

Raad

Dossiernummer	4451
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	25 maart 2021
Agendapunt	10
Omschrijving	Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Mariastraat 35 Cadzand

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raad	25 maart 2021

Voorgesteld besluit

Besluit

Het voorstel is, na hoofdelijke stemming, met 12 stemmen voor en 6 tegen, aangenomen.
Tegen hebben gestemd de fracties SP, PvdA, GL en D&T.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 februari 2021;
gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene
wet bestuursrecht;

BESLUIT:

- a. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- b. de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen als opgenomen in de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Kom Cadzand' over te nemen;
- c. de onder b. genoemde Notitie vast te stellen als integraal onderdeel van het bestemmingsplan 'Mariastraat 35 Cadzand';
- d. het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 9 vast te stellen;
- e. geen exploitatieplan vast te stellen;
- f. het bestemmingsplan 'Mariastraat 35 Cadzand' (NL.IMRO.1714.bpmariastraat35cadzand-ON01), bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende bijlagen, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de conclusies uit de onder b. genoemde Notitie;
- g. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als identificatienummer NL.IMRO.1714.bpmariastraat35cadzand-VG01.

Sluis, 25 maart 2021

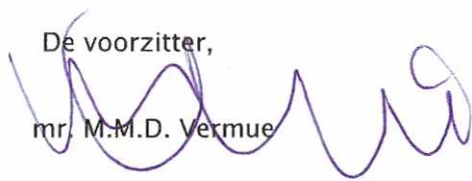
DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,



mr. M.M.D. Vermue

f

Notitie beantwoording zienswijzen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
'Mariastraat 35 Cadzand'

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Overzicht ingediende zienswijze reacties	4
3. Ambtelijke wijzigingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Mariastraat 35 te Cadzand' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor de realisatie van 8 woningen in het gebied van het voormalige tuincentrum op het perceel plaatselijk bekend Mariastraat 35 te Cadzand. Het tuincentrum (Tuincentrum Schuttershof) is feitelijk al sinds 2010 weg ter plaatse, maar zal met deze procedure ook planologisch worden verwijderd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC) Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer: NL.IMRO.1714.bpmariastr35-Vo01)

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend op basis van in totaal zeven gronden. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend.

Tenslotte is in een conclusie opgenomen of er geadviseerd kan worden tot wijziging en zo ja op welke wijze van het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen met in totaal zeven gronden ingediend.

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In dit overzicht van beantwoording worden indieners van inspraakreacties daarom niet met naam genoemd.

Voor wat betreft de inhoud van de zienswijzen:

1. *Zienswijze: Al dan geen stedelijke ontwikkeling: Volgens jurisprudentie niet want dat gaat uit van 11 of meer woningen. Echter parallel aan dit plan is er ook een plan om hieraan grenzend (Erasmusweg / 3Dconcept) woningbouw te ontwikkelen. Tezamen zal dit naar alle waarschijnlijkheid meer dan 11 woningen zijn. Is het dan niet logisch om toch uit te gaan van een stedelijke ontwikkeling?*

Beantwoording: De Gemeente Sluis volgt de wetgeving en de rechtspraak en ziet geen aanleiding in de zienswijze om daar van af te stappen. De zienswijze leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. *Zienswijze: 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 vergrijsde gemeente van Zeeland. 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. Het aantal inwoners in Sluis daalt en de huidige woningvoorraad kent groot percentage verouderde woningen. Dus moet woningvoorraad verbeterd worden. Hier is toch sprake van uitbreiding? Of worden er tegelijkertijd woningen aan de voorraad onttrokken? Verder is, gezien het plan, de verwachting dat de te bouwen woningen in het hogere prijssegment terecht zullen komen en dus niet gericht op jongeren.*

Beantwoording van de zienswijzen: De woningbouw is bedoeld ter verbetering van de woningvoorraad door op beperkte schaal nieuwbouw te plegen onder donering in het Fonds Woningbouwontwikkeling. Dat biedt twee kansen tegelijkertijd, gezonde aanwas van de populatie en middelen ter verduurzaming van de bestaande te verbeteren woningvoorraad. De zienswijze leidt daarom alleen tot een tekstuele verduidelijking en van het bestemmingsplan.

3. *Zienswijze: Het initiatief heeft betrekking op kleinschalige particuliere woningbouw voor de eigeninwoners 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 600m² 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. Is bovenstaand niet afhankelijk van prijsklasse en zullen de woningen niet snel verkocht worden als tweede woning? Hoe gaat de gemeente borgen dat dit initiatief voor eigen inwoners/ permanente bewoning blijft?

Beantwoording zienswijze: Voorgesteld wordt om de bestemmingsregel op te nemen dat de woningen alleen voor permanente bewoning en tweede woninggebruik kunnen worden gebruikt. Als marktonderzoek wordt een voorbereidende marktconsultatie bedoeld onder de makelaars op de betreffende markt.

4. Zienswijze: 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. 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.

- Wat heeft een vernieuwend vervoersconcept om schoolgaande kinderen veilig naar de basisschool te brengen met dit plan te maken? De school ligt slechts een paar honderd meter van het plan verwijderd.
- Bereikbaarheid van voorzieningen middels het invoeren van een buurtbus waarbij vrijwilligers gestimuleerd moeten worden om zich hiervoor in te zetten. Wat heeft dit met dit plan te maken? Openbaar vervoer is al jaren onrendabel en vrijwilligers voor een buurtbus zijn niet te krijgen.

Beantwoording zienswijze: De gemeente heeft aangegeven betreffende beleidsambitie te hebben. Voorgesteld wordt echter om deze strofen uit de toelichting van het bestemmingsplan te verwijderen, omdat deze niet van toegevoegde waarde zijn.

5. Zienswijze: 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.

Er wordt hier nadrukkelijk gewezen op de cultuurhistorische waarde van de Ringdijk Noord als oude dijk om het Eiland van Cadzand. Door een deel van het landschap nu te bebouwen is de mening gedaan dat het dit landschapsaspect behouden blijft. Echter er liggen plannen om nog een deel van dit deel van Cadzand te gaan bebouwen. Daarmee zal al snel het unieke landschappelijke karakter van de Ringdijk

verloren gaan. De dorpsraad vindt dit een zorgelijke ontwikkeling. Hoe borgt de gemeente dat dit gebied hierna niet verder volgebouwd zal worden? Is er een tegenprestatie voor het als park beschikbaar stellen van deze grond? Zo ja, welke?

Beantwoording zienswijze: Er liggen verder momenteel geen ruimtelijke ontwikkelingen in het verschiet. De zienswijze leidt nu dus niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

6. *Zienswijze over archeologie: 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 aanvullend onderzoek in uitvoering. De resultaten daarvan worden begin 2019 verwacht. Inmiddels is het augustus 2020. Is het onderzoek gereed en wat zijn de resultaten?*

Beantwoording zienswijze: Uit de rapportages komt naar voren dat het plangebied eerst gedeeltelijk gesaneerd moet worden alvorens de ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. Datzelfde geldt voor passende archeologische onderzoeken. Verwezen wordt naar de rapporten die thans aan het ontwerp zijn gehecht. Voor archeologie is dit gedekt met een dubbelbestemming. De zienswijze leidt tot het advies om voor het aspect sanering een voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan. Op deze wijze wordt bestuursrechtelijk planologisch geborgd dat sanering en archeologisch onderzoek, waar vereist, plaatsvindt en vrijgaven plaatsvinden voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling.

7. *Zienswijze: Vochtoverlast bij naastgelegen percelen als gevolg van slechte afwatering vanuit het plangebied.*

Beantwoording van de zienswijze: In het ontwerp bestemmingsplan is voldoende de afwatering en het watermanagement meegenomen. Niet is gemotiveerd gesteld dat dit niet zo is. Bovendien is niet gemotiveerd gesteld dat de problemen niet vanaf het eigen perceel ontstaan c.q. worden verergerd. De zienswijze is in ieder geval van privaatrechtelijke aard en dient te worden afgestemd tussen de betreffende actoren. De Gemeente heeft daarin geen rol anders dan voorschrijven dat aan het aspect voldoende aandacht wordt gegeven en voldoende wordt geborgd en dat is in deze het geval. Voor de zekerheid wordt geadviseerd dit als voorwaardelijke verplichting op te nemen. Daarnaast is dit aspect opgenomen met de initiatiefnemer vastgestelde anterieure overeenkomst.

8. Voorgestelde ambtshalve wijzigingen:
- 1) In de regels aan de gebruiksbepaling toevoegen:
6.1.1 onder a. het gebruik van de woning voor permanente bewoning en tweedewoninggebruik;
 - 2) In de regels opnemen de volgende extra voorwaardelijke verplichting in artikel 6.1.4.4.: 'de openbare ruimte' inwisselen voor 'het plangebied'
Toevoegen a) de gronden kwalitatief voldoen aan de bestemming dat wil zeggen vrijgegeven kunnen worden volgens de daarvoor geldende wettelijke eisen.