

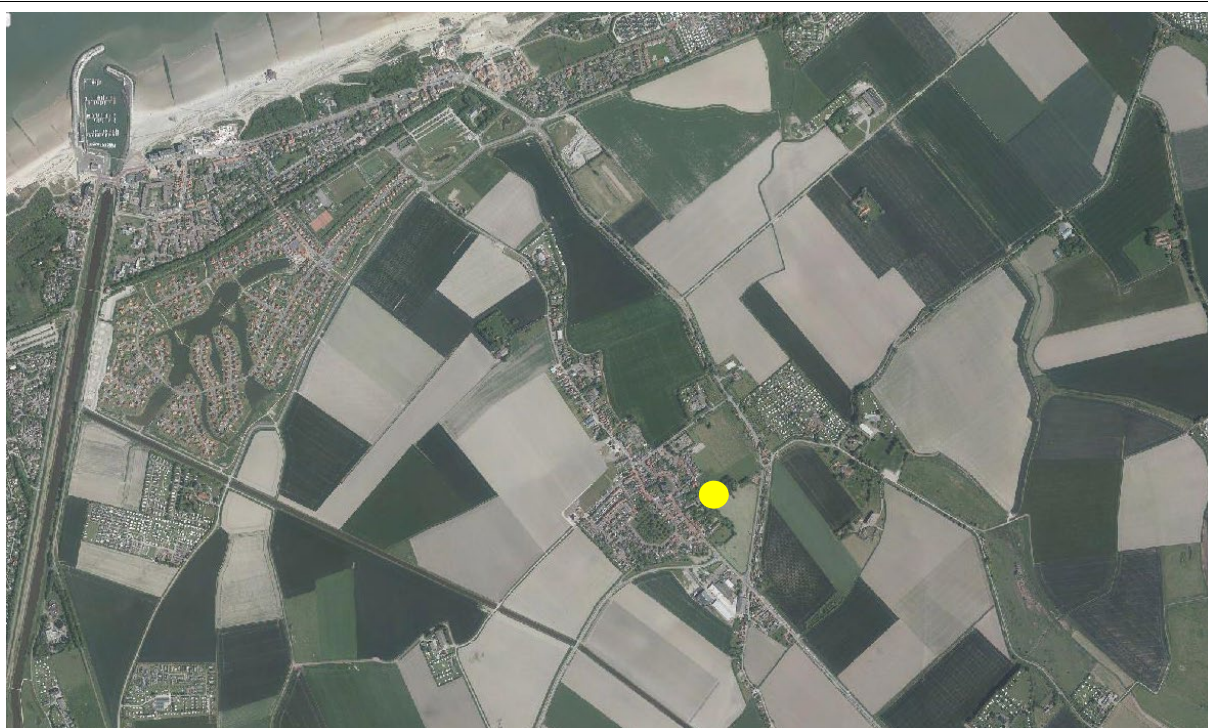
BESTEMMINGSPLAN MARIASTRAAT 35 CADZAND TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan Mariastraat 35 Cadzand
Gemeente:	Sluis
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.1714.bpmariastr35-VG01
Project:	15-083
Datum:	17 februari 2021
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Compagnie 't Zoute / Bax & Van Kranenburg
Informatie mede afkomstig van:	Archikon, Omna, M-tech, Wieland Advies, Buro de Brug, Vereniging de Hollandsche Molen, AnteaGroup
Ondergrond figuren:	PDOK Viewer luchtfoto 2017
<i>Aan de afbeelding op de voorpagina en in figuur 9 kunnen geen rechten ontleend worden.</i>	

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Opbouw	5
H2. Plan	7
2.1 Historie	7
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Initiatief	8
2.4 Visie buitenruimte	11
2.5 Beeldkwaliteit	15
H3. Toetsing aan beleid	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
H4. Sectorale aspecten	20
4.1 Ondergrond	20
4.2 Cultuurhistorie	23
4.3 Water	24
4.4 Natuur	25
4.5 Flora en fauna	27
4.5 Verkeer en parkeren	28
4.6 Milieuhinder	29
4.7 Grijze milieuaspecten	29
4.8 Conclusie	31
H5. Juridische vormgeving	32
5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	32
5.2 Opzet bestemmingsregeling	32
5.3 Gehanteerde bestemmingen	33
H6. Uitvoerbaarheid en handhaving	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Handhaving	34
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
Bijlagen	36
Bijlage 1. Watertoets	37
Bijlage 2. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Mariastraat 35 te Cadzand, Buro de Brug, rapport B16-279, mei 2016	41
Bijlage 3. Samenvatting bodemonderzoek, Grond-, gewas- en milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen, januari 2006	42
Bijlage 4. Verkennend en nader asbestonderzoek Mariastraat 35, Antea, 5 februari 2019	43
Bijlage 5. Aerijsberekening, Van Kerkhoff Maatwerk in RO, 29 oktober 2020	43
Bijlage 6. Quick scan natuurwetgeving Mariastraat 35, Wieland Advies, 15 januari 2020	45
Bijlage 7. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, M-tech, 25 februari 2016	46
Bijlage 8. Biotoopadvies Mariastraat 35, Vereniging de Hollandsche Molen, november 2019	47
Bijlage 9. Notitie beantwoording inspraak voorontwerpbestemmingsplan Mariastraat 35	48



Figuur 1. Ligging plangebied (bron: Pdok, 2017)



Figuur 2. Eigendom (geel) en plangebied (oranje) (bron: Pdok, 2017)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Mariastraat 35 in Cadzand was een tuincentrum gevestigd (Schuttershof). De activiteiten zijn in 2010 beëindigd. De heropstart van een tuincentrum is op deze locatie ongewenst vanwege de aanrijdroute door het dorp. De huidige eigenaar wil de bestaande bedrijfsopstallen slopen en ter plaatse nieuwe woningen realiseren die een toevoeging vormen voor het dorp Cadzand. De bestaande woning aan de Mariastraat blijft behouden en wordt gerenoveerd. Er worden 8 nieuwe woningen gerealiseerd, passend in het woningbouwprogramma van de gemeente Sluis op de plaats waar tot voor kort visueel een verdichting met groen en bedrijfsbebouwing aanwezig was.

Het eigendom van het voormalige tuincentrum strekt zich uit tot in de punt waar de Ringdijk-Noord en Mariastraat bij elkaar komen (figuur 2). De herontwikkeling vindt alleen plaats op de gronden in het achtergebied van het woonhuis aan de Mariastraat 35, daar waar nu een verouderd bedrijfsgebouw en een verouderde kas staan.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure gestart, waarin de herbestemming juridisch-planologisch wordt verankerd.

1.2 Vigerende planologische situatie

Realisering van het initiatief is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand' dat is vastgesteld op 25 januari 2018. In het vigerende bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd (figuur 3). Op het eigendom is in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'randzone' van toepassing. In het plangebied is ook de functieaanduiding 'tuincentrum' van toepassing; het plangebied is tevens voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar 'Horeca'. Ook de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop' gelden.

De bouw van woningen past niet in de bestemming 'Agrarisch' en zeker niet in de functieaanduiding 'tuincentrum'. De wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing. Derhalve wordt een nieuwe op de situatie toegesneden juridisch-planologische regeling opgesteld. Het bestemmingsplangebied is gelijk aan het gebied van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan om er voor te zorgen dat er geen regeling overblijft. In de toelichting wordt aangetoond dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening en dat een invulling met 8 woningen ter plaatse passend is.

1.3 Plangebied

Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend als Oostburg EC1022 en EC2082 (grotendeels). Het plangebied strekt zich uit over een oppervlakte van circa 1,5 hectare. Onderzoeken ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn deels in 2016 uitgevoerd en hebben dan betrekking op het volledige eigendom van het voormalige tuincentrum, dit is inclusief de percelen kadastraal bekend als Oostburg EC1125 en EC1855.



1.4 Opbouw

De toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan gepresenteerd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 weergegeven hoe het plan past in het beleid. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling en de verbeelding toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

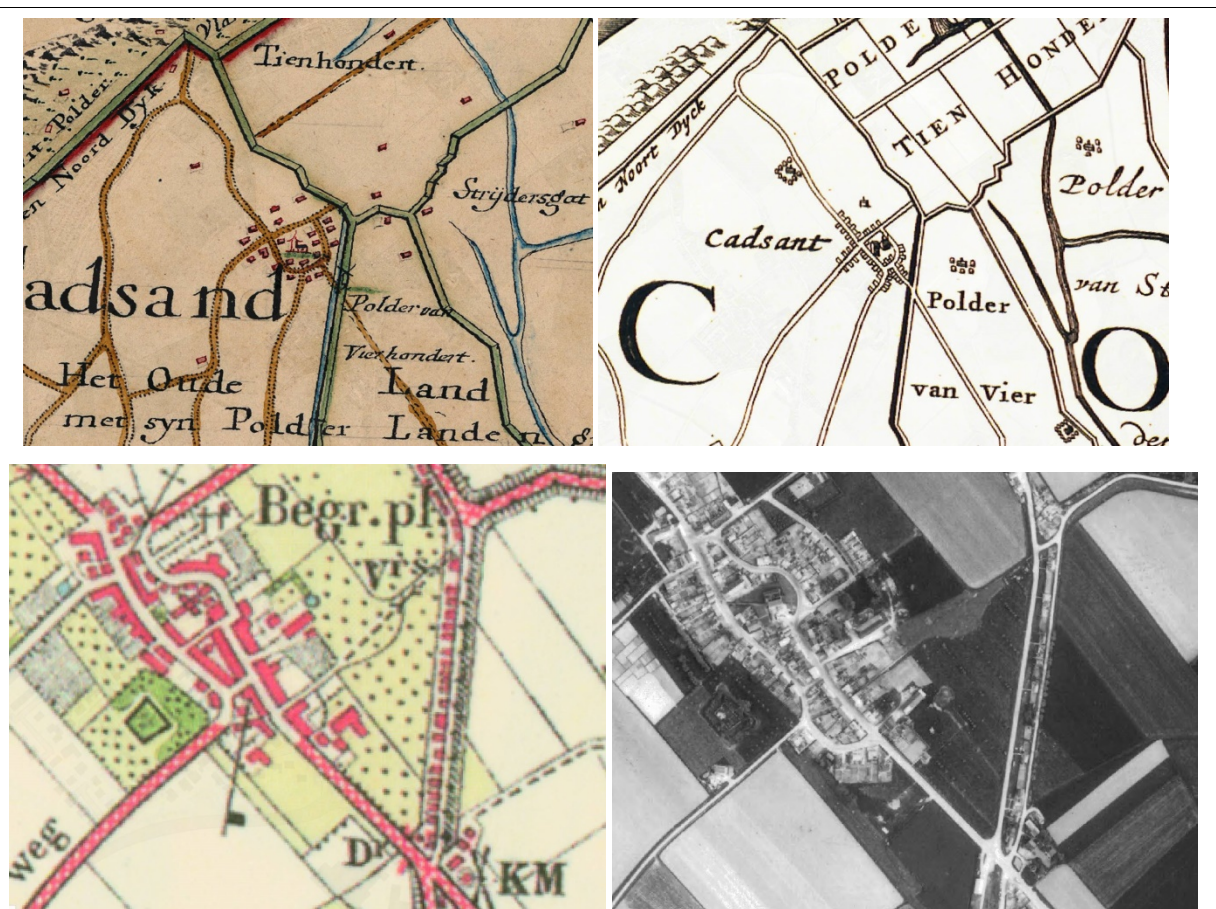
H2. Plan

2.1 Historie

Het plangebied ligt op het oude Eiland van Cadzand. Het Eiland van Cadzand is een van oudste ingepolderde gebieden van West-Zeeuws Vlaanderen. Oorspronkelijk werd deze polder opgebouwd uit een aantal beginnen, ofwel kleine polderdijkes die afzonderlijk bedijkt waren. De bodemkartering heeft het bestaan van deze bedijkingen, die tot de oudste van West-Europa behoren, uitgewezen. Na een stormvloed werden in 1112 de kaden verhoogd tot dijken van 3,50 meter hoog. Hiertoe moest aarde van het vasteland worden aangevoerd. De naam Oudelandpolder kwam in zwang voor het omdijkte gebied. Dit ter onderscheid van nieuwere polderdijkes die in de latere Vierhonderdpolder en Tienhonderdpolder waren aangelegd.

Aan het eind van de 11^e eeuw werd de parochie Cadzand gesticht. Een houten voorganger van de huidige Mariakerk moet al omstreeks 1100 aanwezig zijn geweest. De stenen kerk werd vermoedelijk vanaf 1250 gebouwd.

Op de historische kaarten van achtereenvolgens 1650, 1750, 1916 en 1959 is te zien dat de structuur van het landschap met de ringdijk niet meer wezenlijk is veranderd. Het dorp Cadzand is langzaam gegroeid. Langs de Mariastraat is alleen sprake van lintbebouwing. Op de kaart van 1916 is al een grote schuur achter op het erf zichtbaar.



Figuur 4. Historische kaarten 1650 (Visscher Roman), 1750 (Hattinga), 1916 en 1959 (bron: Provincie Zeeland)

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied vormt het voormalige werkterrein van het tuincentrum met bedrijfsgebouwen en aanplant. De aanplant zorgt vanuit de Ringdijk-Noord nu voor een gesloten aanblik, terwijl de omliggende ruimte langs de Ringdijk-Noord tussen Mariastraat en Erasmusweg als open groengebied tussen dorp en weg met solitaire beplanting gekarakteriseerd kan worden (figuur 5).



Figuur 5. Bestaande situatie (bron: Google, oktober 2015)

De bebouwing in het plangebied bestaat uit een grote schuur en een kas die voor het tuincentrum werden gebruikt. De schuren en de kas met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 1.000 m² worden gesloopt. Verder stond er tot voor kort veel hoog opgaande beplanting die als onderdeel van het tuincentrum is neergezet en 'vergeten'. Het betrof geen waardevolle beplanting en geen inheemse beplanting. Daar komt nog bij dat de beplanting grotendeels in kleine verhogingen is gepoot. De beplanting rond en achter de grote schuur is dan ook grotendeels verwijderd.

2.3 Initiatief

De huidige eigenaar wil het plangebied tot ontwikkeling gaan brengen. De te realiseren woningen worden ontsloten via een nieuwe zijstraat vanuit de Mariastraat ter plaatse van de voormalige toegang tot het tuincentrum.

Het project is ontwikkeld als een kwalitatieve aanvulling op het dorp Cadzand. De uitstraling en sfeer van het bestaande dorp zijn hierbij de voornaamste inspiratiebron. De aanwezige specifieke kenmerken en kwaliteiten in de kern zijn bestudeerd. Op basis hiervan zijn belangrijke uitgangspunten geformuleerd met als doel aan te sluiten bij de uitstraling en sfeer van het bestaande dorp. Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de gedachte dat de hele zone langs de Ringdijk tussen Mariastraat en Erasmusweg als de "tuin van het dorp Cadzand" gaat fungeren. De tuin van het dorp koppelt de omgeving van de Ringdijk en de molen visueel aan het dorp en biedt aan de dorpsbewoners de gelegenheid voor een ommetje door een aantrekkelijk landschap. In het plangebied wordt een cluster van 8 woningen rondom een centrale collectieve buitenruimte gerealiseerd.

Het cluster van woningen wordt ontsloten via de Mariastraat. Vanaf de Mariastraat wordt in de inrichting van de buitenruimte en het gebruik van verhardingsmateriaal direct ingezet op een tuinachtige inrichting en wordt een woonwijk-achtige inrichting met stoepen en straten vermeden. De

ontsluiting voor auto's is vooral kenbaar door de breedte van de openbare ruimte. Wandelroutes door de 'tuin van Cadzand' worden als gemaaide paden uitgevoerd en sluiten aan op de Mariastraat, de Ringdijk Noord en wellicht in een later stadium op de Erasmusweg.



Figuur 6. De 'tuin van Cadzand' (bron: Van Kerkhoff Maatwerk/Omna, 2018)

De landschappelijke onderlegger voor het gehele eigendom manifesteert zich als een parkachtig gebied met voor de streek kenmerkende beplanting, poelen en hollebollig weiland. De bestaande wilgen worden gespaard en aangevuld met enkele jonge soortgenoten zodat ook in de toekomst het beeld van volwassen wilgen blijft bestaan. De wilgen worden geknot op een hoogte die past bij de molenbiotoop.

Het cluster van woningen bestaat uit een collectieve, openbaar toegankelijke buitenruimte, waarop de woningen zijn georiënteerd. De woningen zijn als een ensemble ontworpen en zijn familie van elkaar. Alle woningen hebben een kleine private voorruimte die als één geheel is ontworpen met de collectieve buitenruimte, maar die zorgen voor privacy. De achtertuin is ruim, privé en afgescheiden van het parkachtig gebied met behulp van met de woningen mee ontworpen tuinmuren en hagen.

De parkeerbehoefte van de nieuwe woningen wordt opgevangen op eigen terrein. Bij elke woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast worden achter de bestaande percelen langs de Mariastraat twee groen omzoomde en groen aangeklede ruimten gesitueerd. Aan

de linkerzijde van de toegangsweg ontstaat een groene ruimte waar de bestaande oude kleine schuur gehandhaafd blijft. Deze oude schuur heeft ecologisch en cultuurhistorisch enige waarde. Aan de voorzijde ervan worden zes parkeerplaatsen ingericht als overloop voor bezoekers van de woningen. Aan de rechterzijde van de toegangsweg ontstaat een groene ruimte waar 10 parkeerplaatsen voor de gasten van de 'Hemelse Vrede' worden gerealiseerd. Hierdoor zal de parkeerdruk in de Mariastraat afnemen en de verblijfskwaliteit toenemen (zie verder paragraaf 4.6). Door voldoende parkeergelegenheid te voorzien wordt het parkeren op het centrale erf waar mogelijk vermeden en de verblijfskwaliteit vergroot. Om het parkeren op het erf nog verder te ontmoedigen worden aanvullende maatregelen getroffen, in ieder geval door een kleine opstaande rand rond het gazon en de beplanting te voorzien waardoor de begrenzing fysiek aanwezig is.



Figuur 7. Stedenbouwkundig plan (bron: Van Kerkhoff Maatwerk/Omna 2020)

Het stedenbouwkundig plan (figuur 7) gaat uit van een groep van 8 woningen met percelen rond de 500 à 600 m², die aan de zijde van de 'tuin van Cadzand' kunnen uitgroeien naar 1.000 m², waarbij op de percelen de overgang naar het landschap wordt gecreëerd. De woningen zijn alle voorzien van een kap en georiënteerd op een collectieve buitenruimte, die zich het beste laat omschrijven als een gezamenlijk erf. Aan dit erf passen geen diepe voortuinen, wel ondiepe private ruimtes voor de gevel van één tot maximaal drie meter diep die op een soortgelijke manier als het collectieve erf zijn vormgegeven. De woningen staan bewust niet allemaal in de rooilijn en hebben bewust niet allemaal dezelfde nokrichting. Er wordt gewerkt met verspringen en diverse variaties in de kap, waardoor er een los beeld ontstaat dat bij elkaar gehouden wordt door de toepassing van een eenduidige architectuur met verschillende detailleringen.

De eenduidigheid van de architectuur zet zich voort in de tuilmuren, de hagen en de bijgebouwen. Aan de zijde van de Nieuwleusenerstraat kan de haag desgewenst wat worden teruggelegd, zodat de woningen aan de Nieuwleusenerstraat die nu een ondiepe achtertuin hebben, de eigen achtertuin wat kunnen vergroten en er een evenwichtiger beeld ontstaat.

2.4 Visie buitenruimte

Het openbare erf

Het huidige straatbeeld in de Mariastraat is typerend voor de uitstraling van Cadzand. Een element dat hier een grote bijdrage aan levert is de gebakken klinker als verhardingsmateriaal. Door de toepassing van dit materiaal in de nieuwe uitbreiding wordt de samenhang met de bestaande structuur versterkt en het dorpse karakter onderstreept. Er wordt een beperkt aantal materialen toegepast in de buitenruimte om zo de eenheid en herkenbaarheid te vergroten. De verschillende gebruikszones in de buitenruimte worden met behulp van variërende legverbanden of subtiele markeringen aangegeven. Door het gebruik van verschillende legverbanden wordt tevens de verharding optisch versmald. Uitgangspunt hierbij is dat de voetganger de hoofdgebruiker is van het erf en de auto te gast is.

De gevels van de woningen spelen samen met de hagen en de tuinmuren een belangrijke rol bij de begrenzing van het erf. De hagen en tuinmuren direct voor de woningen hebben een hoogte van circa 80 cm. Dit geldt tevens voor de hagen naast de woning grenzend aan het collectieve erf. Hierdoor blijft er een visuele relatie vanuit de woning op de buitenruimte aanwezig. Voor de overige randen van de percelen geldt een maximale hoogte van twee meter voor de hagen en tuinmuren.

De toe te passen haag is bijvoorbeeld een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) of een haagbeukhaag (*Carpinus betulus*). De *Fagus* houdt het bruine blad wat langer in de winter en loopt later uit in het voorjaar. De *Carpinus* verliest het blad eerder in de winter maar loopt weer eerder uit in het voorjaar. Het is ook mogelijk om beide planten te mengen in een nader te kiezen verhouding.

In het bestaande dorpsbeeld zien we dat de woningen veelal een beperkte voorruimte hebben waardoor het straatprofiel een kleinschalig karakter kent. Dit kenmerk wordt gebruikt als inspiratiebron voor het nieuwe erf, waarin ook een private ruimte voor de woningen is voorzien. Deze kleine private voorruimte is als onderdeel van het collectieve erf ontworpen en geeft privacy aan de nieuwe bewoners. Bezoekers kunnen dan immers niet met de neus tegen de voorruit aan staan. Deze private strook is één tot maximaal drie meter breed en herkenbaar door een afwijkend legverband ten opzichte van het rijgedeelte. In deze strook worden uitsparingen gemaakt en ingevuld met beplanting. Deze ruimte wordt als onderdeel van de woning gemarkeerd en is niet toegankelijk. Tevens wordt het straatbeeld verzacht door de toevoeging van groen aan de harde materialen van de bestrating en de woningen. Ook in het bestaande straatbeeld in de kern is het effect van een smalle strook beplanting duidelijk zichtbaar.

De groene inrichting van het erf

Naast de verharding wordt een groot deel van het collectieve erf ingevuld als gazon. Er worden enkele accenten toegevoegd door op strategische plaatsen vaste planten en solitaire bomen te plaatsen. Naast een dynamischer beeld maken deze elementen het tevens mogelijk om de verschillende seizoenen te ervaren door bijvoorbeeld de bloei, bessen of herfstverkleuring. De bomen die hier geplaatst worden passen binnen de bebouwde omgeving van het erf maar sluiten door hun natuurlijk ogende habitus ook aan bij het landschap. Er wordt rekening gehouden met de molenbiotoop door in de keuze van de boomsoort de te bereiken hoogte mee te wegen.

Een belangrijke plek binnen het erf is de centrale open plek die ruimte biedt voor verblijf en ontmoeting. Deze ruimte biedt tevens een zicht op het omliggende landschap en vormt een uitnodiging om het omliggende groene gebied te verkennen. Het is dus belangrijk om deze ruimte een open en groen karakter te geven met enkele solitaire bomen in aansluiting op het omliggende gebied. Door deze groene invulling wordt de visuele relatie met het omliggende landschap versterkt.

Parkeren

De insteek van het plan is om een autoluwe omgeving te creëren. Belangrijk uitgangspunt hierbij is om zoveel mogelijk op eigen terrein te parkeren. Er worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Daarnaast worden aan het begin van de cluster algemene parkeervoorzieningen gesitueerd die door een goede inpassing worden opgenomen in het plan.

De woningen zijn georiënteerd op het collectief en openbaar toegankelijke erf. De woningen zijn als een ensemble ontworpen en familie van elkaar. De achtertuin van de woningen zijn ruim, privé en afgescheiden van de openbare ruimte door mee ontworpen tuinmuren en hagen. Daar waar de private achter- of zijtuin grenst aan de openbare weg, is er de mogelijkheid om een schuurvolume te voorzien dat dienst doet als garage. Hierbij geldt als voorwaarde dat het schuurvolume familie is van en mee ontworpen is met de woningen. Indien er geen vrijstaand schuurvolume aanwezig is, kan in het hoofdvolume van de woning een garage voorzien worden. Een andere mogelijkheid is om een parkeervoorziening in de tuin te plaatsen, waarbij als voorwaarde geldt dat de parkeervoorziening zich naast of achter de woning bevindt en omzoomd wordt door een haag of tuinmuur.

De 'tuin van Cadzand'

De landschappelijke onderlegger voor het eigendom, de 'tuin van Cadzand', manifesteert zich als een parkachtig gebied met een streekeigen invulling. Het grootste deel zal bestaan uit weide, bestaande uit een mengsel van inheemse bloeiende kruiden en grassen. Afhankelijk van het gewenste eindbeeld zal er 1x (in augustus) of 2x (eind mei en begin september) gemaaid worden. Het gebied kent dus een onderhoudsintensief karakter. In de periode van maart tot oktober wordt de weide op een aantal routes om de twee weken gemaaid zodat er een patroon van onverharde paden ontstaat. Deze paden bieden de mogelijkheid om door de 'tuin van Cadzand' te wandelen en de groene ruimte te ervaren waarbij zichten op de kerk en de molen aanwezig zijn. De bestaande wilgen worden behouden en aangevuld met enkele jonge soortgenoten zodat ook in de toekomst het beeld met volwassen wilgen behouden blijft. De wilgen worden geknot op een hoogte die de windvang van de molen niet in de weg staat.

De cluster bebouwing wordt ingepast door aan de zijde van de 'tuin van Cadzand' een haag met een meer landschappelijk karakter aan te planten. Deze haag bestaat uit verschillende soorten zoals bijvoorbeeld *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Acer campestre*, *Amelanchier* en *Cornus mas*. Deze haag is maximaal twee meter hoog maar kan desgewenst gedeeltelijk lager zijn om een zicht vanuit het perceel op het omliggende landschap creëren. Door de verschillende soorten oogt deze haag minder statisch en voegt het als natuurlijk element een seizoensgebonden dynamiek toe. Bovendien biedt het een schuil- en huisvestingsplaats aan vogels en diverse insecten. Voor de haag worden enkele losse struiken (zoals bijvoorbeeld *Sambucus nigra*, *Viburnum opulus* en *Rosa rubiginosa*) geplaatst om een meer dynamisch geheel te vormen en de wooncluster optimaal in het landschap te integreren.

Uitgangspunten buitenruimte

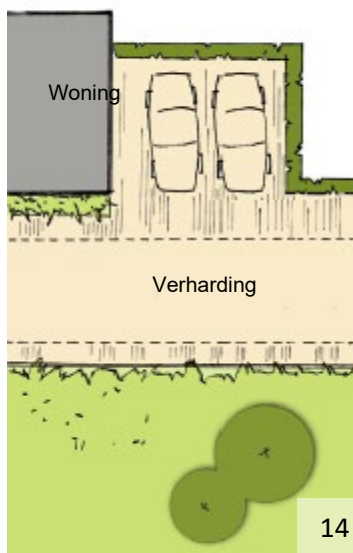
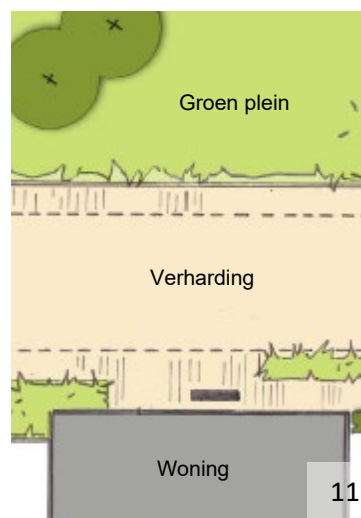
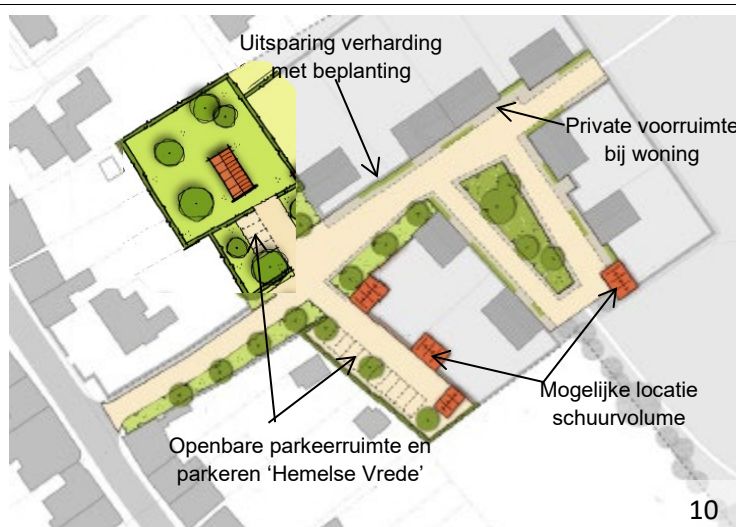
De volgende uitgangspunten worden gehanteerd bij de inrichting van de buitenruimte (figuur 8):

- Natuurlijke en duurzame uitstraling van het te gebruiken verhardingsmateriaal, passend bij het dorpse karakter (1);
- Onderscheid in gebruik van de openbare ruimte door middel van verschillende legverbanden of subtiele markeringen. Door de toepassing van verschillende legverbanden wordt de ruimte tevens optisch versmald (2 en 3);
- De begrenzing van de collectieve ruimte (erf) wordt gevormd door omliggende woningen, tuinmuren of hagen (4, 5 en 6);
- Schuurvolumes, te gebruiken als gebouwde parkeervoorziening, passend bij de sfeer en het karakter van deze volumes in de bestaande kern (7 en 10);
- Een groene invulling die de seizoenen leesbaar maakt (8 en 9);



Figuur 8. Visie buitenruimte (bron: Omna, 2017)

- Een kleine private voorruimte wordt als onderdeel van de collectieve ruimte (erf) ontworpen, en zorgt voor privacy (10 en 12);
- De private voorruimte is een strook van circa 2 meter breed, herkenbaar door het halfsteens verband. In deze strook uitsparing met beplanting voorzien zodat er een ruimte voor de woning wordt gemarkeerd (11);
- Grotendeels wordt de collectieve ruimte (erf) ingevuld met gazon. Accenten door een invulling met vaste planten en enkele solitaire bomen;
- Centrale open plek met zichtlijn op het omliggende landschap die tevens uitnodigt om de omgeving te verkennen;
- Twee parkeerplaatsen bij de woning op eigen terrein. Deze plekken worden omzoomd door een haag en zijn gelegen tussen de woningen (13 en 14);
- Overige parkeerbehoefte wordt opgevangen in twee groen omzoomde ruimtes aan het begin (10);
- Wooncluster omzomen met een haag. Voor de haag worden enkele losse struiken en bomen geplaatst om de wooncluster optimaal in het landschap te integreren (15).
- De zone rondom het plangebied wordt landschappelijk ingevuld, passend bij de omgeving (16);
- Landschappelijke elementen toepassen zoals weide, poelen en hollebollic weiland (17);
- Bestaande wilgen behouden en waar nodig aanvullen met jonge exemplaren (18);
- Weide met gemaaide paden die het mogelijk maken een ommetje te maken (19).



Figuur 8 vervolg. Visie buitenruimte (bron: Omna, 2017)

2.5 Beeldkwaliteit

De ontwerpen van de woningen zijn in voorbereiding. Een impressie van de sfeer is opgenomen in figuur 9. Voor de architectuur worden volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De sfeer en het karakter in de bestaande kern vormen een belangrijke inspiratiebron voor de architectuur;
- De bebouwing vormt een samenhangend ensemble door de toepassing van een eenduidige architectuur;
- Door de woningen onderling te laten verspringen ten opzichte van de rooilijn en diverse variaties in de kap ontstaat een subtiele diversiteit binnen het ensemble;
- Door verschillende detailleringen, kleur- en materiaalgebruiken worden de afzonderlijke woningen onderscheiden binnen het samenhangend ensemble;
- Deze eenduidige architectuur zet zich voort in de tuilmuren en de bijgebouwen;
- De woningen zijn één tot anderhalve bouwlaag met kap;
- De schuurvolumes zijn één bouwlaag met kap. De afmeting voorziet in het parkeren van één auto.



Figuur 9. Impressie woningen (bron: Archikon, 2017)

H3. Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

In het Besluit ruimtelijke ordening staat een aantal regels met betrekking tot de inhoud van ruimtelijke plannen. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Zeeland gehanteerd. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in.

Vraag 1. Is er sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling?

Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn bijvoorbeeld bedrijventerreinen, winkelvoorzieningen en accommodaties voor recreatie en leisure. Ook ontwikkelingen van meer dan 11 woningen worden als stedelijke ontwikkeling gezien. In dit geval is er derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het aantal woningen met slechts 8 toeneemt. Hierdoor hoeven de volgende rechtsvragen niet meer aan de orde te komen. Aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.



Figuur 10. Ligging in bestaand stedelijk gebied (bron: Provincie Zeeland, 2017)

3.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsverordening Zeeland is het provinciale ruimtelijk beleid vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De volgende regels zijn in dit bestemmingsplan betrokken:

2.17.1 In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen, worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten.

2.17.4 In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen, worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 50 meter vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde kassen en, primair, vanaf daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop fruitteelt is toegelaten.

De afstand tot het dichtstbijzijnde agrarisch bouwblok bedraagt meer dan 250 meter. De kas in het plangebied wordt gesloopt. Op korte afstand zijn verder geen kassen aanwezig.

2.28.1 In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschappen, landschapselementen, cultuurhistorisch waardevolle boerderijen of cultuurhistorische elementen vermeld in bijlage G en aangegeven in bijlage 12 wordt inzicht gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden, boerderijen of elementen.

Op de kaart, behorende bij de Verordening staan de Ringdijk-Noord en de molen Nooitgedacht aangeduid als waardevolle elementen. Met het plan wordt juist afstand gehouden tot deze elementen. Er wordt een gebied herontwikkeld dat al bebouwd is.

2.29.2 Een bestemmingsplan bevat regels tot behoud van windvang van de in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens. In ieder geval worden in een bestemmingsplan op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 100 meter gerekend vanaf het middelpunt van de traditionele windmolen geen nieuwe bebouwing en beplanting wordt toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken.

2.29.4 In een bestemmingsplan worden voorts op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen een zekere mate van vrije windvang is gewaarborgd.

Het plangebied bevindt zich op ruim 300 meter van de molen Nooitgedacht, een waardevolle en maalvaardige beltmolen. De bebouwing komt op een locatie waar nu bebouwing staat en tot voor kort hoog opgaande beplanting stond. Om de windvang niet onevenredig te beperken is een maximale goot- en nokhoogte in het bestemmingsplan vastgelegd (paragraaf 4.2).

3.3 Gemeentelijk beleid

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. Op 17 december 2015 is het visiedocument door de raad vastgesteld. De visie is gebaseerd op de onderstaande constatering en doet uitspraken over een aantal thema's. Per thema wordt het initiatief aan het geformuleerde beleid getoetst.

Het aantal inwoners in de gemeente Sluis is sinds 2003 met circa 5% gedaald (bron: CBS Statline). Dit komt vooral doordat er meer mensen sterven dan er kinderen geboren worden. In dezelfde periode is wel een licht vestigingsoverschot geregistreerd, vooral Vlamingen die in de gemeente zijn komen wonen. Omdat jeugdigen voor de opleiding veelal de gemeente verlaten, is de gemeente Sluis wel de meest vergrijpsde gemeente van Zeeland. De geschetste demografische ontwikkelingen kunnen de leefbaarheid van de gemeente Sluis onder druk zetten.

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.

Thema wonen: De woningmarkt is nog onvoldoende afgestemd op de veranderende behoefte van de (toekomstige) bewoners. Nieuwe ontwikkelingen moeten passend zijn bij het karakter van de woonomgeving, waarbij de identiteit van de kernen voorop staat. De gemeente Sluis reserveert beperkte ruimte 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 betrekken 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.

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft betrekking op kleinschalige particuliere woningbouw voor de eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar de gemeente komen om te wonen.

Marktonderzoek laat daarbij zien dat er vooral behoefte is aan kavels van 500 tot 600 m² met een kant en klaar product, bestaande uit kavel plus woning, maar wel met enkele varianten, zodat de koper kan kiezen uit enkele woningtypes. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd met eigen garage en met de mogelijkheid om alle voorzieningen op de begane grond te situeren.

Thema voorzieningen: De voorzieningen in de gemeente Sluis kennen ondanks het toerisme een afnemend gebruikerspotentieel door ontgroening en vergrijzing. 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.

Beoordeling initiatief

Cadzand is een dorp met een beperkt voorzieningenniveau. De kopers zullen voor het grootste deel van de boodschappen aangewezen zijn op Oostburg en Sluis. Er worden woningen gebouwd die geïnspireerd zijn op het dorp, waarbij de kans het grootste is dat de sociale samenhang tussen dorp en nieuwbouw blijft bestaan. De nieuwe cluster geeft toegang tot de 'tuin van Cadzand' zodat een belangrijke voorziening, het ommetje, sterk wordt verbeterd. De nieuwbouw ligt op korte afstand van het hart van het dorp.

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. 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. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met een juiste landschappelijke inpassing.

Beoordeling initiatief

Het initiatief gaat uit van een ruimtelijke ontwikkeling die een bestaande situatie met versleten bebouwing transformeert naar een bebouwingscluster passend bij het dorp Cadzand. Het landschap wordt versterkt door de rest van het eigendom een parkachtig

karakter te geven. Deze zone accentueert daarmee de cultuurhistorische waarde van de Ringdijk als oude dijk om het Eiland van Cadzand.

Thema verkeer en vervoer: Het realiseren van parkeerplaatsen door particulier initiatief wordt aangemoedigd. De ruimtelijke inpassing en afstemming op de omgeving is hierbij wel van belang. Bij nieuwe projecten buiten het gemengde of centrumgebied dient parkeren op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Beoordeling initiatief

Het initiatief gaat uit van parkeren op eigen terrein én biedt ruimte voor de parkeerdruk vanuit de particuliere percelen aan de Mariastraat en van De Hemelse Vrede door achter de particuliere percelen parkeerplaatsen te realiseren.

Thema ondersteuning en begeleiding: De gemeente Sluis wordt gekenmerkt door een sterke sociale samenhang. Het merendeel van de ondersteuning en begeleiding wordt nu al ingevuld door mantelzorgers en vrijwilligers. De gemeente wil het vrijwilligerswerk en de mantelzorg stimuleren. In iedere kern dient een locatie te zijn waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten met elkaar kunnen ondernemen.

Beoordeling initiatief

Het initiatief voorziet in nieuwe woningen dichtbij het hart van de kern. Er worden woningen gebouwd die geïnspireerd zijn op het dorp, waarbij de kans het grootste is dat de sociale samenhang tussen dorp en nieuwbouw blijft bestaan.

Verevening: 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. 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.

Beoordeling initiatief

In de anterieure overeenkomst zijn de bijdragen aan het fonds woningbouwontwikkeling vastgelegd.

H4. Sectorale aspecten

4.1 Ondergrond

Archeologie

De gemeenteraad van Sluis heeft op 28 september 2017 het archeologiebeleid bijgesteld. Deze bijstelling is beleidsmatig vastgelegd in het document Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017 Eerste herziening. Op 31 januari 2019 is het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis' als juridische vertaling van het archeologiebeleid vastgesteld; daarbij is gebruik gemaakt van vijf verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie'.

Bij nieuwe bestemmingsplannen dienen de regels uit het Parapluplan overgenomen te worden. In het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 1b' en 'Waarde Archeologie 2' van toepassing. Deze dubbelbestemmingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Voordat het Parapluplan was vastgesteld, was reeds op het gehele eigendom een archeologisch onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. Dit archeologisch onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat aan de Mariastraat 35 de hofstede Schuttershof heeft gestaan. Vanaf 1732 wordt hiervan melding gemaakt. Op basis van de geologie van het gebied - met vrij jonge erosiegeulen - zijn bewoningssporen pas te verwachten vanaf de 13e eeuw. Daarbij kan gedacht worden aan een boerderij met erf en opstallen, aan de zijde van de Mariastraat, die de voorganger is van de Schuttershof. Op de percelen die in agrarisch gebruik zijn, wordt de kans klein geacht bewoningssporen te vinden, maar zouden wel perceleringssporen (kades, greppels), kunnen worden waargenomen. Deze sporen liggen vrij ondiep, en bevinden zich waarschijnlijk dicht onder de bouwvoor. Het eigendom kan op basis van bovenstaand onderzoek in twee verwachtingszones worden gesplitst. Langs de Mariastraat en rondom de huidige schuur geldt een hoge verwachting vanwege de voormalige - of voorlopers van de - hofstede Schuttershof. Voor de akkers en de weilanden op de rest van het eigendom geldt een lage tot zeer lage verwachting.

Uit het verkennende booronderzoek komt naar voren dat in het algemeen de ondergrond van het eigendom van onder naar boven bestaat uit zeer fijn, zwak siltig zand met bovenin een vegetatiehorizont, een sterk zandige kleilaag met onderin vaak een vegetatiehorizont van 25 tot 160 cm dikte en een matig zandige kleilaag waarin zich de humeuze bovenlaag (vegetatiehorizont) bevindt. In een aantal boringen is een duidelijke antropogene invloed zichtbaar in de vorm van ophogingen en/of kuilvullingen met vooral in boring 1, 2, 3, 8 en 9 overtuigende archeologische indicatoren. Verder zijn er ook in boring 15, 18, 19, 20, 24, 25, 27, 28, 31 en 32 zeer verschillende soorten archeologische indicatoren aangetroffen en is in boring 26 een vegetatiehorizont op 125 cm diepte aangetroffen, bovenin de sterk zandige klei. Boring 25 is vrijwel zeker in een spoor gezet. In geen van deze boringen zijn diepe verstoringen aangetroffen. In de boringen 5, 6, 11, 13, 17 en 21 is een geheel natuurlijke bodemopbouw vastgesteld, zonder indicaties op archeologie of vegetatiehorizonten.

Het geheel is te interpreteren als kreekafzettingen - en alle daarbij behorende variaties in zandige en kleilige lagen - binnen het Laagpakket van Walcheren. Archeologische indicatoren komen verspreid over het gehele eigendom voor, ook de zones met en lage verwachting. De aanwezigheid van vegetatiehorizonten duidt er op dat in diverse perioden sprake was van een fase waarin de bodem boven het waterpeil uit stak, en dus ook mogelijkheden bood voor menselijke bewoning.

Er is op basis van het archeologisch onderzoek geen directe aanleiding om de dubbelbestemmingen anders te leggen.



Figuur 11. Resultaat archeologisch onderzoek (bron: Buro de Brug, 2016)

Bodem

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt het plangebied deels in de zone “Buitengebied en naoorlogse woonwijken” (<Achtergrondwaarde) en deels in de zone “Woonwijken vooroorlogse kernen” (< Maxwonen) , hetgeen duidt op een relatief kleine kans op verontreiniging. In 2006 is in het plangebied een verkennend bodemonderzoek op basis van de richtlijnen van de NEN 5740 uitgevoerd (bijlage 3).

In de niet-puinhoudende bovengrond werden zeer lichte tot lichte verontreinigingen cadmium, PAK en minerale olie geconstateerd. De puinhoudende bovengrond bevat lichte verontreinigingen cadmium en lood. In zowel de zintuiglijk schone als de matig tot sterk puinhoudende ondergrond werden lichte verontreinigingen cadmium aangetoond. De ondergrond van het noordelijk terreingedeelte bevat geen verontreinigingen. Het grondwater ter plaatse van de werkplaats bevatte lichte verontreinigingen arseen en cadmium en het grondwater onder het noordelijke terreingedeelte bevatte een lichte verontreiniging arseen.

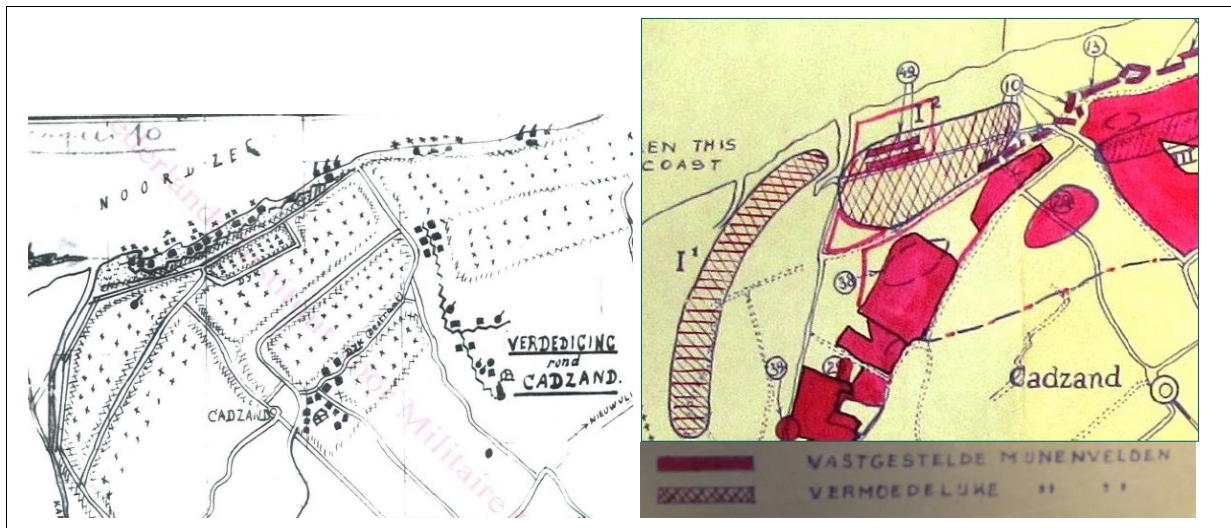
In de verdachte bodemlaag bij de bovengrondse dieseltanks werd een lichte verontreiniging minerale olie aangetoond. In het grondwater ter plaatse werden geen verontreinigingen geconstateerd. In de verdachte bodemlaag bij de werkplaats werden geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater ter plaatse werden lichte verontreinigingen arseen en cadmium gedetecteerd.

Conclusie in 2006 was dat nader onderzoek niet noodzakelijk was. Deze conclusie geldt nog steeds voor de destijds onderzochte parameters, omdat sinds 2006 geen bodembedreigende activiteiten meer op de kavel hebben plaatsgevonden.

In 2006 is echter niet naar asbest gekeken. Door de bijmenging met puin op diverse plekken is de locatie wel verdacht op de aanwezigheid van asbest omdat deze bijmengingen ontstaan kunnen zijn in de periode dat er veel met asbest werd gewerkt. Om dit uit te kunnen sluiten is asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 4. Er is verkennend onderzoek uitgevoerd in september 2018, gevolgd door een nader onderzoek in december 2018. In het verkennend onderzoek is alleen asbesthoudend materiaal aangetroffen voor de bestaande loods en tussen de loods en de woningen aan de Jan de Baenststraat. Uit het nader onderzoek blijkt dat in de zone voor de loods geen sprake is van een ernstige verontreiniging met asbest.

In het nader onderzoek is ter plaatse van sleuf 108A, tussen de loods en de erfscheiding van de achtertuinen van de woningen aan de Jan de Baenststraat, een asbestgehalte boven de interventiewaarde (100 mg/kgds) aangetoond. Daarbij is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. De oppervlakte van de verontreiniging wordt, op basis van de huidige bekende gegevens, ingeschat tussen 450 m² en 720 m². De verontreiniging is aanwezig in een laag van minimaal een halve meter. Het volume van de verontreiniging wordt ingeschat tussen 225 m³ en 360 m³. Opgemerkt dient te worden dat omvang en laagdikte een aanname is en het volume mogelijk groter of kleiner is. Er wordt van uitgegaan dat, gelet op de historie van de locatie, de verontreiniging met asbest kan worden gezien als historische verontreiniging die is ontstaan vóór 1993.

De sterk met asbest verontreinigde grond moet worden gesaneerd om de locatie geschikt te maken voor de herontwikkeling. Deze sanering vindt plaats in het kader van dit project. Onder de voorwaarde dat de grond ter plaatse van de asbestverontreiniging gesaneerd wordt, en dit is geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de regels, vormt bodem geen belemmering voor het initiatief.



Figuur 12. Historische kaarten met Duitse stellingen (links) en mijnevelden na de Tweede Wereldoorlog (rechts)
bron: Nederlands Instituut voor Militaire Historie

Niet-gesprongen explosieven

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. De meest relevante locaties waar niet-gesprongen explosieven kunnen liggen, liggen binnen de aanvliegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust. Voor planontwikkeling in Cadzand-Bad

is uitgebreid historisch onderzoek uitgevoerd. Uit historische kaarten (figuur 12) blijkt dat noch de Duitse stellingen noch de vastgestelde en vermoedelijke mijnevelden zich in het plangebied bevinden. Er is evenwel als gevolg van de intensieve oorlogshandelingen rond Cadzand wel een kleine kans dat er niet gesprongen explosieven in het plangebied zijn achtergebleven. Dat betekent dat bij de uitvoering voorzichtigheid geboden is, maar het heeft nu geen zin een onderzoek uit te voeren. Risico's voor de gemeente die samenhangen met de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven komen op grond van de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar; er is daarbij onder enkele voorwaarden een mogelijkheid om 70% van de kosten via de gemeente bij het rijk terug te vorderen.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.2 Cultuurhistorie

Erfgoedvisie

In 2013 heeft de gemeente Sluis de Erfgoedvisie vastgesteld. Aanleidingen voor de visie waren de afspraak in het coalitieakkoord om een verantwoord gemeentelijk monumentenbeleid vast te stellen, de erkenning van het belang van het behoud en de versterking van de cultuurhistorische elementen in de Structuurvisie en de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo), gevolgd door de Visie Erfgoed en Ruimte van het rijk, waarin een omslag in denken wordt teweeggebracht, namelijk het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening, krachtiger en eenvoudiger regels en het herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

De betekenis van het cultuurhistorisch erfgoed voor de gemeente Sluis is samen te vatten in de volgende statements:

1. Mensen hechten veel waarde aan het behoud van cultuurhistorisch erfgoed.
2. De aanwezigheid van cultuurhistorisch erfgoed draagt in positieve zin bij aan de vestigingsfactor.
3. Cultuurhistorisch erfgoed is van groot belang voor het toerisme en toerisme is de motor van de lokale economie.
4. Monumenten en andere objecten van het cultuurhistorisch erfgoed zijn overblijfselen uit het verleden en tonen iets van de cultuur van vorige generaties.
5. Het bodemarchief vormt voor het grootste deel van ons verleden de enige bron van geschiedschrijving.
6. Historische landschapsstructuren en -elementen zijn de zichtbare overblijfselen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Voor het plangebied is met name statement 6 van belang. De historische landschapsstructuren (Ringdijk-Noord en Mariastraat met lintbebouwing) blijven volledig in stand.

Molenbiotoop

Op ruim 320 meter afstand staat de beltmolen Nooitgedacht. Op de plaats van de huidige molen stond reeds in 1662 een zogenaamde staakmolen (standermolen). Deze molen werd in 1721 vervangen door de staakmolen "De Kat". In 1897 brandde de oude molen af en werd door de huidige stenen molen vervangen. Tijdens de bouw vreesde de molenaar dat de vlucht te groot zou worden en besloot daarom niet hoger op te bouwen. Daar de kap al gereed was, ontstond ter hoogte van de luizolder de goed zichtbare knik. Tijdens de bevrijding van Zeeuws-Vlaanderen in het najaar van 1944 werd de molen stukgeschoten. Met steun van het Rijk werd de molen in 1947 hersteld en kreeg toen de huidige naam Nooitgedacht. In 1951 werd de molen buiten bedrijf gesteld en liet de molenaar de molen, op het bovenwiel na, geheel inwendig slopen en verbouwde de molen tot pension, vanaf

1963 was de molen ingericht als bar. Na een brand in 1974 werd de molen aangekocht en gerestaureerd door de Stichting Molenbehoud West-Zeeuwsch-Vlaanderen.

De witte stenen romp met rode boogjes boven de deuren en vensters kreeg toen weer zijn originele rode bakstenen kleur. De in 1947 aangebrachte stroomlijnwieken maakten plaats voor fokwieken met remkleppen op de vier enden. De molen beschikt nu over twee koppels maalstenen en een buil die nog regelmatig in bedrijf worden gesteld. De windvang mag niet onevenredig beperkt worden.

Om de maximale toelaatbare obstakelhoogte te berekenen wordt normaliter de volgende formule toegepast (uit: Handleiding Molenbiotoop; vereniging De Hollandsche Molen): $H = x/n + c \cdot z$. Hierin is x de afstand van de molen tot het plangebied, n een constante die verschilt afhankelijk van het type gebied, c een constante die normaliter op 0,2 gesteld wordt en is z de askophoogte van de molen ten opzichte van het maaiveld. In dit geval is sprake van grotendeels ruw gebied, zodat de constante n normaliter op 75 wordt gesteld. De askophoogte van de beltmolen ligt op 15,45 meter. Hantering van de formule levert dan een maximale hoogte op van afgerond 7,35 meter op 320 meter afstand tot 7,90 meter op 360 meter afstand.

Overleg met de vereniging Hollandsche Molen, de molenaar en de Stichting Molenbehoud West Zeeuws Vlaanderen heeft geresulteerd in een gedifferentieerde aanpak. Bestaande bebouwing en beplanting blokkeren in de huidige situatie reeds een deel van de windvang van de molen. De (delen van) bouwvlakken die het dichtste bij de Mariastraat liggen gaan geheel schuil achter bebouwing en groen. Op die bouwvlakken wordt de gewenste bouwhoogte van 11 meter (goothoogte 5 meter) gehandhaafd. De (delen van) bouwvlakken die dicht naar de Ringdijk Noord liggen, krijgen een maximale bouwhoogte van 8 meter (goothoogte 5 meter). Dat leidt tot een vermindering van de windvang. Tegelijkertijd is op deze locatie recent al hoog opgaand groen verwijderd. De overschrijding van maximaal 65 centimeter wordt verder gecompenseerd door het verwijderen van enkele bomen, buiten het bestemmingsplangebied maar op het eigendom van initiatiefnemer. Het advies van de vereniging de Hollandsche Molen is als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.

4.3 Water

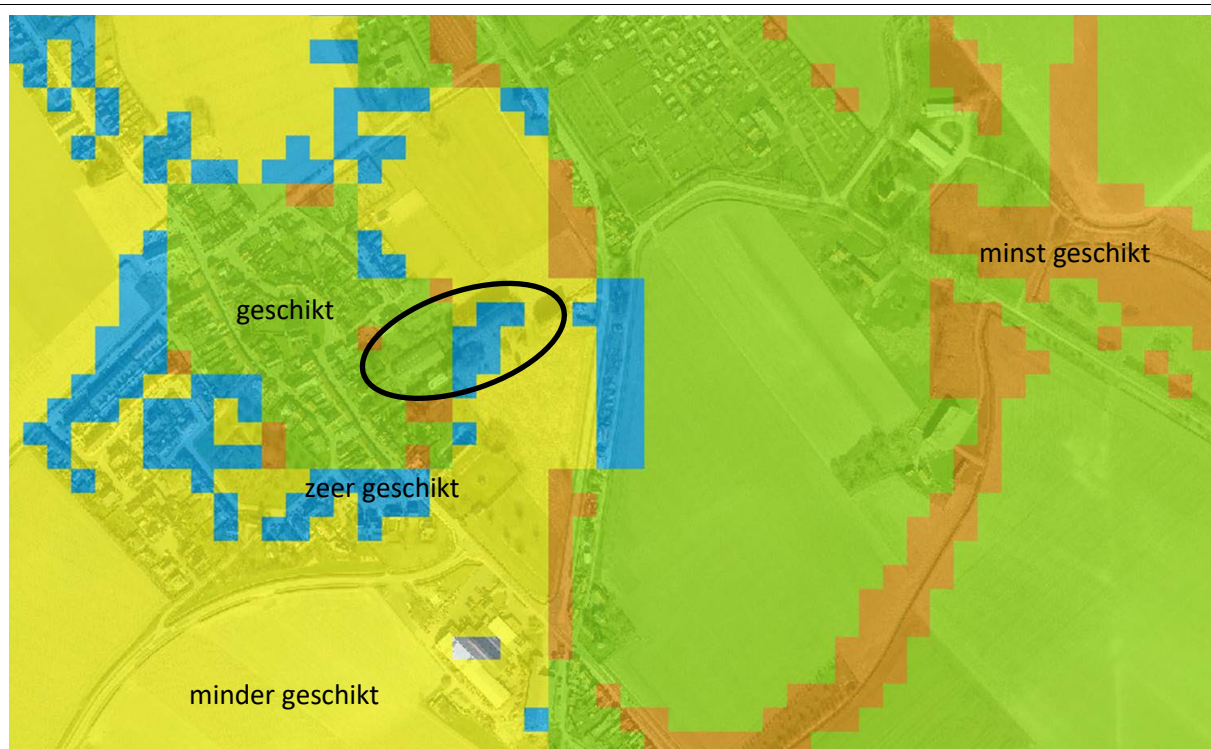
Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2010-2015 en het 'Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen' is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen in bijlage 1. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

De bodem van het eigendom kan grotendeels gekarakteriseerd worden als 'zwaar schor'. In de waterkansenkaart (figuur 13) wordt het plangebied grotendeels beschouwd als (zeer) geschikt voor uitbreiding met geringe infiltratiemogelijkheden.

Het hemelwater op het perceel wordt afgevoerd naar de waterlopen langs de Ringdijk Noord. De waterlopen blijven gehandhaafd. Water wordt afgevoerd via de watergang langs de Ringdijk naar het uitwateringskanaal dat bij Cadzand-Bad in zee stroomt. De vrije zone langs de waterlopen ten behoeve van onderhoud wordt niet aangetast.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak (dakvlak en erfverharding) tot gevolg hebben. Immers de totale oppervlakte van bebouwing in combinatie met weg en parkeerplaatsen (halfverharding) in de nieuwe situatie (3.684 m²) is groter dan de bebouwing en de omliggende verharding van de bestaande schuur en kas (2.696 m²). In bijlage 1 zijn de tekeningen van de bestaande en de nieuwe situatie bijgevoegd.

De oppervlakte aan tuinen bedraagt 5.171 m². Gelet op de omvang van de tuinen mag aangenomen worden dat per tuin gemiddeld 250 m² wordt verhard (terras, tuinpad). Bij acht woningen neemt de verharding dan toe met 2.000 m². De totale toename van verharding bedraagt daarmee 2.988 m².



Figuur 13. Waterkanskaart (bron: Provincie Zeeland, 2017)

Hiervoor is 224 m³ waterberging nodig, gebaseerd op een bui van eens in de 100 jaar (75 mm). De ruimte hiervoor wordt gevonden in de groenzone rond de woningen op het eigen perceel van initiatiefnemer. Langs de oost- en noordranden van de percelen is voorzien in een greppel waarop het water van de verharding en de woningen oppervlakkig afvoert. Binnen het plangebied is al sprake van 193 m² open water, langs de oostgrens van het plangebied komt daar op eigen terrein van de initiatiefnemer nog eens 100 m² bij, desgewenst verder te vergroten door verbreding. Het samenstel van dit nieuwe open water biedt voldoende bergend vermogen; in overleg met het waterschap wordt desgewenst een verbinding met de waterlopen langs de Ringdijk Noord gelegd.

De huidige verharding bestaat uit asfalt en beton, terwijl in de nieuwe situatie natuurlijk materiaal wordt gebruikt met veel onverharde ruimte eromheen. Vanwege de beperkte gebruiksintensiteit kan hemelwater oppervlakkig afstromen naar de omliggende greppels.

Voor vuil water wordt een riolering onder de nieuwe toegangsweg gelegd die aantakt op de riolering onder de Mariastraat.

Het plangebied valt niet in beschermingszone van een waterkering. Het plangebied valt onder het beheer van het waterschap Scheldestromen. Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de watertoetsprocedure. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 1.

4.4 Natuur

Natura 2000

Het plangebied ligt niet in of nabij een Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied bedraagt meer dan 2 kilometer. De omzetting naar een woonbestemming en de bouw van 8 woningen kan op die afstand geen significant effect

hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemming-verlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Daarbij speelt de huidige staat van stikstof-belasting een belangrijke rol.

Bij woningbouwprojecten kan stikstof vrijkomen op grond van drie mogelijke bronnen:

- A. De toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie met gemotoriseerd vervoer in de gebruikssituatie (door de bewoners van de woning);
- B. De verwarming en koeling van woningen met gas (of olie) in de gebruikssituatie;
- C. Bouwwerkzaamheden, bijvoorbeeld aan- en afvoer van materiaal of grondverzet, tijdens de bouwfase.

Vanuit de Wet natuurbescherming is het verschil tussen de beoogde en de bestaande (of onherroepelijk vergunde) situatie relevant. Per saldo is het verschil tussen de beoogde en bestaande situatie voor de drie bronnen als volgt:

- A. De toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie met gemotoriseerd vervoer is gelijk aan de toename van gemotoriseerd vervoer van en naar de locatie door acht huishouden. Op basis van CROW gegevens mag aangenomen worden dat er sprake is van gemiddeld 7 bewegingen per etmaal.
- B. De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd. De verwarming en koeling van de nieuwe woningen brengt derhalve geen extra stikstofuitstoot met zich mee.
- C. Voor de ontmanteling van de bestaande schuur en de bouw van de nieuwe woningen worden tijdelijk bouwwerkzaamheden verricht. Deze leiden tot een tijdelijke toename van stikstofuitstoot door vervoer van en naar de bouwlocatie en door het gebruik van materieel op de bouwlocatie. Dit tijdelijke effect is gesimuleerd door uit te gaan van 2 kg stikstof per woning en 8 extra middelzware voertuigbewegingen per etmaal.

In Aeries Calculator versie 2020 (bijlage 5) is de situatie ingevoerd dat er sprake is van gebruik van materieel, bouwverkeer en verkeer van 8 extra huishoudens in één jaar. Dit is een worstcase situatie. Uit de bijlage blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Daarmee is met zekerheid te stellen dat er geen sprake kan zijn van een significant negatief effect op een Natura 2000-gebied. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is derhalve niet nodig.

Natuur Netwerk

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuur Netwerk Zeeland (figuur 14). Op een afstand van meer dan 500 meter ligt de Strijdersgatpolder (1). Aan de andere zijde van de Ringdijk-Noord achter de woningen aan de westzijde ligt een dijk met betekenis voor de natuur. Het zuidelijk deel van het eigendom is samen met omliggende akkers aangewezen als open akkergebied; dit geldt niet voor het plangebied. Het initiatief heeft geen invloed op het natuur netwerk.



Figuur 14. Natuur Netwerk (bron: Provincie Zeeland, 2017)

4.5 Flora en fauna

Er is een natuurtoets uitgevoerd, waarin inzicht is verkregen in de aanwezigheid van beschermde diersoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ingrepen op deze soorten (Flora- en faunawet). De natuurtoets is als bijlage 6 bijgevoegd.

In het kader van de Wet natuurbescherming kunnen alleen de volgende strikt beschermde soorten voorkomen in het plangebied:

- Vleermuizen: het plangebied fungeert als jachtgebied en dagverblijf. Dagverblijven zijn aangetroffen in en rond de bestaande kleine schuur.
- Broedvogels: de kleine schuur herbergt niet jaarrond beschermde nesten van broedvogels.

De volgende mitigerende maatregelen worden genomen:

- De kleine schuur wordt gehandhaafd en opgenomen in het plan.
- Bestaande beplanting in het plangebied is niet inheems en niet of nauwelijks waardevol. Beplanting is verwijderd buiten het broedseizoen.
- De grote schuur wordt ontmanteld buiten het broedseizoen. Er vindt voor de ontmanteling een laatste controle plaats op het voorkomen van vleermuizen en broedvogels.
- De nieuw te bouwen solitaire garages bij de woningen worden natuurinclusief gebouwd, met spouwmuren, daklagen en diepe voorzieningen, waardoor vleermuizen en broedvogels in het gebied kunnen verblijven.
- Er worden solitaire bomen en boomgroepen in de collectieve buitenruimte geplant. Die geven meer kans als nestelgelegenheid voor vogels.

Met de mitigerende maatregelen is een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet nodig.

4.6 Verkeer en parkeren

Uit tellingen uit 2009 die zijn uitgevoerd in het kader van de planvorming voor Cavelot en uit gegevens van de provincie over de Zuidzandseweg en de Ringdijk-Noord is bepaald dat de intensiteit op de Ringdijk-Noord ter hoogte van het plangebied circa 3.100, op de Retranchementseweg circa 1.300 en op de Mariastraat circa 1.200 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. In een verkeersmodel van de provincie Zeeland is de intensiteit op 3.600 motorvoertuigen per etmaal berekend. Er wordt rekening gehouden met een toename van 0,5 % per jaar. De 8 extra eenheden aan de Mariastraat zorgen voor maximaal 56 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit is op de omliggende straten een te verwaarlozen bijdrage.

Voor de kern Cadzand heeft de gemeente Sluis geen parkeernormen vastgesteld, er wordt getoetst aan de CROW-normen. De stedelijkheidsgraad van de gemeente Sluis is niet stedelijk. De locatie is te typeren als rest bebouwde kom. Voor vrijstaande koopwoningen bedraagt het parkeerkencijfer 1,9 tot 2,7 parkeerplaats per woning en voor twee-onder-een-kap koopwoningen bedraagt het parkeerkencijfer 1,8 tot 2,6 parkeerplaats per woning. In de regels wordt de verplichting opgenomen om minimaal 2 parkeerplaatsen op de eigen kavel te realiseren. Daarmee wordt te allen tijde aan de minimale norm voldaan.

Verder worden achter de woningen aan de Mariastraat parkeervoorzieningen ingericht die mede stallingsruimte bieden voor de gasten van De Hemelse Vrede. Op die manier wordt de parkeerdruk op de Mariastraat zelf sterk verminderd. Deze parkeerkoffer kan ook gebruikt worden voor de incidenteel voorkomende overdruk vanuit de nieuwe woningen. In de parkeerkoffer aan de rechterzijde van de toegangsweg zijn nu 10 parkeerplaatsen voorzien. De verbreding van de verharding aan de linkerzijde van de toegangsweg wordt gebruikt worden voor 6 parkeerplaatsen (figuur 15).



Figuur 15. Uitsnede stedenbouwkundig plan met parkeerkoffer (bron: Van Kerkhoff Maatwerk/Omna, 2020)

Om aan de maximale parkeerkencijfer voor vrijstaande koopwoningen te voldoen zijn 22 parkeerplaatsen nodig, waarvan er 16 op de eigen percelen gesitueerd moeten worden. Er zijn dus maximaal 6 parkeerplaatsen buiten de eigen percelen nodig. Bij de toegang worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan er 10 toegewezen worden aan de Hemelse Vrede. Er zijn derhalve altijd 6 parkeerplaatsen beschikbaar. Verkeer en parkeren vormt derhalve geen belemmering voor de planvorming.

4.7 Milieuzonering

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 is de potentiële milieubelasting van bedrijfsmatige activiteiten bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Potentieel milieubelastende activiteiten in de omgeving zijn afkomstig van omliggende agrarische bedrijven. De dichtstbijzijnde agrarische bouwblokken bevindt zich aan de Vierhonderdpolderdijk op een afstand van circa 250 meter. Een is recent verkocht als woonboerderij. Intensieve veehouderij is er niet toegestaan. Voor akkerbouwbedrijven moet volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 een minimale afstand van 30 meter aangehouden worden. Er wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstand.

Op een afstand van minimaal 175 meter van het plangebied ligt het bedrijventerrein Cadzand. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse bedrijfsactiviteiten toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 met een indicatief aan te houden afstand van 50 meter. Het plangebied ligt ruim buiten deze afstand.

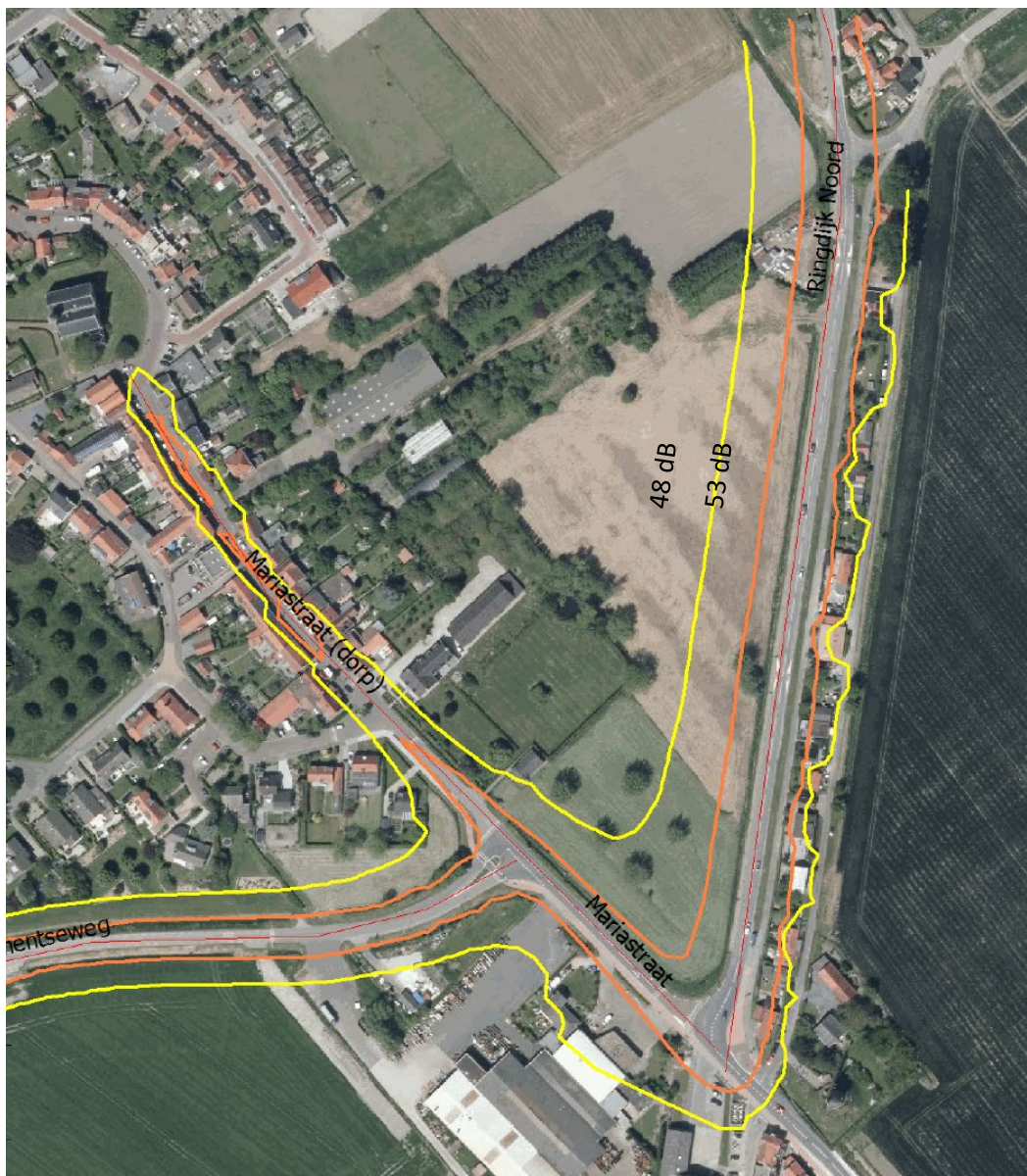
Andere potentieel milieubelastende activiteiten zijn horeca-activiteiten aan de Mariastraat. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 10 meter. De nieuwe woningen staan op grotere afstand.

Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Grijze milieu-aspecten

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een zone, behalve woonerven en 30 km/uur wegen. Binnen een zone moet worden getoetst of de geluidsbelasting (Lden) ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Ringdijk-Noord en de Retranchementseweg, met een maximum snelheid van 60 km/h. Deze gezoneerde wegen van twee rijstroken buiten de bebouwde kom hebben een geluidszone van 250 meter. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage 7 bij de toelichting is gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied minder dan 48 dB bedraagt (figuur 16). Een hogere grenswaardeprocedure is derhalve niet noodzakelijk. Geluid vormt dan ook geen belemmering voor de planvorming.



Figuur 16. Geluid (bron: M-tech, 2016)

Lucht

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het ruimtelijk besluit kan worden genomen indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door het besluit, al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door het besluit, al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege het besluit de luchtkwaliteit in een gebied rondom het plangebied per saldo verbetert. De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO_2 en/of PM_{10} , ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	60
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 17. Resultaat NIBM-tool (bron: Van Kerkhoff Maatwerk, 2018)

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Gebruik makend van de NIBM-tool (figuur17) met de extra verkeersbijdrage van 60 motorvoertuigbewegingen (zie paragraaf 4.6) blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen volgens de risicokaart liggen op een afstand van meer dan 1.500 meter. Er is evenmin een route gevaarlijke stoffen aangewezen in of nabij het plangebied.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Conclusie

De sectorale aspecten in het plangebied zijn onderzocht en hetzij niet van toepassing hetzij inzichtelijk gemaakt en geadresseerd. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

H5. Juridische vormgeving

5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012 en is daarmee digitaal uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Het plan wordt digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

5.2 Opzet bestemmingsregeling

Planvorm

De keuze van de planvorm wordt bepaald in het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid. Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid, terwijl globale eindplannen meer ontwikkelingsmogelijkheden bieden binnen één bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan kan getypeerd worden als een mengvorm tussen een gedetailleerd plan (verschillende bestemmingen) en een globaal eindplan (ruimte binnen de bestemmingen).

Opzet verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid, zoals W voor 'Wonen'. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de plankaart voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregel, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;

- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.3 Gehanteerde bestemmingen

Het bestemmingsplangebied wordt begrensd door de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Kom Cadzand. Het bestemmingsplan vervangt ter plaatse van het plangebied het vigerende bestemmingsplan Kom Cadzand. Er is in regels en begrippen nadrukkelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Kom Cadzand.

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

Het voorliggende bestemmingsplan kent vier hoofdbestemmingen, te weten de bestemming Agrarisch, Groen, Wonen en Verkeer. Agrarisch is gebruikt voor het achterste deel van het gebied van de wijzigingsbevoegdheid dat niet in de herontwikkeling wordt betrokken. Groen is gebruikt voor de te handhaven kleine schuur met de ruimte eromheen en de overgang naar de achtertuinen van de woningen langs de Mariastraat. Wonen is gebruikt voor de woonkavels en Verkeer voor de collectieve buitenruimte en de parkeerkoffers. In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor het wonen alleen mogelijk is als ook de openbaar toegankelijke buitenruimte conform het beeldkwaliteitsplan dat in hoofdstuk 2 van de toelichting is uitgewerkt en als bijlage 1 bij de regels is opgenomen, wordt gerealiseerd. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen Waarde Archeologie 1b en 2 uit het parapluplan Archeologie overgenomen.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn de relevante algemene regels opgenomen conform het bestemmingsplan Kom Cadzand.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In artikel 14 is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 15 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan Mariastraat 35”.

H6. Uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Daarin zijn de risico's voor planschade, sanering van bodemverontreiniging en aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven bij de initiatiefnemer gelegd. Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer gebruikt eigen middelen om het bouwplan te financieren. Met de bouw wordt gestart als een deel van de woningen is verkocht. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

6.2 Handhaving

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. 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.

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingplan 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. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving 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.

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). 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.

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio. Tegelijk met het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn zeven reacties binnengekomen.

De beantwoording van de vooroverleg- en inspraakreacties is opgenomen in bijlage 9. Op grond van vooroverleg en inspraak is het bestemmingsplan aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter visie gelegd. Daarop zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling.