

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Sluis

Bestemmingsplan

“Kom Cadzand”

Projectnummer: 151556

Datum: 17 januari 2017

Gemeente Sluis

Bestemmingsplan

“Kom Cadzand”

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1714.bpkomcadzand-ON01

d.d. : 17-01-2017

Projectleider:

Projectmedewerker:

Status:

dhr. drs. M.C.M. Reijnaars

mevr. ing. T.J.C. van Wijnen, Msc

ontwerp

Toelichting

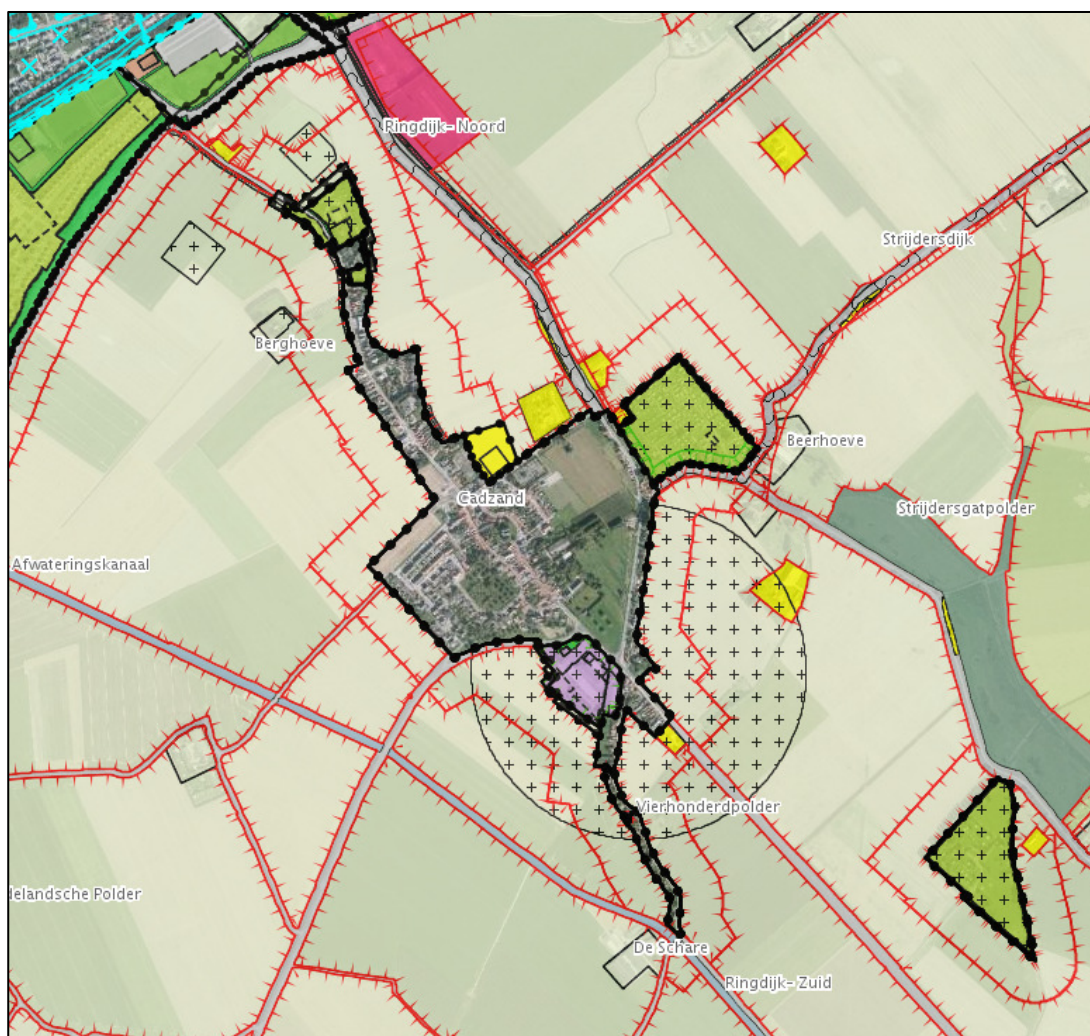
INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	3
2	BELEIDSKADERS	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Rijksbeleid	5
2.3	Provinciaal beleid	8
2.4	Gemeentelijk beleid	10
3	BESTAANDE SITUATIE	17
3.1	Historie	17
3.2	Ruimtelijke opbouw van het gebied	17
3.3	Functionele opbouw van het gebied	21
4	VISIE OP HET PLANGEBIED	23
4.1	Krimp	23
4.2	Wonen	24
4.3	Bedrijvigheid	24
4.4	Commerciële voorzieningen	25
4.5	Horecavoorzieningen	25
4.6	Maatschappelijke voorzieningen	26
4.7	Groen en Water	26
4.8	Verkeer en parkeren	26
4.9	Leefbaarheid	27
5	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Bodem	29
5.3	Archeologie	30
5.4	Cultuurhistorie	33
5.5	Waterhuishouding	36
5.6	Natuurgebieden	41
5.7	Flora en fauna	42
5.8	Milieuhinder	43
5.9	Geluidshinder	45
5.10	Luchtkwaliteit	46
5.11	Externe veiligheid	47
5.12	Molenbiotoop	49
5.13	Kabels en leidingen	49
6	JURIDISCHE ASPECTEN	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Planvorm	51
6.3	Toelichting op de bestemmingen	51

7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
7.1	Regelgeving grondexploitatie	59
7.2	Economische uitvoerbaarheid	59
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	61
8.1	Maatschappelijke toetsing	61
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	61
9	HANDHAVING	63
9.1	Algemeen	63
9.2	Handhavingsbeleid	63
9.3	Handhaving van bestaande situaties	64
9.4	Verantwoording	64

Bijlagen

Bijlage 1 Overzicht inspraak- en vooroverlegreacties en ambtshalve aanpassingen



Weergave plangebied in combinatie met satellietfoto. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Sluis heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren. De Wro stelt dat bestemmingsplannen eens in de 10 jaar herzien moeten worden voor het gehele grondgebied van de gemeente, om de gemeente en de burger te voorzien van een actueel, normstellend en handhaafbaar instrument.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kern van Cadzand, gelegen in de gemeente Sluis. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. De overige kernen in de gemeente Sluis zijn in andere passende bestemmingsplannen planologisch-juridisch vastgelegd.

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard. Een consoliderend bestemmingsplan is een bestemmingsplan dat als doel heeft om de bestaande vergunde situatie opnieuw vast te leggen. De bebouwings- en gebruikswijzigingen die, in afwijking van het thans vigerende bestemmingsplan in de loop der jaren vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening zijn toegestaan, worden geformaliseerd. Wat betreft bestemmingsregeling/bestemmingsmethodiek wordt aangesloten bij het bestemmingsplan “Kleine Kernen Sluis” vastgesteld door de gemeente Sluis op 27 juni 2013 en onherroepelijk vanaf 30 april 2014. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met de actuele beleidsinzichten van gemeente, provincie en rijk en met actuele sectorale wet- en regelgeving.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan vervangt het voor de kern Cadzand vigerende bestemmingsplan “Kom Cadzand”, vastgesteld op 29 september 2005. Het bedrijventerrein ten zuiden van de kern Cadzand is ondergebracht in het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Sluis” en is dus geen onderdeel meer van voorliggend bestemmingsplan. Samen met het eerder opgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” en het bestemmingsplan “Verblijfsrecreatieterreinen Sluis” vormt het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Sluis” de grenzen voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan “Kom Cadzand”.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt het ruimtelijk relevante beleidskader, de voor het bestemmingsplan geldende rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten, aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat de inventarisatie en analyse van het plangebied. Met de visie op het bestemmingsplangebied in hoofdstuk 4, waarvoor de voorgaande hoofdstukken een basis vormen, geeft de gemeente aan

welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode en binnen de marges van het reële, voor het plan “Kom Cadzand” wenselijk acht. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in de hoofdstukken 7 en 8 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde. In hoofdstuk 9 wordt tot slot aandacht besteed aan de handhaving.



Satellietfoto met weergave kern van Cadzand en omgeving. Bron: pdokviewer, 2016.

2 BELEIDSKADERS

2.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend

voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie, om te vormen.

Beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. De belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte raken het plangebied niet. Het belang omtrent de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt apart behandeld in paragraaf 2.2.3.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan raakt geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

2.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro/Rarro van toepassing, aangezien in het plangebied en de directe omgeving geen nationale belangen aanwezig zijn.

Conclusie

Het Barro en het Rarro hebben geen invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling en conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan dat rechtstreeks geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Wel zijn er in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het mogelijk maken om onder andere de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar een woonbestemming met één of twee woningen per locatie of het toevoegen van één enkele woning binnen een reeds bestaande ruime woonbestemming. Het betreft hier dermate kleine locaties dat deze passen binnen het toetsingsvereiste aan de Ladder voor duurzame

verstedelijking. Van stedelijke ontwikkelingen is dan ook geen sprake. Een verdere toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is derhalve niet noodzakelijk.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsplan 2012-2018

Toetsingskader

Op 28 september 2012 is door de Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland weer. Zeeland is strategisch gelegen aan diep vaarwater en heeft een sterk landelijk karakter. Openheid, grootschalige polders, verspreid liggende natuurgebieden, vruchtbare kleigronden met veel landbouw en het wonen in dorpen en in het landelijk gebied bepalen het karakter van de provincie. In de toekomst is bijzondere aandacht nodig voor veranderingen in de bevolking door minder groei, vergrijzing, ontgroening en een toenemende trek naar de steden. Dit vraagt om tijdige en ingrijpende aanpassingen in omvang en kwaliteit van de arbeidsmarkt, woningvoorraad, voorzieningen en bereikbaarheid om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van steden, dorpen en het landelijk gebied te behouden.

De visie van de provincie wordt in het Omgevingsplan 2012-2018 doorvertaald in opgaven en ambities. De provincie Zeeland wil duurzaam verder ontwikkelen door aan te sluiten op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. De provincie kiest hier voor een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit. Het optimaal benutten van de potentie en de kernkwaliteiten van Zeeland spelen daarbij een grote rol.

In de visie wordt het grondgebied van de provincie onderverdeeld in drie deelgebieden met ieder zijn kwaliteiten; produceren op land aan zee, beleven van land en zee en bloeien op land en in zee. De kern Cadzand behoort tot het deelgebied beleven van land en zee. Het betreft hier een strook land waar land en zee letterlijk samenkomen. Inwoners uit de drukke stedelijke gebieden komen naar dit gebied toe om zich te ontspannen. Het gebied wordt dan ook gekenmerkt door recreatieve bedrijvigheid en ondernemerschap. De Zeeuws-Vlaamse kust ligt letterlijk op de grens met zee en Vlaanderen. Versterking van dit gebied is te realiseren door te investeren in de recreatieve en omgevingskwaliteit. Enkele ideeën die benoemd worden in het Omgevingsplan zijn het stimuleren van wellnessactiviteiten in relatie tot zorg en herstel en het aanbieden van een goed fietsnetwerk met faciliteiten voor het fietsen aan zee.

Wat betreft het onderdeel woningbouw en herstructurering stelt de provincie Zeeland bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Van belang is om een goed woonklimaat te verkrijgen en te behouden, met een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland van voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie. De provincie ziet kansen voor 'deeltijd wonen', mits dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van wonen en recreatie. Daar waar sprake is van krimp en overschotten aan

woningen ontstaan, of juist een nichemarkt bediend kan worden, kan een ruime toepassing van deeltijds wonen worden overwogen.

Daarnaast streeft de provincie Zeeland naar een goed voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven, vanwege het grote belang voor de leefbaarheid en de economie van Zeeland. Voorzieningen dienen betaalbaar, bereikbaar en divers te zijn. Het Zeeuwse voorzieningenstelsel moet toekomstbestendig gemaakt worden. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de lokale voorzieningen.

Beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, wat betekent dat het geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Wanneer een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling aan het bestemmingsplan getoetst moet worden, dient afstemming plaats te vinden met de provinciale visie beschreven in het Omgevingsplan 2012-2018.

Conclusie

Dit conserverend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen direct mogelijk. Wanneer zich nieuwe ontwikkelingen voordoen, dienen deze te passen binnen het beleid beschreven in het provinciale Omgevingsplan 2012-2018.

2.3.2 Verordening ruimte provincie Zeeland

Toetsingskader

De Verordening ruimte van de provincie Zeeland, vastgesteld op 28 september 2012, is een middel om de provinciale ruimtelijke belangen te waarborgen en het provinciaal beleid te verwezenlijken. Het is verplicht om deze provinciale regels in gemeentelijke plannen te verwerken. Voorbeelden van regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte zijn regels met betrekking tot het uitbreiden van bedrijventerreinen en woonwijken en de bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen.

In hoofdstuk 5 wordt, bij toetsing van het plangebied aan de relevante milieuaspecten, rekening gehouden met de Verordening ruimte van de provincie Zeeland.

Beoordeling en conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbinnen geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Wanneer zich nieuwe ontwikkelingen melden, dienen deze ontwikkelingen passend te zijn binnen de Verordening ruimte van de provincie Zeeland.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Visiedocument Krachtig verbonden 2016-2020

Toetsingskader

Het visiedocument Krachtig Verbonden is een herziening en integratie van de huidige structuurvisie 'Goed leven', het Wmo-beleidsplan, de woonvisie en het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' tot één nieuw geïntegreerd visiedocument. In de nieuwe visie moet meer samenhang ontstaan tussen de verschillende beleidsterreinen, zodat verbindingen gelegd worden en kansen optimaal benut worden. In het visiedocument worden diverse thema's behandeld die op dit moment spelen binnen de gemeente Sluis. Per thema is een analyse gemaakt van de actuele situatie en is onderzocht in welke mate het vastgestelde beleid tegemoet komt aan de gestelde ambities en doelen uit de vorige structuurvisie en het Wmo-beleidsplan. Dit heeft geleid tot inzicht in de vraagstukken die in de toekomst op de gemeente Sluis af zullen komen. Op 17 december 2015 is het visiedocument door de raad vastgesteld.

De gemeente Sluis heeft te maken met een krimp van het inwoneraantal. Dit komt enerzijds door ontgroening, omdat veel jongeren de gemeente verlaten ten behoeve van bijvoorbeeld een opleiding. Zij keren niet terug naar de gemeente, waardoor de vergrijzing van de inwoners in de hand wordt geholpen. De gemeente Sluis is dan ook de meest vergrijsde gemeente van de provincie Zeeland. De gemeente Sluis staat voor nieuwe uitdagingen door de demografische situatie. Dit kan ook kansen bieden om de kwaliteiten van de gemeente te verbeteren. Burgerparticipatie krijgt hierin een steeds belangrijkere rol.

De gemeente Sluis kenmerkt zich door de sterke sociale cohesie onder zijn inwoners, een rijk verenigingsleven, relatief veel voorzieningen per inwoner door het grote aantal toeristen dat de gemeente Sluis bezoekt, een ruim aanbod aan recreatiemogelijkheden en horecagelegenheden en een werkloosheidscijfer dat tot de laagste van Zeeland en zelfs van heel Nederland behoort. De arbeidsmarkt en werkgelegenheid binnen de gemeente Sluis worden in grote mate bepaald door de ontwikkelingen aan de kust, in de dienstverleningssector, de landbouw, het onderwijs en de zorg. De recreatiesector biedt kansen voor deze streek, zowel de verblijfsrecreatie als de dagrecreatie en de aanverwante sectoren.

De geschetste demografische ontwikkelingen kunnen de leefbaarheid van de gemeente Sluis onder druk zetten. Zo bestaat de huidige woningvoorraad voor een aanzienlijk percentage uit verouderde woningen met een laag energielabel. Een van de uitdagingen is de woningvoorraad te verbeteren. De thema's die de gemeente Sluis heeft verwerkt in het visiedocument worden in de volgende paragrafen toegelicht.

Thema wonen:

De demografische veranderingen in de gemeente Sluis zorgen voor een overcapaciteit op de woningmarkt. De gemiddelde leegstand bedraagt circa 8%. De woningmarkt is nog onvoldoende afgestemd op de veranderende behoefte van de

(toekomstige) bewoners. De verzoeken voor het toevoegen van woningen blijft toenemen, terwijl de behoefte aan woningen in de gemeente afneemt. 70 tot 80% van de inwoners van de gemeente Sluis heeft een woning in particulier bezit. Dit betekent dat sturing vanuit de overheid op de woningmarkt maar minimaal mogelijk is. Leegstand van woningen voorzieningen is niet wenselijk voor de leefbaarheid in de gemeente, het belang van een goede ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt dan ook steeds groter. Aandacht voor beeldkwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik binnen de kernen is hierbij van belang.

De gemeente Sluis streeft naar een positie als hoogwaardige woongemeente, waar de inwoners een kwalitatief goede woningen bezitten in een aantrekkelijke en toegankelijk woonomgeving. De woningvoorraad dient toekomstbestendig te worden, door deze aan te laten sluiten bij de veranderende woonwensen van de inwoners en bij de demografische veranderingen. De gemeente Sluis doelt op een aantrekkelijke woon- en leefomgeving die toegankelijk is voor alle inwoners. Nieuwe hoogbouw dient beperkt te worden tot bepaalde gebieden die hiervoor geschikt zijn. Voor de woonomgeving streeft de gemeente naar behoud van de menselijke maat. Nieuwe ontwikkelingen moeten passend zijn bij het karakter van de woonomgeving, waarbij de identiteit van de kernen voorop staat.

De gemeente Sluis geeft aan beperkte ruimte te reserveren in alle kernen voor de nieuwbouw van levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere woningbouw voor de eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar de gemeente komen om te wonen. Uitgangspunt hierbij is dat nieuwbouw vraaggericht moet zijn. Elke nieuwe woning dient in de basis levensloopbestendig te zijn. Naast de nieuwbouwontwikkeling wordt het samenvoegen van bestaande woningen gestimuleerd. De bestaande plancapaciteit, die wordt beschreven in oude bestemmingsplannen, dient bij de actualisatie zo mogelijk geschrapt te worden. De wens is om inwoners op voorhand te betrekking bij planvorming met betrekking tot het inrichten van de openbare ruimte. Woningbouwplannen dienen aantoonbaar bij te dragen aan het aantrekkelijker maken van de woon- en leefomgeving waarbij herontwikkeling van ruimtelijke knelpunten voorop staat.

Thema voorzieningen:

De voorzieningen in de gemeente Sluis kennen ondanks het toerisme een afnemend gebruikerspotentieel door ontgroening, vergrijzing en krimp van de bevolking. In de centrumgebieden is sprake van een afnemende vraag naar winkelpanden, met uitzondering van de kern Sluis. Het aanbod aan commerciële ruimten blijft daarentegen toenemen. De clustering van voorzieningen en schaalvergroting kunnen worden gezien als oplossing. Ook het verenigingsleven krijgt te maken met een krimp in het aantal leden, waardoor samenvoegingen van verenigingen plaatsvinden. Dit zorgt wel voor vrijkomende locaties waar op dit moment nog geen beleid voor herinvulling over bestaat. Dit geldt tevens voor het onderwijs binnen de gemeente Sluis. Door een afnemend leerlingenaantal dienen basisscholen samengevoegd te worden. Wat betreft de zorgvoorzieningen maken steeds meer inwoners van de gemeente Sluis gebruik van de zorg in buurland België.

De gemeente is voornemens om een ontmoetingsplek per kern te faciliteren, om de sociale samenhang en de leefbaarheid in de kernen te bevorderen. Daarnaast dient een functioneel, doelmatig, toegankelijk en betaalbaar voorzieningenaanbod binnen de gemeente gegarandeerd te worden. Bij vrijkomende locaties moet niet alleen economisch gezien de beste optie gekozen te worden, maar dient ook kwalitatief gekeken te worden naar de voorgestelde herinvulling. In de kernen die aangewezen zijn als centrumgebied moet een zo groot en aantrekkelijk mogelijk winkelaanbod zijn voor inwoners en toeristen.

De gemeente Sluis wil voorzieningen clusteren binnen een kern en/of schaalvergroting mogelijk maken per soort voorziening om het voorzieningenaanbod te behouden en versterken. De onderwijsrelatie met de universiteit Gent wordt versterkt om meer jongeren in de streek te kunnen behouden. De centrumgebieden dienen flexibiliteit in te bouwen om meer vestigingsmogelijkheden voor bedrijven mogelijk te maken.

Thema recreatie en toerisme:

Recreatie en toerisme zijn voor de gemeente Sluis een belangrijke motor van de economie. In deze sector is er een toenemende vraag naar kwaliteit, luxe en gemak in een recreatief aantrekkelijk landschap. Tussen het verblijfsrecreatiefproduct in de kustzone en in het achterland bestaat een groot verschil. De promotie en marketing van de streek wordt onvoldoende benut. De rijke cultuurhistorie van de gemeente wordt niet gepromoot. Een vermeerdering van het aantal landinwaartse dagrecreatiemogelijkheden zou een impuls kunnen geven aan de werkgelegenheid en aan het toeristisch product.

De gemeente Sluis wil een gevarieerd toeristisch-recreatief product aan kunnen bieden, waarbij gebruik gemaakt wordt van zowel de kustzone als het achterland. De toeristische druk dient wenselijk meer over het jaar heen verspreid te worden. Hiervoor is een brede focus op het toeristisch product noodzakelijk met een uitdraging van een meer eenduidige en herkenbare profilering van de streek. De gemeente wil de cultuurhistorische en archeologische elementen in het landschap, musea en culturele activiteiten meer in verbinding brengen met elkaar en integreren in routestructuren om het toeristisch product te versterken en de streek grensoverschrijdend te profileren. De gemeente staat positief tegenover nieuwe commerciële initiatieven voor dagrecreatie en slechtweervoorzieningen.

Thema landbouw en landschap:

De gemeente Sluis investeert in het zichtbaar en beleefbaar maken van cultuurhistorische en archeologische elementen in het landschap. De verbinding tussen deze verschillende elementen ontbreekt echter nog vaak. In de gemeente staan veel kerken leeg of komen de komende jaren leeg te staan. Herbestemming van deze gebouwen is lastig. De kerken zijn beeldbepalend en dragen bij aan de identiteit van de kernen. De gemeente Sluis kenmerkt zich door kleine en karakteristieke dorpskernen en een kenmerkende kustzone. De rust, ruimte en beleefbaarheid van het landschap zijn van belang voor de recreant en is één van de onderdelen die de streek onderscheidend maakt. Ondanks dat de recreant waarde hecht aan het

landschap, ontstaat hierop wel een toenemende druk door ruimtelijke ontwikkelingen en de landbouw.

De gemeente Sluis streeft naar behoudt van de meest beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle kerkgebouwen. Dit zorgt bovendien voor een evenwichtige spreiding van kerkgebouwen over de verschillende kernen. Voor de leegkomende kerkgebouwen dient een geschikte herbestemming gevonden te worden. Een evenwichtige verdeling van landbouw, cultuurhistorie en recreatie en een sterke relatie tussen deze aspecten moet ervoor zorgen dat het landschap niet onder druk komt te staan op bepaalde plaatsen. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met een juiste landschappelijke inpassing.

Thema verkeer en vervoer:

Een aantal kernen binnen de gemeente Sluis hebben te kampen met een parkeerproblematiek. In Cadzand is hier geen sprake van. De parkeernorm voor de gemeente Sluis is niet vastgesteld, momenteel wordt getoetst aan de CROW-norm. De bereikbaarheid van kernen en voorzieningen met het openbaar vervoer staat onder druk, doordat niet iedere kern meer een vaste busdienstregeling heeft. Voor gebieden zonder bushalte bestaat de halte-taxi, deze brengt mensen naar de dichtstbijzijnde bushalte om toch gebruik te kunnen maken van het openbaar vervoer. Het aantal afvaarten van het fiets-voetveer vermindert. Op grond van de huidige wet- en regelgeving is de gemeente verantwoordelijk voor het vervoer van leerlingen wanneer er binnen de wettelijke afstand van 6 kilometer geen andere basisschool aanwezig is.

Het realiseren van parkeerplaatsen door particulier initiatief wordt aangemoedigd. De ruimtelijke inpassing en afstemming op de omgeving is hierbij wel van belang. In gebieden met de bestemming 'Gemengd' of 'Centrum' wenst de gemeente geen parkeernorm te hanteren bij functiewijzigingen of bouwplannen, wanneer de parkeerdruk door de ontwikkelingen niet aanzienlijk gaat toenemen. Bij de vestiging van een supermarkt of een appartementencomplex dient wel de parkeernorm gehanteerd te worden. Bij nieuwe projecten buiten het gemengde of centrumgebied dient parkeren op eigen terrein gerealiseerd te worden. Indien dit niet mogelijk is kan in uitzonderlijke gevallen maatwerk geleverd worden, bijvoorbeeld door afkoop van te realiseren parkeerplaatsen.

De gemeente streeft naar een goede bereikbaarheid van voorzieningen voor alle inwoners, bijvoorbeeld door het invoeren van een buurtbus. Vrijwilligers moeten gestimuleerd worden om zich hiervoor in te zetten. De gemeente wil daarnaast een vernieuwend vervoersconcept realiseren met een structureel karakter om de schoolgaande kinderen veilig naar de basisschool te vervoeren. Een structurele afstemming met de provincie is noodzakelijk om de diverse vervoerskwesties op te kunnen lossen.

Thema ondersteuning en begeleiding:

De gemeente Sluis wordt gekenmerkt door een sterke sociale samenhang. Bij veel activiteiten binnen de gemeente zijn vrijwilligers betrokken, waarover zorgt bestaat wanneer deze dreigen uit te vallen of overbelast raken. Het merendeel van de

ondersteuning en begeleiding wordt nu al ingevuld door mantelzorgers en vrijwilligers. Door demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar zorg toe.

Problemen, signalen en knelpunten moeten eerder onderkend en gemeld worden door de sociale samenhang in de kernen te versterken. In iedere kern dient een locatie te zijn waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten met elkaar kunnen ondernemen. Een publiekscampagne kan helpen om mensen op te roepen zich maatschappelijk in te zetten. De gemeente wil het vrijwilligerswerk en de mantelzorg stimuleren.

Verevening:

De structuurvisie vormt de wettelijke basis voor de gemeentelijke bevoegdheden over verevening van bovenplanse kosten en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de verbanden die zijn gelegd in de structuurvisie kunnen bij het aangaan van overeenkomsten over grondexploitatie in een gebied bepalingen worden opgenomen over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente. Op dit moment bestaan er drie vereveningsfondsen binnen de gemeente Sluis.

In de nieuwe situatie gaan we toe naar twee vereveningsfondsen waarbij het fonds bedrijvenontwikkeling komt te vervallen. Het fonds recreatieontwikkeling blijft bestaan uit een aparte rood-voor-rood en een rood-voor-groen bijdrage. Rood-voor-groen is van toepassing op nieuwvestiging van verblijfsrecreatie en deze wordt residueel bepaald. De rood-voor-groen bijdrage wordt gevraagd in het geval van een kwaliteitsslag op een bestaand verblijfsrecreatieterrein. Nieuwvestiging is in principe niet meer mogelijk.

Het fonds woningbouwontwikkeling is gebaseerd op het principe dat door het toevoegen van een woning en het daarvoor in ruil niet slopen van een andere woning, een bijdrage moet worden gedaan aan het fonds woningbouwontwikkeling. Deze bijdrage wordt residueel berekend met een maximum van € 25.000,- per woning en met een minimum van € 10.000,- per woning. In vergelijking met de vorige structuurvisie is de sloopopgave groter en urgenter geworden. De bestedingsdoelen voor het fonds zijn gericht op versterking en verbetering van de woon- en leefomgeving. Hierbij hebben het slopen en samenvoegen van woningen en het herstructureren van bestaande woongebieden de voorkeur. Een uitzondering op de ondergrens van € 10.000,- geldt voor het toevoegen van wooneenheden die bijdragen aan de instandhouding van een Rijksmonument, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waar een provinciaal belang aan is toegekend, danwel een potentieel gemeentelijk monument zoals opgenomen in de bijlagen van de Erfgoedvisie.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Wanneer zich binnen de kom van Cadzand nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen dienen deze in lijn te zijn met de visie zoals vastgesteld op 17 december 2015.

2.4.2 Welstandsnota gemeente Sluis 2012

Toetsingskader

Op 27 oktober 2011 heeft de gemeente Sluis de Welstandsnota gemeente Sluis 2012 vastgesteld. Voor alle aanvragen met betrekking tot een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt door het college advies gevraagd aan de welstandscommissie. Daarnaast wordt ook voor alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'voeren van handelsreclame' advies gevraagd aan de welstandscommissie.

Het welstandsbeleid kent de volgende doelstellingen en uitgangspunten:

- 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.

Cadzand wordt in de welstandsnota beschreven als een middeleeuws kerkringdorp in het centrum van het voormalige eiland van Cadzand. De polders op het eiland van Cadzand behoren tot de oudste van Noordwest-Europa. De naam Cadzand verwijst naar die inpolderingen door het aanleggen van lage dijken (kades van zand). Cadzand heeft diverse monumenten waaronder de Mariakerk in het midden van de kerkring en de korenmolen 'Nooitgedacht'. De kern van Cadzand is kleinschalig van opzet en de bebouwing is in hoofdzaak vooroorlogs. Gebieden die vallen binnen welstandsniveau 'historisch' zijn: Lambertusstraat, Keuvelstraat, Mariastraat, Prinsestraat, Ringdijk Noord en Ringdijk Zuid.

Concrete richtlijnen vertellen de mogelijkheden binnen het historisch welstandsniveau binnen de gemeente Sluis. Trefwoorden voor de beoordeling van nieuwe bouwplannen zijn: behoud, versterking, traditionele vormen en materialen.

Beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wanneer zich nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen in de gemeente Sluis, is het van belang om deze te toetsen aan de Welstandsnota.

Conclusie

De welstandsnota gemeente Sluis biedt een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten onderliggend consoliderend bestemmingsplan om.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Historie

Cadzand is één van de oudste dorpen in Zeeuws-Vlaanderen. De oude benaming Cadesand is afgeleid van kade of lage dijk en verwijst naar rond het jaar 1000, toen Cadzand nog een kusteiland tegen het Zwin en het Coxijdsse gat was. De kade of lage dijk omgaf de schorren die tezamen het eiland van Cadzand vormden.

Door aanslibbing groeide het eiland van Cadzand tot het huidige “Land van Kezand”. Een vaste kern ontstond waaromheen polders werden aangelegd. Het voormalige eiland werd vasteland door de verbinding van de polders van Cadzand met die van Groede en Oostburg vanaf het begin van de 17^e tot aan het midden van de 18^e eeuw. De strijd tegen het water en de strategische ligging van Cadzand ten tijde van diverse oorlogen hebben de oude kern meerdere malen verwoest.

Cadzand is een typisch vroegmiddeleeuws ringdorp. Bebouwingsontwikkeling heeft voornamelijk plaatsgevonden aan de kerkring en de oude dorpslinten Mariastraat, Prinsestraat en aan de Ringdijk. Na 1900 hebben geleidelijk de eerste uitbreidingen (buiten de oude dorpslinten en de Ringdijk) plaatsgevonden langs de uitvalswegen Zuidzandseweg en Badhuisweg. De uitbreidingen aan de oost- en westzijde van de oude kern (aan de Nieuwleusenerstraat en tussen de Koolsweg en Retranchementsweg) dateren van na 1950 en hebben geleid tot een meer compacte kernvorm.

De historisch waardevolle, maar onvolledige, kerkring en kerk uit de 13^e eeuw zijn markant aanwezig en zijn centraal in de oude dorpskern gelegen. Voorts zijn met name ook de oude restanten van een gracht bij de Vijverstraat, de romp van een molen aan de Badhuisweg en de korenmolen aan de Zuidzandseweg zich duidelijk in de kern manifesterende en historisch belangrijke elementen.

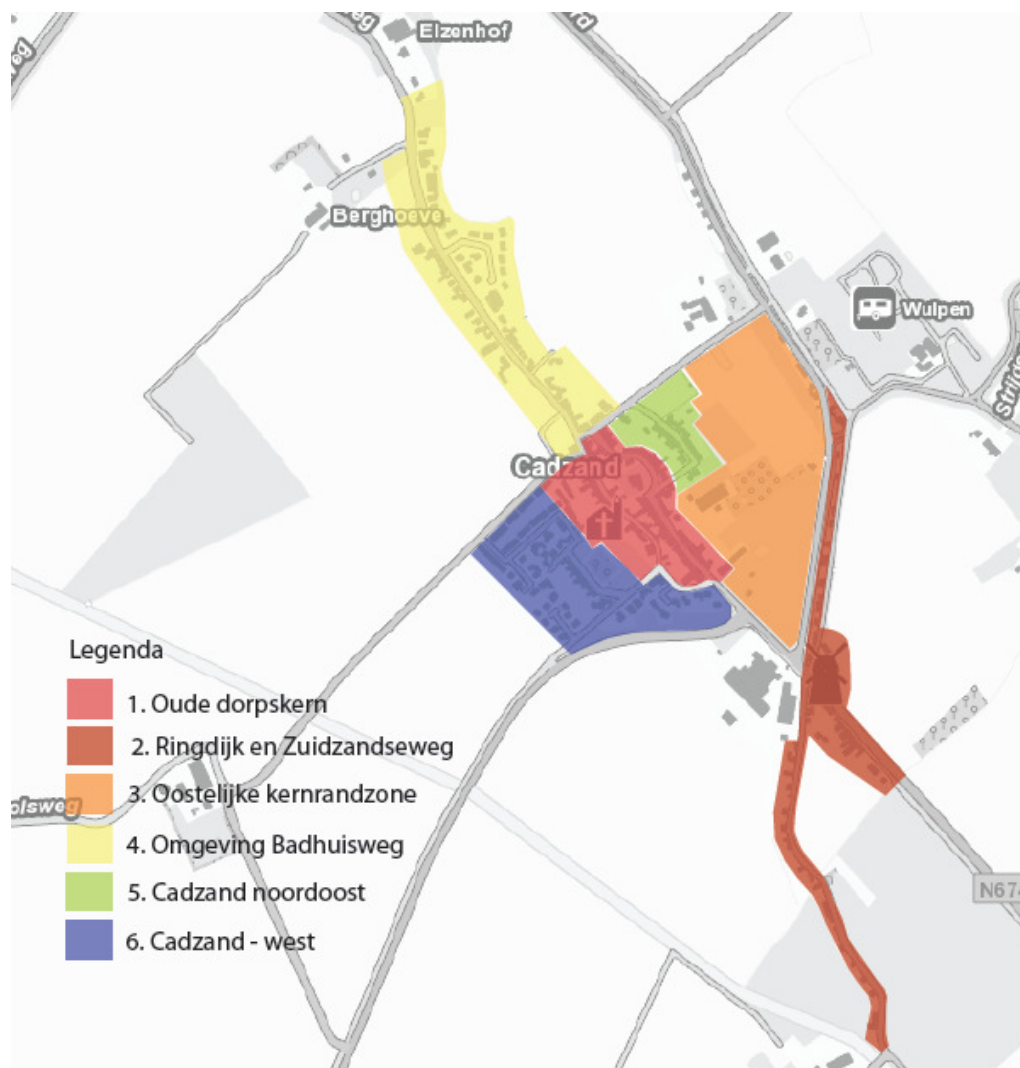
Tezamen met de oude dorpslinten en uitvalswegen ademen deze elementen nog steeds in grote mate de historische sfeer van weleer uit en bepalen ze als zodanig en in onderlinge samenhang mede de omgevingskwaliteit in en belevingswaarde van Cadzand.

3.2 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Ruimtelijke analyse

Het dorp Cadzand is gelegen in een open polderlandschap. Cadzand is vanuit dit landschap zichtbaar als een dorp met langgerekte dijk- en lintbebouwing, waarboven de korenmolen en de kerktoren uitsteken. Vanuit de kern leggen diverse zichtlijnen een directe relatie met het open polderlandschap. De belangrijkste entree van het dorp Cadzand is middels de provinciale weg N674, gelegen ten zuidoosten van de kern.

Binnen de kern Cadzand vormen de kerkring, de twee parallel aan elkaar lopende oude dorpslinten Mariastraat en Prinsestraat, alsook de noordelijke uitloper Badhuisweg de belangrijke structuurdragers. De Ringdijk, gelegen ten zuiden en oosten van de kern, is van oudsher tevens een belangrijke structuurdrager van het dorp. De Badhuisweg en de Ringdijk zijn aan te merken als landschappelijk waardevolle elementen. De kerkring en de linten Mariastraat en Prinsestraat hebben door diverse uitbreidingen van de kern geen directe relatie meer met het omliggende landschap.



Deelgebieden te herkennen binnen de ruimtelijke opbouw van de kern Cadzand.

De ruimtelijke structuur van Cadzand kan opgedeeld worden in 6 samenhangende gebieden met ieder eigen specifieke kenmerken. Hieronder worden de verschillende deelgebieden kort toegelicht.

1. Oude dorpskern

De oude dorpskern van Cadzand omvat de kerkring, het middelpunt van het dorp. De kerkring is nog steeds goed zichtbaar binnen de ruimtelijke structuur van Cadzand en

als cultuurhistorisch waardevol gebied aan te merken dat het dorpsbeeld van de kern hedendaags nog steeds bepaald. De kerkring is deels nog gaaf en is daarmee een ruimtelijk kwalitatief bijzonder waardevol element en dient dan ook behouden te blijven in de dorpskern. De oriëntatie van de bebouwing aan zowel de Mariastraat als de Prinsestraat op de kerkring, benadrukt de centrale ligging en de maatschappelijke positie/functie van het gebied.

Naast de Kerkring maken de bebouwingslinten Mariastraat en Prinsestraat onderdeel uit van het deelgebied Oude dorpskern. In het dorp zijn deze twee bebouwingslinten beeldbepalend en karakteristiek aanwezig. De straatwand is overwegend gesloten met enigszins verspringende goothoogten. De woningen aan deze linten zijn klein met overwegend een traditioneel uiterlijk (één bouwlaag met een kap) die mede het dorpsbeeld bepalen. De bouwperiode van de woningen dateert van vóór 1930.

2. Ringdijk en Zuidzandseweg

De Ringdijk is gelegen buiten de dorpskern van Cadzand in het open polderlandschap. Van oudsher kent de Ringdijk een karakteristieke lintbebouwingsstructuur. Voornamelijk aan de westkant van de Ringdijk is bebouwing aanwezig. De bebouwing is overwegend vrijstaand en heeft kenmerkende lage goot- en nokhoogten. De woningen bestaan voornamelijk uit één bouwlaag met een kap, waardoor de bebouwing slechts enkele meters boven de Ringdijk uitkomen. De bebouwing dateert voornamelijk van rond 1900.

De Zuidzandseweg kruist de Ringdijk, waardoor een Ringdijk Noord en een Ringdijk Zuid is ontstaan. De ruimtelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waarden van de gehele Ringdijk dienen te worden gewaarborgd en zelfs versterkt. Ruimtelijke verdichting van zowel de Ringdijk als de Zuidzandseweg met nieuwe gebouwde functies is vanwege deze kwaliteiten dan ook niet gewenst. De Ringdijk Zuid is een rustige verharde landweg op de dijk. De oorspronkelijk karakteristieke bebouwing van de Ringdijk, waaronder de deels wit gepleisterde woningbouw, is redelijk goed behouden.

De kruising Ringdijk Noord en Zuidzandseweg wordt gekarakteriseerd door de monumentale molen Nooitgedacht. Het bebouwingslint aan de westzijde van de Zuidzandseweg dateert van rond het jaar 1900. De woningen aan dit lint bestaan uit één of twee bouwlagen met een kap. Tevens is er een horecagelegenheid gelegen aan de Zuidzandseweg. De horecagelegenheid heeft aan de andere kant van de Ringdijk Zuid een terras.

3. Oostelijke kernrandzone

Dit deelgebied omvat de gronden die gelegen zijn tussen de dorpskern en de Ringdijk in. De oostelijke kernrandzone maakt onderdeel uit van het belangrijkste entreegebied van de kern Cadzand. Ten oosten van de Mariastraat is één van de belangrijkste elementen uit de groenstructuur van Cadzand gelegen. Voor het aanzicht van de kern Cadzand is het van belang om dit deelgebied te behouden als entree van het dorp. De oostelijke kernrandzone wordt gekenmerkt door de kwalitatieve en cultuurhistorisch waardevolle Ringdijk, het groene polderlandschap, de

landschappelijk waardevolle boomweide en het landschappelijk ingepaste tuincentrum.

4. Omgeving Badhuisweg

De Badhuisweg is een bebouwingslint ten noorden van de dorpskern van Cadzand. De Badhuisweg heeft een ruimtelijk waardevol karakter, door de sterke verwevenheid en zichtrelatie met het polderlandschap. Het is gewenst om de bestaande kwaliteiten te waarborgen en te versterken. Het bebouwingslint langs de Badhuisweg is niet aaneensluitend, maar kent bebouwde en onbebouwde delen met doorkijken naar de polder. De bebouwing dateert van rond de twee wereldoorlogen en heeft een sobere architectuur, kleinschalige bebouwingsopzet en is overwegend één bouwlaag hoog met een kap. Het zijn voornamelijk vrijstaande woningen met enkele bedrijven en een gebouw voor maatschappelijke voorzieningen.

Op de hoek van de wegen Badhuisweg – Prinsestraat – Koolsweg was voorheen een agrarisch huiskavel gelegen met bijbehorende bebouwing. De agrarische functie is beëindigd en de grote karakteristieke L-vormige schuur is om bouwtechnische redenen gesloopt. Middels een wijzigingsplan heeft vervangende nieuwbouw van de L-vormige schuur plaatsgevonden, waarbij de cultuurhistorische karakteristieken zijn verwerkt in de nieuwbouw. Het gebouw biedt nu ruimte aan 10 wooneenheden. De Koolsweg krijgt daarbij een adequate landschappelijke inpassing, aangezien deze op dit moment wordt gemist. Het wijzigingsplan heeft bovendien voorzien in een aansluitend bebouwingslint vanuit de kern langs de uitvalsweg Badhuisweg en Koolsweg. De woningen kunnen volgens het principe 'levensloopbestendig' worden gebouwd. De parkeerbehoefte wordt volledig op het eigen terrein opgevangen.

De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die plaats gaat vinden op de hoek Koolsweg – Badhuisweg gaat zorgen voor een zachtere overgang naar het polderlandschap, door groenvoorzieningen en woonpercelen te plaatsen aan de kernrand met op het landelijk gebied georiënteerde groene achtererven. Via een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan is deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Net buiten de dorpskern van Cadzand staat aan de oostkant van de Badhuisweg een molenromp, met een hoge belevings- en cultuurhistorische waarde. Ter plaatse verhoogt dit de beeldkwaliteit van het landschap. Aan de Badhuisweg is een doodlopende straat gelegen, genaamd De Stelle. Aan De Stelle staan geschakelde woningen van één bouwlaag met een kap, gesitueerd op ruime percelen. De woningen dateren uit de jaren '80 van de vorige eeuw.

5. Cadzand noordoost

Het deelgebied Cadzand noordoost is gelegen in de omgeving van de noordelijke entree van de kern Cadzand via de Erasmusweg en de Nieuwleusenerstraat. Dit gebied wordt gekenmerkt door een afwisselend open en groen karakter en een sterke verwevenheid met het landelijk gebied. Aan de rand van de kern Cadzand, aan de Erasmusweg, is een begraafplaats gelegen omgeven door bomen en struikgewas.

De Nieuwleusenerstraat is voornamelijk een woonbuurt uit het midden van de vorige eeuw met daarnaast een onderkomen van de brandweer. De bebouwing bestaat uit

één bouwlaag met een kap. Het groene beeld overheerst ook hier; de buurt grenst aan het op dit moment niet in gebruik zijnde tuincentrum, aan agrarische gronden en aan groenvoorzieningen.

6. Cadzand West

Dit deelgebied heeft betrekking op het woongebied ten westen van de historische dorpskern en de groene weide met cultuurhistorische waarde. Het groengebied bezit oude grachtrestanten en is markant aanwezig en beeldbepalend voor de kern. Het woongebied om de groene weide heen is een grote woningbouwuitbreiding van de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. Rondom dit woongebied is een groenrand aanwezig die geleidelijk zorgt voor een zachte overgang naar het open polderlandschap.

De Koolsweg is in het noorden van het deelgebied Cadzand West gelegen. Op dit moment is er aan de Koolsweg sprake van een harde en abrupte overgang tussen de kern en het open polderlandschap. De lange aaneensluiting van bebouwing (circa 140 meter) zorgt voor een harde bebouwingsrand die direct overgaat in het polderlandschap.

Cultuurhistorie

Behoud van in de kern aanwezige rijksmonumenten en karakteristieke panden en een daarop afgestemde planologische regeling is niet alleen cultuurhistorisch gewenst, maar ook vanwege de belevingswaarde van het dorpsbeeld van Cadzand. Deze panden bepalen mede de ruimtelijke identiteit van de kern. In Cadzand zijn de in de oude dorpskern gelegen Hervormde Kerk met vroeg gotische toren uit de 13^e eeuw, de aan de Zuidzandseweg gesitueerde korenmolen Nooitgedacht (ronde stenen bergmolen uit 1898 van het type bovenkruier) en het woonhuis Mariastraat 12 geregistreerd als rijksmonument. De molen Nooitgedacht vormt niet alleen een cultuurhistorische, maar ook een toeristische bezienswaardigheid. De Hervormde Kerk huisvest diverse functies ten behoeve van de leefbaarheid van Cadzand.

3.3 Functionele opbouw van het gebied

De functie 'Wonen' heeft binnen de kern van Cadzand de overhand. Verder bevinden zich in en om de kern van Cadzand een aantal bedrijfsfuncties, gemengde bestemmingen en maatschappelijke voorzieningen. In Cadzand zijn enkele horecagelegenheden gevestigd.

Aan de Zuidzandseweg 17 vindt alleen op afspraak fietsenverkoop en verhuur plaats (de hoofdvestiging is gesitueerd in Cadzand-Bad). Van een reguliere detailhandelsvestiging is geen sprake. Cadzand heeft een beperkt aanbod van maatschappelijke voorzieningen: een kerk, een basisschool, een dorpshuis, een jeugdsoos en een volkstuinencomplex. Daarnaast is in de kern Cadzand een brandweerkazerne gelegen. Aan de Mariastraat is tenslotte een bakkerij gevestigd.

De kern Cadzand is gelegen aan een belangrijke regionale verbinding / doorgaande route via de Zuidzandseweg en de Ringdijk Noord: de provinciale gebiedsontsluitingsweg N674 tussen Oostburg/Zuidzande en de kuststrook/ Cadzand-

Bad. Deze weg is deels gelegen binnen de grens van de bebouwde kom van Cadzand. Vanwege de geringe omvang en aard van de kern is deze aangemerkt als verblijfsgebied (30km / uur gebied).

De belangrijkste wegen in dit verblijfsgebied zijn de Badhuisweg, de Prinsestraat en de Mariastraat, de Erasmusweg-Koolsweg en voor een klein gedeelte de Retranchementseweg. De Badhuisweg is aangelegd als een fietsweg met een verkeersveilige inrichting voor fietsers. De overige wegen en straten in de kern hebben een pure verblijfsfunctie.

Het openbaar vervoer is voor mensen die niet over een auto beschikken, veelal bejaarden en jongeren, van groot belang. Om de bereikbaarheid van de voorzieningen in naburige kernen te kunnen waarborgen, is het openbaar vervoer voor deze mensen zeer belangrijk. Cadzand is met de bus aangetakt op het regionale netwerk van busvervoer. Door de (zeer) geringe frequentie van het busverkeer is de ontsluiting van Cadzand met het openbaar busvervoer zeer beperkt/matig te noemen.

4 VISIE OP HET PLANGEBIED

De gemeente Sluis streeft naar een actualisering en uniformering van de bestemmingsplannen. Uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan is de bestaande (juridische) situatie. Er zijn in de nabije toekomst geen ontwikkelingen beoogd, welke rechtstreeks worden toegestaan in het onderhavige plan.

Uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan is niet enkel het waarborgen van de bestaande situatie, maar dat ook ruimte wordt geboden aan eventueel gewenste ontwikkelingen, bijvoorbeeld kleine uitbreidingen aan een huis of het omzetten van een bedrijfsperceel naar een woonperceel na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijk beleid betreffende het bestemmingsplangebied verwoord.

4.1 Krimp

Een leefbare woonomgeving betekent een goede balans tussen woningvoorraad en woningvraag. Doelstelling daarbij is het versterken van het woon- en leefklimaat. De gemeente Sluis wordt de komende jaren verder geconfronteerd met een krimp van het aantal inwoners. De gemeente ziet de krimp van de bevolking niet als een gegeven, maar vooral als een kans. Krimp biedt de mogelijkheid een kwaliteitsimpuls te kunnen geven aan de woningen, door het stimuleren van innovatie en vernieuwing. Het woningaanbod dient hierdoor beter aan te gaan sluiten bij de woonwensen van de (toekomstige) bewoners.

De bestaande woningvoorraad in de kern Cadzand heeft op onderdelen te weinig toekomstwaarde. Daarnaast is de bevolkingsopbouw niet evenwichtig. Cadzand heeft te maken met enerzijds ontgroening en anderzijds vergrijzing. Dit alles leidt ertoe dat structurele veranderingen in de bestaande woningvoorraad noodzakelijk zijn om de kern Cadzand ook in de nabije toekomst sociaal- maatschappelijk en ruimtelijk kwalitatief op orde te hebben.

De regeling in onderhavige bestemmingsplan speelt in op de vraag naar voldoende flexibiliteit zodat wijzigingen in de woningvoorraad relatief eenvoudig verwezenlijkt kunnen worden en op deze wijze leegstand kan worden tegengegaan. Zo is binnen de bouwvlakken toegestaan meerdere wooneenheden samen te voegen zodat de woningen op relatief eenvoudige wijze vergroot kunnen worden. Een toename van het aantal woningen is hierbij niet toegestaan. De bouwvlakken bieden daarnaast voldoende mogelijkheden om bestaande woningen aan de achterzijde uit te breiden met aan- en uitbouwen

Ter plaatse van een gemengde bestemming is flexibiliteit voorzien door uitwisselbaarheid van functies mogelijk te maken. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat een voormalig winkelpand in gebruik kan worden genomen als woonruimte. Leegstand kan op deze manier voorkomen worden.

4.2 Wonen

Het overgrote deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit woningen. Alle bestaande woningen hebben in het onderliggende bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Deze bestemming biedt meestal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning. Het visiedocument Krachtig Verbonden stelt dat de woningmarkt verzadigd is en er op dit moment sprake is van een leegstand van 8%. Leegstand is niet wenselijk. Daarom bestaat in Cadzand maar een beperkte ruimte om nieuwbouw toe te voegen aan de woningvoorraad. In Cadzand worden relatief veel woningen gebruikt als vakantiewoning. De kern is dan ook gelegen in zeer directe nabijheid van de kust en het strand.

4.3 Bedrijvigheid

De gemeente Sluis streeft naar het handhaven van de bestaande bedrijvigheid binnen de gemeente. Dit is van essentieel belang voor het behoud van werkgelegenheid. Hierbij wordt wel een onderscheid gemaakt tussen bedrijven die verspreid in de woonomgeving zijn gelegen en bedrijven op een bedrijventerrein. Bedrijven binnen de woonomgeving moeten passend zijn. De bedrijven die hinder veroorzaken of dermate groot zijn dat de ruimtelijke structuur wordt aangetast, dienen gevestigd te worden op een daarvoor bestemd bedrijventerrein.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn geen bedrijventerreinen opgenomen. Net ten zuiden van de kern Cadzand is wel een bedrijventerrein gelegen, opgenomen in een apart bestemmingsplan. Binnen de kern Cadzand zijn enkel bedrijven toegestaan met een categorie 1 en 2 status zoals opgenomen op de lijst van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering ter plaatse van twee loonwerkbedrijven aan de Badhuisweg. Dit betreffen categorie 3.1 bedrijven die als zodanig worden toegestaan. Een zekere mate van functiemening in de kern moet mogelijk zijn voor het behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De toenemende belangstelling voor zelfstandig ondernemerschap en het uitoefenen van een werkplek aan huis heeft, naast de dalende gemiddelde woningbezetting en andere gewijzigde woonwensen, geleid tot de behoefte aan vestigingsmogelijkheden van beroepen aan huis in woonwijken.

Aan-huis-gebonden beroepen zijn in de kern Cadzand onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. In het algemeen is aanvaard dat zogenaamde 'vrije beroepen' (zoals een huisarts, fysiotherapeut, advocaat en notaris) passen binnen de woonbestemming, mits het pand in overwegende mate zijn normale woonfunctie behoudt. Daarnaast zijn er andere beroepen en vormen van bedrijvigheid denkbaar die formeel gezien niet onder het begrip voor 'vrije beroepen' vallen, maar die vaak prima passen in een woonomgeving. Daarbij kan worden gedacht aan kap- en schoonheidssalons en pedicures, maar ook aan activiteiten met een meer bedrijfsmatig karakter, zoals de reparatie van radio's en tv's, atelierruimten en logies met ontbijt (bed & breakfast). Deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten hebben meer impact op de omgeving dan de vrije beroepen. Deze bedrijven aan huis zijn daarom niet zonder meer toegestaan, maar worden mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning tot afwijking. Bij het verlenen van die omgevingsvergunning heeft het bevoegd gezag nog een afwegingsmoment waarbij gekeken wordt naar de

impact op de omgeving die de vestiging van het bedrijf aan huis heeft. Er wordt daarbij in ieder geval getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4.4 Commerciële voorzieningen

Door het gehele land is in veel kleine kernen sprake van een afnemend voorzieningenniveau als gevolg van demografische, maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Te denken valt onder andere aan een afnemend draagvlak (afname bevolking), schaalvergroting (toename van het benodigde draagvlak vanwege grotere winkels in basisvoorzieningen) en een toenemende concurrentie (bijvoorbeeld via internet), waardoor de marges afnemen en de druk op de basisvoorzieningen toeneemt.

In Cadzand is het aantal basisvoorzieningen beperkt. De kern heeft een bakker en een basisschool. De basisvoorzieningen zijn over het algemeen gesitueerd aan de Prinsestraat en Mariastraat. Aan deze straten zijn enkele gemengde bestemmingen gelegen die kleinschalige centrumfuncties (detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, kleinschalige bedrijvigheid, cultuur en ontspanning en op sommige plaatsen horeca) juridisch planologisch mogelijk maken. Bovendien maakt de gemengde bestemming het mogelijk om binnen de bestemming de functie te veranderen. Zo kan bijvoorbeeld gewoond worden in een voormalig winkelpand of kan iemand een winkel beginnen op de plaats van een voormalig bedrijf. Hiervoor dient dus geen wijziging van het bestemmingsplan plaats te vinden.

De gemengde bestemming zorgt er bovendien voor dat het eenvoudiger is om een kleinschalige onderneming te starten in de kern Cadzand. Andersom kan bij vertrek van een bedrijf een woning gerealiseerd worden. Met deze mogelijkheden binnen de gemengde bestemming kan leegstand worden voorkomen. Dit komt ten goede aan de leefbaarheid in de kern Cadzand.

4.5 Horecavoorzieningen

In het plangebied zijn enkele horecavoorzieningen aanwezig. Deze zijn gesitueerd aan de Zuidzandseweg, de Mariastraat, de Erasmusweg en aan de Badhuisweg. Horeca levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de kern. Door het toerisme heeft de gemeente Sluis relatief veel horecagelegenheden per inwoner. Toerisme vergroot de mogelijkheden voor horeca. De nadruk ligt op daghoreca in de kern Cadzand, zoals lunchrooms en cafés (eventueel met terrassen). Zware horeca, zoals discotheken, is niet passend in de dorpskern en wordt dan ook niet toegestaan.

De horecagelegenheden aan de Badhuisweg, de Mariastraat (kerkring) en de Erasmusweg hebben de mogelijkheid om horeca toe te laten tot categorie 1b. De horecavoorzieningen aan de Mariastraat en aan de Zuidzandseweg mogen horeca toe laten tot een categorie 2b.

4.6 Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in een kern bepalen mede de leefbaarheid voor de omgeving. De gemeente Sluis hecht dan ook belang aan het handhaven van de basisvoorzieningen in de kernen zoals basisscholen, kerken, sportvoorzieningen, clubhuizen en voorzieningen voor de gezondheidszorg voor zover dit mogelijk is. Indien het noodzakelijk/wenselijk is kunnen scholen worden samengevoegd en kan bijvoorbeeld een vervolgfunctie aan een kerk worden toegekend.

Alle bestaande voorzieningen hebben in dit bestemmingsplan een algemene maatschappelijke bestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de functie. Echter, daar waar deze flexibiliteit niet wenselijk is, bijvoorbeeld bij de begraafplaats, is een specifieke aanduiding opgenomen.

4.7 Groen en Water

In het onderhavige bestemmingsplan zijn een aantal grote groengebieden aanwezig. Er wordt gestuurd op behoud en kwaliteitsverhoging van de bestaande groenstructuur. Rondom de kerk van Cadzand is een groene ring gelegen. Ten zuiden van de kerk is een groene weide gesitueerd met oude grachtrestanten. Deze weide is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De kern is daarnaast omsloten door het groene open polderlandschap.

De unieke historische relicten in en rond Cadzand zijn specifiek bestemd en beschermd. In het bestemmingsplan is voor deze gebieden een restrictieve bouw- en gebruiksregeling van toepassing. In de woongebieden zijn verschillende groen- en speelvoorzieningen aanwezig. Deze zijn als 'Groen' bestemd.

4.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

Alle wegen binnen de bebouwde kom van Cadzand zijn ingericht met een maximale snelheid van 30 km/u. Voor een uitgebreidere beschrijving zie paragraaf 5.8 geluidhinder.

Parkeren

Ter voorkoming van de verslechtering van de parkeerdruk zal bij nieuwe bouwplannen moeten worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen om zodoende aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen. Nieuwe ontwikkelingen worden echter alleen mogelijk gemaakt door middel van de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Bij de wijzigingsbevoegdheden is een voorwaarde ten aanzien van parkeren bepaald. De ontwikkelingen zullen beoordeeld worden aan de hand van het gemeentelijk parkeerbeleid.

In principe dienen parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Wanneer dit (om technische redenen) niet kan, zullen - indien mogelijk - parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden aangelegd op kosten van de initiatiefnemer.

4.9 Leefbaarheid

Het provinciale en gemeentelijke beleid voor woonkernen zoals Cadzand, is er op gericht om de ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de lokale behoefte en de woonkwaliteit te verbeteren. Het leefbaar houden van kernen staat hoog op de politieke agenda, waarbij met zorg wordt gekeken naar het steeds verder afkalven van het voorzieningenniveau. In het kader van het bestemmingsplan kan een dergelijke ontwikkeling niet worden gekenterd, maar kunnen ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan de leefbaarheid wel worden gefaciliteerd. In dit kader staat de gemeente beroepsactiviteiten aan huis rechtstreeks toe en bedrijfsactiviteiten aan huis middels een afwijking. Hierdoor is het mogelijk om aan huis een beroep uit te oefenen of onder voorwaarden een bedrijfje te vestigen.

Andere maatregelen die opgenomen zijn in dit bestemmingsplan en bijdragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van de kern Cadzand:

- seksinrichtingen zijn uitgesloten;
- bedrijven die in een woonomgeving passen (milieucategorie 1 en 2) zijn toegestaan. Een zekere bescheiden mate van functiemenging (milieucategorie 1 en 2) in de kern moet mogelijk zijn voor het behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat;
- waardevolle elementen, zoals de cultuurhistorische gebouwen zijn van een toegesneden bestemming voorzien.

5 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, waardoor enkel het feitelijke gebruik is vastgelegd.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;.
- molenbiotoop;
- kabels en leidingen.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmataregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling en conclusie

In onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd en de bestemmingsregeling geactualiseerd. In het kader van nieuwe ontwikkelingen dient

door middel van een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater bepaald te worden of er mogelijke belemmeringen aanwezig zijn.

5.3 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het ‘bodemarchief’ zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beleid provincie

In het Omgevingsplan 2012-2018 van de provincie Zeeland is met betrekking tot het landschap en het erfgoed de volgende doelstelling opgenomen: de bescherming en ontwikkeling van waardevolle landschappen en cultuurhistorisch erfgoed in Zeeland en vergroting van (in)direct economische baten die hieruit voortvloeien. De kernkwaliteiten van het Zeeuwse landschap zijn om deze doelstelling te kunnen behalen in beeld gebracht. Alle gegevens zijn verzameld in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zeeland.

De cultuurhistorische hoofdstructuur bestaat uit meerdere kaartlagen die gezamenlijk de cultuurhistorische waarde van de provincie Zeeland weergeeft. De aardkundige waarde van de provincie Zeeland wordt in de kaarten ‘Aardkundig waardevolle gebieden’ en op de ‘Signaleringskaart aardkundig waardevolle gebieden’ weergegeven. Deze kaarten maken de mensen bewust van de bijzondere waarde van een gebied en maakt het mogelijk om dit toeristisch-recreatief te gaan benutten, stelt de provincie Zeeland.

De archeologische monumentenkaart geeft weer op welke locaties binnen de provincie Zeeland terreinen zijn gelegen van archeologische waarde op basis van de archeologische monumentenkaart van september 2012 en de lokale beleidskaarten van de gemeenten. Het overgrote gedeelte van Cadzand is gelegen binnen de aanduiding ‘terrein van hoge archeologische waarde’. Daaromheen liggen enkele verspreide aanduidingen ‘gewaardeerde stads-/dorpskern’. Het overige gebied behorende tot het bestemmingsplan “Kom Cadzand” is gelegen binnen de aanduiding ‘hoge verwachting’, met uitzondering van het meest zuidelijke gedeelte van het

plangebied. De Zuidzandseweg is gelegen binnen het gebied 'gematigde verwachting'.

Beleid gemeente

Het aspect archeologie wordt binnen de gemeente Sluis beschreven in het Archeologiebeleid gemeente Sluis en de daarbij horende Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis, gezamenlijk vastgesteld op 20 juni 2013. In de Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis, verder te noemen GOAS, staan de thema's die leidend zijn voor het nog uit te voeren archeologisch onderzoek binnen de gemeente Sluis. Deze thema's worden meegenomen bij de advisering voor wel of niet uit te voeren archeologisch onderzoek, in de plannen van aanpak en programma's van eisen in uit te voeren onderzoeken in de gemeente en bij advies over fysiek behoud, planaanpassing en planinpassing. Het archeologiebeleid heeft vorm gekregen door diverse bestaande beleidsstukken te inventariseren, evenals bekende vindplaatsen en vindplaatsanalyses.

In de gemeente Sluis ligt een duidelijke link tussen het archeologisch erfgoed en de toeristisch-recreatieve sector. Het archeologiebeleid stelt dan ook dat de regio heel wat moois te bieden heeft. De kennis die de archeologie oplevert in deze rijke historische regio is daarbij van groot belang. De gemeente Sluis heeft tal van mogelijkheden om het achterland van de gemeente goed op de kaart te zetten. Daarvoor is wel een totaalvisie nodig waar onder andere het aspect archeologie onderdeel van uitmaakt. In het archeologiebeleid worden verantwoorde en maatschappelijk gedragen keuzes gemaakt met betrekking tot voor welke aspecten onderzoek moet plaatsvinden.

Het GOAS van de gemeente Sluis stelt een zestal onderzoeksthema's centraal in haar agenda. Het gaat hier om thema's die karakteristiek en ook specifiek zijn voor de gemeente Sluis. De thema's zijn richtinggevend in het selectiebeleid van de gemeente bij uitvoerend archeologisch onderzoek. Hieronder worden kort de thema's benoemd die van invloed kunnen zijn op de kern van Cadzand.

Het landschap en bewoning in de prehistorie

De prehistorie behelst een zeer lange tijd waarvan in de gemeente Sluis in het centrum van Aardenburg en in de buurt van Sint-Kruis vindplaatsen bekend zijn. Deze vindplaatsen zijn aan het licht gekomen door zowel opgravingen als veldkartering. De juiste onderzoeksmethodiek naar dit soort vindplaatsen is een zeer arbeidsintensief en apart van methodiek, waardoor er tot op heden weinig vindplaatsen zijn aangetroffen.

De vroege middeleeuwen

Over de vroege Middeleeuwen is er in de gemeente Sluis archeologisch gezien weinig bekend. Er zijn enkele vondsten bekend uit Aardenburg en er is sprake van een ringwalburg in Oostburg dat als vluchtplaats diende tegen de aanvallen van de Vikingen. Deze periode is slecht onderzocht en er komt weinig voor in de onderzoeksvragen in de al uitgevoerde archeologische onderzoeken. Onderzoek naar het landschap in deze periode alsook vondsten zijn dan ook zeer wenselijk.

Het verdrongen land

De gemeente Sluis bestaat grotendeels uit een gestapeld landschap. Het landschap is gevormd door invloed van de zee. Land werd overspoeld, geulen sneden in en er werd ook nieuw land afgezet. Soms bovenop het oude land. Dorpen werden weggevaagd van de kaart en later weer opgebouwd. Daarnaast lag het gebied behorend tot de gemeente Sluis strategisch, waardoor zij te maken hebben gekregen met diverse oorlogen en het gebied onder water is gezet. Het middeleeuwse en post-middeleeuwse landschap ligt grotendeels goed bewaard, verborgen onder nieuwe afzettingen. Het eiland van Cadzand is een mooi voorbeeld van de aanwas van land. Onderzoek naar verdrongen dorpen en gehuchten, de landinrichting, dijken, oude geulen, kreken en infrastructuur valt hier allemaal onder.

De Staats-Spaanse Linies

Doorheen het landschap zijn resten van de Staats- en Spaanse Linies te vinden, bijvoorbeeld vestingstadjes, schansen, forten en linedijken. IJzendijke is het kenniscentrum van deze periode. De linie loopt verder in het westen naar Vlaanderen en in het oosten naar de gemeente Terneuzen. De linie bezit natuurwaarden, landschappelijke waarden, toeristische waarden, (cultuur)historische waarden en ook archeologische waarden. De linie is een toeristische trekpleister van het eerste uur. Onderzoek moet zich richten op de juiste ligging en afmetingen van het vestingwerk, maar ook welke functies bepaalde delen van een vestingwerk heeft gehad.



*De beleidskaart archeologie voor de kern Cadzand en directe omgeving.
Bron: archeologiebeleid gemeente Sluis*

Beoordeling

Binnen het archeologiebeleid van de gemeente Sluis wordt een onderverdeling gemaakt in het buitengebied, de stads- en dorpskernen en de terreinen van

archeologische waarden die aangemerkt zijn als archeologische vindplaatsen. De kern van Cadzand is aan te merken als een stads- of dorpskern. Een groot deel van de stads- en dorpskernen heeft op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) een hoge archeologische waarde. Gemeenten kunnen zelf besluiten op basis waarvan zij het archeologiebeleid op willen stellen. Zij kunnen de AMK-begrenzing overnemen of een andere begrenzing hanteren op basis van archeologische gegevens of een kern niet archeologisch relevant achten. Voor Cadzand wordt de AMK-grens aangehouden inclusief de gemeentelijke beleidskaart. De kaart geeft aan dat in het plangebied drie rijksmonumenten zijn gelegen.

Op de archeologische beleidskaart is Cadzand aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De dorpskern is aangeduid als een waardevolle stad/dorpskern.

Op basis van het aanduiden van de kern van Cadzand als stads- of dorpskern wordt volgens het archeologiebeleid 50 m² vrijstelling aangehouden en voor een terrein van hoge archeologische waarde wordt 500 m² vrijstelling aangehouden. In de regels van dit bestemmingsplan zijn deze uitgangspunten gehanteerd.

Conclusie

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de regels behorende bij de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 1' en 'Waarde – Archeologie - 2' als toetsingskader voor de toetsing aan het aspect archeologie.

5.4 Cultuurhistorie

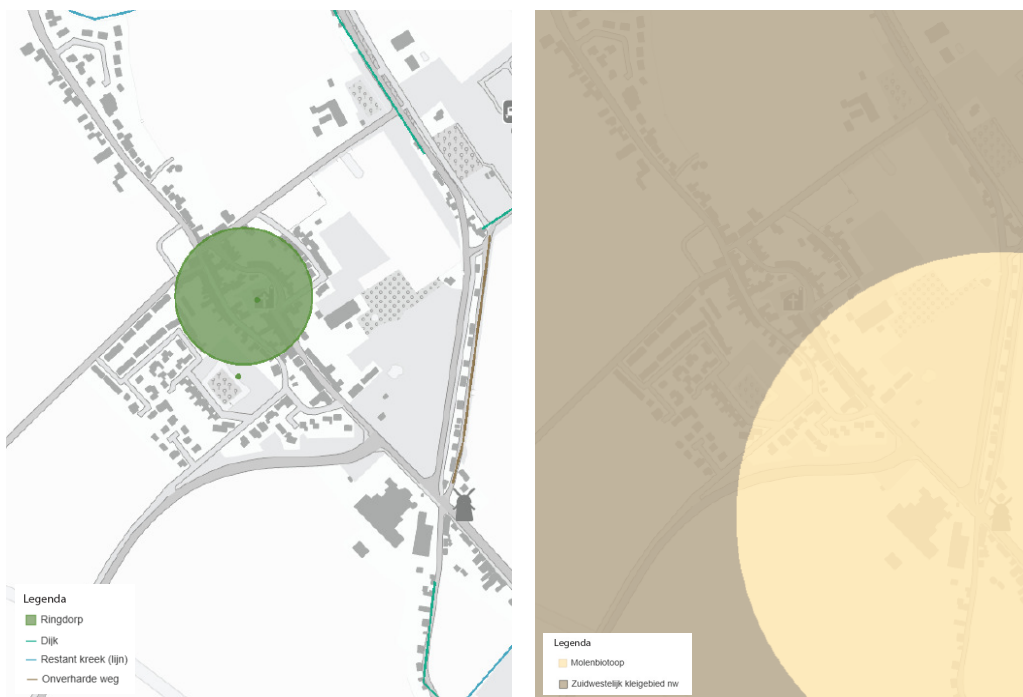
Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro gewijzigd (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De gemeenteraad is bij de vaststelling van het bestemmingsplan verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Zeeland

In het Omgevingsplan 2012-2018 van de provincie Zeeland is met betrekking tot het landschap en het erfgoed de volgende doelstelling opgenomen: de bescherming en ontwikkeling van waardevolle landschappen en cultuurhistorisch erfgoed in Zeeland en vergroting van (in)direct economische baten die hieruit voortvloeien. De kernkwaliteiten van het Zeeuwse landschap zijn om deze doelstelling te kunnen behalen in beeld gebracht. Alle gegevens zijn verzameld in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zeeland.



Bovenstaande kaarten geven de kaartlaag 'historisch landschap' weer binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zeeland. Bron: zldgwb.zeeland.nl, 2015

De kern Cadzand is aangegeven als ringdorp binnen het historisch landschap. De ring rondom de kerk in Cadzand is dan ook nog duidelijk zichtbaar in het hedendaags dorpsbeeld. De molenbiotoop behoort bij de molen Nooit Gedacht. Voor het voortbestaan van een monument is planologische bescherming van belang. Historische molens vormen hierbij een aparte categorie. In de provinciale ruimtelijke verordening zijn speciale regels opgenomen voor de molenbiotoop. Hierdoor worden gemeenten verplicht zorg te dragen voor een goede planologische regeling ter bescherming van de molenbiotoop.

Beleid gemeente

Naast het erfgoedbeleid van de gemeente Sluis, beschrijft de gemeente in de Erfgoedvisie hoe zij om willen gaan met het cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente. In de gemeente Sluis bevinden zich ruim 230 rijksmonumenten. Het overgrote deel van deze monumenten bestaan uit woonhuizen en verdedigingswerken en daarnaast archeologische monumenten, kerkgebouwen en molens. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd; cultuurhistorische structuren en elementen worden beschermd in bestemmingsplannen.

Bovendien is de gemeente Sluis grotendeels aangewezen als een Nationaal Landschap en als Belvederegebied. De gemeente Sluis is onderdeel van het nationale landschap Zuidwest-Zeeland, waartoe Walcheren, Zak van Zuid-Beveland en West-Zeeuws Vlaanderen behoren. De aanwijzing als Nationaal Landschap komt voor uit de Nota Ruimte van het Rijk. Een Nationaal Landschap is een internationaal zeldzaam landschap dat uniek of kenmerkend is voor Nederland. De status van Nationaal Landschap maakt het mogelijk om de specifieke kwaliteiten van het landschap te behouden en verder te ontwikkelen.

De Visie Erfgoed en Ruimte, ook wel ‘Kiezen voor Karakter’ genoemd, is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven. Binnen de Visie Erfgoed en Ruimte zijn vijf prioriteiten benoemd voor gebiedsgericht erfgoedbeleid. De volgende drie daarvan zijn van belang voor Cadzand:

1. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren. Het culturele karakter van de kuststrook en de grote rivieren krijgt een belangrijke rol in de ruimtelijke ontwikkelingsprogramma's.
2. Herbestemming: als stedelijke gebiedsopgave, focus op groei en krimp. Veel religieuze, agrarische, militaire en industriële gebouwen en complexen verliezen hun functie. De rijksoverheid wil zich concentreren op het herbestemmen in de economische topgebieden en de krimpregio's.
3. Wederopbouw: tonen van een tijdperk. Het rijk wijst gebieden aan die van cultuurhistorisch belang zijn. Daarnaast moeten richtlijnen worden opgesteld hoe dit erfgoed herkenbaar aanwezig blijft bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Sluis stelt in de erfgoedvisie dat versterking van de cultuurhistorie leidt tot versterking van het toeristisch-recreatief product. Dit kan worden bereikt door een versterking van het landschap, het faciliteren en stimuleren van initiatieven gericht op het zichtbaar en beleefbaar maken (en beheren) van cultuurhistorische elementen. Het promoten van het Nationaal Landschap als kwaliteit van de streek is ook een koppeling tussen cultuurhistorie en thema's als recreatie en toerisme of landbouw en landschap.

Om cultuurhistorie daadwerkelijk onderdeel te laten zijn van ruimtelijke ontwikkelingen dient het cultuurhistorisch erfgoed in een zo vroeg mogelijk stadium te worden betrokken bij de ontwikkelingen, zodat er een afweging plaats kan vinden tussen cultuurhistorische belangen en de overige belangen. Daarnaast is het van belang om de bescherming van het cultuurhistorisch en landschappelijk erfgoed te optimaliseren middels een (planologische) bescherming.

Toerisme is de belangrijkste economische motor van de gemeente Sluis. Het cultuurhistorisch erfgoed, de monumenten, de pittoreske kernen en het landschap zijn enkele pijlers waarop het toerisme rust. Het vermarkten van het cultureel erfgoed is dan ook niet alleen van belang voor het welzijn van inwoners en bezoekers, maar draag ook in materiële zin bij aan de welvaart van de gemeente en haar inwoners. De gemeente streeft in het erfgoedbeleid een betere ontsluiting van het erfgoed na, waardoor het toerisme niet alleen of in hoofdzaak gericht is op het kusttoerisme, maar vooral ook op het cultuurhistorisch achterland.

Wat betreft het cultuurhistorisch erfgoed in de kern Cadzand spelen de kerk, de molen en het landschap een belangrijke rol. De kerk NH kerk Cadzand is één van de 13 monumentale kerken binnen de gemeente Sluis. In de erfgoedvisie staat dat de gemeente als doel heeft om de instandhouding van kerkgebouwen mogelijk te maken. Historische kerken vormen immers toch de skyline van het Zeeuwse landschap en dragen bij aan de identiteit van dorpen en steden. Ze zijn belangrijke toeristische trekpleisters die van oudsher het hart zijn van de samenleving.

Samen met kerken zijn molens beeldbepalend voor een kern en voor het landschap en oefenen ze een grote aantrekkingskracht uit op de bezoeker van de streek. De gemeente Sluis is gezegend met zeven nog werkende molens, waarvan er één in de kern Cadzand gesitueerd is en aangewezen is als rijksmonument. Deze molen is gesitueerd binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De kern is tevens gelegen binnen het nationaal landschap Zuidwest-Zeeland. De gemeente Sluis wil de cultuurhistorische elementen van het landschap zichtbaar en beleefbaar maken door een versterking van het landschap en het faciliteren en stimuleren van initiatieven. Het Nationaal Landschap als kwaliteit van de streek dient sterker gepromoot te worden.

Beoordeling en conclusie

In voorliggend bestemmingsplan is de molenbiotoop opgenomen in de regels. De rijks monumenten zijn met een aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan. Het cultuurhistorisch beleid dient als toetsingskader voor het toelaten van nieuwe ruimtelijke initiatieven.

5.5 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. In de provincie Zeeland is het waterbeleid opgenomen in het Omgevingsplan 2012-2018. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het Omgevingsplan 2012-2018 de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van waterschappen passen in het provinciale beleid.

Uitgangspunten van de provincie Zeeland is een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies. Wat betreft het grondwater streeft de provincie Zeeland naar een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Daarnaast is het voor de provincie Zeeland van belang om het land te beschermen tegen overstromingen om veilig te kunnen wonen, werken en recreëren. Kans op schade en

slachtoffers bij doorbraak van een waterkering proberen zij dan ook zoveel mogelijk te beperken.

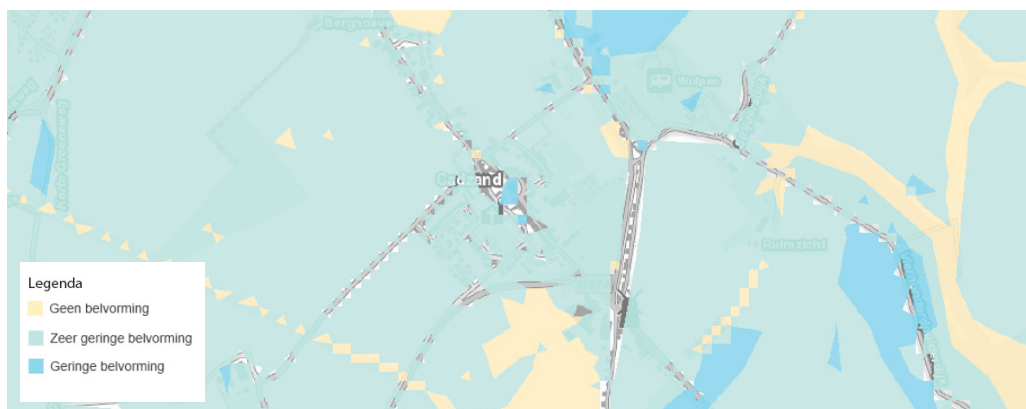
In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij nieuwe bebouwing dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. De waterkansenkaart is een hulpmiddel waarmee landgebruik en ruimtelijke ordening beter op elkaar afgestemd kunnen worden. Op de waterkansenkaart zijn de mogelijkheden en beperkingen globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig kan een nadere toetsing op locatieniveau uitgevoerd worden onder regie van het waterschap. De verschillende onderdelen van de waterkansenkaart worden hieronder toegelicht.

Allereerst de kaart 'bodemtype'. De kern Cadzand is in deze kaart aangegeven als een bebouwingskern met daarom heen lichte en zware schorren. De grondwaterstand en het oppervlaktewaterpeil moeten worden afgestemd op de gebiedsfuncties die in en rondom Cadzand aanwezig zijn. Afhankelijk hiervan stelt het waterschap peilbesluiten vast, ten uiterste in 2020. De eigenaar of gebruiker van de grond is zelf verantwoordelijk voor een afgestemde grondwaterstand.

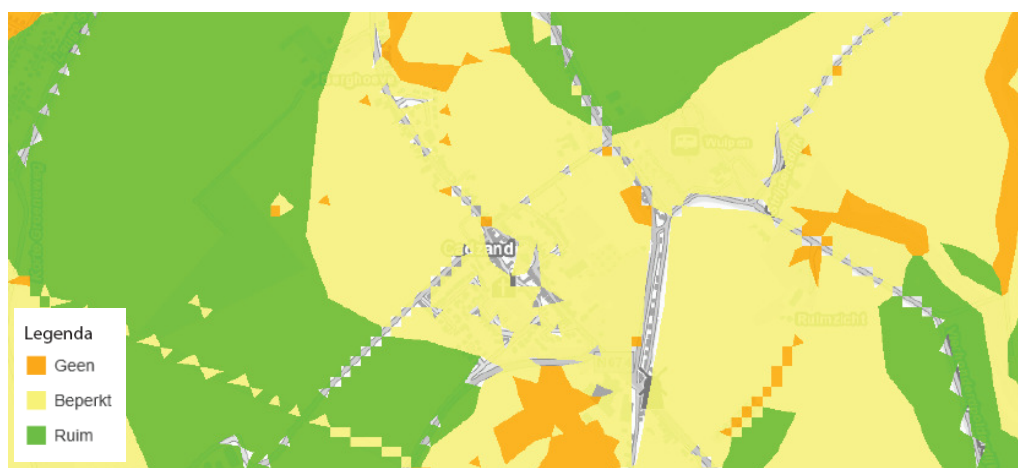


Een uitsnede van de kern Cadzand gelegen binnen de kaart 'Bodemtype', onderdeel van de Waterkansenkaart. Bron: geoloket Zeeland, 2015

De toenemende verzilting is een bedreiging voor het voldoende beschikbaar houden van zoet water voor bijvoorbeeld de landbouw. De provincie stelt dat de nadruk ligt op het optimaal benutten van water dat van nature aanwezig is. De zoetwaterlenzen die aanwezig zijn in de bodem dienen in stand gehouden te worden of vergroot te worden. De landbouwsector is zelf verantwoordelijk voor de watervoorziening. De provincie ondersteunt initiatieven voor alternatieve vormen van zoetwaterbenutting op voorwaarde dat er zicht is op economisch rendement en natuur, milieu en landschap er niet onder lijden.

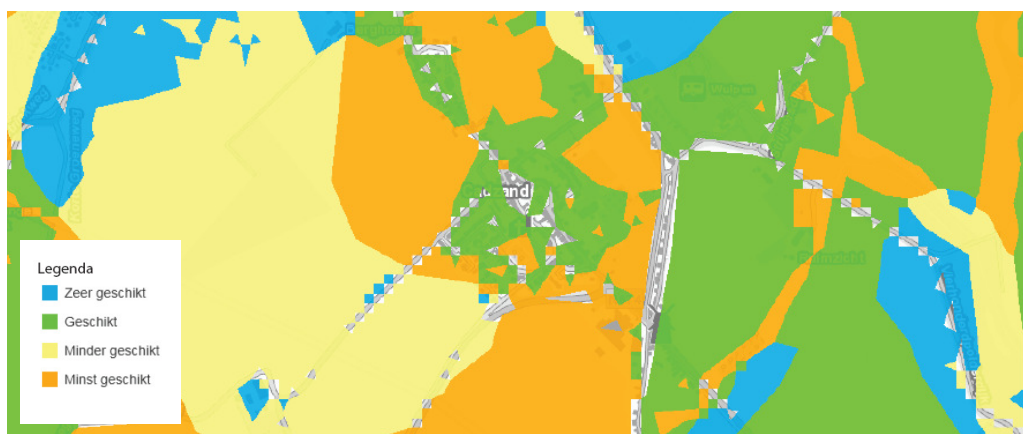


Een uitsnede van de kern Cadzand gelegen binnen de kaart 'Zoetwatervoorraden', onderdeel van de Waterkansenkaart. Bron: geoloket Zeeland, 2015



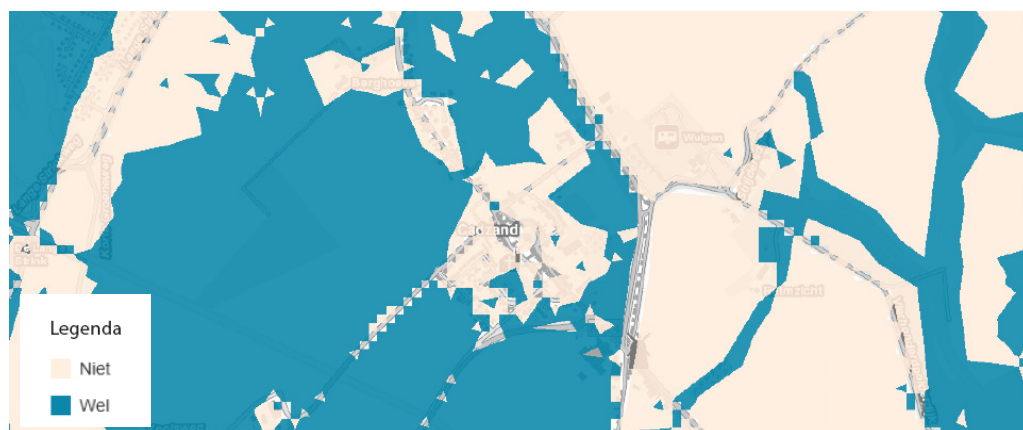
Een uitsnede van de kern Cadzand gelegen binnen de kaart 'Infiltratiemogelijkheden', onderdeel van de Waterkansenkaart. Bron: geoloket Zeeland, 2015

De waterkansenkaart geeft de mogelijkheden en beperkingen weer van het watersysteem op nieuwe bebouwing. De kaart 'geschiktheid uitbreiding' maakt globaal inzichtelijk waar eventuele knelpunten zijn gelegen. Indien nodig kan een nadere toetsing door het waterschap op locatieniveau plaatsvinden. De kaart is een hulpmiddel bij het uitvoeren van de Watertoets. De kern Cadzand kent geschikte gronden om nieuwe bebouwing op te plaatsen, maar ook minder geschikte gronden die op onderstaande kaart weergegeven worden.



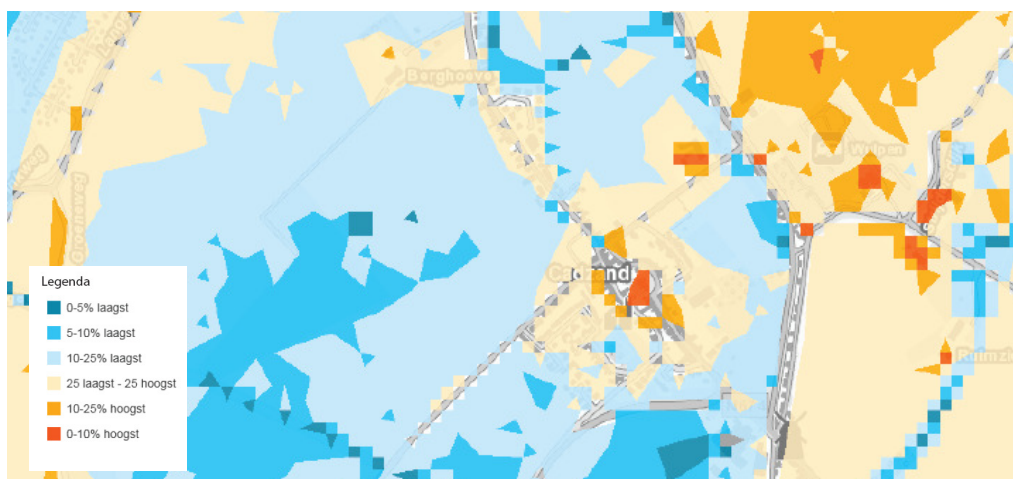
Een uitsnede van de kern Cadzand gelegen binnen de kaart 'Geschiktheid uitbreiding', onderdeel van de Waterkansenkaart. Bron: geoloket Zeeland, 2015

Een gedeelte van de kern van Cadzand is niet gelegen binnen het aandachtsgebied waterhuishouding, de overige gronden wel. De waterhuishouding kan beperkingen opleveren met betrekking tot het gebruik van de gronden. Ruimtelijke ordening en landgebruik dienen dan ook afgestemd te worden op de waterhuishouding van het gebied. Zo kunnen de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden daar waar zij de beste kans van slagen hebben.



Een uitsnede van de kern Cadzand gelegen binnen de kaart 'aandachtsgebied waterhuishouding', onderdeel van de Waterkansenkaart. Bron: geoloket Zeeland, 2015

De kern van Cadzand is op de kaart 'relatieve hoogte' hoger gelegen dan de daar omheen liggende gronden. De provincie stelt in de Zeeuwse Handreiking Watertoets, vastgesteld op 6 april 2005, dat er grote terughoudendheid bestaat in het bouwen in lage en natte gebieden. Daarnaast moeten gebieden met een hoge grondwaterstand, oftewel de gebieden die laag gelegen zijn, ontzien worden van een ruimtelijke ontwikkeling.



Een uitsnede van de kern Cadzand gelegen binnen de kaart 'relatieve hoogte', onderdeel van de Waterkansenkaart. Bron: geoloket Zeeland, 2015

De Waterkansenkaart van de provincie Zeeland toont de mogelijkheden en de belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkeling en het grondgebruik in en in de omgeving van Cadzand.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is in onderhavig plangebied het Waterschap Scheldestromen verantwoordelijk.

Keur Waterschap Scheldestromen

Op 6 december 2012 heeft het Waterschap Scheldestromen de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012 vastgesteld. Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlakte water wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Visienota Stedelijk Water 2010

In de gemeenten Hulst, Sluis, en Terneuzen is er de laatste jaren een toenemende aandacht voor de kansen die het water in de bebouwde omgeving kan bieden. Water in de stad kan een meerwaarde geven aan de woon- en werkomgeving. Gezamenlijk hebben de drie gemeenten, samen met het waterschap, besloten om een stedelijk waterplan op te stellen voor de bebouwde gebieden van Zeeuws-Vlaanderen met de volgende doelen:

- het verkrijgen van een gezamenlijke en realistische visie op het stedelijk waterbeheer;
- het afstemmen van het waterbeleid binnen de gemeenten, tussen de gemeenten en het waterschap en met andere partijen, zodat de kwantitatieve en kwalitatieve stedelijke wateropgaven gehaald worden tegen de laagste maatschappelijke kosten;
- het maken van concrete afspraken over normen, maatregelen, de bekostiging daarvan en de doorwerking in de ruimtelijke ordening.

Beoordeling

In voorliggend bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen om, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, de waterkering te beschermen en waterbeheersing mogelijk te maken. Binnen deze dubbelbestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgericht worden. Op deze manier worden gebieden die watergevoelig zijn vrijgehouden van ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen het plangebied ligt tevens een rioolpersleiding. Om te voorkomen dat deze leiding door grondroerende werkzaamheden of werken beschadigd kan raken is tevens ter bescherming een dubbelbestemming opgenomen.

Conclusie

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen en is enkel conserverend van aard. Het uitvoeren van een watertoets is derhalve niet noodzakelijk. In het kader van ontwikkelingen die afwijkend zijn van voorliggend bestemmingsplan zal per ontwikkeling beoordeeld moeten worden wat de gevolgen (kunnen) zijn voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en wat eventuele maatregelen dienen te zijn. De beleidsuitgangspunten van het waterschap vormen hierbij het toetsingskader.

5.6 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreffen de gebieden 'Westerschelde & Saeftinghe' en 'Zwin & Kievittepolder', welke zijn gelegen op een afstand van circa 3 km respectievelijk ten westen en ten noordoosten. Natura 2000-gebieden kunnen

schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan en legt enkel de bestaande feitelijke en vergunde situatie juridisch-planologisch vast. Deze wijze van bestemmen leidt niet tot relevante emissies of andersoortige invloeden op de Natura 2000-gebieden. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden en afwijkmogelijkheden zijn daarnaast zodanig beperkt qua ruimtelijke invloed dat geen relevante emissies mogen worden verwacht. Onderhavige conserverend bestemmingsplan heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig conserverend bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

5.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

De kern Cadzand is niet in de nabijheid van een Natuurnetwerk Zeeland-gebied gelegen. Wel is de kern gelegen in het collectief agrarisch beheergebied 2016, aangegeven op de kaart Natuur en landschap van de provincie Zeeland. Het gebied behoort toe aan het beheergebied akkerfaunagebied. Agrarisch natuurbeheer is natuurbeheer op landbouwgrond door boeren. Aankoop en functiewijziging zijn hier in principe niet aan de orde. Het agrarisch akkerfaunabeheer is specifiek gericht op akkervogels, zoals de Patrijs en de Veldleeuwerik. De ligging en de begroeiing van de faunarand dienen afgestemd te worden op deze soorten. In en rondom de kern Cadzand is een collectief beheerplan akkerranden opgesteld voor het agrarisch beheergebied in 2016.

Bovendien is de Ringdijk (noord en zuid) aangeduid als een faunadijk op de kaart bestaande natuur van de provincie Zeeland. Dit betreft het agrarisch beheer van binnendijken, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bloemdijken, faunadijken en landschappelijke dijken. Bij de faunadijken staan de terreinvariatie en het landschapsschoon centraal. Het beheer is hier gericht op het behoud van het grazige karakter van de dijken met enkele verspreide struweelelementen. Aangezien de Ringdijk is aangegeven als faunadijk, is een agrarisch beheerpakket mogelijk. Particuliere eigenaren en beheerders van binnendijken die in aanmerking willen komen voor subsidie voor het uitvoeren van agrarisch natuurbeheer kunnen hiertoe een gemotiveerd verzoek doen en aan de hand hiervan subsidie aanvragen.

Rondom de kern, maar ook in de kern Cadzand zijn agrarische bestemmingen en enkele groenbestemmingen aangeduid als open akkergebieden binnen het onderdeel leefgebied open akker 2016. Het gaat hier om het agrarisch natuurbeheer van de akkerranden. Ook hier geldt dat initiatiefnemers zich zelf kunnen aanmelden om agrarisch natuurbeheer uit te voeren. Het agrarisch natuurbeheer heeft geen gevolgen voor de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan voorziet enkel in een conserverende regeling voor de reeds bestemde gronden in onderhavig plangebied. Van een extra (nadelige) invloed op de nabij gelegen gebieden met natuurwaarden is derhalve geen sprake. Wel wordt de natuurwaarde van de Ringdijk Noord en Ringdijk Zuid beschermd door middel van een dubbelbestemming. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient met het aspect Flora en fauna rekening gehouden te worden.

5.8 Milieuhinder

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Beoordeling

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Binnen de kom van Cadzand is het wenselijk dat alle voorkomende bedrijven en voorzieningen in de milieucategorieën 1 en 2 van de basiszoneringslijst van de VNG vallen. De milieucategorieën 1 en 2 behelzen activiteiten die qua milieubelasting in en nabij de woonomgeving passen. De twee bestaande loonbedrijven aan de Badhuisweg zijn categorie 3.1 bedrijven. Deze zijn als zodanig bestemd.

Ten zuidwesten van de Mariastraat, buiten het plangebied, bevindt zich het bedrijventerrein van Cadzand. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven toegelaten tot en met milieucategorie 3.1. De milieuzonering van deze bedrijven vormt geen hinder voor onderhavig bestemmingsplan.



De milieuzonering en bijbehorende milieucategorieën van het bedrijventerrein van Cadzand.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen van bedrijvigheid of milieugevoelige bestemmingen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient met behulp van de VNG-brochure bepaald te worden of bedrijven/voorzieningen qua milieucategorie passend zijn binnen de kern van Cadzand.

5.9 Geluidshinder

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

1. de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
2. de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
3. functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van.

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd

tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

De wegen in de bebouwde kom van Cadzand zijn gecategoriseerd als 30 km/uur wegen. Op grond van de Wgh zijn de wegen in de 30 km/uur gebieden niet gezoneerd en hoeft er dus geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de wegen in de directe nabijheid van de kern gelden maximale wettelijke rijsnelheden van 60 km/uur. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen die binnen een zone van die wegen vallen in principe akoestisch onderzoek verplicht is. Dit onderzoek kan te zijner tijd, bij het opstellen van het plan, verricht worden.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Voor dit bestemmingsplan heeft dan ook geen akoestisch onderzoek plaatsgevonden.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling
- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Beoordeling en conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor aan het aspect luchtkwaliteit getoetst dient te worden. In het kader van ontwikkelingen die afwijkend zijn van voorliggend bestemmingsplan zal per ontwikkeling beoordeeld moeten worden wat de gevolgen (kunnen) zijn voor de luchtkwaliteit ter plaatse en in de naaste omgeving.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle

bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (Rrgs)¹ als ook de risicokaart geraadpleegd. De risicokaart geeft weer dat er geen inrichtingen aanwezig zijn in de kern van Cadzand en omgeving die ongevallen kunnen veroorzaken met betrekking tot gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Er is dan ook geen sprake van nieuwe situaties in het bestemmingsplan waarbij getoetst moet worden aan de risiconormen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient ten alle tijden getoetst te worden aan het aspect inrichtingen en de daaraan gekoppelde externe veiligheid.

5.11.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10-6 per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10-6 per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijks-, vaar- en spoorwegen
- Buisleidingen

Het aspect transport geeft binnen de kern van Cadzand geen rijks-, vaar- of spoorwegen weer die een eis stellen met betrekking tot externe veiligheid. In de

¹ Het Rrgs is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

directe omgeving zijn ook geen buisleidingen gelegen die voor het plangebied risicorelevant zouden kunnen zijn.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het onderhavige conserverende bestemmingsplan. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient altijd getoetst te worden aan de risicokaart om de externe veiligheid te kunnen waarborgen.

5.12 Molenbiotoop

Toetsingskader

De bescherming van een molen middels een molenbiotoop is opgenomen in de Verordening ruimte van de provincie Zeeland. Ingevolge artikel 2.16 van de PRV dient de molenbiotoop/de bescherming van een molen op gemeentelijk niveau in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Binnen het plangebied is één molen gelegen, namelijk de molen 'Nooit Gedacht'.

Beoordelingskader en conclusie

De molen 'Nooit Gedacht' staat aan Zuidzandseweg 3 in Cadzand. De molen is een beltmolen en dateert uit 1898. De molen heeft gefungeerd als korenmolen. De berg, waarop de korenmolen Nooit Gedacht zich bevindt, is 3,75 meter hoog en de vlucht van de molen bedraagt 23,34 meter. De askop bevindt zich op een hoogte van 15,42 meter. De landschappelijke waarde wordt in de molendatabase verwoord als zeer groot. In voorliggend bestemmingsplan is de molenbiotoop opgenomen in de regels en op de verbeelding. Bij nieuwe bouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de molenbiotoop. Ter bescherming van de windvang van de molen is in de regels een aanduidingsregel 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen.

5.13 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer².

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;

² 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken³.

Beoordeling en conclusie

In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch relevant zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient gekeken te worden of eventueel nieuw aangelegde kabels en leidingen invloed uitoefenen op het planvoornemen.

³ Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan om de feitelijke juridische situatie planologisch vast te leggen.

6.2 Planvorm

Het bestemmingsplan “Kom Cadzand” kan gekarakteriseerd worden als een conserverend bestemmingsplan. Het accent ligt op het vastleggen van de feitelijke juridische situatie ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.3 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Agrarisch (artikel 3)

Er is een tuincentrum aanwezig in de kern van Cadzand die de bestemming agrarisch heeft gekregen. Daarnaast is er ten oosten van de kern een groot stuk land bestemd als agrarisch, nader aangeduid ter bescherming van de landschappelijke kwaliteiten. Tot slot is het gebruik van de gronden voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zoals mestbassins en waterbassins, het plaatsen van plastic boogkassen en opslag van

goederen niet toegestaan. Wel mogen de gronden worden gebruikt voor tijdelijke kweektunnels, bestaande agrarische bebouwing voor winterstalling van boten en caravans en het bieden van kleinschalige voorzieningen voor extensieve dagrecreatie binnen bestaande agrarische bedrijfsgebouwen.

Bedrijf (artikel 4)

Op de verbeelding zijn bedrijven en nutsvoorzieningen in de bedrijfsbestemming opgenomen. Het betreft hier, uitgezonderd de nutsvoorzieningen, een algemene bedrijfsbestemming. Binnen de algemene bedrijfsbestemming zijn categorie 1 en 2 bedrijven volgens de in het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijvigheid vrij uitwisselbaar. De bestaande loonbedrijven zijn als bedrijf van categorie 3.1 toegestaan. De bebouwing moet opgericht worden in de op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlakken. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan. Met betrekking tot gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering.

Een afwijking bij omgevingsvergunning is opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

Bedrijf - Nutsvoorziening (artikel 5)

De binnen het plangebied gelegen nutsvoorzieningen zijn bestemd tot 'Bedrijf – Nutsvoorziening'.

Gemengd (artikel 6)

De gronden binnen de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, kantoren, praktijkruimten, cultuur en ontspanning en wonen. Daar waar de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1b' is opgenomen is aan de functie verwante horeca toegestaan. Hier wordt bijvoorbeeld onder verstaan een ijssalon, broodjeszaak, maar ook een bistro of een restaurant. Daar waar de aanduiding 'horeca' tot en met horecacategorie 2b' is opgenomen zijn horecabedrijven tot en met categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan.

De hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de goot- en de totale bouwhoogte.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf, de goot- en de totale bouwhoogte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkmogelijkheden bij omgevingsvergunning ten aanzien van een grotere oppervlakte voor een doelmatige bedrijfsvoering en ten aanzien van de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Groen (artikel 7)

Binnen de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Tot slot is in dit artikel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de groenbestemming te wijzigen in een woonbestemming met de aanduiding 'erf'.

Horeca (artikel 8)

De horecabedrijven zijn bestemd tot 'Horeca'. Binnen de bestemming zijn gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en terrassen toegestaan. De toegestane bebouwing moet opgericht worden in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf, de goot- en de totale bouwhoogte. Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde is enkel de bouwhoogte bepaald.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen ten aanzien van een grotere oppervlakte voor een doelmatige bedrijfsvoering, ten aanzien van de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ten aanzien van het afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten opgenomen.

Maatschappelijk (artikel 9)

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zijn bestemd tot 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn middels een aanduiding op de verbeelding ook een molen en een begraafplaats bestemd.

De bebouwing moet opgericht worden in het op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlak. De hoofdgebouwen dienen met hun voorgevel in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak te worden opgericht. Daarnaast zijn regels opgenomen ten behoeve van het maximum bebouwd oppervlak, de toegestane goot- en bouwhoogte en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook zijn enige afwijkmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven hoogtemaat van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Recreatie (artikel 10)

Binnen de bestemming 'Recreatie' is dagrecreatie toegestaan. Ook zijn de volkstuinten binnen de bestemming recreatie opgenomen. Ter plaatse van de volkstuinten mogen gebouwen en kassen met een gezamenlijke oppervlakte van 9 m² respectievelijk 5 m² per volkstuin en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgericht worden. De bouwhoogte hiervan is vastgelegd.

Tuin (artikel 11)

De grotere tuinen die niet binnen de aanduiding 'erf' vallen doordat hun afmeting en/of gebruik afwijkt zijn bestemd tot sier- en moestuin. Op deze gronden mogen, buiten de bouwvlakken, alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. In de regels zijn de hiervoor geldende hoogtematen opgenomen.

Verkeer (artikel 12)

De straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, terrassen behorende bij horecagelegenheden, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zijn bestemd als 'Verkeer'. Ook garages zijn daar waar op de verbeelding een aanduiding is opgenomen toegestaan. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen en de bouwhoogte 3,5 meter.

Water (artikel 13)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels en afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning betreffen enkel de hoogtemaat.

Wonen (artikel 14)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er wordt, door middel van een bouwaanduiding, aangegeven welke gebouwen als rijksmonument zijn te bestempelen.

De hoofdgebouwen dienen met hun voorgevel in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak te worden opgericht. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de goot- en de totale bouwhoogte van een woning.

Middels verschillende aanduidingen op de verbeelding zijn afwijkende regels opgenomen om bestaande situaties passend te bestemmen. Zo is een aanduiding opgenomen die op bepaalde plaatsen het maximum aantal woningen vastlegt. Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf en de goot- en de totale bouwhoogte. Op erven die groter zijn dan 1.000 m² en 2.500 m² mag meer bebouwd worden namelijk maximaal 90 m² respectievelijk maximaal 120 m². Dit grotere oppervlak aan erfbebouwing is mogelijk gemaakt omdat er op grotere percelen meer behoefte is aan opslag van materialen, voor beheer en onderhoud van het perceel. Grotere percelen worden ook vaak gebruikt voor beweiding door dieren en hiervoor is behoefte aan stalling. Indien een perceel uit meer dan één kadastraal

perceel bestaat, moeten de kadastrale percelen aaneengesloten zijn om in aanmerking te komen voor een groter oppervlak aan erfbouwning.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Uit oogpunt van flexibiliteit is een afwijkingsmogelijkheid bij omgevingsvergunning voor een grotere bouwhoogte opgenomen.

Op verschillende locaties in het dorp vinden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis plaats. Het gaat, gelet op het ondergeschikte karakter, te ver om aan deze activiteiten een specifieke bedrijfs-en/of maatschappelijk bestemming toe te kennen. In plaats hiervan zijn genoemde activiteiten positief bestemd binnen de woonbestemming. Uit oogpunt van leefbaarheid van de kern zijn beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in zijn algemeenheid aan huis toelaatbaar. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een afwijking bij omgevingsvergunning van het bevoegd gezag opgenomen, die dergelijke activiteiten aan huis onder voorwaarden mogelijk laat zijn. Ook mantelzorg is voorwaardelijk dan wel via een afwijking bij omgevingsvergunning mogelijk. Daar waar een aanduiding op de verbeelding is opgenomen zijn naast het wonen ook andere functies toegestaan.

Leiding – Riool (artikel 15)

De ruimtelijk relevante rioolpersleiding is als zodanig positief bestemd. Aangezien de leiding in alle gevallen samenvalt met andere bestemmingen is deze bestemming als dubbelbestemming opgenomen. Ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' mogen ter plaatse uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ten behoeve van de samenvallende bestemmingen dient het bouwen steeds aan het leidingenbelang te worden getoetst.

Waarde – Archeologie – 1 (artikel 16)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologisch gewaardeerde stads- en dorpskern. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie – 1' voor het bouwen voor een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 50 m² een archeologisch rapport te overleggen. Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kan het bevoegd gezag naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren. Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen. Dit kan zowel naar een zwaarder beschermingsregime als naar een lichter beschermingsregime.

Waarde – Archeologie – 2 (artikel 17)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' zijn mede bestemd voor het behoud van terreinen met hoge archeologische waarden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie – 2' voor het bouwen voor een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 500 m² een archeologisch rapport te overleggen. Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kan het bevoegd gezag naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren. Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen. Dit kan zowel naar een zwaarder beschermingsregime als naar een lichter beschermingsregime.

Waarde – Beschermde dijk (artikel 18)

Deze bestemming betreft een dubbelbestemming en dient mede ter bescherming van het behoud van de dijken alsmede ten behoeve van het behoud, herstel en ontwikkeling van de op de dijk aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Ter bescherming van de waarden van de dijken is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden vereist.

Waterstaat – Waterkering (artikel 19)

Deze bestemming betreft een dubbelbestemming. Dit betekent dat de gronden welke zijn bestemd als 'Waterstaat – Waterkering', behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de waterkering en de waterbeheersing. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 20)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 21)

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouw zijnde. Daarnaast is weergegeven wat onder bestaande afstanden, bestaande maten en hoeveelheden en herbouw wordt verstaan zodat opgebouwde rechten niet verloren gaan. Ter verduidelijking zijn de rijksmonumenten middels een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduiding is wettelijk gezien niet verplicht, aangezien rijksmonumenten middels de Monumentenwet 1988 worden beschermd. Derhalve is de regeling zoals opgenomen slechts bedoeld ter signalering van de aanwezigheid van een rijksmonument.

Algemene gebruiksregels (artikel 22)

Binnen dit artikel is het verboden gebruik van de gronden geregeld. Hiervan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene aanduidingsregels (artikel 23)

In dit artikel is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de molenbiotoop. Dit gebied strekt zich uit 400 meter rondom de molen. Binnen dit gebied gelden hoogtebeperkingen voor nieuwe bebouwing. Bestaande bebouwing, hoger dan op grond van het molenbiotoop wenselijk is, kan worden gehandhaafd. Voor de eerste 400 meter is voor hoog opgaande beplanting een aanlegverbod zonder omgevingsvergunning opgenomen. Aangezien een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden alleen kan worden geëist als er te beschermen waarden of kwaliteiten zijn die in het bestemmingsplan zijn beschreven, is in de van toepassing zijnde bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingsartikelen opgenomen dat de gronden tevens zijn bestemd voor de belangen van molens als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element.

Daarnaast zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden maken het mogelijk dat er ter plaatse van bestaande bedrijfsbebouwing na bedrijfsbeëindiging onder voorwaarden woningen kunnen worden opgericht.

Algemene afwijkingsregels (artikel 24)

In artikel 22 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen bij omgevingsvergunning betreffen het bouwen van kleine gebouwen van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, afwijken van maten en het overschrijden bouwgrenzen. Ook is een afwijkingsregel opgenomen om af te wijken van het gebruik van een (bedrijfs)woning ten behoeve van meer dan vier individuele personen, maar niet meer dan 10 personen,

Algemene wijzigingsregels (artikel 25)

Dit bestemmingsplan bevat slechts één algemene wijzigingsregel. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid waarmee kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen mogelijk zijn.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 26)

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een

calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij omgevingsvergunning afgeweken worden tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 27)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Kom Cadzand".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Regelgeving grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgesteld wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. Van een exploitatieplan kan worden afgezien, als kostenverhaal anderszins is verzekerd. Nu het hier gaat om een conserverend bestemmingsplan, is er van een aangewezen bouwplan geen sprake, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is op de eerste plaats conserverend van aard. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Nader onderzoek naar de uitvoerbaarheid op grond van artikel 3.1.6 Bro is niet nodig gebleken.

Voor nieuwe ontwikkelingen waarbij sprake is van een aangewezen bouwplan, die mogelijk zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid, wordt per geval bezien of hiervoor met een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 Wro wordt gewerkt dan wel dat er een exploitatieplan wordt opgesteld. Op basis van het visiedocument Krachtig verbonden 2016-2020 wordt bij het toevoegen van nieuwe woningen een herstructureringsbijdrage gevraagd aan de initiatiefnemer.

Aangezien het om een conserverend bestemmingsplan gaat, wordt de financiële betrokkenheid van de gemeente bij mogelijke investeringen per geval afgewogen. Om die reden is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente Sluis dient de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 12 mei 2016 in verband daarmee gedurende 6 weken in het Klanten Contact Centrum (KCC), ter inzage gelegen voor inspraak. Tevens is het plan gepubliceerd op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl, zodat het plan digitaal raadpleegbaar is. Ook heeft er één inloop/inspraakbijeenkomsten plaatsgevonden.

Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn 15 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn meegenomen bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan. Deze reacties zijn verwerkt in het 'Overzicht inspraak- en vooroverlegreacties en ambtshalve aanpassingen' welke als bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Gedurende de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan is door de gemeente Sluis tevens aan de relevante bestuurlijke overleginstanties verzocht een reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan. Twee instanties, de provincie Zeeland en het waterschap Scheldestromen, hebben gereageerd. De overlegreacties zijn meegenomen bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan. Deze overlegreacties zijn tevens verwerkt in het 'Overzicht inspraak- en vooroverlegreacties en ambtshalve aanpassingen' als opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

9 HANDHAVING

9.1 Algemeen

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden nieuwe ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

9.2 Handhavingsbeleid

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat. Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een informatieavond en een inspraakbijeenkomst. Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van

overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieu-wetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen. Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

9.3 Handhaving van bestaande situaties

Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan zogenaamde 'oude' gevallen. Bij de opstelling van het bestemmingsplan is nagegaan welke situaties uitdrukkelijk gehandhaafd moeten worden, welke zaken onder de werking van het overgangsrecht kunnen worden gebracht en welke zaken positief bestemd kunnen worden. Daarbij dient in acht te worden genomen dat het dikwijls om situaties gaat, waarbij sprake is van een groot tijdsverloop. Dat betekent dat een aantal situaties niet is gewraakt. De meeste gevallen zullen dan ook voor legalisatie in aanmerking komen en bij de vaststelling van het bestemmingsplan positief bestemd worden. Daarbij wordt ook uitdrukkelijk in acht genomen dat door de wijziging van de Woningwet en/of Wabo een groot aantal bouwactiviteiten vergunningvrij is. Voor zover daar redenen voor zijn, zullen uitdrukkelijk alleen die illegale gevallen worden aangepakt, die fundamenteel strijdig zijn met het geformuleerde ruimtelijk beleid in het nieuwe bestemmingsplan. De aan te pakken gevallen zullen op hun eigen merites worden beoordeeld, zodat een op de situatie afgestemde gerichte aanpak kan plaatsvinden. Daarbij zal afgewogen worden wat de illegale situatie voor impact geeft op de ruimtelijke kwaliteit. Planologische excessen worden aangepakt. In de gevallen waarbij het om langer bestaande situaties gaat, zal een overgangsregeling worden geformuleerd. Uitgangspunt daarbij is, dat voorkomen wordt dat er een gedoogsituatie ontstaat. Er moet duidelijk gemaakt worden wat er gaat gebeuren en wanneer, zodat er geen sprake is van rechtsongelijkheid.

9.4 Verantwoording

De uitvoering en voortgang van de handhaving wordt jaarlijks vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk wordt vastgesteld.

Bijlage 1

Overzicht inspraak- en vooroverlegreacties en
ambtshalve aanpassingen

