied.

De nota maakt onderscheid tussen gebieden die vallen binnen het welstandsniveau 'historisch' en gebieden die vallen binnen het regulier welstandsniveau.

Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: Landschapscampings, historische boerderijen, bedrijfswoningen van een agrarisch bedrijf, buurtschappen en dijklintbebouwing.

Bestemmingsplan



Figuur 6: Bestemmingsplankaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De vigerende planologische regeling ter plaatse van het perceel aan de Vierhonderdpolderdijk ong. te Cadzand.

Conclusie:

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een minimale uitbreiding van de woningvoorraad. Door deze herstructurering van een oud bunkercomplex wordt een kwaliteitsslag gemaakt op het gebied van cultuurhistorische waarden. Hiermee past het plan binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie en de woonvisie.

3 Planologisch relevante aspecten

3.1 Milieuaspecten

3.1.1 Geluid en wegverkeerslawaaï

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh).

Op de Vierhonderdpolderdijk geldt een maximale snelheid van 60 km/uur. Op basis van de Wgh is er sprake van een gezoneerde weg en is nader onderzoek naar de geluidsbelasting noodzakelijk. Om een indicatie te krijgen van de geluidsbelasting is gebruik gemaakt van de Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Middels de standaard rekenmethode is bepaald dat het berekende geluidniveau de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	10	4	0
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	4	2	0
Zware vrachtwagens per uur	0.3	0	0
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:

Hoogte weg	3
Horizontale afstand tot midden van weg	17
Hoogte van waarnemer	3.5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.5
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:

Berekende geluidniveau in Letm :	48.849
Berekende geluidniveau in Lden :	47.44
Berekende geluidniveau in Lnight :	0

Op de locatie zal als gevolg van onderhavig bestemmingsplan geen noemenswaardige toename ontstaan van het auto- en vrachtverkeer ten opzichte van de huidige situatie. De verkeersbewegingen voor de woning blijven beperkt tot de verkeersbewegingen veroorzaakt door de bewoners. De verkeersbewegingen die dit met zich meebrengt zal minimaal zijn en in relatie tot de verkeersbewegingen op de Vierhonderdpolderdijk nauwelijks een verschil maken.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden) wordt niet overschreden. Het aspect wegverkeerslawaaï staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.1.2 Parkeren

Conform de CROW is het aantal parkeerplaatsen voor het onderhavige plan minimaal twee. Daarom wordt op eigen terrein voorzien in de aanleg van tenminste twee parkeerplaatsen. Hiertoe is voldoende ruimte op het perceel aanwezig.

Conclusie

Er wordt voldoende voorzien in parkeerruimte. Het aspect parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit (Wlk) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De voorliggende ontwikkeling is dusdanig beperkt van aard dat het Besluit NIBM van toepassing is. Een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Daarnaast kan op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Milieu- en Natuurplanbureau) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen worden geconcludeerd dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de omgeving van de planlocatie ruim onder de betreffende grenswaarden liggen. Ook de prognose voor 2030 voorspelt geen overschrijding (informatie Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)).

Conclusie

Gelet op de minimale toename van de verkeersbewegingen zal het beoogd initiatief geen verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben.

De Wlk staat realisatie van de beoogde nieuwe ontwikkeling derhalve niet in de weg.

3.1.4 Bodem

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch onderzoek) te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Door SMA is een onderzoek naar de bodemgesteldheid uitgevoerd. De conclusie uit het rapport is hieronder opgenomen. Voor de overige informatie m.b.t. dit rapport wordt verwezen naar de bijlage.

In de bodemlaag onder het puinpad en in de bovengrond ter plaatse van het overig terrein worden geen verhoogde gehalten met de geanalyseerde parameters aangetroffen. In de ondergrond wordt een zeer licht verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. In het grondwater worden (zeer) licht verhoogde concentraties aan molybdeen, nikkel en minerale olie aangetroffen.

Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese verdacht. Deze hypothese kan op grond van de onderzoeksresultaten redelijkerwijs gesproken worden verworpen. De op de onderzoekslocatie geconstateerde licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat verontreinigde grond niet zonder meer mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie.

Conclusie

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

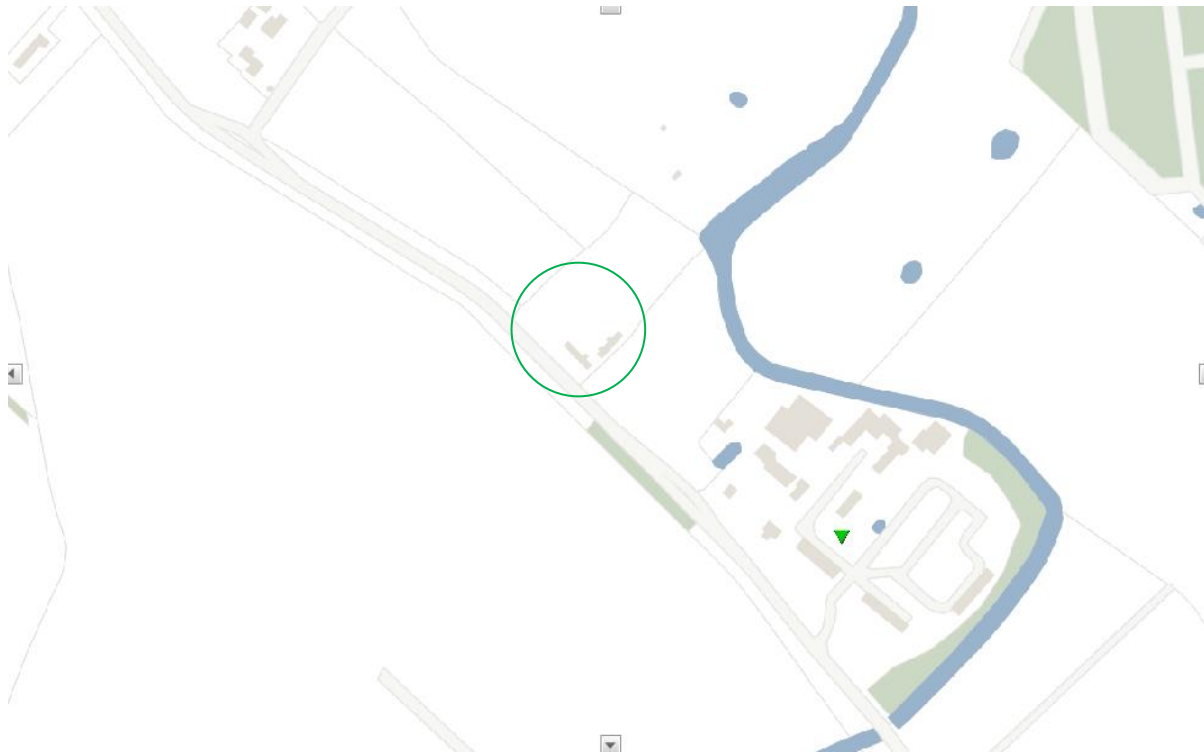
De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

3.2 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.



Figuur 12: Fragment risicokaart omgeving plangebied, bron Rijksoverheid (de locatie is groen omcirkeld)

Inrichtingen

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving aanwezig die in het kader van onderhavig project relevant zijn in het kader van de BEVI. Uit de risicokaart Provincie Zeeland, RisicoAtlas en het bestemmingsplan is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, spoor en/of aardgastransportleiding. Verder komen in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle activiteiten voor.

In de directe omgeving zijn op basis van het bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie geen buisleidingen gelegen. Binnen de inrichting vinden eveneens geen activiteiten plaats waardoor extra voorzieningen ten behoeve van externe veiligheid nodig zijn.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

3.3 Flora en Fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. In de Flora- en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn geïmplementeerd. Tegelijkertijd wordt met deze wet voldaan aan Europese en andere internationale verplichtingen inzake soortenbescherming, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en het Verdrag van Bern.

De doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Daarnaast erkent de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde). Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) of, in geval van beheer en schadebestrijding, van Gedeputeerde Staten.

In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze nu beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

Er is op 26 september 2014 door Bureau Woets voor het plangebied een quick scan flora en faunawet uitgevoerd, zie hiervoor ook bijlage 2.

De volgende zaken zijn vastgesteld:

Flora en fauna

Planten

Volgens de wet beschermde plantensoorten zijn niet gevonden.

Zoogdieren

Voor vleermuissoorten zijn de opstallen in deze staat van onderhoud beslist ongeschikt als zomer- of winterkwartier. Rond de twee bunkers zijn haast geen kleine zoogdiersoorten te verwachten in de grazige tot licht ruderaal begroeiing. Kleine 'muisachtige' soorten als aarmuis, bosmuis en gewone spitsmuis en verder ook soorten als mol en egel zouden er in heel lage aantallen kunnen leven. Zij mogen worden verdreven door de voorgenomen werken. De opstallen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor de vogels van gebouwen als holenduif en zwarte roodstaart. Van soorten zwaluwen en uilen zijn geen sporen gevonden.

Conclusie

De flora- en faunawet legt geen beperkingen op aan de bestemmingsverandering van het perceel en van het gebouw. Het aanvragen van een eventuele ontheffing voor een bestemmingsverandering van perceel en gebouw is dan ook overbodig.

De nodige werkzaamheden zijn ook niet aan een beperking onderhevig zoals bijv. de broedtijd van vogels.

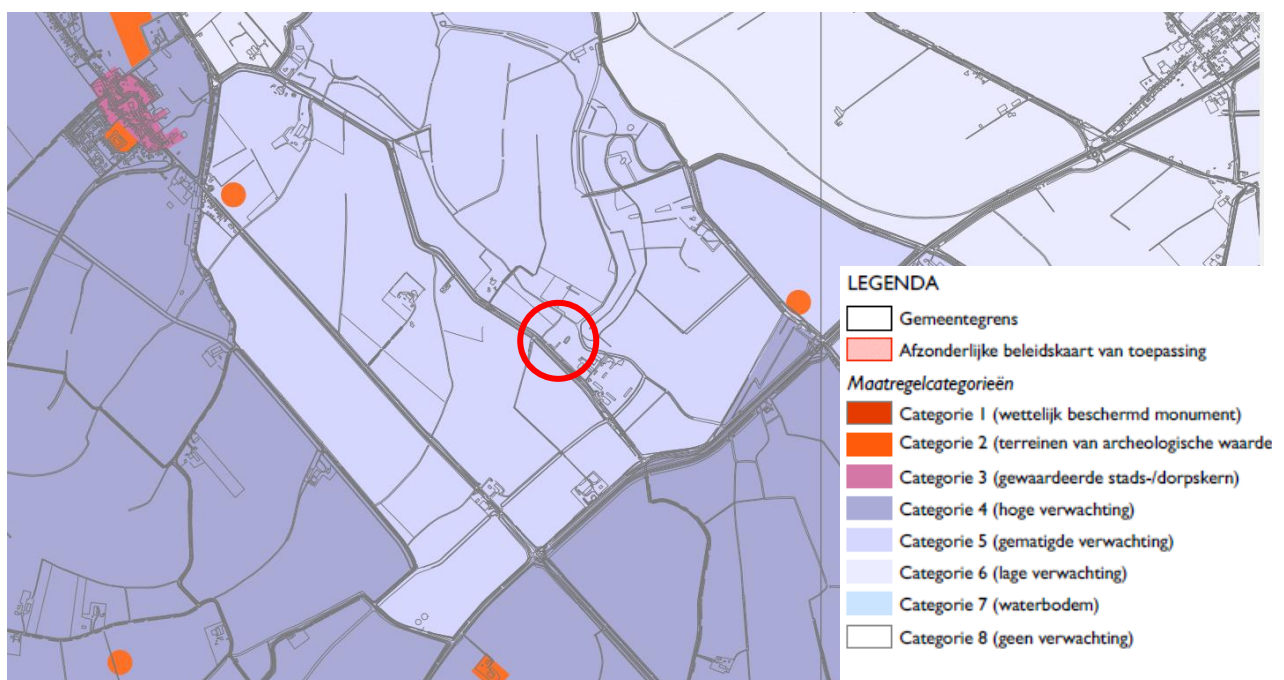
3.4 Cultuurhistorie en archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta (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 principe in situ (in de bodem) bewaard zullen moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarde te laten zitten waar het zit. Indien dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Het archeologiebeleid van de gemeente Sluis is vervat in het Archeologiebeleid gemeente Sluis & Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis. De gemeenteraad heeft dit beleid vastgesteld op 20 juni 2013.

Hierin geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegde overheid, de reikwijdte en ambities van het beleid, en de uitvoering daarvan (taken, instrumenten, actiepunten). De beleidskaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting.

Samen bevatten deze stukken de noodzakelijke informatie en motivering hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met “bekende en te verwachten in de grond aanwezige archeologische monumenten” (artikel 38a Monumentenwet).



Figuur 11: Trefkaskaart

Op de verwachtingskaart is de beoogde locatie aangemerkt als gebied met een gematigde verwachtingskans (categorie 5). Over gebieden met deze categorie stelt de nota dat voor verstoringen niet groter dan 2500 m² geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Gezien het feit dat de beoogde ontwikkeling geen grotere bodemverstoring met zich meebrengt dan de in het bestemmingsplan opgenomen 1000 m², namelijk ten hoogste 250 m² ten behoeve van het bouwen van een schuur en ca. 50 m² voor het bouwen van een gebouw tussen de twee bunkers, is een onderzoek niet noodzakelijk.

Wat betreft cultuurhistorische waarde van de aanwezige opstallen is onderzoek gedaan door de Bunkerstichting. Dit rapport maakt deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing en is als bijlage toegevoegd.

De rapportage stelt dat de stelling aan de Vierhonderdpolderdijk deel uitmaakte van de kustverdediging aan de monding van de Westerschelde en diende om bij een geallieerde landing op de kust vanuit het achterland het vuur met houthuizen onder vuur te nemen. Omdat er vanaf de opstellingen geen direct zicht was op het te verdedigen gebied werd langs de kust een keten van waarnemingsposten ingericht die in gevechtssituaties als vuurleidingspost fungeerden. Naar alle waarschijnlijkheid waren de observatiebunkers bij Zwarte Polder en Cadzand bestemd voor de batterij bij de 400 Polderdijk. De batterij 400 Polderdijk werd aangeduid als Stützpunkt (steunpunt) 2./652, waarbij de getalsmatige aanduiding aangeeft dat het hier om de 2^{de} batterij van de afdeling gaat. De batterij was bewapend met 4 vuurmonden van Tsjechische makelij met een kaliber van 7,65 cm. Als

bescherming tegen aanvallen van jachtvliegtuigen was een 2 cm luchtafweerkanon beschikbaar en om de omgeving af te grendelen.

Na de oorlog is een deel van de batterij gesloopt, vermoedelijk in de jaren '50 en '60. De resterende bunkers geven echter een zeer behoorlijk beeld van de stelling. Zo zijn in ieder geval nog 4 personeelsbunkers, een 3 tal munitiebergplaatsen en 2 luchtafweeropstellingen herkenbaar bewaard gebleven. Ook is tenminste één platform voor het hoofdggeschut aanwezig, hetzij grotendeels onder de grond gewerkt. Juist omdat het dunwandige werken zijn is de batterij interessant in vergelijking met het zeer zwaar versterkte Steunpunt Groede. Het geeft aan wat de prioritering en daarmee de toewijzing van bouwmaterialen in Zeeuws-Vlaanderen voor de verschillende steunpunten betekende. Veel van de bouwwerken zijn juist door de dunwandige uitvoering en de aanwezigheid van ramen interessant voor hergebruik.

Gezien het feit dat er nog relatief weinig bunkercomplexen van deze aard herkenbaar in het landschap van West Zeeuws Vlaanderen te vinden zijn is de cultuurhistorische waarde van dit complex dusdanig dat behoud voor de hand ligt. Verdere achteruitgang van de bouwtechnische staat zal leiden tot instorting en daardoor verlies van een interessante herinnering aan de Tweede Wereldoorlog en de slag om de Schelde.

Conclusie

Gezien bovenstaande is behoud van het complex en is een archeologisch vooronderzoek is niet noodzakelijk.

3.5 Water

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Op basis van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een ruimtelijke onderbouwing overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 3.1.1 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Onderstaande watertoetstabel is ingevuld en beoordeeld door het waterschap. Het waterschap heeft op 9 september 2015 ingestemd met het voorliggende plan op voorwaarde dat wordt voorzien in een onderhoudstrook langs de slootkanten. E.e.a. wordt geregeld in de watervergunning. De watertoetstabel is niet aangepast.

Watertoetstabel

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De locatie ligt niet in de buurt van een waterkering. Er zijn geen gevolgen voor de veiligheid</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m ² verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>In de huidige situatie is er 240 m² verhard oppervlak bestaande uit de twee manschappenbunkers en de aanwezige erfverhardingen. Met de beoogde ontwikkeling wordt er ten hoogste 300 m² bebouwd met bijgebouwen en wordt er naar schatting 200 m² aan verhardingen aangebracht. Dit leidt tot een toename van verhard oppervlak waardoor er aanvullende maatregelen nodig zijn. Bouwpeil 10 cm boven maaiveld. Maaiveldhoogte 1.50 m +NAP</i> <i>Berekening waterberging: 500 x 0.075 = waterberging 37.5 m³. Deze waterberging wordt voorzien op het perceel in de vorm van een gegraven waterbassin in de vorm van een drinkput</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>Gezien het feit dat de ontwikkeling is gelegen in het buitengebied in de nabijheid van een gedeeltelijk nat natuurgebied is de invloed van de ontwikkeling op grondwaterkwantiteit en verdroging beperkt. Er wordt geen grondwater onttrokken.</i>

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) 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.	<i>Op het perceel is geen riolering aanwezig. Voor de aanleg van riolering moet drukriolering worden aangelegd in de vorm van een minigemaal met een persleiding die aansluit op de gemeentelijke rioolpersleiding van Hedenesse. Hemelwater wordt opgevangen in een gegraven bassin op het perceel. Overtollig water wordt middels drainage afgevoerd naar omliggende sloten.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid.</i>

Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De locatie ligt niet in een zettinggevoelig gebied waardoor bodemdaling als gevolg van de nieuwe ontwikkeling niet voor de hand ligt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Er is oppervlaktewater in de directe omgeving van de ontwikkeling. De oppervlaktewaterkwaliteit wordt door de beoogde ontwikkeling niet negatief beïnvloed. Uitlogende materialen zullen zo veel mogelijk worden voorkomen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>De grondwaterkwaliteit wordt door de beoogde ontwikkeling niet beïnvloed.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Er zijn van belang zijnde natuurwaarden in de directe omgeving van de ontwikkeling. Door toepassing van natuurvriendelijke materialen heeft de beoogde ontwikkeling geen invloed op natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De ontwikkeling heeft geen invloed op het onderhoud van oppervlaktewater.</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Er zijn geen waterbeheerdersobjecten in de directe omgeving van de ontwikkeling.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>De beoogde ontwikkeling is niet van invloed op scheepvaart of wegbeheer.</i>

Figuur 13: Watertoetstabel

Conclusie

Op grond van het water(schaps)commentaar op deze watertoetstabel dat op 9 september 2015 van het waterschap is ontvangen kan geconcludeerd worden dat het planproject voldoet aan de randvoorwaarden met betrekking tot waterhuishoudkundige aspecten.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een aangewezen bouwplan en dient een exploitatieplan te worden opgesteld. Afwijking daarvan kan op grond van artikel 6.12, lid 2 van genoemde wet, indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee de kosten anderszins verzekerd zijn. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Voor een bestemmingsplan is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing.

In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan besproken met de provincie en het waterschap.

Ontwerp

PM Het ontwerpbesluit en het bestemmingsplan hebben voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

5 Juridische aspecten

5.1 Planopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De digitale verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels over het gebruik gekoppeld die zijn opgenomen in de regels.

De Verbeelding

Met dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden' vervallen. Voor het perceel is een bestemming 'Wonen' opgenomen alsmede de functieaanduiding 'erf' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle woning'.

De Regels

In onderhavig bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De bepalingen bij deze bestemming, samen met de aanvullende regels en bepalingen zijn afgeleid van de geldende regels in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De toelichting

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Bijlagen

Bijlage 1	Verkennend Bodemonderzoek
Bijlage 2	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 3	Onderzoek Bunkerstichting

Bijlage 1 Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage 2 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 3 Onderzoek Bunkerstichting

Regels

Inhoudsopgave Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begripsbepalingen
Artikel 2	Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Wonen
-----------	-------

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4	Anti-dubbeltelregel
Artikel 5	Algemene bouwregels
Artikel 6	Algemene gebruiksregels
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels
Artikel 9	Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10	Overgangsrecht
Artikel 11	Slotregel

Bijlage 1. Lijst NED's

Bijlage 2. Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 Plan

Het 'bestemmingsplan Vierhonderdpolderdijk, Cadzand' met identificatienummer NL.IMRO.1714.bp15vierhonderd-ON01 van de gemeente Sluis.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.bp15vierhonderd-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels, ten aanzien van het gebruik en / of het bebouwen van deze gronden, regels worden gesteld.

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 Aan - huis - gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 Achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan

1.8 Agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en / of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- grondgebonden agrarisch bedrijf:
- akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond waarvoor in de bedrijfsvoering de weidegang essentieel is;
- paardenhouderij: het fokken van paarden, het houden, stallen of africhten van paarden ten behoeve van de vlees- en / of melkproductie, handel en / of de gebruiksgerichte paardenhouderij;
- sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
- niet - grondgebonden agrarisch bedrijf:
- glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- intensieve kwekerij: de teelt van gewassen, paddenstoelen daaronder begrepen, in gebouwen;
- intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet of in beperkte mate afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- aquacultuur: de teelt van (zout)watergebonden organismen waaronder begrepen zagers, schelpdieren en vissen, al dan niet in gebouwen;
- overige teelten van gewassen of dieren, al dan niet in gebouwen.

1.9 Archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek.

1.10 Archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.11 Archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.12 Bebouwing

een of meer gebouwen en / of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.13 Bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.14 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.15 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.18 Bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.19 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 Bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 Bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.23 Bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 Bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.25 Cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en / of historische gaafheid.

1.26 Dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.27 Dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.28 Dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.29 Extensieve dagrecreatie

niet - gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.30 Gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.31 Hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.32 Kampeermiddelen

tenten, vouwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.33 Kampeerseizoen

de periode van 15 maart tot en met 31 december.

1.34 Kassen

gebouwen van glas (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer.

1.35 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.36 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.37 Kleinschalige sportieve dagrecreatieve activiteiten

activiteiten gericht op een sportieve dagbesteding, die in omvang en publieksaantrekkende werking niet als grootschalig zijn aan te merken zoals in- en outdoor - sportactiviteiten in de vorm van bijvoorbeeld een klimmuur, tokkelen, touwbanen en mountainbiken.

1.38 Landschaps- en natuurdeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake landschapswaarden, cultuurhistorische waarden en / of natuurwaarden.

1.39 Landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet - levende natuur.

1.40 Lijst van Nieuwe Economische Dragers

De lijst van Nieuwe Economische Dragers zoals opgenomen in de bijlage van deze voorschriften.

1.41 Manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en / of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en / of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.42 Milieudeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake milieuhygiëne.

1.43 Natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.44 NED

nieuwe economische drager: een nevenactiviteit die bij een agrarisch bedrijf, of als zelfstandige activiteit bij een voormalig agrarisch bedrijf, mag worden ondernomen.

1.45 Nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.46 Nevenactiviteit

niet - agrarische activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een (voormalig) agrarisch bouwvlak.

1.47 Overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.48 Ruimtelijke kwaliteitswinst

ruimtelijke meerwaarde die bestaat uit de inrichting van het erf, landschaps- en / of natuurontwikkeling, herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden of het vergroten van de toegankelijkheid van het agrarisch gebied ten behoeve van extensieve dagrecreatie.

1.49 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de bijlage van deze voorschriften.

1.50 Voorgevelrooilijn

de lijn gelegen:

- a. evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van een (bedrijfs)woning;
- b. dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg): evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van een (bedrijfs)woning.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 Bouwhoogte van een antenne – installatie

ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne - installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne - installatie;

ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne - installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne - installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne - installatie.

2.3 Bouwhoogte van een bouwwerk, geen antenne - installatie zijnde

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 Goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot / de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien een bouwwerk met betrekking tot deze constructiedelen over verschillende hoogten beschikt, wordt als volgt gemeten:

indien zich aan de voorgevelzijde een goot / druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de hoogte aan de voorgevelzijde;

indien zich – in geval van een lessenaarsdak – aan de voorgevelzijde van het gebouw geen goot / druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de laagste hoogte.

2.6 Inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en / of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 Oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en / of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 Vloeroppervlakte

de gebruiks vloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen en het wonen met aan - huis - gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en de opslag van agrarische machines en aanverwante materialen en producten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bunkercomplex': het in stand houden van de cultuurhistorische waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van het bunkercomplex;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- binnen het bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
- overkappingen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd, mits er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van het bunkercomplex;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen het bestemmingsvlak toegestaan;
- per woning is ten hoogste één paardenbak en / of stapmolen toegestaan;
- indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van tenminste 3 m;
- de afstand van gebouwen en overkappingen tot de Vierhonderdpolderdijk bedraagt tenminste 20 m;
- per woning is ruimte voor tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

Bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) / woning		3.5 m	ten hoogste 40% van het bouwperceel met een maximum van 1000 m ³
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	4 m	8 m	ten hoogste 40% van het zij- en achtererf met een maximum van 250 m ²
paardenbak en/of stapmolen		2 m	ten hoogste 1.200 m ²
erfafscheidingen voor de voorgevel		1 m	
erfafscheidingen elders		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

- j. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- k. de goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 - 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 - 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 - 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder f voor de bouw van een hoofdgebouw, aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.2 Bouwen nabij de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder h voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 m tot de Vierhonderdpolderdijk, met in achtneming van het volgende:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25 % van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m²;
- b. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per woning is niet toegestaan;
- c. het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden is uitsluitend toegestaan indien er op het betreffende perceel gewoond wordt en er sprake is van een planologische samenhang tussen de woning en de logiesfunctie;
- d. het gebruiken van een deel van de woning, of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- e. de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
- f. bij een paardenbak en / of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
- g. detailhandel is niet toegestaan;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Nieuwe Economische Draggers (NED's)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor een NED, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Draggers (NED) zoals opgenomen in de bijlage van deze voorschriften, met dien verstande dat verblijfsrecreatie (groepsaccommodatie, appartementenverhuur en hotelaccommodatie) zoals genoemd in de bijlage (NED) van deze voorschriften niet is toegestaan;
 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in de bijlage 1 van deze voorschriften opgenomen lijst van Nieuwe Economische Draggers, met dien verstande dat detailhandel niet is toegestaan;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in de bijlage van deze voorschriften opgenomen lijst van Nieuwe Economische Draggers, genoemde omvang;
- c. de NED vindt plaats in bestaande gebouwen op het bestemmingsvlak;
- d. de NED of NED's zijn niet toegestaan in de woning;
- e. de NED, of alle NED's tezamen op een bestemmingsvlak, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 1. de ruimtelijke uitstraling;
 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobiliteit;
 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- f. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- g. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- h. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;

- i. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen zijn niet toegestaan;
- j. ter plaatse van de uitbreiding wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de Richtlijnen voor landschappelijke inpassing van de gemeente Sluis zoals opgenomen in de bijlage 2;
- k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- l. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- m. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen, waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist, buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1. Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van het bestemmingsplan worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

5.2. Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als tenminste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken zoals opgenomen in artikel 10 niet van toepassing.

5.3. Afstanden van woningen tot wegen

Ingeval van herbouw van een (bedrijfs-, dienst-)woning elders op een bestemmingsvlak of bouwvlak mag de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de as van de weg - ter beperking van geluidhinder - niet worden verkleind.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels luiden als volgt:

- a. het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.
- b. het bevoegd gezag wijkt af van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Geringe afwijkingen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.2 Herbouw van gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.2 onder c teneinde herbouw van gebouwen op een andere locatie toe te staan, met in achtneming van het volgende:

- a. herbouw dient op hetzelfde perceel plaats te vinden;
- b. herbouw dient binnen een bouwvlak of de aanduiding 'erf' plaats te vinden;
- c. er dient sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- d. de herbouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- e. de nieuwe situering van de bebouwing leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- f. de nieuwe situering van de bebouwing leidt niet tot extra belemmeringen voor de omliggende natuur;
- g. indien de (bedrijfs)woning op een ander locatie herbouwd wordt mag de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet worden overschreden.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 9 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam Regels van het 'bestemmingsplan Vierhonderdpolderdijk, Cadzand'.