

Zienswijze van De Dorpsraad Cadzand op het bestemmingsplan Mariastraat 35
d.d. 2-09-2020

Bestemmingsplan:

1. H3 pagina 16: is er sprake van nieuwe 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 / 3D concept) 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 beantwoording van de aanvullende vragen?
2. Pagina 17: *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.
3. Pagina 18: thema wonen.
Beoordeling initiatief
Het initiatief heeft betrekking op kleinschalige particuliere woningbouw voor de eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar de gemeente komen om te wonen. Marktonderzoek laat daarbij zien dat er vooral behoefte is aan kavels van 500 tot 600 m2 met een kant en klaar product, bestaande uit kavel plus woning, maar wel met enkele varianten, zodat de koper kan kiezen uit enkele woningtypes. De woningen worden levensloop- bestendig 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?
Welk marktonderzoek wordt hier bedoeld?
4. Pagina 19: Thema verkeer en vervoer:
Het realiseren van parkeerplaatsen door particulier initiatief wordt aangemoedigd. De ruimtelijke inpassing en afstemming op de omgeving is hierbij wel van belang. Bij nieuwe projecten buiten het gemengde of centrumgebied dient parkeren op eigen terrein gerealiseerd te worden. 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.
-

5. Pagina 19. Thema landbouw en landschap: *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?

6. Pagina 22. 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?

7. Pagina 27: paragraaf 4.6 verkeer en parkeren

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

Cijfers zijn gebaseerd op tellingen uit 2009! In hoeverre zijn deze realistisch in relatie tot alle ontwikkelingen in Cadzand-Dorp en -Bad? We zijn inmiddels 11 jaar verder en in de tussentijd is er zeer veel gebouwd en wordt er in de komende jaren nog veel gebouwd. Daarnaast is het toerisme enorm toegenomen. Dit brengt allemaal opnieuw extra verkeersstromen met zich mee over de genoemde wegen.

8. Pagina 32: Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels.

Toetsing vindt plaats aan de hand van het bestemmingsplan Cadzand. Uit welk jaar stamt het bestemmingsplan Cadzand? Is het mogelijk om een exemplaar te ontvangen van het recente bestemmingsplan.

9. Archeologisch onderzoek:

Onderzoek is uit 2016. Is er inmiddels, zoals aanbevolen, een vervolgonderzoek geweest en wat was het resultaat (pag 4. Bijlage archeologisch onderzoek)?

10. Bij de beoordeling van dit plan is uitgegaan van het feit dat er acht woningen worden gebouwd. Stel dat de aanvraag zou zijn gedaan voor de bouw mini (vakantie)park van acht vakantiehuizen (een tweede woning beschouwen wij voor het gemak ook als vakantie woning) binnen de bebouwde kom.

- Wordt er dan getoetst op basis van dezelfde regels?
- En zo ja waaruit blijkt dit dan?

11. Bij het realiseren van dit bouwplan zal er veel bouwverkeer door de Mariastraat moeten passeren. Deze straat is niet geschikt voor grote voertuigen; mogelijk kunnen grote vrachtwagens niet eens de bocht maken van het bouwterrein de Mariastraat in. Is er nagedacht hoe hier mee om te gaan? Zo ja, wat zijn uw oplossingen?