

Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
Kom Cadzand

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 13 juli 2017

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Overzicht ingediende zienswijzen	4
3. Ambtshalve wijzigingen	14
Bijlage 1 Planologische procedures 'Kom Cadzand' 2006-heden.....	15

1. Inleiding

Het vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand' is na een periode van 10 jaar aan herziening toe. Het bestemmingsplan 'Kom Cadzand' (NL.IMRO.1714.bpkomcadzand-ON01) is daartoe opgesteld en in procedure gebracht. Het bestemmingsplan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de kern Cadzand.

Het plan past binnen de kaders van het provinciale beleid (Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018). Het bestemmingsplan heeft in belangrijke mate een consoliderend karakter. Slechts enkele nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van 2 februari 2017 gedurende zes weken (tot en met 15 maart 2017) 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 via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714.bpkomcadzand-ON01. Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft op 1 februari 2017 publicatie in de Staatscourant en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

Daarnaast is er aanleiding om enkele ambtshalve aanpassingen te verwerken in het bestemmingsplan. Een overzicht hiervan is eveneens in dit document opgenomen.

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 zienswijzen daarom niet met naam genoemd.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijze opgenomen.

Reclamant	Datum ontvangst
1	08-03-2017
2	15-03-2017
3	15-03-2017
4	21-02-2017
5	14-03-2017
6	14-03-2017

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 2 februari 2017 gedurende zes weken tot en met woensdag 15 maart 2017 ter inzage gelegen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. Op grond van dit criterium zijn deze zienswijzen dan ook ontvankelijk.

Op 24 februari 2017 heeft de provincie Zeeland per e-mail bevestigd dat er vanuit de provincie Zeeland geen zienswijze zal worden ingediend. Via deze e-mail werd gewezen op het volgende. Via wijzigingsbevoegdheden bestaat de mogelijkheid om 4 woningen toe te voegen aan de voorraad. Dit soort zaken valt onder de 'verborgen plancapaciteit', waarvoor een restcapaciteit moet worden aangesproken als het daadwerkelijk tot woningbouw komt. De provincie adviseert dit in de plantoelichting op te nemen. Dit is verwerkt onder de ambtshalve aanpassingen.

Ook het Waterschap Scheldestromen heeft per e-mail bevestigd dat er vanuit deze organisatie geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Reclamant 1

Zienswijze samengevat

1. Indiener van de zienswijze is 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.

Daarom vraagt betrokkene om de bestemming van het perceel in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik. Mede gelet op het feit dat er in het verleden overleg heeft plaatsgevonden met de gemeente en dat toen door de gemeente schriftelijk verzocht is om het perceel landschappelijk in te passen.

Overwegingen

1. Tijdens de procedure voor het vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand' is een inspraakreactie ingediend door indiener van de zienswijze (9 maart 2004) met vergelijkbare strekking. Destijds heeft het gemeentebestuur gemotiveerd waarom de opslag van bouwmaterialen op deze locatie niet gewenst is. Een positieve bestemming en/of uitbreiding werd daarom niet gehonoreerd. Geconcludeerd is op dat moment dat de activiteiten onder het overgangsrecht vallen.

Op het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Cadzand' in het kader van deze integrale herziening heeft betrokkene eveneens een inspraakreactie ingediend. Bij de beantwoording van deze inspraakreactie is het volgende overwogen.

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 perceel voor opslag van bouwmaterialen blijft het perceel bestemd als 'Agrarisch'.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en aangeleverde archiefstukken blijkt dat door reclamant vergunning is gevraagd voor het bouwen van een bedrijfsloods op het perceel aan de Ringdijk Noord. Vanwege strijd met het bestemmingsplan en het gemeentelijke beleid kon deze vergunning niet verleend worden.

Op dat moment is schriftelijk (d.d. 23 september 1991) door de toenmalige gemeente Oostburg aan de eigenaar medegedeeld dat er tegen het gebruik van het perceel, voor opslagdoeleinden voor het aannemingsbedrijf, en het tolereren over een (te) groot aantal jaren daarvan - gelet op de vestigingsdatum van het bedrijf (1956) - niet meer tegen de activiteiten van het bedrijf opgetreden kan worden.

Desalniettemin betreft het gebruik van de gronden voor opslag van bouwmaterialen, in planologisch opzicht, illegaal gebruik. Het is vaste jurisprudentie om dit illegaal gebruik niet voor een tweede keer met het nieuwe bestemmingsplan onder het overgangsrecht te brengen.

Het is namelijk niet de bedoeling om aan de bestaande gebruiker, die door het illegale gebruik geen gerechtvaardigde rechten en belangen heeft, rechten toe te gaan kennen. Het is ook niet aannemelijk, gezien de lange voorgeschiedenis, dat het illegale gebruik de komende planperiode wordt beëindigd.

In situaties als deze, die al in strijd waren met voorgaande bestemmingsplannen, maar waartegen nooit is opgetreden kan op grond van artikel 3.2.3 Bro overgangsrecht worden opgenomen dat alleen geldt voor de persoon die het perceel gebruikt. Komt er een andere gebruiker, dan geldt het overgangsrecht niet meer.

Het gebruik van de gronden voor opslag van bouwmaterialen wordt derhalve geaccepteerd door middel van persoonsgebonden overgangsrecht. Aanleiding hiertoe betreft het feit dat er sprake blijft van een situatie in strijd met een goede ruimtelijke ordening, dat er geen aanleiding bestaat om actief over te gaan op beëindigen van het gebruik door onteigening of aankoop en tenslotte zal gebruiker geen nadelige invloed ervaren van het persoonsgebonden overgangsrecht. Hiervoor kan een aanduiding en een bijbehorende gebruiksregel opgenomen worden.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt voorgesteld om op de verbeelding voor het perceel Ringdijk Noord ong. te Cadzand een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - persoonsgebonden overgangsrecht' op te nemen.

In de regels wordt een bijbehorend artikel 'Persoonsgebonden overgangsrecht' opgenomen: Voor het perceel aan de Ringdijk Noord ong te Cadzand (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - persoonsgebonden overgangsrecht') geldt het volgende.

Het gebruik van dit perceel voor de opslag van bouwmaterialen is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan 'Kom Cadzand'. Dit gebruik mag worden voortgezet door mevrouw A.M.M. Gheleyns en de heer B. Mabelis. Zodra het gebruik als bedrijf door mevrouw A.M.M. Gheleyns en de heer B. Mabelis wordt beëindigd vervalt het recht op het gebruik van deze gronden voor de opslag van bouwmaterialen.

Reclamant 2

Zienswijze samengevat

1. Reclamant vraagt om een overzicht van de bestaande vergunde situaties die in dit ontwerpbestemmingsplan worden geformaliseerd en die niet zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand'.
2. Ten aanzien van de uitbreiding van de bestemming Wonen aan de achterzijde van de Badhuisweg (percelen 1 - 37) vraagt reclamant:
 - a. op basis van welke wettelijke bepalingen dit is gedaan?
 - b. hoe dit in overeenstemming is gebracht met de bebouwingscontouren van de bebouwde kom Cadzand zoals die door de provincie zijn vastgesteld?
 - c. hoe de huidige agrarische bestemming gewijzigd kan worden in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf' zonder ruimtelijke onderbouwing?

Reclamant is van mening dat bovenstaande in strijd is met de conserverende aard van het bestemmingsplan, omdat er sprake is van uitbreiding van de mogelijkheid tot het bouwen van bijgebouwen.

Reclamant vraagt daarom om aan deze strook de bestemming 'Groen' toe te kennen omdat dit meer waarborgen biedt voor een landschappelijke inpassing van de Badhuisweg. Ondanks dat beplanting niet afgedwongen kan worden, kan op deze manier in ieder geval voorkomen worden dat er meer dan 15 m² oppervlakte aan bijgebouwen gebouwd kan worden.

3. Gevraagd wordt om de groenbestemmingen te behouden vanwege de bijdrage aan de biodiversiteit van de kern Cadzand. Op de hoek van de Nieuwleuserstraat en de Erasmusweg wordt de huidige groenbestemming omgezet in een bedrijvenbestemming wat geen reeds vergunde situatie is.
4. Ten aanzien van het perceel Retranchementseweg 4 wordt gevraagd waarom verwezen wordt naar een eerder ingediend verzoek, dat ook is behandeld bij de klachtencommissie. Tevens wordt gevraagd waarom een agrarische bestemming wel rechtstreeks kan worden bestemd in 'wonen' met de aanduiding 'erf' en het perceel Retranchementseweg 4 geen directe woonbestemming kan krijgen?
5. Aan de oostzijde van de Badhuisweg wordt de groenbestemming omgezet in 'wonen' met de aanduiding 'erf'. Hiervoor heeft geen planologische procedure plaatsgevonden.

Overwegingen

1. Een overzicht van gevolgde planologische procedures wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Deze lijst is eveneens als bijlage 1 aan dit document toegevoegd.
2. Op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan er in het achtererfgebied vergunningsvrij gebouwd 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). Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2h)' is aan bedoelde strook de bestemming 'Agrarisch-1' (agrarische randzone) toegekend. Op grond hiervan mag deze strook gebruikt worden voor tuinen behorende bij aangrenzende bestemmingen. En dus kan binnen deze strook op basis van het Bor ook vergunningsvrij gebouwd worden.

Er is dus noch sprake van een strijd met de conserverende aard van het bestemmingsplan, noch van uitbreiding van de mogelijkheid tot het bouwen van bijgebouwen. De wijziging van het bestemmingsplan op dit punt is gebaseerd op het Bor en de feitelijke situatie (eigendom) ter plaatste en vergt derhalve geen ruimtelijke onderbouwing.

Aan ruimere woonpercelen zijn in het bestemmingsplan 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'. Waarbij tevens naar aansluiting gezocht is met de verruimde wettelijke mogelijkheden ten aanzien van vergunningsvrij bouwen.

De zogenaamde bebouwingscontouren zoals die door de provincie zijn vastgesteld vormen de begrenzingen van het bestaand bebouwd gebied in Zeeland. Deze grenzen zijn bedoeld om te kunnen bepalen of woningbouw behoort tot zogenaamde 'inbreiding' (binnen de grens van de bebouwde kom) of 'uitbreiding' (buiten de grens

van de bebouwde kom). De situering van tuinen en/of bijgebouwen dient hieraan niet getoetst te worden.

3. Op de hoek van de Nieuwleuserstraat en de Erasmusweg is de groenbestemming gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf' (zonder bebouwingsmogelijkheden). Dit is mede gebaseerd op het feitelijke gebruik, een deel van het perceel wordt voor opslagdoeleinden gebruikt. In het nu vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand' is de bestemming van het perceel 'Groenvoorzieningen'. In de voorligger hiervan had het perceel eveneens een bestemming gericht op openbaar groen. Gelet op de planologische voorgeschiedenis van het perceel ligt het voor de hand om aan het perceel de bestemming 'Groen' toe te kennen conform het vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand'.
4. Het verzoek van reclamant voor het perceel Retranchementseweg 4 gaat uit van het realiseren van een woning op een locatie waar dat bestemmingsplanmatig niet is toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand' is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een woning. Gelet op de verstreken termijn (ruim 10 jaar) en het feit dat tot op heden geen gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid hebben wij in het licht van ons gemeentelijk beleid (krimpproblematiek) overwogen om deze wijzigingsbevoegdheid te schrappen. Omdat reclamant in 2014 een principeverzoek heeft ingediend gericht op het bouwen van een woning op dit perceel en het college hierover op 15 juli 2014 een positief principebesluit genomen heeft hebben wij gelet op de relatief korte termijn tussen 15 juli 2014 en nu besloten om de wijzigingsbevoegdheid in stand te laten. Om die reden en ter onderbouwing van de voorwaarden waaraan een eventuele wijzigingsprocedure moet voldoen hebben wij verwezen naar de brief van 23 juli 2014.
5. Hierboven is reeds uiteengezet op welke basis de agrarische bestemming van de percelen aan de Badhuisweg gewijzigd is naar de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'. Voor het bestemmingsplanmatig toevoegen van een woning gelden specifieke (beleidsmatige) voorwaarden. Hieraan moet eerst voldaan worden. Dit wordt geborgd via de wijzigingsbevoegdheid/procedure zoals die opgenomen is in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen.

- Een overzicht van gevolgde planologische procedures wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Deze lijst is eveneens als bijlage 1 aan dit document toegevoegd.
- Gelet op de planologische voorgeschiedenis van het perceel ligt het voor de hand om aan het perceel op de hoek van de Nieuw Leuserstraat en de Erasmusweg de bestemming 'Groen' toe te kennen conform het vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand'.

Reclamant 3

Zienswijze samengevat

1. Ten aanzien van de uitbreiding van de bestemming Wonen aan de achterzijde van de Badhuisweg is reclamant van mening dat bovenstaande in strijd is met de conserverende aard van het bestemmingsplan, omdat er sprake is van uitbreiding van de mogelijkheid tot het bouwen van bijgebouwen.

Reclamant vraagt daarom om aan deze strook de bestemming 'Groen' toe te kennen omdat dit meer waarborgen biedt voor een landschappelijke inpassing van de Badhuisweg. Ondanks dat beplanting niet afgedwongen kan worden, kan op deze manier in ieder geval voorkomen worden dat er meer dan 15 m² oppervlakte aan bijgebouwen gebouwd kan worden.

Gevraagd wordt om de groenbestemmingen te behouden vanwege de bijdrage aan de biodiversiteit van de kern Cadzand. Op de hoek van de Nieuwleusenerstraat en de Erasmusweg wordt de huidige groenbestemming omgezet in een bedrijvenbestemming wat geen reeds vergunde situatie is.

Aan de oostzijde van de Badhuisweg wordt de groenbestemming omgezet in 'wonen' met de aanduiding 'erf'. Ook hiervoor heeft geen planologische procedure plaatsgevonden.

Overwegingen

1. De aangedragen punten zijn hetzelfde als de door reclamant 2 aangedragen punten. Voor de inhoudelijke overweging wordt verwezen naar de beantwoording onder reclamant 2.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing.

- Gelet op de planologische voorgeschiedenis van het perceel ligt het voor de hand om aan het perceel op de hoek van de Nieuw Leusenerstraat en de Erasmusweg de bestemming 'Groen' toe te kennen conform het vigerende bestemmingsplan 'Kom Cadzand'.

Reclamant 4

Zienswijze samengevat

1. Aan het perceel Zuidzandseweg 17a te Cadzand is de bestemming 'Bedrijf' toegekend met nadere aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - opslag, verkoop, reparatie en verhuur van fietsen'. Betrokkene wil graag ruimere opslagmogelijkheden dan enkel opslag van fietsen.

Overwegingen

1. Binnen de bestemming 'Bedrijf' ligt het voor de hand om ruimere opslagmogelijkheden toe te staan. Daarom wordt voorgesteld om binnen de bestemming 'Bedrijf' met betrekking tot de opslagmogelijkheden aansluiting te zoeken bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' en in pandige statische opslag toe te staan binnen de bestemming 'Bedrijf'.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- Aan artikel 4 Bedrijf wordt aan 4.1.1 toegevoegd f. in pandige (statische) opslag. In de begripsbepalingen wordt de volgende omschrijving voor in pandige (statische) opslag opgenomen: het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten, caravans en (terras)meubilair, alsmede bedrijfsvoorraad al dan niet voor elders gevestigde bedrijven. De regels van artikel 1 worden waar nodig vernummerd.

Reclamant 5

Zienswijze samengevat

1. Reclamant stelt dat de uitbreiding van de molenbiotoop van 100 naar 400 meter niet of niet volledig verwerkt is in de toelichting van het bestemmingsplan en op de verbeelding.
2. De uitbreiding van de molenbiotoop beperkt zich in dit geval tot kom Cadzand, reclamant vraagt om de bestemmingsplannen Buitengebied en Bedrijventerrein op dit punt zo snel mogelijk aan te passen.
3. De artikelen 23.1.1a, c en 23.1.2.a van de regels gaan uit van nieuwbouw of verhoging van bouwhoogtes. Reclamant stelt dat ook beplanting invloed op de windvang kan hebben en vraagt daarom om deze artikelen hierop aan te passen.
4. In artikel 23.1.2.a wordt uitsluitend over 'nieuw op te richten bebouwing' gesproken, reclamant is van mening dat hier ook de verhoging van bouwhoogtes conform artikel 23.1.1.a opgenomen moet worden.
5. Reclamant is van mening dat artikel 23.1.2.a en 23.1.5 ten grondslag kunnen liggen aan een subjectieve beoordeling en verzoekt daarom toe te voegen dat hiervoor advies ingewonnen dient te worden van een molendeskundige.
6. In de toelichting van het bestemmingsplan staat in paragraaf 5.12 dat de molen heeft gefungeerd als korenmolen, in werkelijkheid fungeert deze sinds de restauratie in 1976 weer als korenmolen. Verder is vermeld dat de molen op de berg staat, de molen is echter opgebouwd vanaf het maaiveld waarna de berg er tegenaan is aangebracht. Reclamant verzoekt de toelichting op deze punten aan te passen.
7. Naar aanleiding van hoofdstuk 9 over handhaving wordt in relatie tot de molenbiotoop aandacht voor beplanting gevraagd. Reclamant stelt dat er na in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan een nulmeting van planhoogtes moeten plaatsvinden. Op het moment dat beplanting dan de maximaal toegestane hoogte overschrijdt er handhavend opgetreden kan worden.

Overwegingen

1. In de Verordening Ruime van de provincie Zeeland (VRPZ) is in artikel 2.17 onder 3, 4 en 5 het volgende geregeld.
 3. 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 vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen geen nieuwe bebouwing en beplanting worden toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken.
 4. Het bepaalde in het derde lid, tweede volzin is niet van toepassing op:
 - a. bestaand gebruik en bestaande bebouwing;
 - b. het toelaten van een bouwwerk dat, gezien vanuit de molen, aan de achterzijde van bestaande bebouwing wordt opgericht en waarbij de hoogte en

de breedte blijft binnen de hoogte en de breedte van de bestaande bebouwing waarachter het bedoelde bouwwerk wordt opgericht.

c. het toelaten van een bouwwerk dat strekt ter vervanging van bestaande bebouwing en dat al dan niet wordt gebouwd ten behoeve van een andere functie dan de functie van de bestaande bebouwing voor zover de bebouwingmogelijkheden, krachtens het vigerende bestemmingsplan waarin de bestaande bebouwing is toegelaten, niet worden vergroot. In afwijking van de vorige volzin mogen meer bebouwingmogelijkheden worden geboden indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen nadelige effecten zullen optreden voor de windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen.

5. 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.

Zowel in de regels als op de verbeelding zijn de afwegingszones tot 100 en 400 meter verwerkt. Het ligt voor de hand om deze afwegingszones in de toelichting te benoemen. De toelichting, onder 5.12, zal daarom op basis van de VRPZ aangevuld worden.

2. De afwegingszones tot 100 en 400 meter zijn eveneens in de bestemmingsplannen 'Buitengebied Sluis' en 'Bedrijventerreinen Sluis' opgenomen.
3. Omdat, zoals reclamant stelt, ook beplanting invloed op de windvang kan hebben is in de algemene gebruiksregels artikel 23.1.3 opgenomen. In dit artikel is bepaald dat het zonder omgevingsvergunning verboden is om op of in gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' en gelegen binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting. Waarbij tevens is bepaald dat:
 - omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt niet verleend voor beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.
 - de werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien het huidige en/of toekomstige functioneren van de molen als werktuig en/of waarde van de molen als cultuurhistorisch en landschapsbepalend element niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

Hiermee wordt voldaan aan hetgeen in de VPRZ is opgenomen in artikel 2.17 onder 3,4 en 5.

4. In artikel 23.1.2.a wordt uitsluitend over 'nieuw op te richten bebouwing' gesproken, reclamant is van mening dat hier ook de verhoging van bouwhoogtes conform artikel 23.1.1.a opgenomen moet worden. Artikel 23.1.2a heeft echter betrekking op artikel 23.1, dus ook op het verhogen van de bouwhoogten zoals genoemd onder artikel 23.1.1.a.

In de toelichting op artikel 2.17 van de VPRZ staat het volgende. Art. 2.17 benoemt waarden van provinciaal belang. In het tweede lid is bepaald dat een bestemmingsplan voor een gebied waarin de benoemde waarden aan de orde zijn 'mede strekt tot behoud en bescherming' van de genoemde waarden. Deze zinsnede en de overige onderdelen van het tweede lid betekenen dat andere functies ter plaatse van of in de omgeving van waardevolle landschappen en cultuurhistorisch waardevolle elementen niet geheel zijn uitgesloten. Er bestaat afwegingsruimte voor gemeentebesturen. Bij de regeling in het bestemmingsplan dienen echter de benoemde waarden in overwegende mate te worden behouden en beschermd. Dit geldt eveneens voor ontwikkelingen in de nabijheid van landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle elementen (niet slechts het bestemmingsplan waarin het waardevolle element wordt geregeld is van betekenis maar ook 'aangrenzende' bestemmingsplannen moeten in voorkomend geval voorzien in behoud en bescherming van bedoelde waarden). Indien sprake is van rijksmonumenten zijn beschermende regels in het bestemmingsplan niet noodzakelijk omdat de Monumentenwet in bescherming voorziet. Voor molenbiotopen gelden daarboven nog bijzondere bepalingen die zijn neergelegd in het derde t/m het vijfde lid.

De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van een vrije windvang en het behoud van de belevingswaarde / het historisch karakter van de omgeving. De verordening schrijft voor dat de plantoelichting inzicht moet bieden in de cultuurhistorische waarde van windmolens en het omringende gebied. Het plan dient eveneens waarborgen te bieden ter bescherming van de molenbiotopen en van (een bepaalde mate van) vrije windvang. De zwaarste eisen gelden binnen een zone van 100 meter rond de molen. Met het bepaalde in art. 2.17, vierde lid onder c wordt beoogd een mogelijkheid te bieden voor herstructureringsprojecten / vervangende nieuwbouw met als doel het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Er mag in dat geval per saldo geen nadelig effect optreden voor de windvang van de molen of de cultuurhistorische waarde van de molen.

Ook binnen de zone van 400 meter zullen beperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten. Dit zal echter goed moeten worden beargumenteerd waarbij met het belang van het behoud van een vrije windvang nadrukkelijk rekening dient te worden gehouden. Het plan zal waarborgen moeten bevatten voor het behoud van een zekere mate van vrije windvang.

Het is voorts denkbaar in het bestemmingsplan aanlegbepalingen op te nemen, bijvoorbeeld met het oog op beplanting in een zone rond de molen, waarbij verplichte advisering door een molendeskundige wordt voorgeschreven.

5. Gelet op de zienswijze van reclamant en het gestelde in de VPRZ wordt voorgesteld om in artikel 23.1.2 en 23.1.3 verplichte advisering door een onafhankelijke deskundige voor te schrijven. Initiatiefnemers kunnen er voor kiezen om een molendeskundige in te schakelen, maar dit kan ook een andere terzake deskundige zijn. Bij het inschakelen van een molendeskundige kan namelijk (de schijn van) belangenverstrengeling ontstaan.
6. In de toelichting van het bestemmingsplan staat in paragraaf 5.12 dat de molen heeft gefungeerd als korenmolen, in werkelijkheid fungeert deze sinds de restauratie in 1976 weer als korenmolen. Verder is vermeld dat de molen op de berg staat, de molen is echter opgebouwd vanaf het maaiveld waarna de berg er tegenaan is aangebracht. Reclamant verzoekt de toelichting op deze punten aan te passen. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

7. In het bestemmingsplan kunnen geen voorwaarden opgenomen worden voor reeds bestaande beplanting.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- De toelichting, onder 5.12, zal met betrekking tot de afwegingszones tot 100 en 400 meter op basis van de VRPZ aangevuld worden.
- In artikel 23.1.2 en 23.1.3 van de regels wordt verplichte advisering door een onafhankelijke deskundige voorgeschreven.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld dat de molen sinds de restauratie in 1976 wederom als korenmolen fungeert. In de toelichting is vermeld dat de molen op een berg staat, de molen is echter opgebouwd vanaf het maaiveld waarna de berg er tegenaan is aangebracht. Ook op dit punt wordt de toelichting aangepast.

Reclamant 6

Zienswijze samengevat

Op het perceel gemeente OBG, sectie EC, nummer 53 staat een gasdrukmeet- en regelstation (Retranchementseweg). In verband met de veiligheid en ter voorkoming van ongewenste situaties vraagt reclamant om

- het station op de verbeelding weer te geven met een 'specifieke functie aanduiding DRS-Kaststation, categorie B';
- de daarbij behorende veiligheidscontour, conform het Activiteitenbesluit Milieubeheer (artikel 3.12), op de verbeelding weer te geven met een 'gebiedsaanduiding veiligheidszone';
- tot slot wordt verzocht om hierbij de juiste bijbehorende bestemmingsregels op te nemen.

Overwegingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op dit Besluit. Hieruit is niet gebleken dat het gasdrukmeet- en regelstation aan de Retranchementseweg een risicovolle inrichting betreft.

In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen waaraan het gasdrukmeet- en regelstation moet voldoen. Wij gaan er vanuit dat hiermee de veiligheid voldoende gewaarborgd is.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om wel een signaalfunctie op te nemen in het bestemmingsplan door het gasdrukmeet- en regelstation op de verbeelding aan te duiden als Bedrijf-Nutsvoorziening. Aanvullende regels worden niet nodig geacht.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt het gasdrukmeet- en regelstation aangeduid als Bedrijf-Nutsvoorziening (signaalfunctie).

3. Ambtshalve wijzigingen

3.1 Toelichting

- a. Daar waar sprake is van kennelijke verschrijvingen worden deze gecorrigeerd.
- b. Via wijzigingsbevoegdheden bestaat de mogelijkheid om 4 woningen toe te voegen aan de voorraad. Dit soort zaken valt onder de 'verborgen plancapaciteit', waarvoor een restcapaciteit moet worden aangesproken als het daadwerkelijk tot woningbouw komt. Dit wordt verwerkt in paragraaf 4.2 van de toelichting.

3.2 Regels

- a. Daar waar sprake is van kennelijke verschrijvingen, bijvoorbeeld bij verwijzingen, worden deze gecorrigeerd.
- b. In het ontwerpbestemmingsplan is artikel 14.2.1h aangepast naar aanleiding van een wijzigingsbesluit voor een smal kavel in het wijzigingsplan Badhuisweg-Koolsweg. Tegen dit wijzigingsbesluit is beroep aangetekend. Het ligt voor de hand om de uitkomst van deze procedure af te wachten. Daarom wordt voorgesteld artikel 14.2.1h opnieuw aan te passen, en wel conform het voorontwerpbestemmingsplan. Artikel 14.2.1h komt dan als volgt te luiden: hoofdgebouwen worden met de 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.

Bijlage 1
Gevolgde planologische procedures 'Kom Cadzand' 2006-heden

Artikel 19 Wro
Art. 19, lid 3 medewerking verlenen aan het legaliseren van een tuinhuis op het perceel Badhuisweg 14 te Cadzand.
Art. 19, lid 3 medewerking verlenen aan het vergroten van de woning op het perceel Ringdijk Noord 14 te Cadzand.
Art. 19, lid 3 medewerking verlenen aan het vergroten van de woning op het adres Ringdijk Zuid 5 te Cadzand.
Art. 19, lid 3 voor het verlenen van medewerking aan het vergroten en vernieuwen van een garage op het perceel Mariastraat 28 te Cadzand.
Art. 19, lid 3 vrijstelling verlenen voor het plaatsen van een éénsgezinswoning op het perceel Ringdijk Noord 21 te Cadzand.
Art. 19, lid 3 voor het vergroten van de woning op het perceel Ringdijk Noord 13 te Cadzand.
Art. 19 voor het gedeeltelijk vernieuwen van de woning op het perceel Badhuisweg 46 te Cadzand en de bouwgrenzen te overschreiden.
Artikel 3.23 Wro
Voor het vestigen van een schoonheidssalon op het perceel Mariastraat 7 te Cadzand.
Voor de uitoefening van een schoonheidssalon in woning Nieuwleusenerstraat 10 te Cadzand.
Voor het vergroten van de woning Mariastraat 1 te Cadzand.
Voor het bouwen van een atelier met berging op het perceel Ringdijk Noord 5 te Cadzand.
Artikel 2.12 Wabo
Verleende omgevingsvergunning voor de activiteit afwijking bestemmingsplan gebruiken van het pand voor opslag en beperkte werkzaamheden op het perceel Nieuwleusenerstraat 18 te Cadzand.
Verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op tuinbestemming op het perceel Ringdijk Noord 6 te Cadzand.
Verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een berging en voor de activiteit afwijking bestemmingsplan bouwen voor de voorgevel en op de bestemming tuin aan de Ringdijk Noord 19 te Cadzand.
Verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen het vergroten van een woning en voor de activiteit afwijking bestemmingsplan bouwen buiten bouwvlak aan de Ringdijk Noord 5B te Cadzand.
Verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het samenvoegen van de woningen Badhuisweg 7 en 9 te Cadzand.
Artikel 11 WRO
Voor het wijzigen van bestemmingsplan Nieuwleusenerstraat ong. te Cadzand van bestemming 'Tuincentrum' naar 'Woondoeleinden' (Jan de Baenstraat).
Artikel 3.6 Wro
Voor het bouwen van 22 woningen aan de Badhuisweg-Koolsweg.
Artikel 3.8 Wro
Bestemmingsplan 'Nieuwleusenerstraat 17', 22 oktober 2009 vastgesteld.