

Bestemmingsplan

“Vierhonderdpolderdijk Cadzand”

PROJECT : Vierhonderdpolderdijk, Cadzand
LOKATIE : Vierhonderdpolderdijk ong.
WERKNR. : 2012-017
DATUM : 25-02-2016
FASE : VASTGESTELD

Identificatiecode: NL.IMRO.1714.bp15vierhonderd-VG01



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	12
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>	19
	3.1.4 <i>Bodem</i>	20
3.2	Externe veiligheid	21
3.3	Flora en Fauna	22
3.4	Cultuurhistorie en archeologie	23
3.8	Water	25
4	Uitvoerbaarheid	
4.1	Financiële uitvoerbaarheid	27
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5	Juridische aspecten	
5.1	Planopzet	28

Bijlagen

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

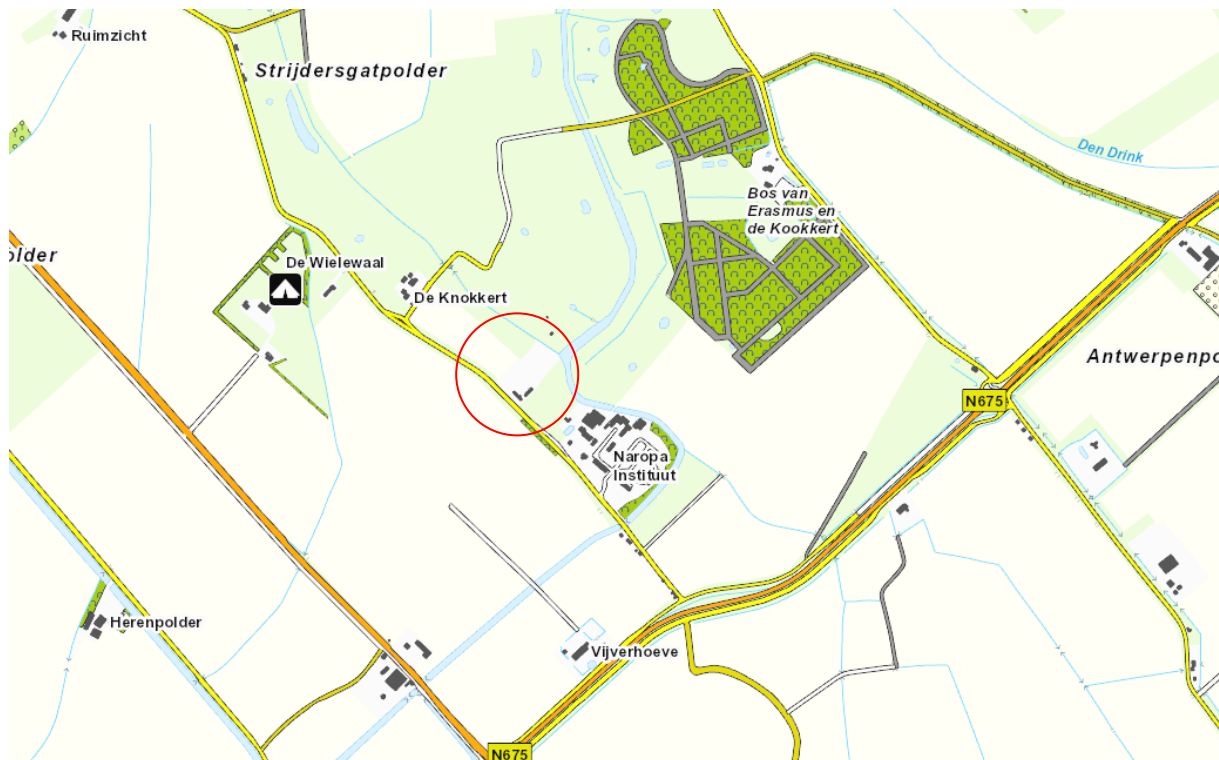
Regels

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.

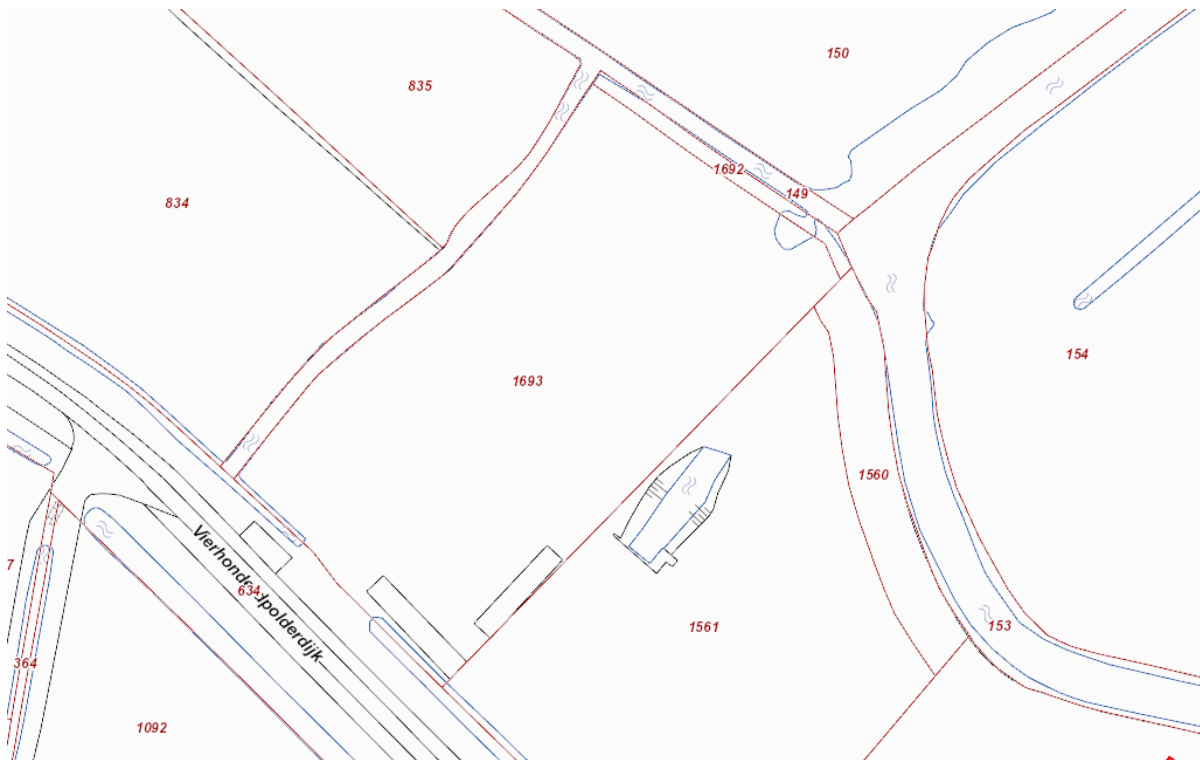
Binnen het poldergebied zijn gebieden van vogelkundige, vegetatiekundige en faunistische betekenis te onderscheiden. Voorbeelden hiervan zijn:

- 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.

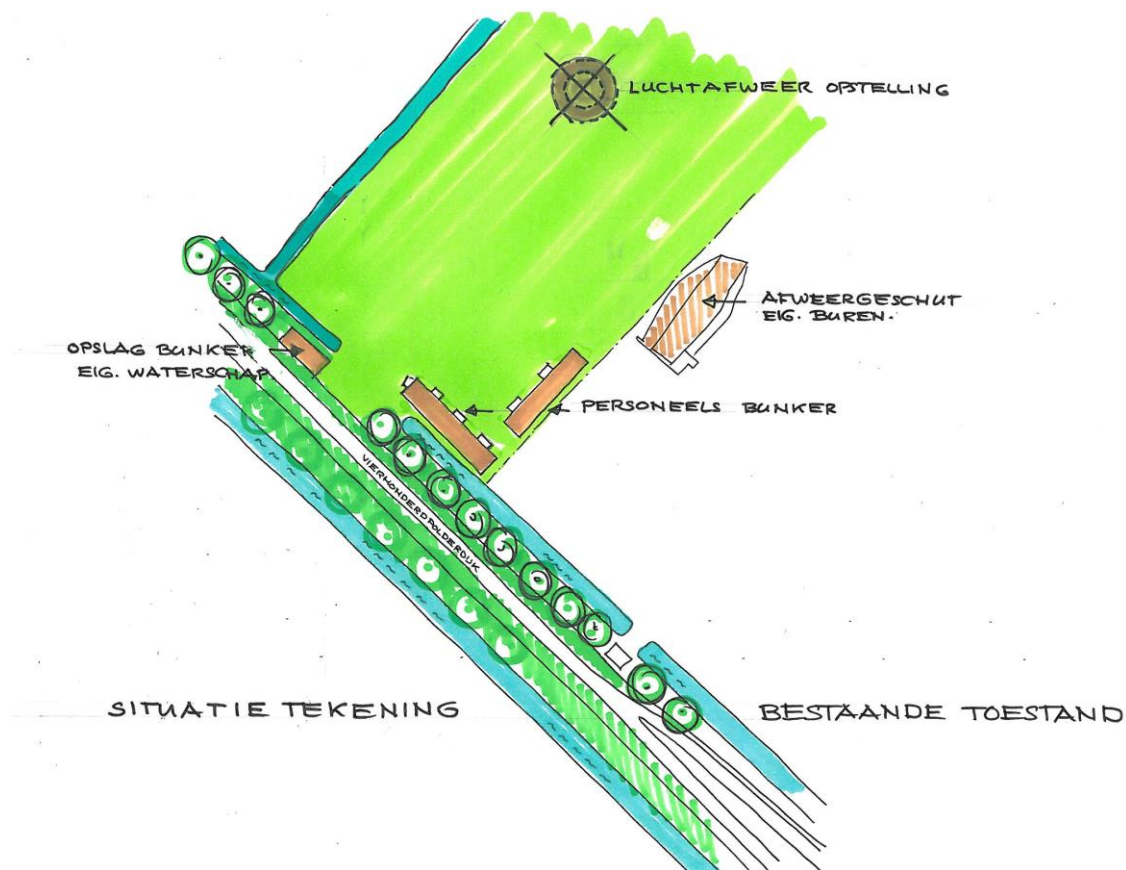
De laatste drie waarden zijn van toepassing op de directe omgeving van de locatie. Het kreekrestant ten noorden van de locatie maakt deel uit van natuurgebied de Knokkert (of Erasmusbos). Deze waarden zijn in dit natuurgebied geborgd middels de bestemming 'Natuur'.

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:

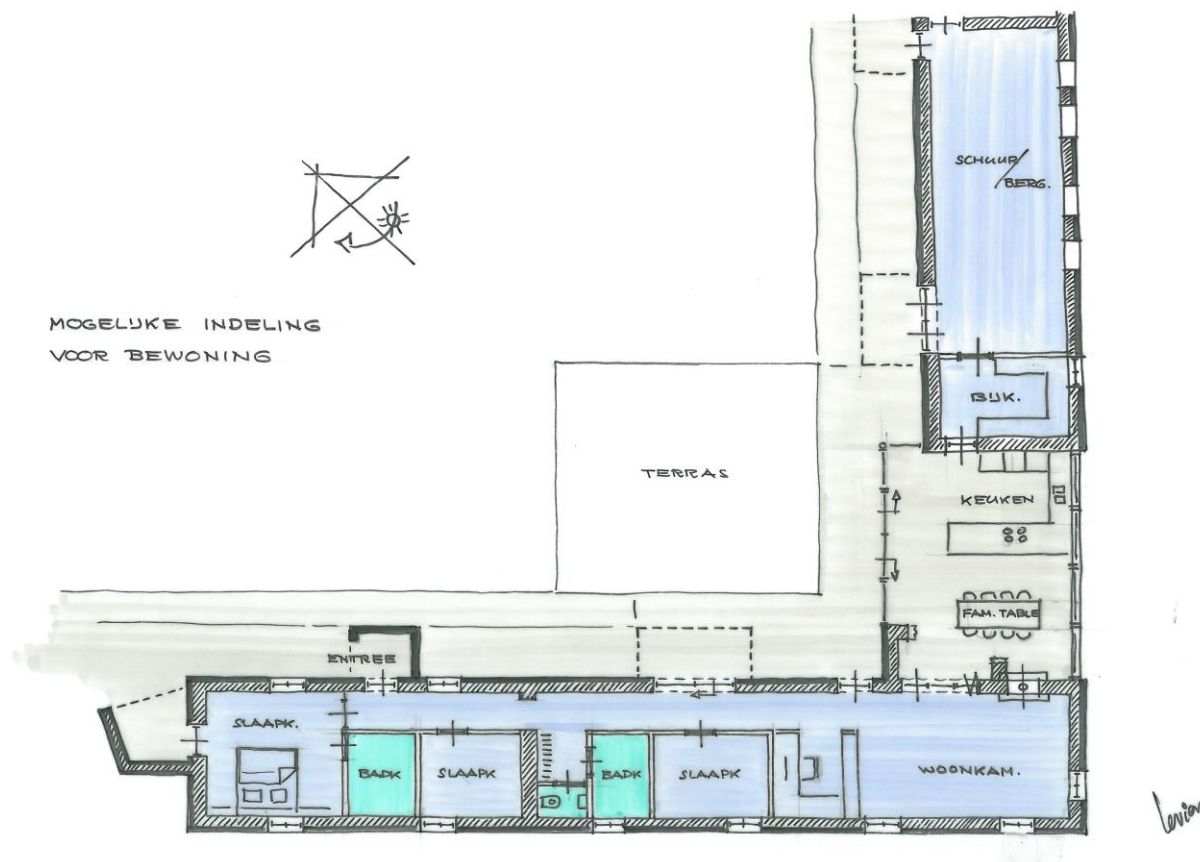
- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden;

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 gemeenten 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 deelaspectivering 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 contingeringsbeleid 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.

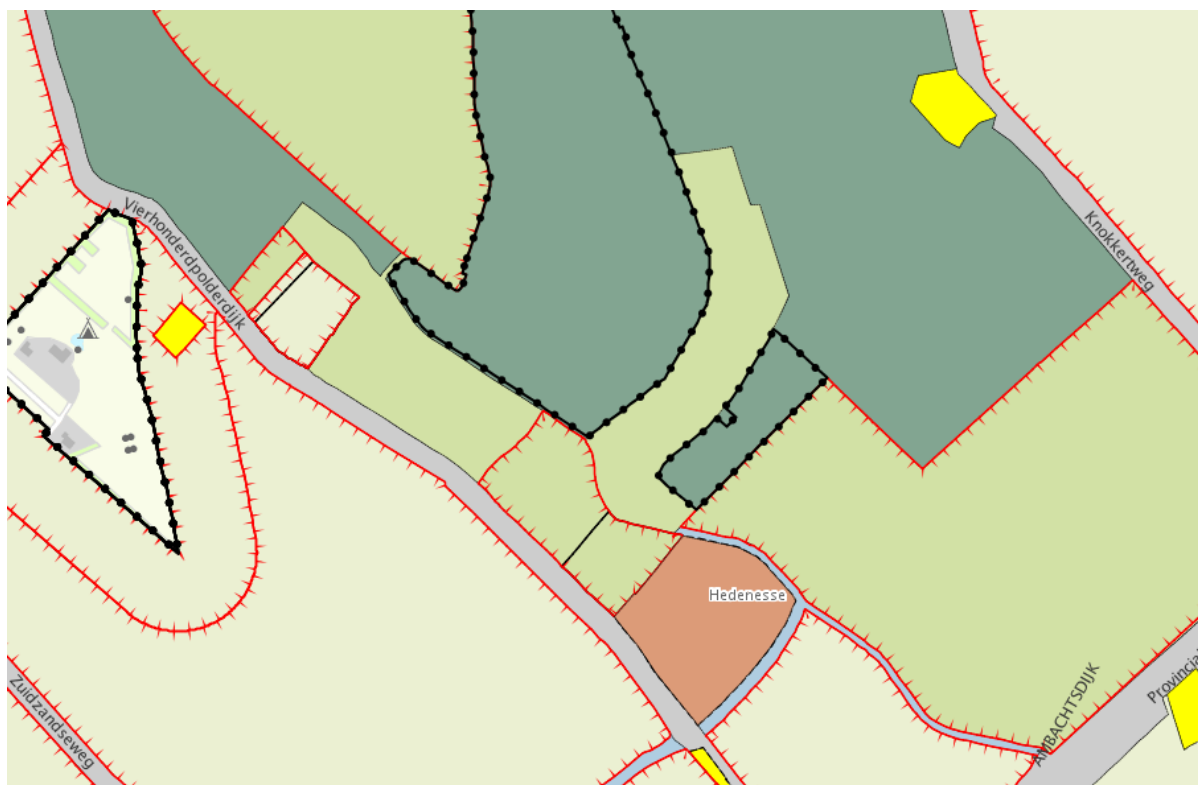
Bij de toepassing van de welstandscriteria betreft de welstandscommissie in haar advies deze doelstellingen en uitgangspunten. Hetzelfde geldt voor de uiteindelijke besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders.

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.

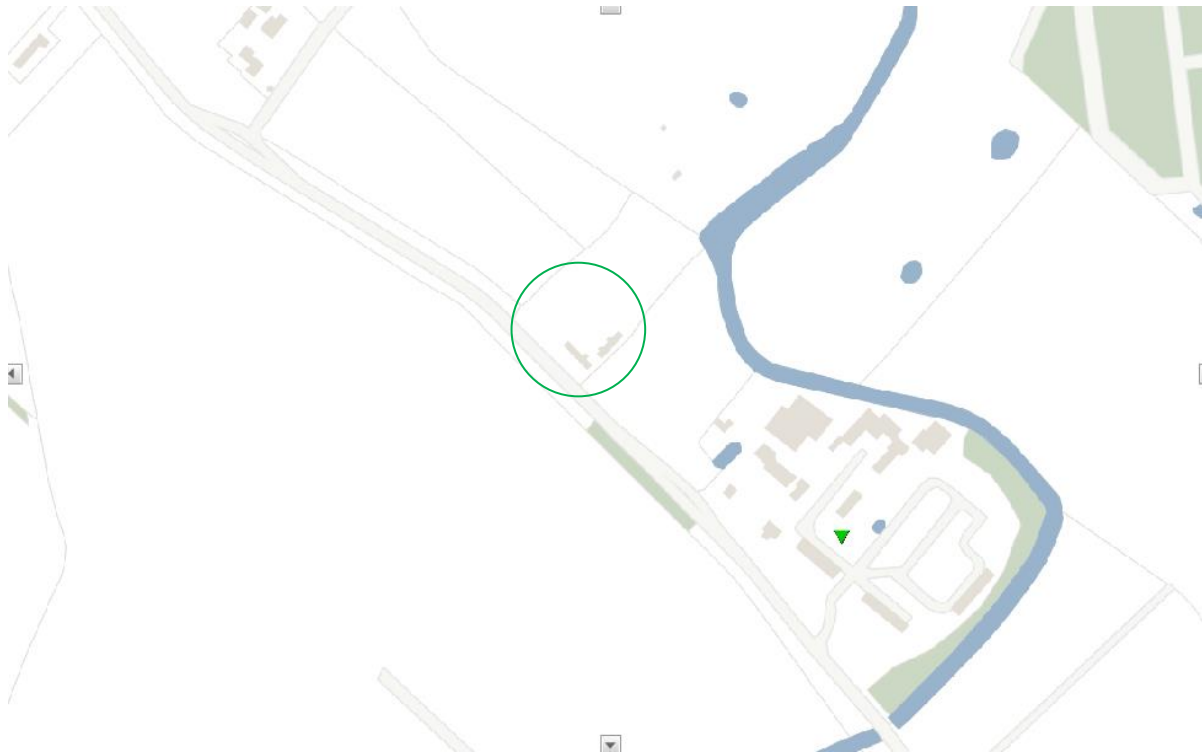
De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

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.

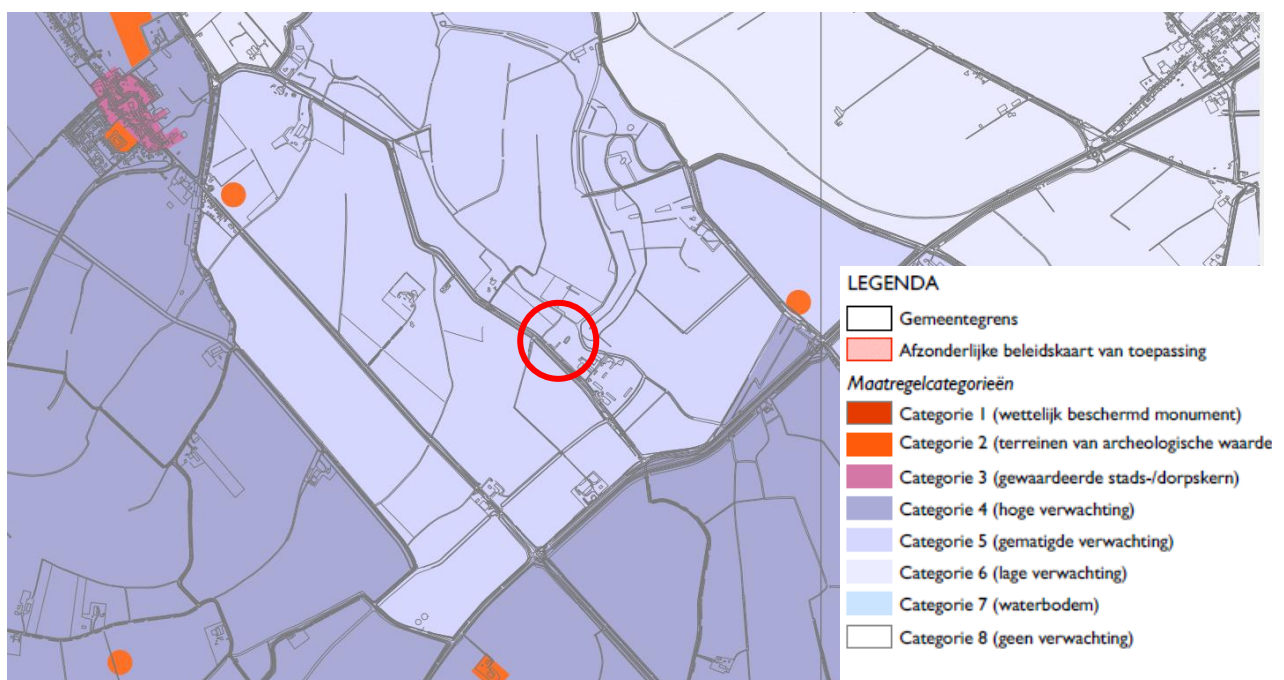
3.4 Cultuurhistorie en archeologie

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 hoofdgeschut 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 inde 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 klimaat-verandering 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 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

Het ontwerpbesluit en het bestemmingsplan hebben voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 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

**Eindrapport verkennend bodemonderzoek
Vierhonderdpolderdijk (ong.) te Cadzand**

Project nummer: 23130187

20 februari 2014

Opdrachtgever: Fam. Cornelis
Crox Houcke 13
4504 RD Nieuwvliet

Opgesteld door: Sagro Milieu Advies Zeeland B.V.
Auteur: ing. M. van der Klooster
Telefoon: 0113-352 222
Autorisatie: ir. R. van de Woestijne
Manager SMA Zeeland B.V.



2001, 2002

Sagro Milieu Advies Zeeland B.V.
Heinkenszandseweg 22
4453 VG 's-Heerenhoek

Postbus 25
4453 ZG 's-Heerenhoek
T +31 113 352 222
F +31 113 352 208

E info@smazeelandbv.nl
I www.smazeelandbv.nl

Rabobank Beveland 34.60.39.169
BIC RABONL2U
IBAN NL63 RABO 0346 0391 69
KvK Middelburg 22038560
BTW nr. NL8044.04.070.B01

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	4
1.1. AANLEIDING EN DOEL	4
1.2. REFERENTIEKADER.....	4
1.3. BETROUWBAARHEID	5
2. VOORONDERZOEK	7
2.1. LOCATIEBESCHRIJVING EN HISTORISCHE GEGEVENS.....	7
2.2. REGIONALE BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE.....	7
2.3. HYPOTHESE EN ONDERZOEKSSTRATEGIE	8
3. VELDWERK	9
3.1. UITVOERING VELDWERK	9
3.2. RESULTATEN VELDWERK.....	9
4. CHEMISCHE ANALYSE	10
4.1. ANALYSESTRATEGIE	10
4.2. ANALYSERESULTATEN.....	11
4.3. INTERPRETATIE RESULTATEN.....	11
5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	12
LITERATUURLIJST	13
LIJST VAN BIJLAGEN	14

Samenvatting

Door familie Cornelis is aan SMA Zeeland B.V. de opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op een locatie gelegen aan de Vierhonderdpolderdijk (ong.) te Cadzand in de gemeente Sluis.

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen herinrichting van de betreffende locatie. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

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. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Door familie Cornelis is aan SMA Zeeland B.V. de opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op een locatie gelegen aan de Vierhonderdpolderdijk (ong.) te Cadzand in de gemeente Sluis (bijlage 1 en 2).

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen herinrichting van de betreffende locatie. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

1.2. Referentiekader

Onderzoeksopzet

De onderzoeksopzet is afgeleid van de NEN 5740 (lit.4). Het onderzoek bestaat uit: vooronderzoek, veldonderzoek, chemische analyses, interpretatie en toetsing.

Toetsingskader

De voor de standaardbodem (lutum 25% en organische stof 10%) gecorrigeerde analyseresultaten van de grond worden conform de Wet bodembescherming getoetst aan de achtergrondwaarden (AW2000) en interventiewaarden (lit.1). De analyseresultaten van het grondwater worden getoetst aan de streefwaarden en interventiewaarden. Daarnaast worden de (gecorrigeerde) analyseresultaten van grond en grondwater getoetst aan de tussenwaarden.

De achtergrondwaarden hebben betrekking op achtergrondgehalten van stoffen die van nature voorkomen, of op detectiegrenzen bij stoffen die niet van nature voorkomen. In principe is sprake van een onbeïnvloede bodemkwaliteit. De streefwaarden grondwater geven aan wat het ijkpunt is voor de milieukwaliteit op de lange termijn, uitgaande van verwaarloosbare risico's voor het ecosysteem. De interventiewaarden bodemsanering geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd. Ze zijn representatief voor het verontreinigingsniveau waarboven sprake is van een geval van ernstige (bodem) verontreiniging.

Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m³ bodemvolume in het geval van grondverontreiniging, of 100 m³ bodemvolume in het geval van een grondwaterverontreiniging, hoger is dan de interventiewaarde. In enkele specifieke situaties kan bij gehalten onder de interventiewaarden ook sprake zijn van een geval van ernstige verontreiniging. Dit geldt voor de zogenaamde gevoelige functies:

- moestuin/volkstuin,
- plaatsen waar vluchtige verbindingen aanwezig zijn in het grondwater in combinatie met hoge grondwaterstanden en/of in de onverzadigde bodem onder bebouwing.

Als een geval van ernstige verontreiniging is vastgesteld dan is sprake van een potentieel risico dat aanleiding geeft tot een vorm van saneren of beheren.

De tussenwaarde is het gemiddelde van de achtergrondwaarde/streefwaarde en de interventiewaarde. De tussenwaarde is de concentratiegrens waarboven in beginsel nader onderzoek moet worden uitgevoerd, omdat het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bestaat (lit. 4). De verhouding van de meetwaarde ten opzichte van de tussenwaarde wordt weergegeven met een index getal. Indien deze index groter is dan 0,5 dan is de (voor de standaardbodem gecorrigeerde) meetwaarde hoger dan de tussenwaarde en is nader onderzoek in principe aan te bevelen.

De achtergrond-, streef-, tussen- en interventiewaarden worden in het vervolg, samenvattend, toetsingswaarden genoemd.

De norm voor barium in grond is tijdelijk ingetrokken. Gebleken is dat de interventiewaarde voor barium lager was dan het gehalte dat van nature in de bodem voorkomt. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 920 mg/kg ds (interventiewaarde barium voor een standaardbodem (bodem met 10% humus en 25% lutum)).

1.3. Betrouwbaarheid

Het hier gerapporteerde bodemonderzoek is uitgevoerd op zorgvuldige wijze, in overeenstemming met de geldende richtlijnen en de gebruikelijke inzichten en methoden. SMA Zeeland B.V. beschikt over een kwaliteitsmanagementsysteem (NEN-EN-ISO 9001: 2008) en veiligheidsmanagementsysteem (VGM Checklist Aannemers) waarbinnen de kwaliteit van de werkzaamheden dusdanig wordt beheerst en gewaarborgd dat haar diensten zo goed mogelijk aan de eisen en doelstellingen van de opdrachtgever voldoen.

Het milieukundige veldwerk is uitgevoerd op basis van de richtlijnen van de BRL SIKB 2000 en conform de hierbij van toepassing zijnde protocollen. SMA Zeeland B.V. beschikt hiertoe over het procescertificaat "Veldwerk voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" op basis van de Beoordelingsrichtlijn SIKB 2000 voor de protocollen 2001, 2002, 2003, 2018. Dit procescertificaat is uitsluitend van toepassing op de activiteiten inzake het milieukundige veldwerk, beginnend bij de acceptatie van het veldwerk, en eindigend bij de overdracht van de veldwerkgegevens en monsters.

In het kader van de waarborging van de onafhankelijkheid verklaart SMA Zeeland B.V. dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de in dit kader gestelde eisen van de BRL SIKB 2000 en de daarbij behorende protocollen.

De chemische analyses van dit onderzoek zijn uitgevoerd door een daartoe door de Raad van Accreditatie geaccrediteerd laboratorium.

Een verkennend onderzoek is erop gericht met beperkte middelen vast te stellen of er bodemverontreiniging aanwezig is. Dit impliceert dat de conclusies van het verkennend onderzoek slechts een beperkte reikwijdte hebben. Door het verkennend karakter en het daarmee samenhangende beperkt aantal boringen en analyses, betekent dit concreet dat een mogelijk aanwezige verontreiniging over het hoofd gezien kan worden. Het verkennend onderzoek garandeert derhalve nooit dat de onderzochte locatie geheel schoon is of anderszins, dat met het verkennend onderzoek alle eventueel aanwezige verontreinigingen worden gedetecteerd.

Verder geldt dat de resultaten van het onderhavige onderzoek een momentopname vormen van de bodemkwaliteit. Na de uitvoering en rapportage van dit onderzoek zouden activiteiten kunnen plaatsvinden die de milieuhygiënische kwaliteit van grond en grondwater op de onderzoekslocatie kunnen beïnvloeden. Voorbeelden hiervan zijn het bouwrijp maken van de locatie of het aanvoeren van grond van elders. Een andere factor kan bijvoorbeeld zijn het transport van verontreinigende stoffen via het grondwater van buiten de onderzoekslocatie. Gezien deze overwegingen, dienen de hier gerapporteerde onderzoeksresultaten met meer voorzichtigheid gebruikt en geïnterpreteerd te worden naarmate de tijd toeneemt die verlopen is na de uitvoering van het onderzoek.

Op basis van de uit dit bodemonderzoek verkregen gegevens kan geen uitspraak worden gedaan over de aan- of afwezigheid van asbest. Hiervoor dient onderzoek plaats te vinden conform de NEN 5707 (Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond) en/of de NEN 5897 (Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat).

Op basis van de uit dit bodemonderzoek verkregen gegevens kan in principe geen uitspraak gedaan worden over de toepassingsmogelijkheden van eventueel van de locatie af te voeren grond. Hiervoor dient onderzoek plaats te vinden conform het Besluit bodemkwaliteit.

SMA Zeeland B.V. kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade of anderszins voor eventuele gevolgen die voortkomen uit het gebruik en de interpretatie van de in dit rapport gepresenteerde onderzoeksgegevens.

Dit rapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van SMA Zeeland B.V.

2. Vooronderzoek

In dit hoofdstuk wordt het voormalige, het huidige en het toekomstige bodemgebruik besproken. Dit heeft geleid tot een hypothese over de mogelijke verontreinigingssituatie van de onderzoekslocatie.

2.1. Locatiebeschrijving en historische gegevens

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Vierhonderdpolderdijk te Cadzand (bijlage 2). Deze locatie is kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie W, nummer 903 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van 1197 m². Op de onderzoekslocatie zijn twee bunkers aanwezig uit de Tweede Wereldoorlog. Vanaf de Vierhonderdpolderdijk is een met puin verharde inrit tot op de onderzoekslocatie gesitueerd. Verder is op de locatie een betonnen plaat aanwezig. Het overig terreindeel is onverhard.

Het bunkercomplex is onderdeel van een zogenaamde “Flakstelling”, onderdeel van de zogenaamde “Atlantikwall”. Uit informatie van de opdrachtgever blijkt dat de inrit ca. vier jaar geleden is aangelegd met gebroken puin.

Uit historische kaarten kan worden opgemaakt dat de locatie omstreeks 1910 en 1960 in gebruik was als landbouwgrond/weiland. Op historische kaarten is vanaf 1959 bebouwing te zien ter plaatse van de onderzoekslocatie (bijlage 6 en gemeente Sluis).

Men is voornemens het bunkercomplex te renoveren en geschikt te maken voor bewoning.

Op 5 november 2013 is bij de gemeente Sluis nagevraagd of er met betrekking tot de locatie bijzonderheden bekend zijn die van invloed kunnen zijn geweest op de bodemkwaliteit. Volgens een medewerker van de gemeente Sluis zijn met betrekking tot de locatie en de omgeving geen relevante bodemgegevens bekend. Er zijn tevens geen (olie)opslagtanks geregistreerd op de locatie. De onderzoekslocatie is binnen een gebied gelegen waar mogelijk explosieven liggen. In de directe omgeving zijn rond 2008 onderzoeken naar de aanwezigheid van explosieven uitgevoerd waarbij ook daadwerkelijk explosieven zijn gevonden. Deze informatie is verkregen op 18 november 2013.

In de Nota bodembeheer van de gemeente Sluis valt de onderzoekslocatie binnen zone “A: Buitengebied en naoorlogse woonwijken” met kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde voor de boven- en ondergrond. Verder is de onderzoekslocatie grotendeels binnen een zone van een boomgaard uit 1936 gelegen.

2.2. Regionale bodemopbouw en geohydrologie

Op basis van in de nabijheid van de onderzoekslocatie gelegen boringen en daarvan afgeleid kaartmateriaal, afkomstig van onder andere TNO en de voormalige RGD, is het in tabel 2.1 vereenvoudigde bodemmodel geformuleerd door SMA Zeeland B.V. De werkelijke bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie kan hiervan afwijken.

Tabel 2.1 Geohydrologisch overzicht ter plaatse van de onderzoekslocatie

Typering	Diepte (m-mv)	Lithologie	Formatie(s)
Deklaag	0-5	Zandige klei	Naaldwijk
Watervoerend pakket	5-30	Zand	Naaldwijk (Eem)
Hydrologische basis	30-	Klei	Tongeren

2.3. Hypothese en onderzoeksstrategie

Voorafgaand aan het onderzoek heeft de opdrachtgever overleg gehad met de gemeente Sluis. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat het bodemonderzoek op de huidige onderzoekslocatie voldoende is voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Vanwege de aanwezige puinverharding en de voormalige boomgaard op de locatie wordt voor het onderzoek uitgegaan van de hypothese "verdacht". Ter plaatse van het met puin verharde pad is de grond verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met zware metalen en PAK. Ter plaatse van de voormalige boomgaard is de bovengrond verdacht op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen.

Het onderzoek wordt uitgevoerd volgens de strategie voor bodemonderzoek op een onverdachte locatie (ONV). Het aantal monsterpunten en een breed scala aan analyseparameters dat onderzocht wordt bij deze strategie wordt voor bovenstaande locatie in eerste instantie voldoende geacht. De bovengrond zal aanvullend op bestrijdingsmiddelen worden geanalyseerd vanwege de voormalige boomgaard.

In verband met het mogelijk voorkomen van explosieven in de grond worden de boorlocaties vooraf gecontroleerd op de aanwezigheid van ijzerhoudende metalen objecten door middel van een metaaldetector.

Een beschrijving van de veldwerkzaamheden en de resultaten daarvan, volgt in hoofdstuk 3.

3. Veldwerk

In dit hoofdstuk worden de uitvoering en de resultaten van het veldwerk besproken.

3.1. Uitvoering veldwerk

Het veldwerk is uitgevoerd door de erkende monsternemer de heer B. Hofman op 27 januari 2014 conform de in paragraaf 2.3 vermelde onderzoeksstrategie. Er zijn in totaal acht boringen geplaatst, zoals hieronder weergegeven:

- Drie boringen tot 1,0 m-mv én;
- Eén boring tot 2,0 m-mv én;
- Eén boring tot in het freatische grondwater afgewerkt met peilbuis.

De boorlocaties zijn weergegeven in bijlage 2. De boringen zijn gelijkmatig over de locatie verdeeld geplaatst. Van het opgeboorde bodemmateriaal is per halve meter en/of per (zintuiglijk afwijkende) bodemlaag een monster genomen.

Het grondwater is bemonsterd op 3 februari 2014 door de erkende monsternemer de heer P. Wielemaker.

3.2. Resultaten veldwerk

Tijdens het veldwerk is het opgeboorde bodemmateriaal zintuiglijk beoordeeld.

Uit veldwaarnemingen blijkt dat de bodem tot de maximale onderzoeksdiepte van 2,5 m-mv bestaat uit zandige klei.

Aan de oppervlakte van het terrein zijn geen verontreinigingen waargenomen. Het opgeboorde bodemmateriaal is zintuiglijk beoordeeld. In de grond worden geen bodemvreemde bestanddelen aangetroffen. In de grond direct onder de puinverharding worden eveneens geen bodemvreemde bestanddelen aangetroffen. De grondwaterstand is tijdens het veldwerk bepaald op 100 cm-mv. Tijdens de bemonstering van het grondwater zijn geen afwijkingen geconstateerd. In peilbuis 03 is een grondwaterstijghoogte gemeten van 85 cm-mv.

Voor gedetailleerde informatie met betrekking tot de bodemopbouw en de eventuele aanwezigheid van bodemvreemde bijmengingen wordt verwezen naar de boorprofielen in bijlage 3.

De zuurgraad (pH), de elektrische geleidbaarheid (EC) en de troebelheid van het grondwater zijn in het veld gemeten. De resultaten van deze metingen zijn weergegeven in de toetsingstabellen in bijlage 4.

4. Chemische analyse

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de keuze van de geanalyseerde monsters en de parameters waarop deze zijn geanalyseerd. Vervolgens worden de analyseresultaten gepresenteerd evenals de eventuele overschrijdingen van de toetsingswaarden.

4.1. Analysestrategie

In de onderstaande tabel is weergegeven welke monsters ter analyse zijn ingezet. Ook is weergegeven op welke parameters geanalyseerd is.

De zuurgraad (pH), de elektrische geleidbaarheid (EC) en de troebelheid van het grondwater zijn tijdens de monsternamen in het veld bepaald. De resultaten van deze bepalingen zijn weergegeven in de toetsingstabellen in bijlage 4 en geven geen aanleiding de analysestrategie te wijzigen.

Tabel 4.1 Inzet monsters ter analyse

(Meng) monster	Boring / Peilbuis	Bodemlaag (cm-mv)	Grond soort	Reden Analyse	Analyse (parameters)
Grond					
MM01	01, 02, 05 04	25-75 35-85	klei	bodemlaag onder puinpad	pakket A + OCB
MM02	03, 06, 07, 08	0-50	klei	bovengrond	pakket A + OCB
MM03	01 03	75-200 50-200	klei	ondergrond	pakket A
Grondwater					
03-1-1	03	Filter: 150-250		bepalen grondwaterkwaliteit	pakket B

Opmerkingen:

Pakket A: standaardpakket onderzoek landbodem:
barium, cadmium, kobalt, koper, lood, nikkel, zink, kwik, molybdeen, PCB's, PAK (10-VROM), minerale olie (GC), percentages lutum en organische stof;

OCB's: organochloorbestrijdingsmiddelen (inclusief DDT, DDE en DDD);

Pakket B: standaardpakket grondwater:
barium, cadmium, kobalt, koper, lood, nikkel, zink, kwik, molybdeen, vluchtige aromaten en naftaleen, vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen, minerale olie.

4.2. Analyseresultaten

De resultaten van de toetsing van de analyseresultaten aan het toetsingskader uit de Wet bodembescherming zijn weergegeven in tabel 4.2.

In bijlage 2 is de situatietekening opgenomen. De toetsingstabellen, waarin de getoetste analyseresultaten zijn opgenomen, zijn vermeld in bijlage 4. De analyserapporten van het laboratorium zijn weergegeven in bijlage 5.

Tabel 4.2 Toetsing analyse grond en grondwater (meng)monsters

(Meng) monster	Boring / Peilbuis	Bodemlaag (cm-mv)	Reden Analyse	Toetsing Wbb*
Grond				
MM01	01, 02, 05 04	25-75 35-85	bodemlaag onder puinpad	alle parameters < AW
MM02	03, 06, 07, 08	0-50	bovengrond	alle parameters < AW
MM03	01 03	75-200 50-200	ondergrond	PAK > AW
Grondwater				
03-1-1	03	Filter: 150-250	bepalen grondwaterkwaliteit	molybdeen, nikkel, minerale olie > S

* <AW = kleiner achtergrondwaarde grond >S = groter dan streefwaarde grondwater
 <S = kleiner dan streefwaarde grondwater >T = groter dan tussenwaarde (= Index > 0,5)
 >AW = groter dan achtergrondwaarde grond >I = groter dan interventiewaarde

4.3. Interpretatie resultaten

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. Hieruit kan worden afgeleid dat de aanwezigheid van de boomgaard in het verleden niet heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem.

In de ondergrond wordt een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. De oorzaak van dit licht verhoogd gehalte is niet bekend.

In het grondwater wordt een zeer licht verhoogde concentratie aan nikkel aangetroffen. De oorzaak hiervan is niet bekend. Daarnaast worden in het grondwater licht verhoogde concentraties aan molybdeen en minerale olie aangetroffen. Aangezien in de grond geen verhoogd gehalte aan molybdeen is aangetroffen en omdat in de omgeving geen verontreinigingsbron van molybdeen aanwezig is wordt de verhoogde concentratie aan molybdeen in het grondwater beschouwd als een van nature verhoogde achtergrondgehalte. De oorzaak van de licht verhoogde concentratie aan minerale olie is niet bekend.

5. Conclusies en Aanbevelingen

In dit hoofdstuk wordt de verontreinigingssituatie beschreven op basis van de onderzoeksresultaten. Vervolgens worden deze getoetst aan de hypothese. Tenslotte wordt de conclusie van het onderzoek weergegeven.

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. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald.

Literatuurlijst

1. *Circulaire Bodemsanering 2013*. Staatscourant nr. 16675, 27 juni 2013
2. Ministeries van VROM en VW, *Regeling Bodemkwaliteit*, Staatscourant nr. 247, 20 december 2007
3. Ministeries van VROM en VW, *Wijziging Regeling Bodemkwaliteit*, Staatscourant nr. 122, 27 juni 2008
4. Nederlands Normalisatie Instituut, *NEN 5740, Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond*, ICS 13.080.05, Delft, januari 2009
5. Provincie Zeeland, *samen omgaan met (grond)water*, Grondwaterbeheersplan 2002-2007, Middelburg, juni 2002
6. Topografische dienst, *Grote Provincie Atlas Zeeland, schaal 1:25 000*, tweede editie, Wolters-Noordhoff Atlasproducties, Groningen, november 1995
7. TNO-dienst grondwaterverkenning, *Grondwaterkaart van Nederland*, Delft, juni 1985
8. Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, *Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB procescertificaat Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodemonderzoek, BRL SIKB 2000, versie 3.2*, Gouda, 13 maart 2007
9. Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, *Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen, protocol 2001, versie 3.1*, Gouda, 13 maart 2007
10. Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, *Het nemen van grondwatermonsters, protocol 2002, versie 3.2*, Gouda, 13 maart 2007

Lijst van Bijlagen

Bijlage 1 Overzichtskaart onderzoekslocatie

Bijlage 2 Situatietekening

Bijlage 3 Boorbeschrijvingen en profielen

Bijlage 4 Toetsingstabellen

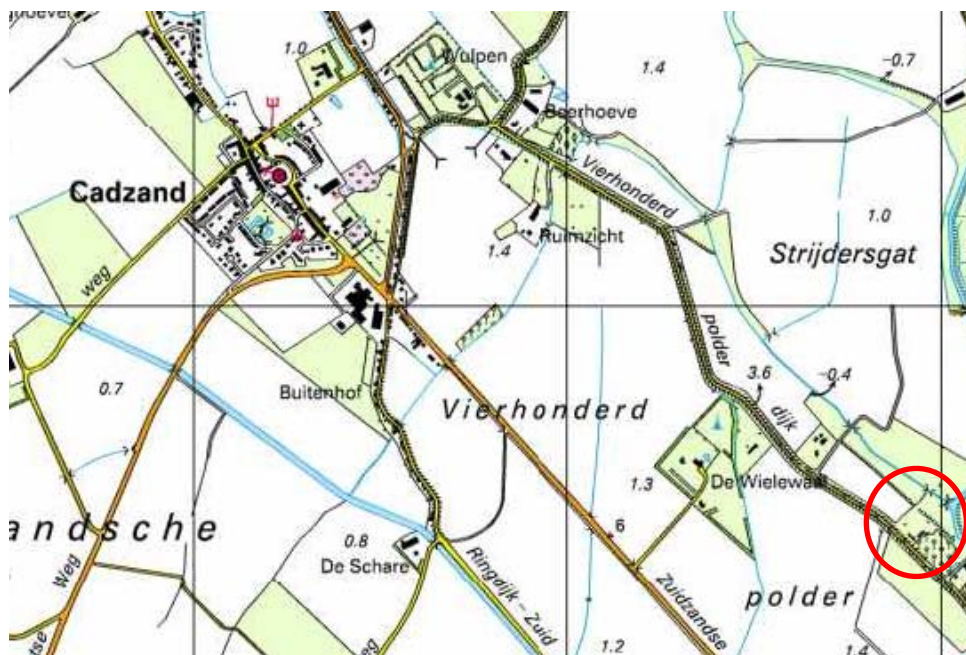
Bijlage 5 Analyseresultaten

Bijlage 6 Historische kaarten en luchtfoto's

Bijlage 7 Foto's

Bijlage 1

Overzichtskaart onderzoekslocatie

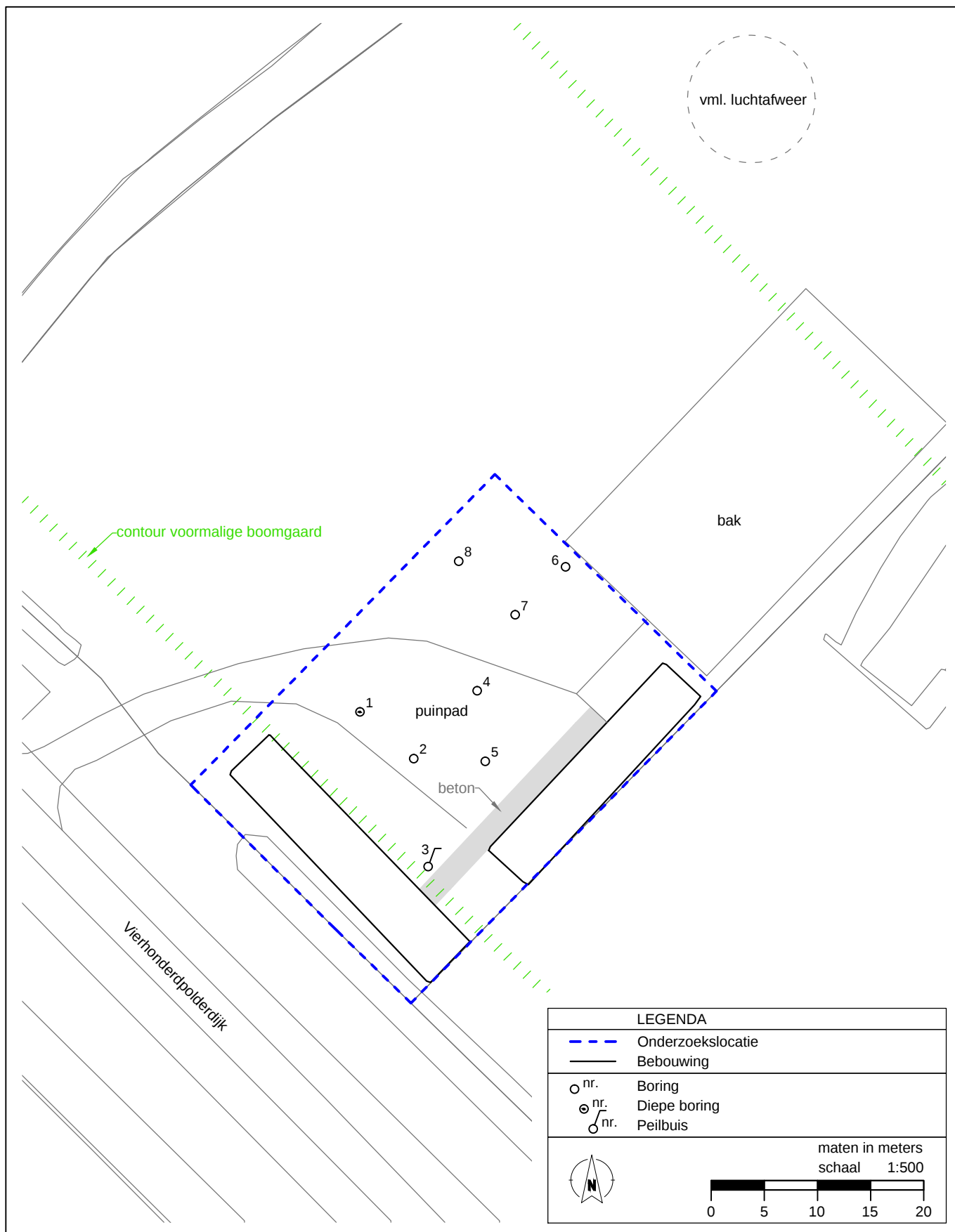
ONDERZOEKSLOCATIE

Onderzoekslocatie:

Vierhonderdpolderdijk (ong.) te Cadzand

Bijlage 2

Situatietekening



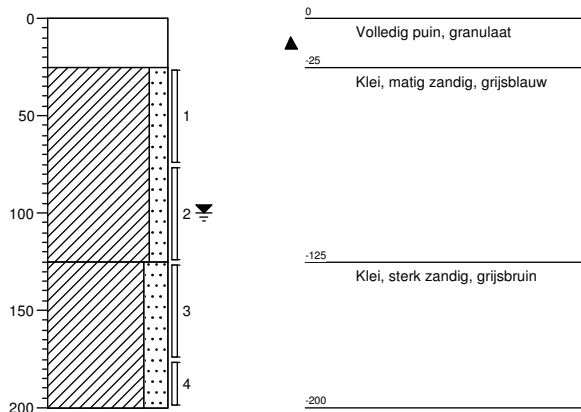
Project:	Vierhonderdpolderdijk (ong.) te Cadzand	Projectnr.:	23130187	Schaal:	1:500
Opdr.gever:	Fam. Cornelis	Formaat:	A4	Tekeningnr.:	1 van 1
Onderdeel:	Verkennd bodemonderzoek	Getekend:	S. Mous	Datum:	14-02-2014

Bijlage 3

Boorbeschrijvingen en profielen

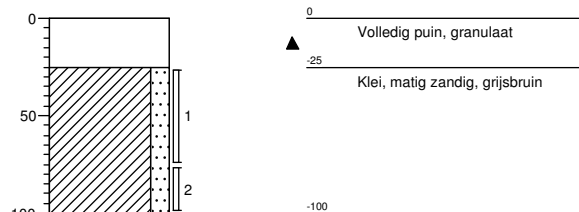
Boring: 01

X: 18923.71
Y: 376396.09
Datum: 27-01-2014
Veldwerker: B. Hofman



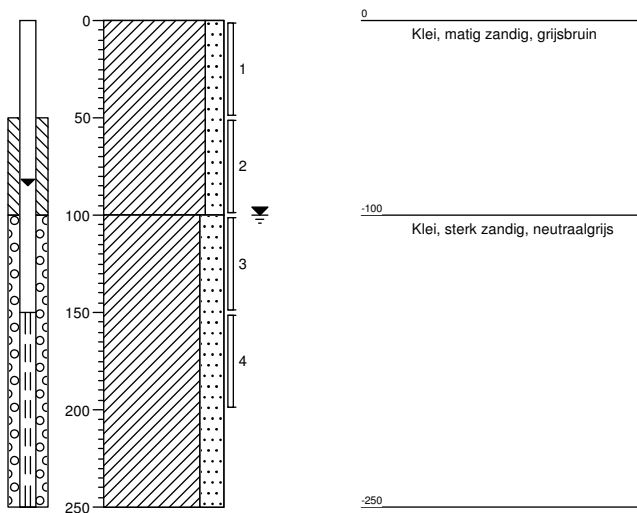
Boring: 02

X: 18928.79
Y: 376391.7
Datum: 27-01-2014
Veldwerker: B. Hofman



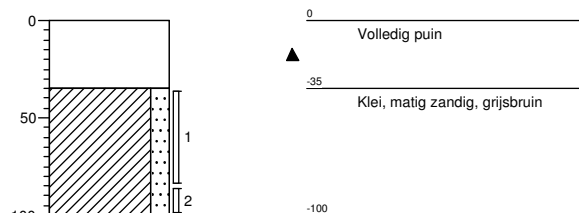
Boring: 03

X: 18930.15
Y: 376381.5
Datum: 27-01-2014
Veldwerker: B. Hofman



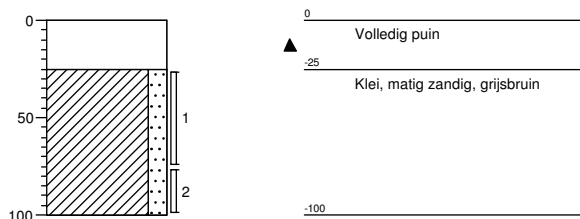
Boring: 04

X: 18934.84
Y: 376398.09
Datum: 27-01-2014
Veldwerker: B. Hofman



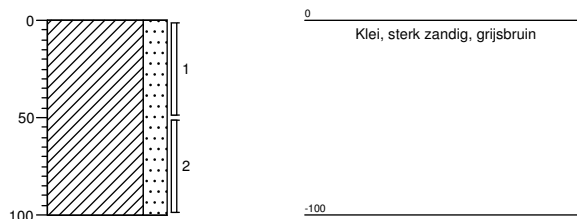
Boring: 05

X: 18935.57
Y: 376391.46
Datum: 27-01-2014
Veldwerker: B. Hofman



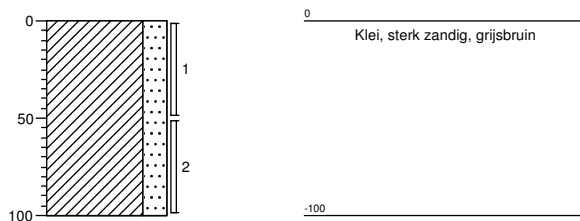
Boring: 06

X: 18943.13
Y: 376409.76
Datum: 27-01-2014
Veldwerker: B. Hofman



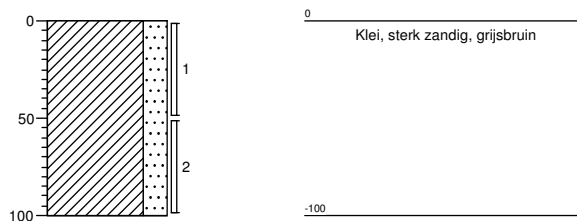
Boring: 07

X: 18938.4
Y: 376405.22
Datum: 27-01-2014
Veldwerker: B. Hofman



Boring: 08

X: 18933.03
Y: 376410.29
Datum: 27-01-2014
Veldwerker: B. Hofman



Bijlage 4

Toetsingstabellen

Tabel 1: Aangetoonde gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming in mg/kg ds

Toetsmonster	MM01			MM02			MM03		
Humus (% ds)	5,5			4,3			2,9		
Lutum (% ds)	30			23			23		
	Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
Barium [Ba]	47	40 ⁽⁶⁾		34	36 ⁽⁶⁾		35	37 ⁽⁶⁾	
Cadmium [Cd]	<0,20	<0,15	-0,04	<0,20	<0,17	-0,03	<0,20	<0,18	-0,03
Kobalt [Co]	8,5	7,4	-0,04	6,1	6,5	-0,05	7,6	8,1	-0,04
Koper [Cu]	7,9	7,8	-0,21	6,2	7,1	-0,22	5,1	6,0	-0,23
Kwik [Hg]	<0,0500	<0,0339	0	<0,0500	<0,0370	0	<0,0500	<0,0373	0
Lood [Pb]	31	31	-0,04	24	26	-0,05	23	26	-0,05
Molybdeen [Mo]	<1,5	<1,1	0	<1,5	<1,1	0	<1,5	<1,1	0
Nikkel [Ni]	21	18	-0,26	15	16	-0,29	19	20	-0,23
Zink [Zn]	82	77	-0,11	57	64	-0,13	50	57	-0,14
PAK 10 VROM	0,66	0,66	-0,02	0,4	0,4	-0,03	2,5	2,5	0,03
PCB (som 7)	0,0039	<0,0071	-0,01	0,0039	<0,0091	-0,01	0,0039	<0,0135	-0,01
Minerale olie C10 - C40	<20,0	<25,5	-0,03	<20,0	<32,6	-0,03	<20,0	<48,3	-0,03
Aldrin	<0,0010	<0,0013		<0,0010	<0,0016				
Dieldrin	<0,0016	0,0020		<0,0016	0,0026				
Endrin	<0,0010	<0,0013		<0,0010	<0,0016				
Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin)	0,0025	0,0046	0	0,0025	0,0059	0			
Isodrin	<0,0010	<0,0013		<0,0010	<0,0016				
Telodrin	<0,0010	<0,0013		<0,0010	<0,0016				
alfa-HCH	<0,0010	<0,0013	0	<0,0010	<0,0016	0			
beta-HCH	<0,0010	<0,0013	0	<0,0010	<0,0016	0			
gamma-HCH	<0,0010	<0,0013	0	<0,0010	<0,0016	0			
2,4-DDE (ortho, para-DDE)	<0,0010	<0,0013		<0,0010	<0,0016				
4,4-DDE (para, para-DDE)	<0,0010	<0,0013		<0,0010	<0,0016				
2,4-DDD (ortho, para-DDD)	<0,0020	0,0025		<0,0020	0,0033				
4,4-DDD (para, para-DDD)	<0,0020	0,0025		<0,0020	0,0033				
2,4-DDT (ortho, para-DDT)	<0,0200	0,0255		<0,0200	0,0326				
4,4-DDT (para, para-DDT)	<0,0200	0,0255		<0,0200	0,0326				
cis-Heptachloorepoxide	<0,0010	<0,0013		<0,0010	<0,0016				
trans-Heptachloorepoxide	<0,0010	<0,0013		<0,0010	<0,0016				
Heptachloorepoxide	0,0014	<0,0025	0	0,0014	<0,0033	0			
Heptachloor	<0,0010	<0,0013	0	<0,0010	<0,0016	0			
cis-Chloordaan	<0,0010	<0,0013		<0,0010	<0,0016				
trans-Chloordaan	<0,0010	<0,0013		<0,0010	<0,0016				
Hexachloorbenzeen (HCB)	<0,0017	0,0022	0	<0,0017	0,0028	0			
alfa-Endosulfan	<0,0010	<0,0013	0	<0,0010	<0,0016	0			
Chloordaan (cis + trans)	0,0014	<0,0025	0	0,0014	<0,0033	0			
DDT (som)	0,028	0,051	-0,1	0,028	0,065	-0,09			
DDE (som)	0,0014	<0,0025	-0,04	0,0014	<0,0033	-0,04			
DDD (som)	0,0028	0,0051	0	0,0028	0,0065	0			
OCB (0,7 som, grond)	0,03			0,03					

8,88 : <= Achtergrondwaarde
 8,88 : <= Interventiewaarde
 8,88 : > Interventiewaarde
 6 : Heeft geen normwaarde
 GSSD : Gestandaardiseerde meetwaarde
 Index : (GSSD - AW) / (I - AW)

Tabel 2: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		AW	I
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	0,6	13
Kobalt [Co]	mg/kg ds	15	190
Koper [Cu]	mg/kg ds	40	190
Kwik [Hg]	mg/kg ds	0,15	36
Lood [Pb]	mg/kg ds	50	530
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	1,5	190
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	35	100
Zink [Zn]	mg/kg ds	140	720
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	40
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,02	1
Aldrin	mg/kg ds		0,32
Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin)	mg/kg ds	0,015	4
alfa-HCH	mg/kg ds	0,001	17
beta-HCH	mg/kg ds	0,002	1,6
gamma-HCH	mg/kg ds	0,003	1,2
Heptachloorepoxide	mg/kg ds	0,002	4
Heptachloor	mg/kg ds	0,0007	4
Hexachloorbenzeen (HCB)	mg/kg ds	0,0085	2
alfa-Endosulfan	mg/kg ds	0,0009	4
Chloordaan (cis + trans)	mg/kg ds	0,002	4
DDT (som)	mg/kg ds	0,2	1,7
DDE (som)	mg/kg ds	0,1	2,3
DDD (som)	mg/kg ds	0,02	34
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	190	5000

Tabel 3: Aangetroffen gehalten in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Watermonster		03-1-1		
Datum		3-2-2014		
Filterdiepte (m -mv)		1,50 - 2,50		
GWS (cm-mv)		85		
pH		7,14		
EC (µS/cm)		1370		
Troebelheid (NTU)		130		
		Meetw	GSSD	Index
Barium [Ba]	µg/l	<50,0	35,0	-0,03
Cadmium [Cd]	µg/l	<0,4	0,3	-0,02
Kobalt [Co]	µg/l	<20,0	14,0	-0,08
Koper [Cu]	µg/l	<15,0	10,5	-0,08
Kwik [Hg]	µg/l	<0,050	<0,035	-0,06
Lood [Pb]	µg/l	<15,0	10,5	-0,08
Molybdeen [Mo]	µg/l	7,2	7,2	0,01
Nikkel [Ni]	µg/l	16	16	0,02
Zink [Zn]	µg/l	<65,0	45,5	-0,03
Benzeen	µg/l	<0,20	<0,14	0
Ethylbenzeen	µg/l	<0,30	0,21	-0,03
Tolueen	µg/l	<0,30	0,21	-0,01
Xylenen (som)	µg/l	0,18	<0,18	0
meta-/para-Xyleen (som)	µg/l	<0,17	<0,12	
ortho-Xyleen	µg/l	<0,08	<0,06	
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	<0,30	0,21	-0,02
Naftaleen	µg/l	<0,05	0,04*	0
Vinylchloride	µg/l	<0,10	<0,07	0,01
Dichloormethaan	µg/l	<0,20	<0,14	0
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,60	0,42	-0,01
1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,60	0,42	-0,02
1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,10	<0,07	0,01
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l		<0,14	0,01
1,2-Dichloorethenen (som)	µg/l	0,14	0,14 ⁽⁶⁾	
cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10	<0,07	
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10	<0,07	
Dichloorpropaan	µg/l	0,53	0,53	0
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,25	0,18	
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,25	0,18	
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,25	0,18	
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,60	0,42	-0,01
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,10	<0,07	0
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,10	<0,07	0
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,60	0,42	-0,05
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,10	<0,07	0,01
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,10	<0,07	0
Monochloorbenzeen	µg/l	<0,60	0,42	-0,04
Dichloorbenzenen (som)	µg/l	1,3	1,3	-0,04
1,2-Dichloorbenzeen	µg/l	<0,60	0,42	
1,3-Dichloorbenzeen	µg/l	<0,60	0,42	
1,4-Dichloorbenzeen	µg/l	<0,60	0,42	
Chloorbenzenen (som)	-		0,028 ⁽¹¹⁾	
Minerale olie C10 - C40	µg/l	100	100	0,09

8,88	: <= Streefwaarde
8,88	: > Streefwaarde
8,88	: > Interventiewaarde
11	: Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
6	: Heeft geen normwaarde
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde
Index	: $(GSSD - S) / (I - S)$
*	: Het door het laboratorium gemeten gehalte is kleiner dan de detectielimiet. De te toetsen waarde is 0,7 x de detectielimiet ($0,7 \times 0,05 = 0,04$). Deze waarde ligt boven de streefwaarde maar omdat er geen streefwaarde-overschrijdingen van de overige vluchtige aromaten en minerale olie zijn geconstateerd, wordt ervan uitgegaan dat er ook voor naftaleen geen sprake is van een streefwaarde-overschrijding

Tabel 4: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		S	S Diep	Indicatief	I
Barium [Ba]	µg/l	50	200		625
Cadmium [Cd]	µg/l	0,4	0,06		6
Kobalt [Co]	µg/l	20	0,7		100
Koper [Cu]	µg/l	15	1,3		75
Kwik [Hg]	µg/l	0,05	0,01		0,3
Lood [Pb]	µg/l	15	1,7		75
Molybdeen [Mo]	µg/l	5	3,6		300
Nikkel [Ni]	µg/l	15	2,1		75
Zink [Zn]	µg/l	65	24		800
Benzeen	µg/l	0,2			30
Ethylbenzeen	µg/l	4			150
Tolueen	µg/l	7			1000
Xylenen (som)	µg/l	0,2			70
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	6			300
Naftaleen	µg/l	0,01			70
Vinylchloride	µg/l	0,01			5
Dichloormethaan	µg/l	0,01			1000
1,1-Dichloorethaan	µg/l	7			900
1,2-Dichloorethaan	µg/l	7			400
1,1-Dichlooretheen	µg/l	0,01			10
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0,01			20
Dichloorpropaan	µg/l	0,8			80
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	6			400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	0,01			300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	0,01			130
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	24			500
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	0,01			10
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	0,01			40
Monochloorbenzeen	µg/l	7			180
Dichloorbenzenen (som)	µg/l	3			50
Minerale olie C10 - C40	µg/l	50			600

Bijlage 5

Analyseresultaten

SMA Zeeland BV
M. van der Klooster
Postbus 25
's-Heerenhoek
4453 ZG Nederland

**RAPPORTAGE AS-3000**

rapportnummer	A132867
datum opdracht	28/01/2014
datum rapportage	04/02/2014
datum reprint	
pagina	1 van 3

Project 23130187 Vierhonderdpolderdijk 8 te Cadzand

Geachte,

Hierbij zenden wij u de analyse resultaten van het door Envirocontrol uitgevoerde laboratoriumonderzoek. De gerapporteerde analyseresultaten hebben enkel betrekking op de door u aangeleverde monsters en voorzien van uw referenties.

Het analyserapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Envirocontrol.

De analyses zijn uitgevoerd conform de methode zoals omschreven op het analyserapport waarbij geldt:

Q	behorende tot de IEC-ISO 17025 accreditatie
AS3xxx	behorende tot de AS-3000 erkenning gevolgd door referentie methode

Op aanvraag zenden wij u een overzicht van de analysemethodieken met een beschrijving van de meetonzekerheid. Er wordt standaard een blancocorrectie uitgevoerd voor de volgende bepalingen in het AS3000-bodempakket: minerale olie, PAK, PCB, OCB en EOX.

Verificatieprocedure bevoegd gezag

Ter verificatie van de authenticiteit van het door Envirocontrol afgeleverde analyserapport is er de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om via www.envirocontrol.be en envirocontrol@analyse.toegang toegang te krijgen tot een verificatiemodule. Hiertoe kunt u de algemene accountgegevens aanvragen via +32 51 656297.

De te gebruiken verificatiecode voor dit rapport is: 19A1328672313018702

Voor eventuele vragen en/of opmerkingen omtrent het uitgevoerde onderzoek, kunt u ons altijd contacteren.

In vertrouwen u hiermede te hebben geïnformeerd, verblijven wij

hoogachtend,

namens Envirocontrol

J.J.J.H. van Kammen
directeur

P. Ghyssaert
hoofd laboratorium



Envirocontrol NV Gravestraat 9G B-8750 Wingene België
telefoon +32 51 656297 telefax +32 51 656298 info@envirocontrol.be
geaccrediteerd conform EN-ISO 17025:2005 voor gebieden zoals nader beschreven in de scope 439-TEST



SMA Zeeland BV
M. van der Klooster

Rapportnummer A132867
Project 23130187

Vierhonderdpolderdijk 8 te Cadzand

pagina 2 van 3
datum opdracht 28/01/2014
datum rapportage 04/02/2014
datum reprint

L14012730	grond	27/01/2014	MM01	01 (25-75) 02 (25-75) 04 (35-85) 05 (25-75)
L14012731	grond	27/01/2014	MM02	03 (0-50) 06 (0-50) 07 (0-50) 08 (0-50)
L14012732	grond	27/01/2014	MM03	01 (75-125) 01 (125-175) 01 (175-200) 03 (50-100) 03 (100-150) 03 (150-200)

					L14012730	L14012731	L14012732
drogestof (veldnat)	Q AS-3010	2 NEN-ISO 11465 NEN 6499	%		77.3	77.9	75.4
Organische stof (humus)	Q AS-3010	3 NEN 5754	% op DS	5.5			2.9
		4 NEN 5753/C1	% op DS		4.3		
Lutum	Q AS-3010	4 NEN 5753/C1	% op DS	30	23		23
Barium [Ba]	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	47	34		35
Cadmium [Cd]	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	<0.20	<0.20		<0.20
Cobalt [Co]	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	8.5	6.1		7.6
Koper [Cu]	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	7.9	6.2		5.1
Kwik niet-vluchtig (Hg)	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN-ISO 16772	mg/kgds	<0.0500	<0.0500		<0.0500
Lood [Pb]	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	31	24		23
Molybdeen [Mo]	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	<1.5	<1.5		<1.5
Nikkel [Ni]	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	21	15		19
Zink [Zn]	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	82	57		50
Naftaleen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.015	0.018		0.16
Fenanthreen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.086	0.045		0.33
Anthraceen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.025	0.011		0.079
Benzo(a)anthraceen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.075	0.039		0.26
Chryseen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.095	0.061		0.34
Fluorantheen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.16	0.092		0.48
Benzo(k)fluorantheen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.04	0.022		0.15
Benzo(a)pyreen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.074	0.046		0.28
Benzo(g,h,i)peryleen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.044	0.029		0.2
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.043	0.032		0.19
PAK 10 VROM som 0,7	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.66	0.4		2.5
Minerale olie C10-C40	Q AS-3010	7 NEN 6978 / NEN 6972 / NEN 6975	mg/kgds	<20.0	<20.0		<20.0
PCB28	Q AS-3010	8 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0008	<0.0008		<0.0008
PCB52	Q AS-3010	8 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0008	<0.0008		<0.0008
PCB101	Q AS-3010	8 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0008	<0.0008		<0.0008
PCB118	Q AS-3010	8 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0008	<0.0008		<0.0008
PCB138	Q AS-3010	8 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0008	<0.0008		<0.0008
PCB153	Q AS-3010	8 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0008	<0.0008		<0.0008
PCB180	Q AS-3010	8 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0008	<0.0008		<0.0008
PCB som 7 factor 0.7	Q AS-3010	8 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	0.0039	0.0039		0.0039
Aldrin	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0010	<0.0010		
Dieldrin	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0016	<0.0016		
Endrin	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0010	<0.0010		
Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin)	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	0.0025	0.0025		
Isodrin	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0010	<0.0010		
Telodrin	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0010	<0.0010		
alfa-HCH	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0010	<0.0010		
beta-HCH	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0010	<0.0010		
gamma-HCH	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0010	<0.0010		
op-DDE	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0010	<0.0010		
pp-DDE	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0010	<0.0010		

SMA Zeeland BV
M. van der Klooster

Rapportnummer A132867
Project 23130187

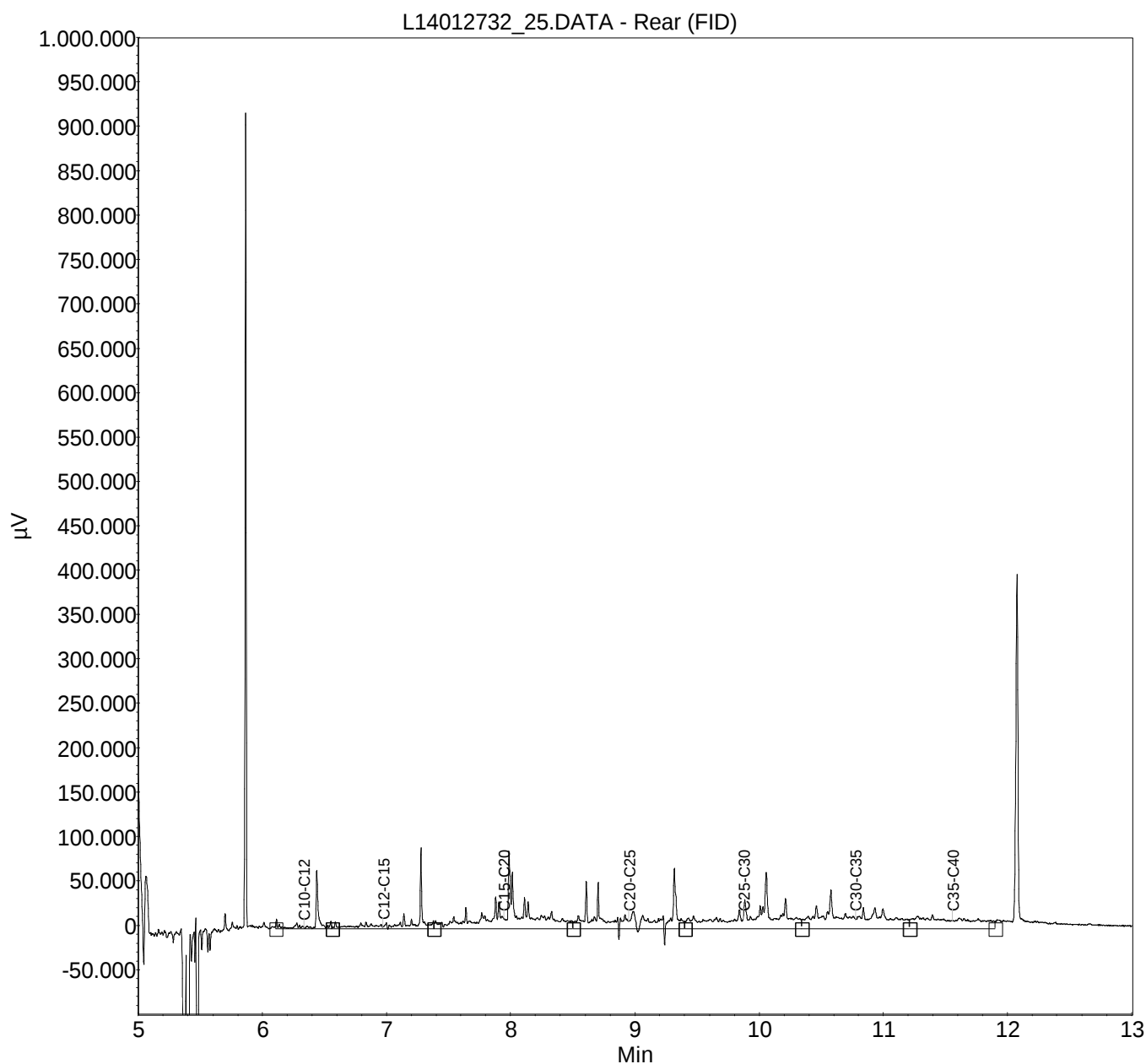
Vierhonderdpolderdijk 8 te Cadzand

pagina 3 van 3
datum opdracht 28/01/2014
datum rapportage 04/02/2014
datum reprint

				L14012730	L14012731	L14012732
op-DDD	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0020	<0.0020	
pp-DDD	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0020	<0.0020	
op-DDT	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0200	<0.0200	
pp-DDT	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0200	<0.0200	
cis-Heptachloorepoxide	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0010	<0.0010	
trans-Heptachloorepoxide	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0010	<0.0010	
Heptachloorepoxide	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	0.0014	0.0014	
Heptachloor	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0010	<0.0010	
cis-Chloordaan	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0010	<0.0010	
trans-Chloordaan	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0010	<0.0010	
HCB	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0017	<0.0017	
Hexachloorbutadieen	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0010	<0.0010	
alfa-Endosulfan	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0010	<0.0010	
Chloordaan (cis + trans)	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	0.0014	0.0014	
DDD (som)	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	0.0028	0.0028	
DDE (som)	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	0.0014	0.0014	
DDT (som)	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	0.028	0.028	
som OCB	Q AS-3020	1 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	0.03	0.03	

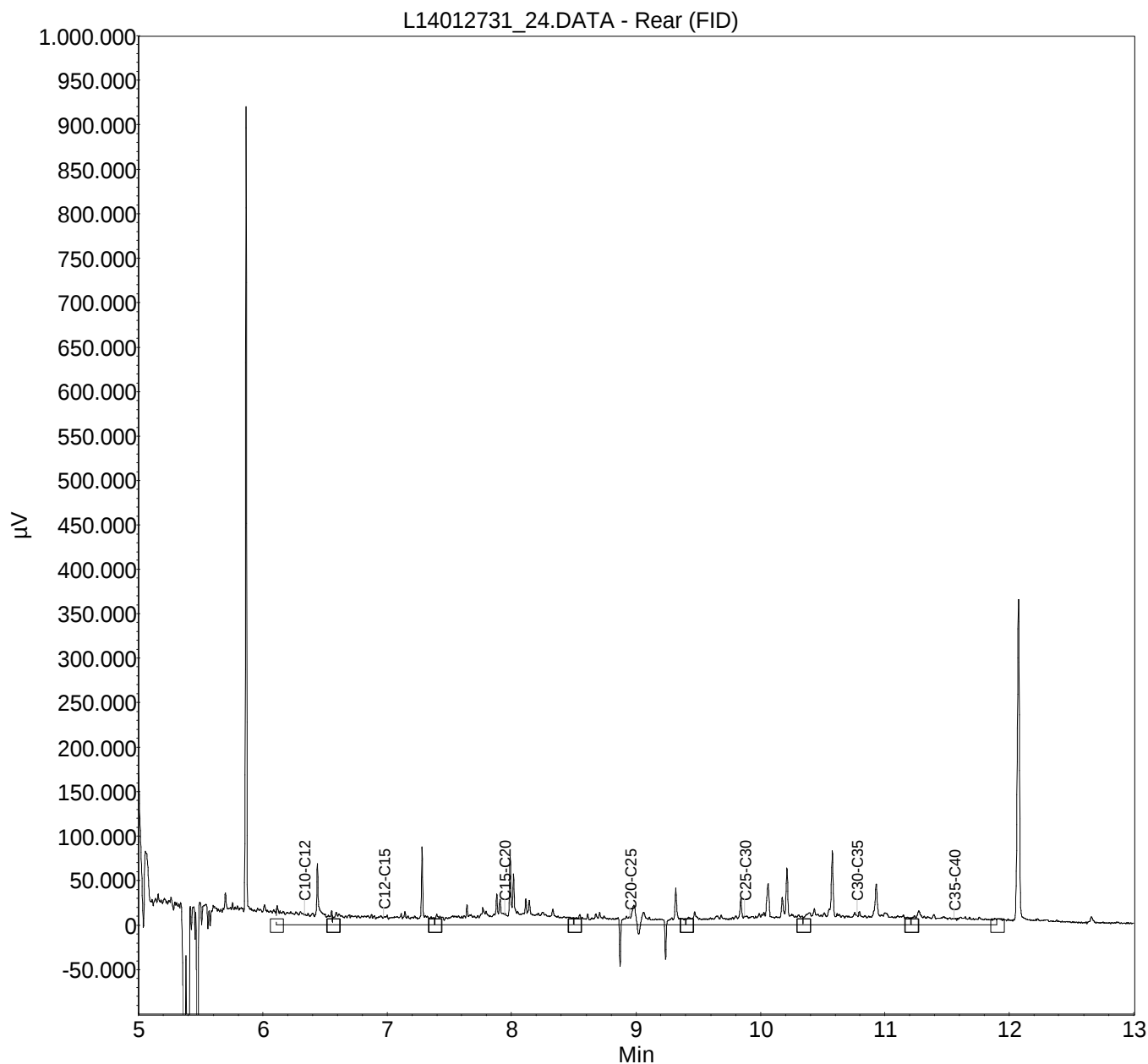
Monster: L14012732_25**Verdunning : /**

Index	Name	Time [Min]	Quantity [mg/l]	Area % [%]	Area [μ V.Min]	Height [μ V]
1	C10-C12	6.34	0.13	3.278	1929.1	65264.1
2	C12-C15	6.97	0.27	6.460	3802.1	90858.1
3	C15-C20	7.94	0.94	22.964	13515.1	87063.1
4	C20-C25	8.95	0.68	16.577	9756.4	67986.1
5	C25-C30	9.87	0.82	19.814	11661.5	63018.1
6	C30-C35	10.78	0.80	19.501	11476.9	43757.1
7	C35-C40	11.56	0.47	11.406	6712.8	15313.1
Total			4.11	100.000	58853.9	433260.0



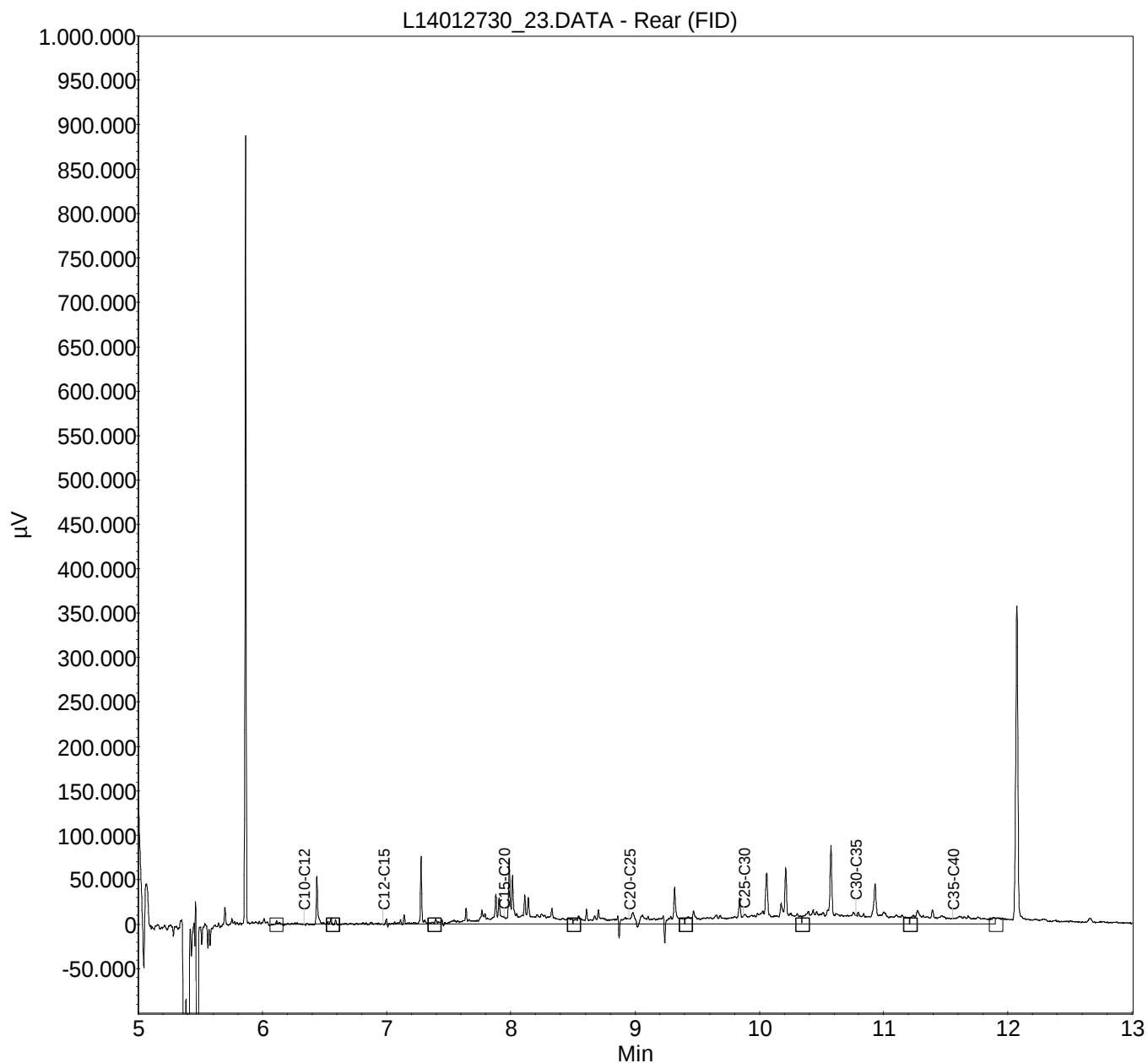
Monster: L14012731_24**Verdunning : /**

Index	Name	Time [Min]	Quantity [mg/l]	Area % [%]	Area [μ V.Min]	Height [μ V]
1	C10-C12	6.34	0.45	10.190	6377.5	69199.2
2	C12-C15	6.97	0.58	13.216	8271.3	87608.2
3	C15-C20	7.94	1.00	22.673	14189.7	76655.2
4	C20-C25	8.95	0.50	11.227	7026.3	46570.8
5	C25-C30	9.87	0.73	16.522	10340.3	64384.2
6	C30-C35	10.78	0.78	17.549	10982.9	83763.2
7	C35-C40	11.56	0.38	8.622	5396.3	15997.2
Total			4.42	100.000	62584.2	444177.8



Monster: L14012730_23**Verdunning : /**

Index	Name	Time [Min]	Quantity [mg/l]	Area % [%]	Area [μ V.Min]	Height [μ V]
1	C10-C12	6.34	0.06	2.169	962.0	53718.9
2	C12-C15	6.97	0.10	3.602	1597.8	76422.9
3	C15-C20	7.94	0.64	22.100	9802.8	72837.9
4	C20-C25	8.95	0.38	13.051	5788.6	41765.9
5	C25-C30	9.87	0.67	23.096	10244.2	63246.9
6	C30-C35	10.78	0.70	24.100	10689.6	88653.9
7	C35-C40	11.56	0.35	11.882	5270.4	16297.9
Total			2.91	100.000	44355.4	412944.5



SMA Zeeland BV
M. van der Klooster
Postbus 25
's-Heerenhoek
4453 ZG Nederland

**RAPPORTAGE AS-3000**

rapportnummer	B133121
datum opdracht	03/02/2014
datum rapportage	12/02/2014
datum reprint	
pagina	1 van 2

Project 23130187 Vierhonderdpolderdijk 8 te Cadzand

Geachte,

Hierbij zenden wij u de analyse resultaten van het door Envirocontrol uitgevoerde laboratoriumonderzoek. De gerapporteerde analyseresultaten hebben enkel betrekking op de door u aangeleverde monsters en voorzien van uw referenties.

Het analyserapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Envirocontrol.

De analyses zijn uitgevoerd conform de methode zoals omschreven op het analyserapport waarbij geldt:

Q	behorende tot de IEC-ISO 17025 accreditatie
AS3xxx	behorende tot de AS-3000 erkenning gevolgd door referentie methode

Op aanvraag zenden wij u een overzicht van de analysemethodieken met een beschrijving van de meetonzekerheid. Er wordt standaard een blancocorrectie uitgevoerd voor de volgende bepalingen in het AS3000-bodempakket: minerale olie, PAK, PCB, OCB en EOX.

Verificatieprocedure bevoegd gezag

Ter verificatie van de authenticiteit van het door Envirocontrol afgeleverde analyserapport is er de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om via www.envirocontrol.be en envirocontrol@analyse.toegang toegang te krijgen tot een verificatiemodule. Hiertoe kunt u de algemene accountgegevens aanvragen via +32 51 656297.

De te gebruiken verificatiecode voor dit rapport is: 19B1331212313018702

Voor eventuele vragen en/of opmerkingen omtrent het uitgevoerde onderzoek, kunt u ons altijd contacteren.

In vertrouwen u hiermede te hebben geïnformeerd, verblijven wij

hoogachtend,

namens Envirocontrol

J.J.J.H. van Kammen
directeur

P. Ghyssaert
hoofd laboratorium



Envirocontrol NV Gravestraat 9G B-8750 Wingene België
telefoon +32 51 656297 telefax +32 51 656298 info@envirocontrol.be
geaccrediteerd conform EN-ISO 17025:2005 voor gebieden zoals nader beschreven in de scope 439-TEST



SMA Zeeland BV
M. van der Klooster
Rapportnummer B133121
Project 23130187 Vierhonderdpolderdijk 8 te Cadzand

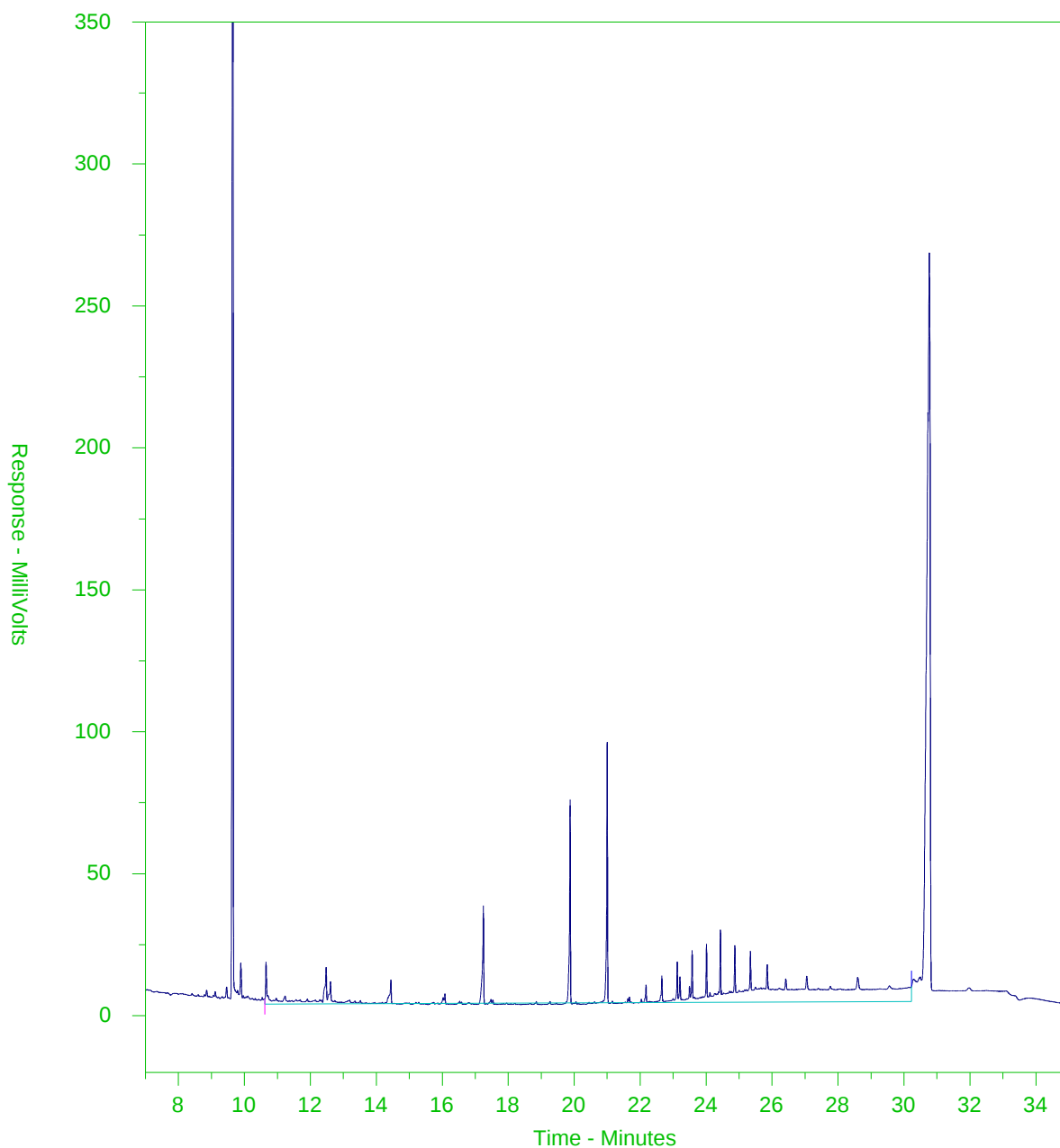
pagina 2 van 2
datum opdracht 03/02/2014
datum rapportage 12/02/2014
datum reprint

L14020154 grondwater 03/02/2014 03-1-1 03 (150-250)

				L14020154
Barium [Ba]	Q AS-3110	3 NEN 6966/C1	µg/l	<50.0
Cadmium [Cd]	Q AS-3110	3 NEN 6966/C1	µg/l	<0.4
Cobalt [Co]	Q AS-3110	3 NEN 6966/C1	µg/l	<20.0
Koper [Cu]	Q AS-3110	3 NEN 6966/C1	µg/l	<15.0
Kwik niet-vluchtig (Hg)	Q AS-3110	3 NEN-EN-ISO 17852	µg/l	<0.050
Lood [Pb]	Q AS-3110	3 NEN 6966/C1	µg/l	<15.0
Molybdeen [Mo]	Q AS-3110	3 NEN 6966/C1	µg/l	7.2
Nikkel [Ni]	Q AS-3110	3 NEN 6966/C1	µg/l	16
Zink [Zn]	Q AS-3110	3 NEN 6966/C1	µg/l	<65.0
Minerale olie C10-C40	Q AS-3110	5 NEN-EN-ISO 9377-2	µg/l	100
Benzeen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.20
Tolueen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.30
Ethylbenzeen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.30
2-Xyleen (ortho-Xyleen)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.08
Xyleen (som meta + para)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.17
Xyleen (som)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	0.18
Styreen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.30
Naftaleen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.05
Dichloormethaan	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.20
Trichloormethaan (Chloroform)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
Tetrachloormethaan (Tetra)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.10
1,1-Dichloorethaan	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
1,2-Dichloorethaan	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
1,1,1-Trichloorethaan	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.10
1,1,2-Trichloorethaan	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.10
1,1-Dichlooretheen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.10
cis-1,2-Dichlooretheen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.10
trans-1,2-Dichlooretheen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.10
Trichlooretheen (Tri)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
Tetrachlooretheen (Per)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.10
1,1-Dichloorpropaan	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.25
1,2-Dichloorpropaan	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.25
1,3-Dichloorpropaan	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.25
Dichloorpropaan (som)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	0.53
Monochloorbenzeen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
1,2-Dichloorbenzeen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
1,3-Dichloorbenzeen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
1,4-Dichloorbenzeen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
Dichloorbenzenen (som)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	1.3
Vinylchloride	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.10
Tribroommethaan (bromoform)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
1,2-Dichlooretheen (som cis + trans)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	0.14

L14020154.0002.RAW

C:\CPData\GC7\140210\L14020154.0002.BND

**Concentratie C10-C40 in extract bedraagt 2,32 mg/l**

Totale oppervlakte C10-C40 bedraagt 2569624,0

Fractieverdeling

fractie C10-C12	4,73	%
fractie C12-C15	2,12	%
fractie C15-C20	4,66	%
fractie C20-C25	11,61	%
fractie C25-C30	7,0	%
fractie C30-C35	8,24	%
fractie C35-C40	61,65	%

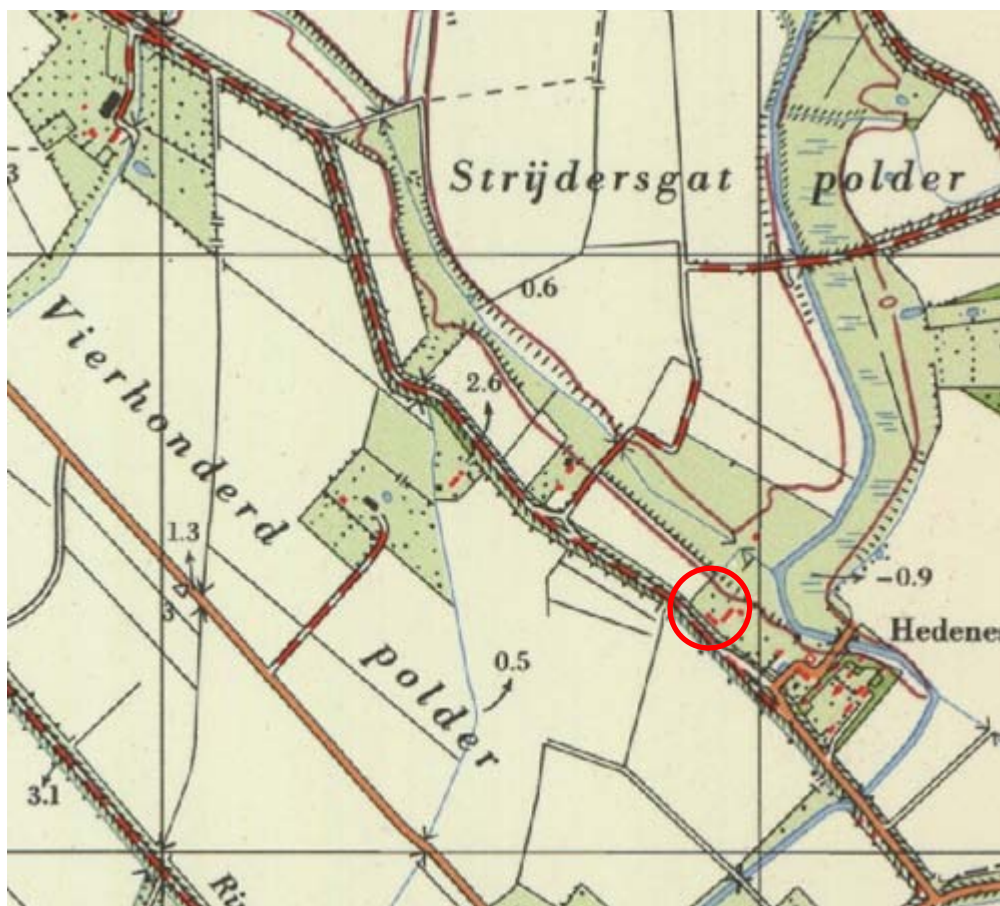
Bijlage 6

Historische kaarten en luchtfoto's

HISTORISCHE KAART CIRCA 1910

Onderzoekslocatie:

Vierhonderdpolderdijk (ong.) te Cadzand

HISTORISCHE KAART CIRCA 1960

Onderzoekslocatie:

Vierhonderdpolderdijk (ong.) te Cadzand

HISTORISCHE LUCHTFOTO 1959

Onderzoekslocatie:

Vierhonderdpolderdijk (ong.) te Cadzand

HISTORISCHE LUCHTFOTO 1971

Onderzoekslocatie:

Vierhonderdpolderdijk (ong.) te Cadzand

Bijlage 7

Foto's



IMG_1176.



IMG_1181.



IMG_1182.



IMG_1183.



IMG_1190.

Bijlage 2 Quickscan Flora en Fauna

Quick scan in het kader van de Flora- en faunawet van een voormalige kustbatterij van het Duitse leger onder Cadzand

Bureau Woets' Insecten

Ir. J. Woets
Oranjepad 32, 4461 TP Goes
0113-23.24.65
jwoets@hetnet.nl
26 september 2014

Dit rapport heeft 1 bladzijde

Quick scan in het kader van de Flora- en faunawet van een voormalige kustbatterij van het Duitse leger onder Cadzand

Inleiding

Het gebied van een voormalige Duitse kustbatterij betreft een stel graslandpercelen met resten van een geschutsplatform en onderkomens voor manschappen en materiaal. De huidige eigenaar gebruikt het gebied voor het houden van paarden.

Op de kop van het terrein tegen de Vierhonderdpolderdijk aan staan twee bunkers, die dienden als manschappenverblijf. Die zouden moeten worden opgewaardeerd tot vakantieverblijf. De quick scan beslaat het kleinere voorterrein met die twee manschappenverblijven.

Het voorterrein met bunkers

De huidige situatie is bekeken op 5 september 2014. Het gaat om een lichte, mogelijk wat droogtegevoelige zavel. De begroeiing van het voorterrein varieert van bijna kaal (veel betreding) tot ietwat ruig (geen betreding) tegen de twee bunkers aan. Het voorterrein wordt gebruikt voor de werkzaamheden die de paarden en de stallen behoeven, inclusief het stallen van de paardentrailers.

De twee manschappenverblijven zijn door hun spouwmuur in wezen geschikt voor de soorten vleermuizen die een muurspouw graag gebruiken als verblijf. De huidige situatie is er een van bouwvallige buitenmuren met veel voegen die grotendeels open zijn en daardoor staat de spouw bloot aan inwatering en grote temperatuurschommelingen.

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 aardmuis, 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

Van de soorten die de Flora- en faunawet wil beschermen zijn enkel een paar soorten kleine zoogdieren rond de opstallen te verwachten, die mogen worden verdreven door het voorgenomen werk.

Advies

Mijns inziens is het overbodig om enige ontheffing van de Flora- en faunawet te vragen.

Goes, 26 september 2014

Bijlage 3 Onderzoek Bunkerstichting

Bunkers aan de 400 Polderdijk

Teneinde de historie van de bunkers aan de 400 Polderdijk in context te plaatsen en te waarderen, is een korte historische beschouwing noodzakelijk. Daartoe wordt middels dit kleine artikel ingezoomd op de plaats van de stelling binnen de Duitse verdediging en meer concreet de bouwwerken die nog altijd resteren.

Na de verovering van West-Europa en de gestokte opmars aan het oostfront besloot het Duitse oppercommando de westelijke kust te beschermen door de aanleg van een verdedigingslinie. Eerst 'Neue Westwall' geheten en later bekend geworden onder de noemer Atlantikwall. De Westerschelde nam als toegang tot de wereldhaven Antwerpen een belangrijke positie in. De noordelijke en zuidelijke oevers werden aan de monding van de rivier krachtig versterkt. Zo plaatste de Kriegsmarine kustbatterijen om een geallieerde aanvaller al op zee uit te schakelen. De landmacht droeg zorg voor de bescherming van de kuststrook door de inzet van infanterie en veldartillerie. Daarbij werd de verdediging geconcentreerd op Breskens en aan de 'overkant' op Vlissingen. Langs de Zeeuws-Vlaamse kust verrezen er kustbatterijen bij Breskens, Nieuwe Sluis en Cadzand-Bad. Organisatorisch werd Zeeuws-Vlaanderen gezien als één sector, ressorterend onder de 712^e Infanterie-Divisie in Oostburg. Deze divisie bestond uit ca 6.000 manschappen, verdeeld over twee infanterieregimenten en een afdeling veldartillerie. Het was deze *Artillerie-Abteilung 652*, onder leiding van *Major der Reserve Friedrich Materne*, die verantwoordelijk was voor de keuze om op de locatie 400 Polderdijk een geschutsbatterij in te richten. Samen met twee soortgelijke opstellingen bij Groede (Hertenkamp) en Zuidzande was het de bedoeling om bij een geallieerde landing op de kust vanuit het achterland het vuur met houwitser 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 2 mitrailleurs. Uiteraard had de bezetting van de stelling ook haar eigen, persoonlijke bewapening. De totale bezetting van de stelling bedroeg ca. een honderd militairen, waaronder 4 officieren. De belangrijke officieren waren de batterijcommandant, Oberleutnant der Reserve Arthur Schwahs (29 jaar oud in 1943 en ex-bankemployé) en de batterijofficier (reserve-luitenant) Willy Stephan.

De bunkerbouw binnen de stelling zal in de zomer van 1942 ter hand zijn genomen als uitvloeisel van de eerste plannen voor de Atlantikwall. Na de oorlog zijn alle bouwwerken op de site in 1948 opgemeten door het Bureau Registratie Verdedigingswerken (BRV) van het Nederlandse Ministerie van Oorlog. De BRV-registratie geeft een compleet beeld van de stelling die, aangeduid als "Potjes", zo'n 25 bunkers omvatte. Voor het hoofdgeschut, de vier veldhouwitser waren open geschutopstellingen gebouwd bestaande uit betonnen platformen met munitienissen voor een handvoorraad granaten. Door de open opstelling kon rondom vuur worden uitgebracht, zodat niet alleen de kust, maar ook het omliggende gebied over enkele kilometers kon worden beheerst. De batterijcommandopost was een bijzonder bouwwerk. Naast de centrale rekenkamer en ruimten voor telefoon en radioverbindingen was deze bunker uitgevoerd met een waarnemingsruimte met kijkgleuf. Vanuit deze ruimte kon een deel van het schootsveld van de batterij worden overzien. De manschappen waren gelegd in een aantal langwerpige personeelsbunkers voorzien van ramen om daglicht toe te laten. De munitievoorraad was verspreid over de stelling opgeslagen in een aantal bergplaatsen. Voor de bescherming tegen aanvallen door laagvliegende jagers waren twee geschutsbeddingen aanwezig, waarvan er één was gebouwd op een woonverblijf.

Alle hiervoor genoemde bouwwerken waren uitgevoerd in dunwandig gewapend beton, dan wel metselwerk. Daarmee waren ze niet bestand tegen zwaardere treffers en vielen ze in de categorie van versterkte veldstellingen (verstärkt Feldmässig). Dit in tegenstelling tot de batterij bij Groede waar alle bunkers bomvrij waren uitgevoerd.

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.

Stichting Bunkerbehoud, november 2012

Regels

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-VG01 van de gemeente Sluis.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.bp15vierhonderd-VG01 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, schakeluisjes, 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 zijkanten 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 automobilititeit;
 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'.

Bijlage 1 Lijst Nieuwe Economische Dragers

Nieuwe Economische Dragers

behorende bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis

functies (milieucategorie Staat van Bedrijfsactiviteiten)	koppeling functies				max. bedrijfsvloeroppervlakte	
	A ¹⁾	W ²⁾	CH ³⁾	W ⁴⁾	m ² van bestaande bebouwing	bestaand gebouw
Landbouwverwant						
Loonbedrijven (2/3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Drainagebedrijven (3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Veehandelsbedrijven (3+)	+	+	+	--	--	Gebouw
Toeleverende bedrijven (3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Spermabank (3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Foeragehandel (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Handel in zaaizaad en pootgoed (3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Hoefsmederij (3+)	+	+	+	--	--	Gebouw
Hoveniersbedrijven (1)	+	+	+	--	--	Gebouw
Boomverzorgingsbedrijven (1)	+	+	+	--	--	Gebouw
Natuur- en landschapsbeheer (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Tuincentrum (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Landbouw en zorg						
Zorgboerderij met dagopvang (1)	+	--	+	--	--	Gebouw
Zorgboerderij met logeervoorziening (1)	+	--	+	--	--	Gebouw
Zorgboerderij met woonvoorziening (1)	+	--	+	--	--	Gebouw
Opslag						
Opslag niet-agrarische producten (2/3)	+	+	+	--	--	Gebouw

1) Nevenactiviteit bij Agrarisch, Agrarisch-1, Agrarisch met waarden-landschapswaarden, Agrarisch met waarden-landschapswaarden-1.

2) Tevens als vervolgfunctie bij Wonen-2.

3) Als neven- en vervolgfunctie bij cultuurhistorische waardevolle panden zoals opgenomen in bijlage 6.

4) Als neven- en vervolgfunctie bij Wonen.

functies (milieucategorie Staat van Bedrijfsactiviteiten)	koppeling functies				max. bedrijfsvloeroppervlakte	
	A ¹⁾	W ²⁾	CH ³⁾	W ⁴⁾	m ² van bestaande bebouwing	bestaand gebouw
Verblijfsrecreatie						
Groepsaccomodatie (2/3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Appartementenverhuur (2/3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Hotelaccommodatie (2)	+	--	+	--	--	Gebouw
Dagrecreatie						
Restaurant (2)	+	+	+	+	--	Gebouw
Eethuis (2)	+	+	+	+	--	Gebouw
IJssalon (1)	+	+	+	+	--	Gebouw
Theeschenkerij (1)	+	+	+	+	--	Gebouw
Partycentrum (3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Bezoekerscentrum	+	+	+	--	--	Gebouw
Sauna (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Verhuur van paarden (2/3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Verhuur van fietsen (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Verhuur van kano's (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Verhuur van trapauto's (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Manege	+	+	+	--	--	Gebouw
Aan huis gebonden beroepen						
Medische of therapeutische praktijk (-)	+	+	+	+	--	Gebouw
Dierenarts (-)	+	+	+	+	--	Gebouw
Atelier (-)	+	+	+	+	--	Gebouw
Overig (-)	+	+	+	+	--	Gebouw
Medische dienstverlening						
Privékliniek (2)	--	--	+	--	--	Gebouw
Kuuroord (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Dierenkliniek (1)	+	+	+	--	--	Gebouw
Groepspraktijk (1)	+	+	+	--	--	Gebouw
Overige dienstverlening						
Cursuscentrum (2/3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Crèche/peuterspeelzaal (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Museum/Tentoonstellingsruimte (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Dierenasiel/- pension (3)	+	+	+	--	--	Gebouw
Kappersbedrijf (1)	+	+	+	+	--	Gebouw
Computerservicebedrijf (1)	+	+	+	+	--	Gebouw
Adviesbureau (2)	+	+	+	+	--	Gebouw
Geluidsstudio (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Antiekhandel (2)	--	--	+	--	--	Gebouw
Kunsthandel (2)	--	--	+	--	--	Gebouw

Ambachtelijke bedrijven						
Vleesverwerking eigen bedrijf (2/3)	+	--	+	--	--	Gebouw
Zuivelverwerking (2/3)	+	--	+	--	--	Gebouw
Plantaardige productverwerking (3+)	+	--	+	--	--	Gebouw
Imkerij (2)	+	+	+	--	--	Gebouw
Palingrokerij (1)	+	--	+	--	--	Gebouw
Wijnmakerij (2)	+	--	+	--	--	Gebouw
Bierbrouwerij (3)	+	--	+	--	--	Gebouw
Riet- en vlechtwerk (2)	+	+	+	--	250	
Bouwbedrijven (2)	+	+	+	--	250	
Schilderbedrijven (2)	+	+	+	--	250	
Installatiebedrijven (2)	+	+	+	--	250	
Elektrotechnisch installatiebedrijf (2)	+	+	+	--	250	
Dakdekkersbedrijf (2)	+	+	+	--	250	
Rietdekkersbedrijf (2)	+	+	+	--	250	
Houtzagerij- en schaverij (3)	+	+	+	--	250	
Speeltoestellenfabricage (3*)	+	+	+	--	250	
Lasinrichtingen/bankwerkerijen (3*)	+	+	+	--	250	
Vervaardiging medische instrumenten en orthopedische artikelen (2)	+	+	+	--	250	
Meubelmakerij/restauratie (3*)	+	+	+	--	250	
Meubelstofeerderijen (1)	+	+	+	--	250	
Vervaardigen en reparatie sieraden (2)	+	+	+	--	250	
Vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten (2)	+	+	+	--	250	
Spel en speelgoedfabricage (3)	+	+	+	--	250	
Spinnen en weven van textiel (3)	+	+	+	--	250	
Vervaardigen van textielwaren (3+)	+	+	+	--	250	
Kledingvervaardiging (2)	+	+	+	--	250	
Reparatiebedrijven van gebruiksgoederen (2)	+	+	+	--	250	
Pottenbakkerij (2/3)	+	+	+	--	250	
Natuursteenbewerking/ beeldhouwerij (3+)	+	+	+	--	250	
Zeefdrukkerij (2)	+	+	+	--	250	

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing

Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis

Notitie voor de landschappelijke inpassing van bedrijven in het buitengebied van de gemeente Sluis.

Gemeente Sluis, januari 2014

Inhoudsopgave

- 1 Inleiding
- 2 Kenmerken en richtlijnen landschappelijke inpassing
 - 2.1 Onderscheid bedrijven*
 - 2.2 Onderscheid gebieden*
 - 2.3 Algemene richtlijnen*

Bronverwijzing

Bijlagen

- A Streekeigen beplantingssoorten
- B Voorbeeld overeenkomst

Het doel van deze notitie is de formulering van richtlijnen voor landschappelijke inpassing van bedrijven in het buitengebied. Deze notitie biedt een toetsingskader voor plannen met betrekking tot bijvoorbeeld de uitbreiding van agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven, kleinschalige campings en de realisatie van nieuwe economische dragers. Deze notitie wordt overgenomen in de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

In het bestemmingsplan Buitengebied is een vergelijkbare notitie opgenomen. In de praktijk bleek aanpassing van deze notitie gewenst. Dit is het resultaat hiervan.

Toetsing aan deze richtlijnen is aan de orde bij wijzigingen in de bedrijfsvoering waarvoor op basis van het bestemmingsplan Buitengebied een afwijkings- of wijzigingsprocedure nodig is. Alleen in die gevallen kan het realiseren van landschappelijke inpassing als verplichting worden gekoppeld aan de te volgen planologische procedure.

Bij de uitvoering van plannen die rechtstreeks mogelijk zijn (bestaande rechten) op basis van het bestemmingsplan kan landschappelijke inpassing niet verplicht worden. Deze notitie is tevens bedoeld om in deze situaties landschappelijke inpassing te stimuleren.

Economisch uitgangspunt van gemeentelijk beleid is het mogelijk maken van een doelmatige bedrijfsvoering. Daarnaast staat het voorkomen of tegengaan van verpaupering van het buitengebied hoog op de agenda. (Erf)beplantingen vormen kenmerkende elementen in het landschap. De (boeren)erven in het buitengebied van de gemeente Sluis hebben belangrijke landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. De aanwijzing van West Zeeuws-Vlaanderen als Nationaal Landschap in de nota Ruimte en het belang van een mooi landschap voor recreatie en toerisme zorgen er voor dat landschappelijke kwaliteiten een belangrijk aandachtspunt in de beleidsvorming zijn. In het geval van nieuwe activiteiten in het buitengebied of nieuwbouw en/of uitbreiding van bedrijfsgebouwen is het daarom van groot belang dat de genoemde waarden en kwaliteiten niet verloren gaan. Soms is het bij uitbreiding van bebouwing onvermijdelijk dat een deel van de bestaande beplantingen verdwijnt. Ook komen verwilderde percelen of percelen zonder groenelementen voor. Dit levert een ongewenst eindbeeld op.

In deze notitie wordt een beeld geschetst van de verschillende deelgebieden binnen de gemeente en erfbeplanting/ landschappelijke inpassing in het buitengebied. De hoofddoelstelling is om de landschappelijke kenmerken te behouden en waar mogelijk te versterken.

De richtlijnen zijn algemeen geldend, maar afhankelijk van de situatie, bedrijfsvorm en/of landschap zijn nuanceverschillen mogelijk. Een kwalitatief hoogwaardige inrichting en goede landschappelijke inpassing wordt nagestreefd.

In de bijlagen zijn opgenomen een overzicht van de streekeigen beplantingssoorten (A), en een overeenkomst die tot doel heeft het waarborgen van het uitvoeren van het erfbeplantingplan (B).

2. Kenmerken en richtlijnen erfbeplanting

Hieronder wordt ingegaan op de kenmerken en de richtlijnen ten aanzien van erfbeplanting/ landschappelijke inpassing in het buitengebied.

2.1 Onderscheid bedrijven

In het buitengebied komen diverse soorten bedrijvigheid voor. Deze zijn grofweg onder te verdelen in agrarische bedrijven, kleinschalige kampeerbedrijven, nieuwe economische dragers (bij agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven, woningen en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen) en niet-agrarische bedrijvigheid. Agrarische bedrijven zijn van oudsher gevestigd in het buitengebied, kleinschalige kampeerbedrijven betreffen in belangrijke mate nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.

Erfbeplantingsplannen moeten niet alleen aansluiten op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied maar ook op bouwplannen worden afgestemd. Tevens is het van belang om met de wensen van de eigenaar rekening te houden.

Bij wijziging in de bedrijfsvoering voor bedrijven in het buitengebied waarvoor op basis van het bestemmingsplan Buitengebied een afwijkings- of wijzigingsprocedure nodig is, is landschappelijke inpassing voorwaarde. Op dat moment is toetsing aan deze richtlijnen aan de orde.

2.2 Onderscheid gebieden

Grofweg is de gemeente Sluis onder te verdelen in drie deelgebieden. Het gaat hierbij om het kleilandschap, het kustlandschap en pleistoceen dekzand. In deze verschillende gebieden komen verschillende beplantingssoorten voor. Factoren die hierbij een rol spelen zijn de grondsoort (zand, klei) en bijvoorbeeld dat dicht tegen de kust rekening gehouden moet worden met windgevoeligheid en zoute zeewind. In bijlage A is weergegeven welke beplantingssoorten het best gedijen in de verschillende deelgebieden.

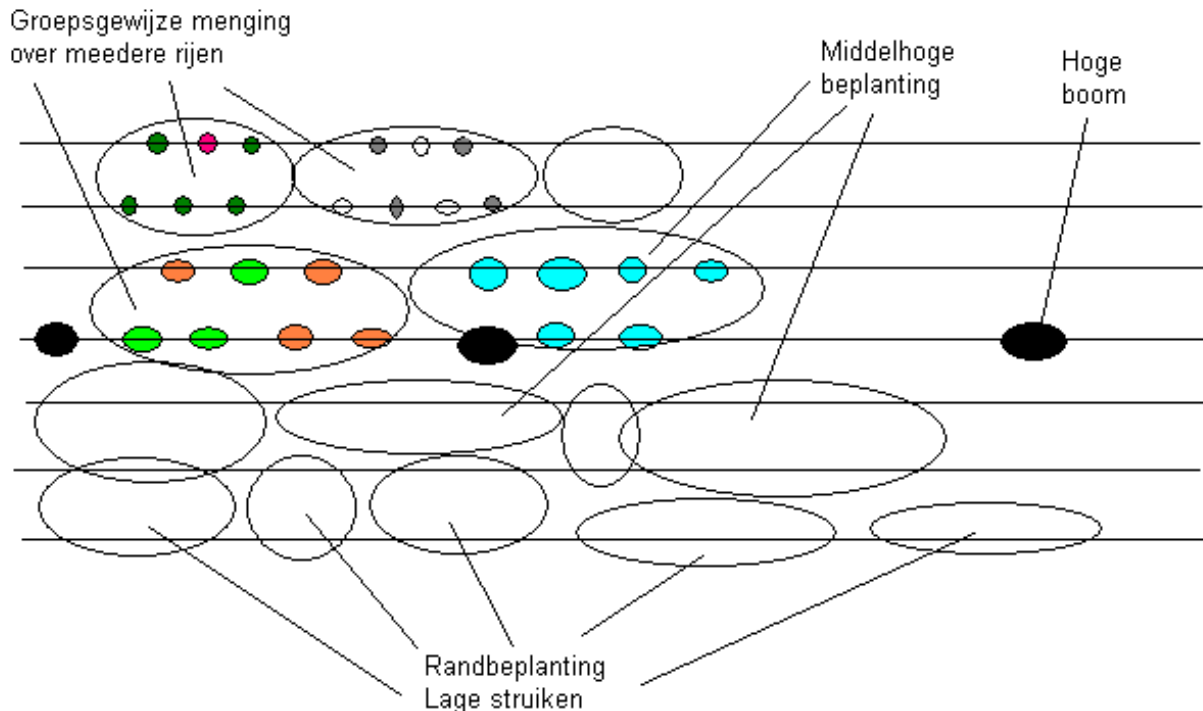
2.3 Algemene richtlijnen

In deze paragraaf wordt beschreven aan welke richtlijnen een beplantingsplan moet voldoen.

Uit het aan te leveren beplantingsplan moet in ieder geval blijken waar de randbeplanting wordt aangebracht, uit welke plantsoorten deze zal bestaan, het aantal rijen en in welke verhoudingen de plantsoorten worden toegepast. Dit kan door een beplantingsplan aan te leveren dat bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een ontwerptekening met een korte onderbouwing (inclusief beheerplan) en waar nodig detailtekeningen. Deze ontwerptekening geeft het eindbeeld van de beplanting weer;
- Een beplantingsplan met daarbij een lijst van de toe te passen soorten (assortimentslijst) en de verhoudingen in het assortiment in aantallen of percentages. Hierbij heeft een groepsgewijze menging van soorten, voor een gunstig eindbeeld, de voorkeur. Hieronder is schematisch weergegeven hoe een groepsgewijze menging er kan uitzien.

Groepsgewijze menging



Het beplantingsplan moet in alle gevallen zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van gebouwen en afscherming van storende elementen. Aanvullend op een te realiseren afschermende singel kan bijvoorbeeld een keuze gemaakt worden uit een boomweide, een boomgroep, een boomgaard met hoogstamfruit of een vogelbosje. Verder kan de keuze voor leilinden, 'lage' hagen (van bijv. meidoorn), knotbomen of een poel het erf verder verrijken.

Het beplantingssortiment moet bestaan uit inheemse of streekeigen soorten (zie bijlage A). Erfafscheidingen dienen bij voorkeur te bestaan uit groenelementen van streekeigen plantmateriaal; schuttingen, coniferen etc. zijn dus niet gewenst. De uiteindelijke keuze voor streekeigen beplanting en/of streekeigen elementen is altijd afhankelijk van de ruimte en de locatie. Keuze voor diverse soorten struiken en bomen die in verschillende periodes bloeien verdient aanbeveling. Dit is namelijk niet alleen visueel aantrekkelijk, maar geeft ook de omgeving een hogere natuurwaarde.

Water vervult op bedrijven een belangrijke functie. De noodzakelijke berging van water kan gerealiseerd worden door de aanleg van een poel op (of aansluitend op) het bedrijf. Bij het opstellen van een beplantingsplan dient rekening te worden gehouden met de richtlijnen en voorwaarden van het Waterschap met betrekking tot afstanden tot wegen en waterlopen die vrij moeten zijn van bebouwing en/of beplanting. Vroegtijdige betrokkenheid van het Waterschap is van belang om vertraging in de procedure te voorkomen.

Een stevige singelbeplanting kan gerealiseerd worden door 60% van de totale gevallengte die zichtbaar is vanuit de omgeving in te passen. Het is van belang dat een beplantingsstrook als een geheel overkomt en niet versnipperd is. Uiteraard dient een normale bedrijfsvoering mogelijk te zijn. Voor de beleving van het buitengebied is het gewenst om bedrijvigheid in het

buitengebied te kunnen waarnemen. Voor alle gebieden geldt dat de relatie van de in te passen gebouwen met het omliggende landschap versterkt kan worden door (in beperkte mate) 'doorzichten' te creëren. Met name in het open landschap past dit (lage hagen, poel, weiland) beter dan een dichte singel rondom het bedrijf.

Een landschappelijke inpassing met een breedte van 5 meter kan volstaan voor een goed eindbeeld. Het verdient de voorkeur om een beplantingsplan te laten opstellen door een landschapsarchitect of landschapsdeskundige.

Bronverwijzing

- Structuurvisie West Zeeuwsch-Vlaanderen, juni 2000
- Bestemmingsplan Buitengebied Sluis-Aardenburg
- Van beleid naar uitvoering, uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland
- Streekeigen West Zeeuwsch-Vlaanderen, Landschapsvisie en Landschapsplan
- Gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal'
- Notitie 'Richtlijnen voor streekeigen beplantingssingel rondom agrarische bedrijven'. Natuurbeschermingsorganisatie 't Duumpje.
- Cursus 'Landschappelijke inpassing gemeente Sluis' door Stichting Landschapsbeheer Zeeland.

Bijlage A

Beplantingstypen

- 1, solitair, lanen, boomgroepjes ed. op erven.
- 2, groengordels om bedrijventerreinen,
- 3, groengordels om loodsen ed in landschappelijk gebied,
- 4, dijken,
- 5, kleine bosjes: dan ook PNV gebruiken (gescreend op Zeeuwse soorten),
- 6, beplanting van natuurgebieden,
- 7, typisch Zeeuwse beplantingseenheden als Zeeuwse hagen

[illegible]

Naam wetenschappelijk	Nederlandse naam	1, Solitairen, rijen, erven	2, Groengordels om berdriventerrainen	3, Groengordels om loodsen ed in landschappelijk gebied	4, Dijken	5, Kleine bosjes	6, Natuurgebieden	7, Typisch Zeeuwse hagen	Kleilandschap	Kustlandschap	Pleistoceen dekzand
Pop. Marilandica	Marilandica pop.	X	X	X	X				X	X	
Pop. Robusta	Robusta pop.	X	X	X	X				X		X
Populus alba	witte abeel	X	X	X						X	
Populus canadensis	grauwe abeel	X	X	X	X				X	X	
Populus nigra	zwarte populier	X	X	X	X	B			X	X	
Populus n. Italica	Italiaanse populier	X	X	X					X	X	
Populus vereecken	Vereecken populier	X	X	X	X				X		
Populus tremula	esp, ratelpopulier	X	X	X		X	X		X	X	X
Prunus avium	zoete kers	X	X	X	X	X	X		X		X
Prunus padus	vogelkers	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Prunus spinosa *	sleedoorn	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B
Quercus robur *	zomereik	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Rhamnus cathartica *	wegedoorn	X	X	X	X	X	X		X	X	
Rhamnus frangula	vuilboom	X	X	X		X	X			X	X
Robinia pseudoacacia	acacia										
Rosa canina *	hondsroos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rosa rubiginosa *	egellantier	B	B	B	B	B	B			X	

Naam wetenschappelijk	Nederlandse naam	1, Solitairen, rijen, erven	2, Groengordels om berdriventerrainen	3, Groengordels om loodsen ed in landschappelijk gebied	4, Dijken	5, Kleine bosjes	6, Natuurgebieden	7, Typisch Zeeuwse hagen	Kleilandschap	Kustlandschap	Pleistoceen dekzand
Salix alba	schietwilg	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Salix alba 'Chermesina'	schietwilg, rood	B	B	B					X		
Salix alba 'Lievalde'	schietwilg	B	B	B					X		
Salix alba 'Rockanje'	schietwilg, geel-groen	B	B	B					X		
Salix alba 'Vitellina'	schietwilg, geel	B	B	B					X		
Salix aurita	geoorde wilg		B	B		B	B		B		X
Salix caprea	boswilg	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Salix cinerea	grauwe wilg	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Salix fragilis	kraakwilg	B	B	B	B	B	B		X		
Salix purpurea	bittere wilg	B	B	B		B	B		X		
Salix triandra	amandelwilg	B	B	B		B	B		X		
Salix viminalis	katwilg	B	B	B		B	B		X	X	
Sambucus nigra	gewone vlier	X	X	X	X	X			X	X	X
Sorbus aucuparia	lijsterbes	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Tilia cordata	winterlinde	X	X	X	X	X	B		X		B
Tilia x vulgaris 'Pallida'	Hollandse linde	X	X	X	X				X		B
Ulmus laevis*	steeliep	X	X	X	X	X			X		
Viburnum opulus	gelderse roos	X	X	X	X	B	B		X	X	B

Bijlage B: Voorbeeld overeenkomst

OVEREENKOMST

De ondergetekenden:

De gemeente Sluis, te dezen vertegenwoordigd doorburgemeester van de gemeente Sluis, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente vertegenwoordigende, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d., hierna te noemen "de gemeente", enerzijds,

en, wonende te, hierna te noemen "de ontwikkelaar", anderzijds,

hierna gezamenlijk te noemen: "partijen";

overwegende dat,

de ontwikkelaar het initiatief heeft genomen tot het realiseren van een op het adres, hierna te noemen "het bouwplan";

de ontwikkelaar de eigenaar is van het perceel, kadastraal bekend, hierna te noemen "het plangebied";

de realisatie van een in strijd is met de op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' geldende bestemming en dat medewerking kan worden verleend middels een afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van Nieuwe Economische Dragers (NED's) zoals opgenomen in artikel van het bestemmingsplan;

dat de gemeente met inachtneming van de daarvoor geldende procedureregels met bezwaar- en beroepsmogelijkheden in principe bereid is aan het vorengenoemde plan medewerking te verlenen, een en ander met inachtneming van het beleid zoals dat is verwoord in het bestemmingsplan 'Buitengebied';

op grond van de vorengenoemde afwijkingsbevoegdheid slechts medewerking kan worden verleend, indien voorzien wordt in een landschappelijke inpassing en indien zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;

medewerking slechts wordt verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

komen als volgt overeen:

ARTIKEL 1. DOEL OVEREENKOMST

In deze overeenkomst zijn afspraken tussen de ontwikkelaar en de gemeente vastgelegd ten aanzien van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan, conform het gestelde in artikel van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze afspraken maken duidelijk dat de ontwikkelaar bereid is het perceel landschappelijk in te passen en de noodzakelijke investering in de ruimtelijke kwaliteit te verrichten.

ARTIKEL 2. HET INITIATIEF

De ontwikkelaar heeft het initiatief genomen tot het realiseren van een op het adres

ARTIKEL 3. VERPLICHTINGEN ONTWIKKELAAR

Landschappelijke inpassing

- 3.1 Het plangebied voorzien wordt van landschappelijke inpassing , bestaande uitmet een breedte van gemiddeldmeter, een en ander overeenkomstig de bij deze overeenkomst gevoegde bijlage A.
- 3.2 De ontwikkelaar verplicht zich tot realisatie, instandhouding en beheer van de onder 3.1 bedoelde erfbeplanting.

Boetebepaling

- 3.3 Bij niet-nakoming of overtreding van de onder lid 3.2 opgenomen verplichtingen is de gemeente gerechtigd de ontwikkelaar – zonder gerechtelijke tussenkomst – een dadelijk opeisbare boete van € 10.000,- per overtreding of niet- nakoming te heffen. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. In voorkomend geval zal de gemeente de ontwikkelaar bij aangetekend schrijven in gebreke stellen. In de aangetekende brief wordt een termijn gesteld – die niet korter dan 30 dagen mag zijn – om de ontwikkelaar alsnog aan zijn verplichtingen te laten voldoen. Deze boete is verschuldigd onverminderd de aan de gemeente toekomende bevoegdheden om langs publiekrechtelijke weg op te treden.

ARTIKEL 4. VERPLICHTINGEN GEMEENTE

- 4.1 De gemeente is bereid om zich in te spannen om te komen tot verlening van de omgevingsvergunning, zodanig dat het door de ontwikkelaar voorgelegde bouwplan kan worden gerealiseerd.
- 4.2 De gemeente behoudt bij de nakoming van wat in lid 1 is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.

ARTIKEL 5 RECHTSOPVOLGERS

Het bepaalde in deze overeenkomst geldt onverkort voor de rechtsopvolgers van de ontwikkelaar, maar ook voor de eventuele pachter, huurder, zakelijk gerechtigde of diegene die de onderliggende onroerende zaak onder welke titel dan ook in gebruik krijgt van ontwikkelaar dan wel van zijn rechtsopvolger.

ARTIKEL 6 KETTINGBEDING

De ontwikkelaar verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, bij eigendomsoverdracht van (een gedeelte van) het plangebied en/of bij vestiging van enig zakelijk recht hierop, de ingevolge deze overeenkomst op de ontwikkelaar rustende verplichtingen, waaronder begrepen de in ARTIKEL 3 omschreven verplichtingen, alsmede dit kettingbeding, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. Indien dit kettingbeding niet aan een rechtsopvolger wordt opgelegd, verbeurt de ontwikkelaar een boete tot een bedrag gelijk aan het bedrag aan de in artikel 3 lid 3 beschreven bijdrage, welk bedrag elk jaar per 1 januari wordt verhoogd met 2,5 %.

ARTIKEL 7 BIJLAGE

Aan deze overeenkomst is de volgende bijlage gehecht:

Bijlage A : plan en tekening landschappelijke inpassing

In tweevoud opgemaakt en ondertekend te Oostburg d.d.,

De ontwikkelaar,

De gemeente,

De burgemeester

