

Overzicht Inspraak- en Vooroverlegreacties en ambtshalve aanpassingen

Voorontwerpplan Kom Cadzand

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens 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 name genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

		<i>Inspraakreactie</i>
1.		Vergroten van het woonperceel ten behoeve van het vergroten van het bijgebouw in verband met mogelijke luifel aan paardenstal
	<u>Beoordeling</u> Ten opzichte van het thans vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand' is de 'woonbestemming' op het perceel aan de Nieuwleusenerstraat 17 te Cadzand uitgebreid overeenkomstig het op 22 oktober 2009 vastgestelde bestemmingsplan 'Nieuwleusenerstraat 17 Cadzand'. De bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'erf' is in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Cadzand' overgenomen uit dit bestemmingsplan waardoor ook het achter op het perceel gelegen vrijstaande bijgebouw ten behoeve van de paardenstal gesitueerd is op gronden met de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf'. De opgenomen woonbestemming met aanduiding voldoet daarmee aan de geldende rechten. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Cadzand' zijn ruimere mogelijkheden opgenomen voor bijgebouwen dan in de op dit moment vigerende bestemmingsplannen 'Kom Cadzand' en 'Nieuwleusenerstraat 17 Cadzand'. Op gronden met de bestemming 'Wonen' met aanduiding 'erf' mogen (vrijstaande) bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gebouwd. Hierbij geldt een percentage van maximaal 40% van de tot 'erf' aangeduide grond met een maximale oppervlakte van 60 m ² . De maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen is 90 m ² voor percelen met een omvang van meer dan 1.000 m ² behorende bij de woning. En voor percelen met een omvang van meer dan 2.500 m ² behorende bij de woning bedraagt de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen, aan - en uitbouwen en overkappingen 120 m ² . Uw perceel behorende bij de woning heeft een omvang van meer dan 2.500 m ² . De maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen is derhalve 120 m ² binnen de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf' . Inspreker wordt geadviseerd om, op het moment dat de (bouw)plannen concreet zijn hierover contact op te nemen met het cluster Vergunningen. Op basis van een concreet bouwplan kan een 'vergunningencheck' (beoordeling hoeveel erbij gebouwd kan worden en de eventuele vergunningsvrije mogelijkheden) uitgevoerd worden.	

	<p><u>Conclusie</u> Gezien het bovenstaande leidt deze inspraakreactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2.	<p>Wil de bestaande schuur afbreken en herbouwen naast en op de bestaande erfafscheiding met behoud van huidige oppervlakte (72 m²).</p>
	<p><u>Beoordeling</u> Artikel 19.2.2 van het voorontwerp bestemmingsplan 'Kom Cadzand' (Bestaande maten en hoeveelheden) bepaalt dat in die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de datum van de inwerkingtredening van dit plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, deze bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal mogen worden aangehouden. Artikel 19.2.3. van het voorontwerpbestemmingsplan bepaalt dat in geval herbouw aan de orde is deze dezelfde plaats of binnen het geldende bouwvlak plaats moet vinden. Het is derhalve toegestaan om een bijgebouw elders binnen de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf' te realiseren met dezelfde omvang van het bestaande bijgebouw, mits het bestaande bijgebouw wordt gesloopt. Van deze mogelijkheid kan pas gebruik worden gemaakt nadat het bestemmingsplan 'Kom Cadzand' onherroepelijk is geworden.</p> <p><u>Conclusie</u> Gezien het voorstaande leidt deze inspraakreactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
3.	<p>De objecten Prinsestraat 2a, 19, 21, 22a en 24 hebben naar mening van inspreker in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming graag handhaven.</p>
	<p><u>Beoordeling</u> De percelen Prinsestraat 19, 21, 22a en 24 zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand' bestemd tot 'Woondoeleinden' en 'Erven'. Op de als zodanig bestemde gronden mogen woningen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen worden gerealiseerd. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Cadzand' zijn de genoemde percelen bestemd tot 'Wonen'. Op de als zodanig bestemde gronden mogen woningen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. Ook de gebruiksmogelijkheden in beide bestemmingsplannen komen overeen.</p> <p>Het perceel Prinsestraat 2a is in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand' bestemd tot 'Centrumdoeleinden' (sinds 2006). In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Cadzand' is dit perceel bestemd tot 'Gemengd'. De gebruiksmogelijkheden van deze bestemmingen komen grotendeels overeen met dien verstande dat ingevolge de bestemming 'Centrumdoeleinden' de als zodanig bestemde gronden in het algemeen bestemd zijn voor horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten. In het voorontwerp bestemmingsplan 'Kom Cadzand' zijn er binnen de bestemming 'Gemengd' alleen horecabedrijven in de categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1b'. Het is echter niet onredelijk om binnen de</p>

	<p>bestemming 'Gemengd' het gebruik van de gronden te verruimen met 'horeca tot en met horecacategorie 1b, zoals dat reeds is toegestaan op grond van het vigerend bestemmingsplan waarbij de Staat van Horeca-activiteiten tussen het vigerende bestemmingsplan en het nu in procedure zijnde bestemmingsplan nagenoeg gelijk is.</p> <p>Daarnaast maakt de bestemming 'Centrumdoeleinden' in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand' bedrijvigheid tot ten hoogste categorie 1b van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk. Dit is op grond van de bestemming 'Gemengd' niet mogelijk. Echter is in artikel 6.5 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de woning. Dit komt overeen met de mogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand'.</p> <p><u>Conclusie</u> Op basis van bovenstaande wordt het bestemmingsplan aangepast. Aan de percelen met de bestemming 'Gemengd' wordt in de bestemmingsomschrijving van artikel 6.1.1 'horeca tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten' toegevoegd zodat de gebruiksmogelijkheden van deze percelen overeenkomen met de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. De reeds, op de verbeelding, opgenomen aanduiding 'horeca tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten' vervalt dan. Zie bijvoorbeeld Erasmusweg 1.</p>
4.	<p>Inspreker stelt dat het perceel Prinsestraat 5 (tevens grenzend aan Mariastraat ongenummerd) in het vigerend bestemmingsplan een bedrijvenbestemming heeft en in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met aanduiding aannemersbedrijf.</p> <p>Tevens is inspreker van mening dat het perceel gelegen aan de Ringdijk Noord (kadastraal bekend Oostburg, sectie EC met nummer 381) ten onrechte een landbouwbestemming heeft, terwijl het in gebruik is voor de opslag van bouwmaterialen.</p>
	<p><u>Beoordeling</u> Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan is conserverend van aard. Een conserverend bestemmingsplan is een bestemmingsplan dat als doel heeft om de bestaande vergunde situatie vast te leggen. Daarom zal aan het perceel Mariastraat ongenummerd (grenzend aan het perceel Prinsestraat 5) de bestemming 'Bedrijf' worden toegekend met een maximale milieucategorie 2 conform het vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand'. Ter plaatse zijn door de kleinschaligheid van de locatie en de omgeving geen zware bedrijfsmatige activiteiten mogelijk. Het betreft een inrichting van maximaal milieucategorie 2. Aan de woning wordt conform het vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand' de bestemming 'Wonen' toegekend.</p> <p>Uit meermaals uitgevoerde controles is gebleken dat een perceel aan Ringdijk Noord in gebruik is voor opslag van bouwmaterialen. Uit de toelichting behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand' blijkt dat dit perceel zonder de benodigde vergunningen of toestemming in gebruik is genomen voor de opslag van bouwmaterialen. Daarom is het perceel (destijds) in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch' met de subbestemming 'Agrarische randzone'. Gezien het feit dat er momenteel geen vergunning is verleend voor het gebruik van het</p>

	perceel voor opslag van bouwmaterialen blijft het perceel bestemd als 'Agrarisch'
	<p><u>Conclusie</u> Gezien het voorstaande leidt deze inspraakreactie tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan het perceel Prinsestraat 5 wordt de bestemming 'Wonen' toegekend, aan het aangrenzende perceel Mariastraat ong. wordt de bestemming 'Bedrijf' toegekend met de aanduiding maximaal milieucategorie 2. Dit conform het vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand'.</p>
5.	Inspreker verzoekt om informatie met betrekking tot de aankoop van een perceel grond van ongeveer 175 m ² aanpalend aan perceel Retranchementsweg 11, 4506 AJ Cadzand en vraagt zicht af of de gemeente bereid is dit perceel grond te verkopen?
	<p><u>Beoordeling</u> Inspreker is inmiddels door de gemeente geïnformeerd dat de gemeente onder voorwaarden mee wil denken over de verkoop van een perceel grond met een oppervlakte van 70-75 m². Per e-mail is meerdere malen verzocht om adresgegevens om ontvangstbevestiging en antwoordbrief te kunnen verzenden. Hierop is geen reactie ontvangen. Daarom wordt er vanuit gegaan dat de vraagstelling niet langer actueel is en geen schriftelijke beantwoording behoeft.</p>
6.	Badhuisweg 1 – 37 aangekocht stuk grond heeft een agrarische bestemming. Het verzoek is dit te wijzigen naar de bestemming Wonen.
	<p><u>Beoordeling</u> Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Cadzand' zijn, op basis van de destijds beschikbare informatie, de verschillende privaatrechtelijke perceelsgrenzen aangehouden bij de bepaling van de plangrens. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is ten behoeve van de beoordeling van de reactie de kadastrale situatie opnieuw beoordeeld. Door aankoop van een strook grond door de eigenaren van de percelen Badhuisweg 1 - 37 is de kadastrale situatie ter plaatse gewijzigd. Voor de aangekochte strook grond geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', op basis waarvan de strook grond als tuin gebruikt mag worden. Om voor deze (aangekochte) grond tot een passende planologische regeling te komen dient de plangrens van onderhavig bestemmingsplan 'Kom Cadzand' te worden aangepast waardoor de plangrens (weer) aansluit op de (nieuwe) kadastrale situatie.</p> <p>Voor het overgrote deel zijn de percelen aan de Badhuisweg 1 - 37 bestemd tot 'Tuinen', 'Woondoeleinden' en 'Erven'. De tot 'Tuin' bestemde gronden zijn gelegen voor de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing. Daarnaast is er een strook van 3 meter aan de achterzijde van een groot deel van de percelen Badhuisweg 1 - 37 bestemd tot 'Tuin'. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. Deze bestemming beoogd een zachte overgang van de kern naar het buitengebied. De overige gronden van deze percelen zijn bestemd tot 'Woondoeleinden' en 'Erven' op grond waarvan woningen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en gebouwen geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd.</p>

	<p>De bedoelde strook grond wordt bestemd voor 'Wonen' met de aanduiding 'erf'. De zachte overgang naar het buitengebied kan niet langer bestemmingsplanmatig geborgd worden nu er in het achtererfgebied vergunningsvrij gebouwd kan worden. (in het Bor is erf als volgt gedefinieerd: erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden).</p> <p><i>Zie ook de beantwoording van inspraakreacties nummers 14 en 15.</i></p> <p><u>Conclusie</u> Gezien het bovenstaande leidt deze inspraakreactie tot aanpassing van het bestemmingsplan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de plangrens wordt aangepast en in overeenstemming gebracht met de nieuwe kadastrale situatie. 2. de aangekochte strook grond wordt grotendeels bestemd tot 'Wonen' met de aanduiding 'erf'. 3. voor zover de percelen aan de Badhuisweg bestemd zijn tot 'Bedrijf' wordt de aangekochte strook grond bestemd tot 'Bedrijf' zonder bouwvlak.
7.	<p>Badhuisweg 1 – 5 bestaat uit twee stukken grond met verschillende bestemmingen. Het achterliggend stuk is gesitueerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Inspreker verzoekt inspreker om dit om te zetten in de bestemming 'Wonen' zodat op het achterliggend stuk bijvoorbeeld een tuinhuis geplaatst mag worden.</p>
	<p><u>Beoordeling</u> Zie beoordeling inspraakreactie 6.</p>
8.	<p>Inspreker verzoekt om de bestemming van het voormalig kerkgebouw van de evangelische kerk aan de Retranchementsweg 1, 4506 AJ Cadzand te wijzigen naar 'Gemengd'.</p>
	<p><u>Beoordeling</u> In het thans vigerend bestemmingsplan 'Kom Cadzand' is het voormalig kerkgebouw van de evangelische kerk aan de Retranchementsweg 1 bestemd tot 'Woondoeleinden'. Deze bestemming is in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Cadzand' overgenomen. Het voorontwerpbestemmingsplan is consoliderend van aard dat, dat wil zeggen dat het als doel heeft om de bestaande (vergunde) situatie opnieuw vast te leggen.</p> <p>Verder is het vanwege de overwegende woonomgeving vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst nieuwe verkeersaantrekkende en mogelijk overlast veroorzakende functies toe te voegen zonder nadere onderbouwing en/ of nieuwe beoogde functie.</p> <p>Dat wil niet zeggen dat er geen mogelijkheden zijn om het pand op een andere wijze te gebruiken. Op grond van de bij de bestemming 'Wonen' opgenomen regels zijn aan-huis-gebonden beroepen, onder voorwaarden, rechtstreeks toegestaan in de kern Cadzand. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen (bijvoorbeeld huisarts, fysiotherapeut, advocaat en notaris). Dit is geregeld in artikel 14.4.2 van de regels. Aan een</p>

	<p>bedrijf aan huis (bijvoorbeeld kap- en schoonheidssalons, pedicures, reparatie van radio e.d., atelier en logies en ontbijt) kan, onder voorwaarden, via afwijking van de gebruiksregels medewerking verleend worden. Dit is geregeld in artikel 14.5 van de regels. Daarnaast zijn er mogelijkheden om een nieuwe invulling van het pand mogelijk te maken door middel van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan of zogenaamd postzegelbestemmingsplan te komen tot een plaatselijk nieuw planologisch kader. Voor een eventueel beoogde nieuwe ontwikkeling kan een principeverzoek gericht worden aan het college van B&W. Het college zal vervolgens, op basis van vastgestelde beleidsuitgangspunten, de afweging maken al dan niet medewerking te verlenen aan het beoogde plan en zo ja onder welke voorwaarden.</p> <p><u>Conclusie</u> Gezien het voorstaande leidt deze inspraakreactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
9.	<p>Bestemming gebouw 't Zwin (Prinsestraat 23) en het naastgelegen perceel grond aan de achterzijde. Het bestemmingsplan aanpassen zodat op het achtergelegen stuk grond bebouwing is toegestaan.</p>
	<p><u>Beoordeling</u> In het thans vigerend bestemmingsplan 'Kom Cadzand' is het perceel aan de Prinsestraat 23 bestemd tot 'Maatschappelijke doeleinden' met een bouwblok. Op grond van het vigerend plan is het, als gevolg van de aanduiding 'zonder bebouwing' (z) op de verbeelding, niet mogelijk het bedoelde stuk grond aan de achterzijde van 't Zwingebouw te bebouwen. Aangezien het voorontwerpbestemmingsplan consoliderend van aard is en tot doel heeft om de bestaande (vergunde) situatie opnieuw vast te leggen, is het bouwvlak uit het vigerende plan overgenomen. De aanduiding 'zonder bebouwing' is vervallen.</p> <p>De gronden aan de achterzijde van het gebouw betreffen achtererfgebied overeenkomstig bijlage II, artikel 2 van het Bor. Lid 3 bepaalt dat er vergunningsvrij mag worden gebouwd. Direct aan het oorspronkelijke hoofdgebouw mag er worden aangebouwd, mits rekening wordt gehouden met de regels van het bestemmingsplan. Op een afstand meer dan 4 meter mogen er vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd, mits rekening wordt gehouden met de regels van het bestemmingsplan. Op basis hiervan is een beperkte uitbreiding van het hoofdgebouw ten dienste van de bestemming op het achtererfgebied vergunningsvrij mogelijk tot 53,4 m² met een maximale hoogte van 3 meter.</p> <p>Inspreker wordt geadviseerd om, op het moment dat de (bouw)plannen concreet zijn hierover contact op te nemen met het cluster Vergunningen. Op basis van een concreet bouwplan kan een 'vergunningencheck' uitgevoerd worden. De berekening van de hierboven staande maten wordt bij de brief gevoegd met het verzoek om deze te zijner tijd te overhandigen voor bedoelde 'vergunningencheck'.</p> <p><u>Conclusie</u> Gezien het voorstaande leidt deze inspraakreactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
10.	<p>Inspreker verzoekt het bouwblok van de woning aan de Ringdijk Noord 5a uit te breiden met het bijgebouw op</p>

		het buurperceel.
	<p><u>Beoordeling</u> Naar aanleiding van een eerdere brief van januari 2016 en de voorliggende inspraakreactie hebben gesprekken plaatsgevonden met insprekers. Het verzoek tot een verruiming van het bouwvlak van de woning aan de Ringdijk Noord 5a kan niet worden meegenomen in de herziening van onderhavig bestemmingsplan zolang er geen sprake is van (zicht op) eigendomsoverdracht in de vorm van een (voorlopig) koopcontract. Tot op heden is door inspreker geen (voorlopig) koopcontract overlegd. Als de koop doorgaat ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan kan door inspreker alsnog een zienswijze worden ingediend, waarna opnieuw wordt afgewogen of het bouwvlak wordt verruimd.</p> <p><u>Conclusie</u> Gezien het voorstaande leidt deze inspraakreactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	
11.		Inspreker merkt op dat op basis van het vigerende bestemmingsplan het perceel Zuidzandseweg 17a de bestemming 'Bedrijven' heeft. In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Inspreker wil het huidige gebruik als bedrijfspand handhaven en verzoekt daarom het perceel te bestemmen als 'Gemengd'.
	<p><u>Beoordeling</u> Uit controle ter plaatse blijkt dat op het perceel Zuidzandseweg 17a een bedrijf gevestigd is (Neptunes Tweewielers, verkoop, verhuur, reparaties). Gezien het voorstaande ligt het voor de hand om het perceel, conform het vigerende bestemmingsplan, te bestemmen tot 'Bedrijven' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag, verkoop, reparatie en verhuur fietsen'.</p> <p>De bestemming 'Gemengd' toekennen zonder nadere onderbouwing ligt, gezien de mogelijkheden die deze bestemming biedt, niet voor de hand mede gelet op de omliggende woonfuncties.</p> <p><u>Conclusie</u> Gezien het voorstaande leidt deze inspraakreactie tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de bestemming van het perceel Zuidzandseweg 17a wordt gewijzigd van 'Wonen' naar 'Bedrijven' met nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag, verkoop, reparatie en verhuur fietsen'. Dit conform het vigerende bestemmingsplan.</p>	
12.		Inspreker heeft bezwaar tegen de mogelijkheid parkeerplaatsen op de hoek van de Erasmusweg/Nieuwleusenerstraat te realiseren. Indien de gemeente van deze mogelijkheid gebruik wil gaan maken, is de familie graag bereid het stuk grond over te nemen.
	<p><u>Beoordeling</u> Het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EC, nummer 1871 ged. hoek Erasmusweg/Nieuwleusenerstraat is in het vigerende</p>	

	<p>bestemmingsplan 'Kom Cadzand' bestemd tot 'Groenvoorzieningen'. Deze gronden zijn in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Cadzand' ten onrechte bestemd tot 'Verkeer', het terrein is immers feitelijk ingericht met groen en enkele ondergeschikte parkeerplaatsen. De bedoelde gronden worden bestemd tot 'Groen'. Ingevolge de bij deze bestemming behorende bestemmingsomschrijving zijn de voor 'Groen' aangewezen gronden bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen, zoals: voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, etc..</p> <p>Op basis hiervan gaan we er van uit dat de wens tot aankoop van het perceel niet langer aan de orde is. Indien er alsnog interesse bestaat in aankoop van de grond kan hierover contact opgenomen worden met de heer Veraart via telefoonnummer 0117-457226. Vervolgens wordt, zoals de handelwijze is bij dergelijke verzoeken, beoordeeld of de grond voor verkoop in aanmerking komt en zo ja onder welke voorwaarden.</p> <p><u>Conclusie</u> Gezien het voorstaande leidt deze inspraakreactie tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de bestemming van het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EC, nummer 1871 ged. wordt gewijzigd van 'Verkeer' naar 'Groen'.</p>
13.	<p>Inspreker vraagt zich af in hoeverre de huidige maatvoeringen (opgenomen in het Bouwbesluit) zich verhouden met het voor de gebieden Lambertusstraat, Keuvelstraat, Mariastraat, Prinsestraat, Ringdijk Noord en Zuid geldende welstandsniveau historisch en de daarbij behorende beoordelingscriteria van nieuwe bouwplannen (behoud, versterking, traditionele vormen en materialen) en vraagt zich ook af of dit ook van toepassing is op de onbebouwde terreindelen.</p> <p>Inspreker vraagt de gemeente om aan te geven wat verstaan wordt onder nieuwe ontwikkeling nu gesteld wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan een conserverend plan is waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, hierbij refereert aan een aantal stalen zeecontainers tegenover het perceel Ringdijk Zuid 3.</p> <p>Inspreker vraagt zich af wat de motivatie is het bedrijventerrein van Cadzand separaat te bestemmen. En waarom de groenstrook rondom het bedrijventerrein is komen te vervallen.</p> <p>Daarnaast vraag inspreker zich af of er, naar aanleiding van hetgeen hierover op bladzijde 19 onder punt 3 is opgemerkt, in de toekomst een boomweide in het plangebied is voorzien.</p> <p>Inspreker vraagt om een toelichting op hetgeen op bladzijde 43 wordt opgemerkt ten aanzien van de milieuzonering van het bedrijventerrein Cadzand.</p>
	<p><u>Beoordeling</u></p>

De door inspreker aangehaalde trefwoorden voor de welstandstoets voor bouwplannen dienen een ander doel (sturen op de architectonische kwaliteit van bouwplannen) dan de in het Bouwbesluit opgenomen voorschriften. Het Bouwbesluit bevat (technische) voorschriften over het (ver)bouwen en slopen van bouwwerken, over de staat en het gebruik van bestaande bouwwerken, open erven en terreinen en over de veiligheid tijdens het bouwen en slopen. Dit zijn de (technische) voorschriften die de minimaal noodzakelijke kwaliteit van bouwwerken waarborgen en zien niet toe op de architectonische kwaliteit van bouwwerken. Het in het Bouwbesluit verwerkt beginsel van verworven rechten (rechtens verkregen niveau) houdt in dat bestaande bouwwerken zoveel mogelijk worden ontzien wanneer bestaande technische eisen worden aangescherpt of nieuwe eisen worden geïntroduceerd. Ook bij verbouwvoorschriften wordt in veel gevallen naar het rechtens verkregen niveau verwezen. Daarnaast bepaalt artikel 19.2.2 van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Cadzand' (Bestaande maten en hoeveelheden) dat in die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal mogen worden gehouden.

Het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan is conserverend van aard. Een consoliderend bestemmingsplan is een bestemmingsplan dat als doel heeft om de bestaande vergunde situatie vast te leggen. De bebouwings- en gebruikswijzigingen die, in afwijking van het thans vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand' zijn toegestaan, worden in het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan geformaliseerd. Wat betreft bestemmingsregeling/bestemmingsmethodiek wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis (vastgesteld 27 juni 2013, onherroepelijk sinds 30 april 2014). Tot slot heeft afstemming plaatsgevonden met de actuele beleidsinzichten van gemeente, provincie en rijk en met actuele sectorale wet- en regelgeving. De zeecontainers waarnaar inspreker refereert zijn gesitueerd op gronden gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en zijn bestemd tot 'Agrarisch'. Deze gronden maken geen onderdeel uit van onderhavige planprocedure.

Er is voor gekozen om alle bestemmingen van de bedrijventerreinen te herzien in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' zodat voor ieder bedrijventerrein een vergelijkbaar toetsingskader ontstaat. Tot het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' was het bedrijventerrein te Cadzand bestemmingsplanmatig geregeld in bestemmingsplan 'Kom Cadzand'. In dit bestemmingsplan was een groenstrook voorzien rondom het bedrijventerrein, hieraan is echter goedkeuring onthouden door het college van Gedeputeerde Staten. Achteraf, dus nadat een bedrijventerrein gerealiseerd is, kan geen landschappelijke inpassing meer afgedwongen worden. Zeker niet op percelen van derden (in dit geval de agrarische percelen rondom het bedrijventerrein). Het komt er op neer dat de groenstrook rondom het bedrijventerrein nooit formeel geregeld en afdwingbaar is geweest.

De tekst over de boomweide is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Hiermee wordt het weiland met bomen in de hoek van de Ringdijk Noord en de Mariastraat bedoeld. In het vigerende bestemmingsplan is voor het verwijderen, kappen of rooien van deze bomen een aanlegvergunning nodig. Dit is overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan (artikel 3.5 van de regels, nu omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Op het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' is milieuzonering toegepast. Door een zone aan te brengen tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals Wonen) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. De afstand

	<p>tussen de (bestaande) woningen in de kern Cadzand de gevestigde bedrijven op het bedrijventerrein is zodanig dat de woningen, uit milieuoogpunt, geen hinder ondervinden van de bedrijven en andersom.</p> <p><u>Conclusie</u> Gezien het voorstaande leidt deze inspraakreactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
14.	<p>Omgeving Badhuisweg. Inspreker ziet onvoldoende terug van het voornemen om bestaande kwaliteiten te waarborgen en te beschermen. Met betrekking tot de Koolsweg mist inspreker de regeling voor een adequate landschappelijke inpassing. Voor de hoek Koolsweg - Badhuisweg is inspreker van mening dat het voornemen tot een geleidelijke overgang naar het polderlandschap niet verwerkt is.</p> <p>Cadzand West. De aanwezige groenrand is bestemd tot wonen. Hierdoor wordt de geleidelijke zachte overgang naar het buitengebied niet gewaarborgd.</p> <p>Visie op het plangebied: In het plan is, volgens inspreker, sprake van een groot aantal mogelijkheden tot verdere ontwikkelingen waardoor er geen sprake is van een conserverend bestemmingsplan.</p> <p>Groen en Water Het is inspreker niet duidelijk wat bedoeld wordt met de uitspraak dat er een aantal grote groengebieden in het plangebied aanwezig zijn. Groen: de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Groen' te wijzigen in een woonbestemming is ongewenst als de zachte overgang in de toekomst behouden moet blijven.</p> <p>Wonen Volgens inspreker is de werkwijze met aanduidingen om de bestaande situaties passend te bestemmen strijdig met de conserverende werking van het bestemmingsplan. Inspreker vraagt zich, gezien de regeling voor grotere percelen (behoefte aan stalling van dieren), af of het anno 2016 nog gewenst is om binnen de bebouwde kom dieren toe te laten in de bebouwde kom.</p> <p>Algemeen In dit voorontwerp worden de mogelijkheden uitgebreid worden om de oppervlakte aan 'groen/tuinen' te reduceren ten faveure van de component 'wonen'. Dit is volgens inspreker in strijd met het beleid van de</p>

	gemeente Sluis. Het verminderen van het oppervlak aan groen is dus contra-productief.
	<p><u>Beoordeling</u></p> <p><u>Omgeving Badhuisweg</u> In het wijzigingsplan Badhuisweg-Koolsweg is mede gelet op de gewenste overgangszone tussen kern en aangrenzend polderlandschap uitgegaan van een invulling met ruim opgezette woonkavels. Daarnaast is gekozen voor een bebouwingsvrije strook aan de zijde van het landelijk gebied, aan deze strook is de bestemming 'Tuin' toegekend.</p> <p>De zachte overgang naar het buitengebied kan niet langer bestemmingsplanmatig geborgd worden, via de bestemming Tuin, nu er in het achtererfgebied vergunningsvrij gebouwd kan worden. (in het Bor is erf als volgt gedefinieerd: erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden). De door inspreker gewenste geleidelijke overgangszone kan dus niet langer geborgd worden via de bestemming Tuin.</p> <p>Het opnemen van een strook met landschappelijke waarde hebben wij overwogen, hiermee zou het vergunningsvrij oprichten van bijgebouwen namelijk voorkomen kunnen worden. Gezien de situatie en vigerende mogelijkheden kan deze strook echter maar zeer beperkt zijn. Bovendien kan hieraan dan niet de voorwaarde gesteld worden dat deze ingericht moet worden met (opgaande) afscherpende beplanting zodat het zicht op hoofd- en bijgebouwen blijft.</p> <p>De gewenste geleidelijke overgangszone van het plan Badhuisweg-Koolsweg blijft wel geborgd via de grote bouwkavels (bijgebouwen kunnen hierop niet de 'overhand' krijgen)..</p> <p><u>Cadzand West</u> Deze strook grond is in eigendom van de gemeente en aangewezen als hoofdstructuur groen in de kern Cadzand. Deze strook komt dus niet voor verkoop in aanmerking. Conform het vigerende bestemmingsplan zal aan deze strook de bestemming 'Groen' toegekend worden.</p> <p>Inspreker stelt dat sprake is van een groot aantal mogelijkheden tot verdere ontwikkelingen waardoor er geen sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Dit wordt niet geïllustreerd met voorbeelden. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Daarnaast zijn de met goed gevolg doorlopen planologische procedures verwerkt. Welke mogelijke ontwikkelingen bedoeld worden is niet duidelijk.</p> <p><u>Groen en Water</u> Zowel aan de randen van de kern als in de kern zelf is aan een aantal percelen de bestemming 'Groen' toegekend. Deze komen overeen met de in het gemeentelijk beheerplan als 'hoofdstructuur groen' aangewezen gronden.</p>

	<p>Wonen</p> <p>Met de introductie van het digitale bestemmingsplan is de bestemmingsplanmethodiek enigszins veranderd. Er wordt nu meer gewerkt met functie-aanduidingen op de verbeelding. Met de opgenomen functie-aanduidingen is geen sprake van een verruiming van mogelijkheden, de bestaande mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen. Daarnaast zijn uiteraard ook de met goed gevolg doorlopen planologische procedures verwerkt.</p> <p>Aan ruimere woonpercelen zijn ruimere mogelijkheden voor bijgebouwen toegekend. Op gronden met de bestemming 'Wonen' met aanduiding 'erf' mogen (vrijstaande) bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gebouwd. Hierbij geldt een percentage van maximaal 40% van de tot 'erf' aangeduide grond met een maximale oppervlakte van 60 m². Op erven die groter zijn dan 1.000 m² en 2.500 m² mag een grotere oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gerealiseerd, namelijk maximaal 90 m² respectievelijk maximaal 120 m². Dit is een verruiming van de bouwmogelijkheden op erven ten opzichte van het thans vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand'. Deze mogelijkheden zijn ook verwerkt in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'. De mogelijkheden zijn mede gebaseerd op de verruimde wettelijke mogelijkheden ten aanzien van vergunningsvrij bouwen.</p> <p>De bijgebouwen zijn niet enkel bedoeld voor de stalling van dieren, maar bijvoorbeeld ook voor opslag van materialen. In het milieuspoor is geregeld hoeveel dieren hobbymatig (dus zonder melding of milieuvergunning) gehouden kunnen worden. Uiteraard doet het bestemmingsplan geen afbreuk aan deze regelgeving.</p> <p>Algemeen Zie beantwoording van de bovenstaande punten.</p> <p><u>Conclusie</u> Aan de strook grond aan de westzijde van Cadzand zal conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Groen' toegekend worden.</p>
15.	<p>Inspreker vraagt zich of hoe conserverend het bestemmingsplan is nu het bestemmingsplan diverse ontwikkelingen mogelijk maakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 wijzigingsbevoegdheden bedrijf naar wonen - wijzigingsmogelijkheden 'Groen' - tuinen in wonen - bij grotere percelen meer bebouwingsmogelijkheden <p>Gezien het bovenstaande verzoekt inspreker de wijzigingsbevoegdheid Retranchementeseweg 4 om te zetten in een directe bouwtitel, daarnaast stemt inspreker niet in met de regel (onder f van de wijzigingsbevoegdheid) waarin een bijdrage wordt gevraagd aan het Fonds Woningbouwontwikkeling.</p>

		<p>Daarnaast verzoekt inspreker de in de wijzigingsregels opgenomen minimale afstand tot de perceelsgrens van 10 meter te wijzigen in 7 meter.</p> <p>Inspreker is van mening dat grote delen van het plangebied onnodig belast worden met 'archeologische voorwaarden'.</p> <p>Tot slot vraagt inspreker om de bestemming 'Tuin' te handhaven.</p>
<p><u>Beoordeling</u></p> <p>Mogelijkheden bestemmingsplan</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan is aan enkele bedrijfslocaties een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' toegekend. Hiermee wordt ruimte geboden om na bedrijfsbeëindiging de bedrijvenbestemming te saneren in ruil voor een meer passende bestemming binnen de bebouwde kom van Cadzand. In het vigerende bestemmingsplan was aan één locatie een vergelijkbare wijzigingsbevoegdheid toegekend (Badhuisweg 3 en 5). In een conserverend bestemmingsplan kunnen (op basis van gemeentelijk beleid) deze wijzigingsbevoegdheden opgenomen worden. Bij de uitwerking van een wijzigingsbevoegdheid dient namelijk een wijzigingsplan uitgewerkt te worden die vergelijkbaar is met de (ruimtelijke) onderbouwing van een postzegelbestemmingsplan. Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden doet niets af aan de conserverende aard van het bestemmingsplan. De opgenomen wijzigingsbevoegdheden beogen een passende ruimtelijke herinvulling van de locaties nadat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd. Het gaat bijvoorbeeld om locaties waar voor de huidige bedrijfsactiviteiten milieucategorie 3.1 is toegestaan. Omdat zo'n hoge milieucategorie overlast kan veroorzaken in een woonomgeving is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit past binnen het gemeentelijk beleid en komt overeen met de wijzigingsbevoegdheden zoals die opgenomen zijn in bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'.</p> <p><i>Zie ook vooroverlegreactie 1.</i></p> <p>Op basis van het vastgestelde visiedocument 'Krachtig Verbonden' ligt het voor de hand om aan artikel 21.3 en artikel 21.4 de voorwaarde toe te voegen dat een bijdrage aan het Fonds Woningbouwontwikkeling (herstructureringsbijdrage) voldaan moet worden. In het visiedocument is immers vastgelegd dat door het toevoegen van een woning en het daarvoor in ruil niet slopen van een andere woning een bijdrage aan het Fonds Woningbouwontwikkeling gedaan moet worden. Deze bijdrage wordt residueel berekend met een maximum van € 25.000,- per woning en met een minimum van € 10.000,- per woning. Een uitzondering op deze ondergrens van €10.000,- geldt alleen voor het toevoegen van wooneenheden die bijdragen aan 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.</p> <p>Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan is conserverend van aard. Een consoliderend bestemmingsplan is een bestemmingsplan dat als doel heeft om de bestaande vergunde situatie vast te leggen. De bebouwings- en gebruikswijzigingen die, in afwijking van het thans vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand' zijn toegestaan, worden in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan geformaliseerd. Wat betreft bestemmingsregeling/bestemmingsmethodiek wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis (vastgesteld 27 juni 2013, onherroepelijk van 30 april 2014). Tot slot heeft afstemming plaatsgevonden met de actuele beleidsinzichten van gemeente, provincie en rijk en</p>		

met actuele sectorale wet- en regelgeving.

Omgeving Badhuisweg

In het wijzigingsplan Badhuisweg-Koolsweg is mede gelet op de gewenste overgangszone tussen kern en aangrenzend polderlandschap uitgegaan van een invulling met ruim opgezette woonkavels. Daarnaast is gekozen voor een bebouwingsvrije strook aan de zijde van het landelijk gebied, aan deze strook is de bestemming 'Tuin' toegekend.

De zachte overgang naar het buitengebied kan niet langer bestemmingsplanmatig geborgd worden, via de bestemming Tuin, nu er in het achtererfgebied vergunningsvrij gebouwd kan worden. (in het Bor is erf als volgt gedefinieerd: erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden). De door inspreker gewenste geleidelijke overgangszone kan dus niet langer geborgd worden via de bestemming Tuin.

Het opnemen van een strook met landschappelijke waarde hebben wij overwogen, hiermee zou het vergunningsvrij oprichten van bijgebouwen namelijk voorkomen kunnen worden. Gezien de situatie en vigerende mogelijkheden kan deze strook echter maar zeer beperkt zijn. Bovendien kan hieraan dan niet de voorwaarde gesteld worden dat deze ingericht moet worden met (opgaande) afschermende beplanting zodat het zicht op hoofd- en bijgebouwen blijft.

De gewenste geleidelijke overgangszone van het plan Badhuisweg-Koolsweg blijft wel geborgd via de grote bouwkavels (bijgebouwen kunnen hierop niet de 'overhand' krijgen).

Aan ruimere woonpercelen zijn ruimere mogelijkheden voor bijgebouwen toegekend. Op gronden met de bestemming 'Wonen' met aanduiding 'erf' mogen (vrijstaande) bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gebouwd. Hierbij geldt een percentage van maximaal 40% van de tot 'erf' aangeduide grond met een maximale oppervlakte van 60 m². Op erven die groter zijn dan 1.000 m² en 2.500 m² mag een grotere oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gerealiseerd, namelijk maximaal 90 m² respectievelijk maximaal 120 m². Dit is een verruiming van de bouw mogelijkheden op erven ten opzichte van het thans vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand'. Deze mogelijkheden zijn ook verwerkt in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'. De mogelijkheden zijn mede gebaseerd op de verruimde wettelijke mogelijkheden ten aanzien van vergunningsvrij bouwen.

Archeologie

Het is in de Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) aan de hand van het Europees verdrag van Malta voorgeschreven om monumenten, archeologische materialen en vindplaatsen te beschermen en dat inpassing van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke plannen plaatsvindt. Dit houdt onder meer in dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de mogelijkheid dat er zich archeologische sporen in de bodem bevinden. Er rust derhalve een wettelijke zorgplicht om archeologische waarden te beschermen en eventueel te behouden.

	<p>Retranchementseweg 4</p> <p>In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen gericht op de realisatie van één woning op dit perceel. Inspreker, die eigenaar van het perceel is, heeft in 2014 een principeverzoek ingediend gericht op het bouwen van een woning op dit perceel. Door het college is hierop op 15 juli 2014 een positief principebesluit genomen. In de brief van 23 juli 2014 is uiteengezet aan welke voorwaarden voldaan moet worden. Op basis hiervan is de wijzigingsbevoegdheid overgenomen. Zoals in bedoelde brief uiteengezet is de voorwaarde van herstructureringsbijdrage aan de orde. Het rechtstreeks bestemmen van de woning op het perceel Retranchementseweg 4 te Cadzand kan alleen als voldaan is aan de uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid, het visiedocument 'Krachtig Verbonden' en de brief d.d. 23 juli 2014. Een en ander dient door inspreker aangeleverd te worden in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing. In dat geval dient de ruimtelijke onderbouwing als compleet beoordeeld te zijn en de anterieure overeenkomst te zijn ondertekend een maand voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Kom Cadzand' vaststelt.</p> <p>Indien bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan 'Kom Cadzand' geen invulling is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zullen wij deze, gelet op het provinciale en gemeentelijke beleid, waarbij het uitgangspunt is dat er vanwege de krimpproblematiek geen behoefte is aan meer nieuwe woningen, schrappen.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>Op basis van het vastgestelde visiedocument 'Krachtig Verbonden' wordt aan artikel 21.3, artikel 21.4 en artikel 21.5 de voorwaarde toegevoegd dat een bijdrage aan het Fonds Woningbouwontwikkeling (herstructureringsbijdrage) voldaan moet worden.</p>	
	Instanties	Vooroverlegreactie
1.	Provincie Zeeland t.a.v. het college van GS Postbus 6001 4330 LA MIDDELBURG	<p>Wonen</p> <p>De wijzigingsbevoegdheden maken het mogelijk (in totaal 5) woningen toe te voegen. Ook binnen de bestemming 'Gemengd' is een woonfunctie mogelijk. Op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking dient de actuele regionale behoefte voor deze woningen te worden aangetoond. De provincie deelt de conclusie op pagina 7/8 van de toelichting niet. Verwezen wordt naar de actualisatie van de eerder gemaakte afspraken hieromtrent.</p> <p>Regionale waterkering/Binnendijk</p> <p>De Ringdijk-Noord dient naar mening van de provincie ingevolge de artikelen 2.11 en 2.12 VrpZ (als gevolg van de aanduidingen 'regionale waterkering' en 'bestaande natuur/binnendijk' primair te worden aangeduid als Waterstaat-waterkering en secundair als Natuur, Beschermde of Waardevolle dijk.</p> <p>De Ringdijk-Zuid is in de VrpZ opgenomen als bestaande natuur/binnendijk en dient naar mening van de provincie primair de bestemming Natuur, Beschermde of Waardevolle dijk te krijgen. Bestaand gebruik en bestaande bebouwing mogen hierbij positief worden bestemd. De planregels en verbeelding dienen hierop aangepast te worden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan Buitengebied.</p>

		<p>Molenbiotoop De provincie verzoekt de gebiedsaanduiding m.b.t. de molenbiotoop op de verbeelding uit te breiden tot 400 meter rond de molen conform de VrpZ. Daarnaast merkt de provincie op dat artikel 21.6c1 (maximale bouwhoogte t.a.v. wijzigingsgebied 5) mogelijk in strijd is met het bepaalde in artikel 21.1.1b (maximale bouwhoogte t.g.v. molenbiotoop).</p> <p>Flora en Fauna De provincie mist de beoordeling en een afdoende onderbouwing van deze beoordeling van het bestemmingsplan aan de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast vraagt de provincie aandacht voor de toetsing aan het Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018 en de VrpZ waarin het Natuurnetwerk Zeeland ruimtelijk is vastgelegd.</p>
	<p><u>Beoordeling</u> Wonen</p>	<p>De wijzigingsbevoegdheden naar woningbouw die zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan 'Kom Cadzand', zijn gedeeltelijk overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan. In het kader van de (verwachte) demografische ontwikkelingen in onze gemeente hebben wij per locatie een nieuwe afweging gemaakt. Dit heeft geresulteerd in het naar beneden bijstellen van het aantal woningen van de wijzigingsbevoegdheid van het perceel Badhuisweg 3/5. In het vigerende bestemmingsplan is in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat ter plaatse ten hoogste 4 woningen mogen worden gebouwd. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit aantal naar beneden bijgesteld naar ten hoogste 2 woningen.</p> <p>In lijn hiermee is aan de percelen Badhuisweg 37 en Badhuisweg 52 een wijzigingsbevoegdheid toegekend waarmee na sanering van de bedrijvigheid op ieder perceel maximaal 1 woning mag worden gerealiseerd.</p> <p>Met deze wijzigingsbevoegdheden beogen wij de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren (saneren bedrijfslocaties categorie 2 en 3.1. Bij deze wijzigingsbevoegdheden is het toevoegen van woningen geen doel op zich, maar staat de ontwikkeling in het teken van ruimtelijke kwaliteitswinst. Dit is in de lijn met de ontwikkelingsruimte die, op basis van het Omgevingsplan 2012-2018, geboden wordt voor woningbouw in het landelijk gebied (bijvoorbeeld de ruimte voor ruimte regeling). Woningbouw kan ook in de kern gebruikt worden als kostendrager voor het saneren van bedrijfslocaties en/of het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Deze ontwikkelingen bevorderen de leefbaarheid van onze kernen.</p> <p>Op de locatie waarop wijzigingsbevoegdheid 4 (artikel 21.5, Badhuisweg 52) van toepassing is, is maximaal categorie 2 mogelijk. Deze milieucategorie is over het algemeen aanvaardbaar in een woonomgeving, bovendien is het bedrijf aan de rand van de kern gelegen. Gelet hierop</p>

en de inhoud van de vooroverlegreactie ligt het voor de hand om deze wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen.

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 21.2 is gebaseerd op bestaande, en vrij recent nog bevestigde, afspraken. Bij de beantwoording van inspraakreactie nummer 15 hebben we het volgende aangegeven. Indien bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan 'Kom Cadzand' geen invulling is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zullen wij deze, gelet op het provinciale en gemeentelijke beleid, waarbij het uitgangspunt is dat er vanwege de krimpproblematiek geen behoefte is aan meer nieuwe woningen, schrappen.

De bestemming 'Gemengd' uit het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij afgeleid van de bestemming 'Centrum' uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand'. De mogelijkheden binnen beide bestemmingsregimes zijn vergelijkbaar met elkaar (zie ook ABRvS 26 april 2016 ECLI:NL:RVS:2016:1125, r.o. 6.1 ten aanzien van conserverende bestemmingsplannen er geen sprake is van stedelijke ontwikkeling en derhalve niet in strijd met de bepalingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking) . Er is dus geen sprake van het toevoegen van woningen omdat deze woningen bestemmingsplanmatig reeds mogelijk zijn. Verder is van belang dat op deze locaties slecht in één geval niet daadwerkelijk een woning in gebruik is. Het zonder nadere aankondiging schrappen van deze planologische mogelijkheid kan een fors risico op planschade met zich meebrengen. Conform de met u gemaakte afspraken in het kader van de actualisering van de woningmarktafspraken zullen wij de niet gerealiseerde plancapaciteit in beeld brengen en vervolgens stappen ondernemen om deze capaciteit, daar waar mogelijk en wenselijk, verder terug te brengen. Overigens wordt tevens conform gangbare jurisprudentie het toevoegen van één of enkele woningen niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling en derhalve is er geen plicht tot toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie o.a. ABRvS 16 september 2015 ECLI:NL:RVA:2015:2921, r.o. 4.3).

Regionale waterkering/binnendijk

Conform de VrpZ wordt de Ringdijk Noord bestemd als Waterstaat-Waterkering. Daarnaast wordt de dubbelbestemming Natuur-beschermde dijk toegekend. Conform de VrpZ wordt de Ringdijk-Zuid bestemd als Natuur-beschermde dijk. Het bestaand gebruik en bestaande bebouwing op beide dijktracés worden conform het voorontwerpbestemmingsplan positief bestemd.

Molenbiotoop.

Conform de VrpZ breiden wij op de verbeelding de vrijwaringszone molenbiotoop uit tot 400 meter rond het middelpunt van de molen. Om strijdigheid tussen de genoemde artikelen te voorkomen wordt aan artikel 21.6 toegevoegd dat het bepaalde in artikel 21.1 overeenkomstig van toepassing wordt verklaard.

Flora en Fauna

De beoordeling van Flora en Fauna in de toelichting van het bestemmingsplan zal nader uitgewerkt worden.

Conclusie

	<p>Aan artikel 21.4a wordt ter verduidelijk toegevoegd dat het maximaal aantal woningen op het perceel 2 mag bedragen na invulling van de wijzigingsbevoegdheid. De regels worden hierop aangepast.</p> <p>Artikel 21.5 komt te vervallen. De regels en verbeelding worden hierop aangepast.</p> <p>Conform de VrpZ wordt de Ringdijk Noord bestemd als Waterstaat-Waterkering. Tevens conform de VrpZ wordt ter plaatse de dubbelbestemming Natuur-Beschermde dijk opgenomen. Conform de VrpZ wordt de Ringdijk-Zuid tevens bestemd als Natuur-Beschermde dijk. Het bestaand gebruik en bestaande bebouwing op beide dijktracés worden conform het voorontwerpbestemmingsplan positief bestemd. Toelichting, regels en verbeelding worden hierop aangepast.</p> <p>Conform de VrpZ wordt op de verbeelding de vrijwaringszone molenbiotoop tot 400 meter uitgebreid rond het middelpunt van de molen. De verbeelding wordt hierop aangepast.</p> <p>Om strijdigheid tussen de artikelen 21.1 en 21.6 te voorkomen wordt aan artikel 21.6 toegevoegd dat het bepaalde in artikel 21.1 overeenkomstig van toepassing wordt verklaard. De regels worden hierop aangepast.</p> <p>De beoordeling van Flora en Fauna in de toelichting van het bestemmingsplan zal nader uitgewerkt worden. Er wordt tevens een beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 opgenomen. De toelichting wordt hierop aangepast.</p>	
2.	<p>Waterschap Scheldestromen t.a.v. de heer J.M Schipper Postbus 1000 4330 ZW MIDDELBURG</p>	<p>Het waterschap verzoekt om de in het gebied gelegen rioolpersleiding te voorzien van een dubbelbestemming overeenkomstig de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied.</p> <p>Daarnaast verzoekt het waterschap t.b.v. verbetering van de rioolwaterzuiveringsinstallatie de maximale bouwhoogte voor de in het plangebied aanwezige rioolwaterzuivering (Badhuisweg 14a) te wijzigen van 2 naar 4 meter.</p>
	<p><u>Beoordeling/Conclusie</u> Aan het tracé van rioolpersleiding wordt de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' toegekend.</p> <p>Omdat de rioolgemalen met de voorgestelde bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet goed onderhouden, aangepast en/of verbeterd kunnen worden wordt voorgesteld om artikel 22 (Algemene afwijkingsregels) aan te vullen met de volgende bepaling: f. bouwwerken bij een rioolgemaal of waterzuiveringsinstallatie zoals bijvoorbeeld een hijsinstallatie, lavafilter met bordes en elektrische kast met een maximale oppervlakte van 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter.</p>	
	<p>Ambtshalve aanpassingen</p>	
1.	<p>Regels</p>	<p>Het begrip bijgebouwen is niet opgenomen in artikel 1 Begrippen. Daarom wordt voorgesteld om het begrip 'bijgebouwen' toe te voegen aan artikel 1. Hierbij wordt bijgebouw als volgt gedefinieerd: een met het</p>

		hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, functie, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
2.	Het 'rode paadje' tussen Prinsestraat en Vijverstraat.	<p>Tijdens de inloopbijkomst werd door verschillende bewoners van Cadzand gevraagd naar de bestemming van het 'rode paadje' tussen de Prinsestraat en de Vijverstraat. Bewoners vinden het belangrijk dat de functie van dit paadje (voetpad) via het bestemmingsplan geborgd is.</p> <p><u>Beoordeling</u> Evenals in het thans vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand' zijn de gronden van het 'rode paadje' in het voorontwerp bestemmingsplan 'Kom Cadzand' gesitueerd op gronden met de bestemming 'Groen'. Ingevolge de bij deze bestemming behorende bestemmingsomschrijving zijn de voor 'Groen' aangewezen gronden bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, <u>paden</u>, verhardingen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen, zoals: <u>voet- en fietspaden</u>, speelvoorzieningen, etc.. Het ter plaatse gelegen 'rode paadje' past binnen de hierboven beschreven bestemmingsomschrijving behorende bij de bestemming 'Groen'.</p> <p><u>Conclusie</u> Gezien het voorstaande leidt dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
3.	Artikel 14.2.1h	<p>In artikel 14.2.1h is bepaald dat 'hoofdgebouwen worden met voorgevel gebouwd in de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak. Indien voor een bouwperceel twee zijden van het bouwvlak grenzen aan de weg, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd'.</p> <p>Met name bij smalle percelen kan deze regel nog wel eens op praktische problemen rekenen, daarom wordt voorgesteld om deze regel als volgt aan te passen:</p> <p>-Van hoofdgebouwen wordt de voorgevel georiënteerd op de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak. -Hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak of op een afstand van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximaal 3 meter indien de diepte van het bouwvlak maximaal 15 meter bedraagt; • maximaal 10 meter indien de diepte van het bouwvlak minimaal 15 meter bedraagt. <p><u>Conclusie</u> Artikel 14.2.1h wordt aangepast.</p>
4.	Archeologie	<p>In het voorontwerpbestemmingsplan is geen vrijstellingsdiepte ten aanzien van archeologie opgenomen. Dat betekent dat afhankelijk van de oppervlakte van de grondwerkzaamheden ook bij heel ondiepe werkzaamheden in de bovengrond archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De gemeenteraad van Sluis heeft</p>

	<p>op 20 juni 2013 de Beleidsnota Archeologie gewijzigd vastgesteld. Door de gemeenteraad is een vrijstellingsdiepte (van 40 cm) voor stads- en dorpskernen opgenomen in het archeologiebeleid van de gemeente Sluis en de Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis (GOAS). Conform het beleid wordt deze vrijstellingsdiepte verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.</p> <p><u>Conclusie</u> De vrijstellingsdiepte van 40 cm wordt middels deze herziening in de regels en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.</p>
--	---