BESTEMMINGSPLAN
MARIASTRAAT 35 CADZAND
TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan Mariastraat 35 Cadzand
Gemeente:	Sluis
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.1714.bpmariastraat35-ON01
Project:	15-083
Datum:	17 juli 2020
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Compagnie ’t Zoute / Bax & Van Kranenburg
Informatie mede afkomstig van:	Archikon, Omna, M-tech, Wieland Advies, Buro de Brug, Vereniging de Hollandsche Molen
Ondergrond figuren:	PDOK Viewer luchtfoto 2017

Aan de afbeelding op de voorpagina en in figuur 9 kunnen geen rechten ontleend worden.

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Vigerende planologische situatie 5
1.3 Plangebied 5
1.4 Opbouw 5

H2. Plan **7**
2.1 Historie 7
2.2 Bestaande situatie 8
2.3 Initiatief 8
2.4 Visie buitenruimte 11
2.5 Beeldkwaliteit 15

H3. Toetsing aan beleid **16**
3.1 Rijksbeleid 16
3.2 Provinciaal beleid 17
3.3 Gemeentelijk beleid 18

H4. Sectorale aspecten **20**
4.1 Ondergrond 20
4.2 Cultuurhistorie 22
4.3 Water 24
4.4 Natuur 25
4.5 Flora en fauna 26
4.5 Verkeer en parkeren 27
4.6 Milieuhinder 28
4.7 Grijze milieuaspecten 29
4.8 Conclusie 30

H5. Juridische vormgeving **31**
5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 31
5.2 Opzet bestemmingsregeling 31
5.3 Gehanteerde bestemmingen 32

H6. Uitvoerbaarheid en handhaving **33**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 33
6.2 Handhaving 33
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 34

Bijlagen **35**
Bijlage 1. Watertoets 36
Bijlage 2. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Mariastraat 35 te Cadzand, Buro de Brug, rapport B16-279, mei 2016 40
Bijlage 3. Samenvatting bodemonderzoek, Grond-, gewas- en milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen, januari 2006 41
Bijlage 4. Aeriusberekening, Van Kerkhoff Maatwerk in RO, 4 november 2019 42
Bijlage 5. Quick scan natuurwetgeving Mariastraat 35, Wieland Advies, 15 januari 2020 43
Bijlage 6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, M-tech, 25 februari 2016 44
Bijlage 7. Biotoopadvies Mariastraat 35, Vereniging de Hollandsche Molen, november 2019 45
Bijlage 8. Notitie beantwoording inspraak voorontwerpbestemmingsplan Mariastraat 35 46



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



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

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

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

1.2 Vigerende planologische situatie

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

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

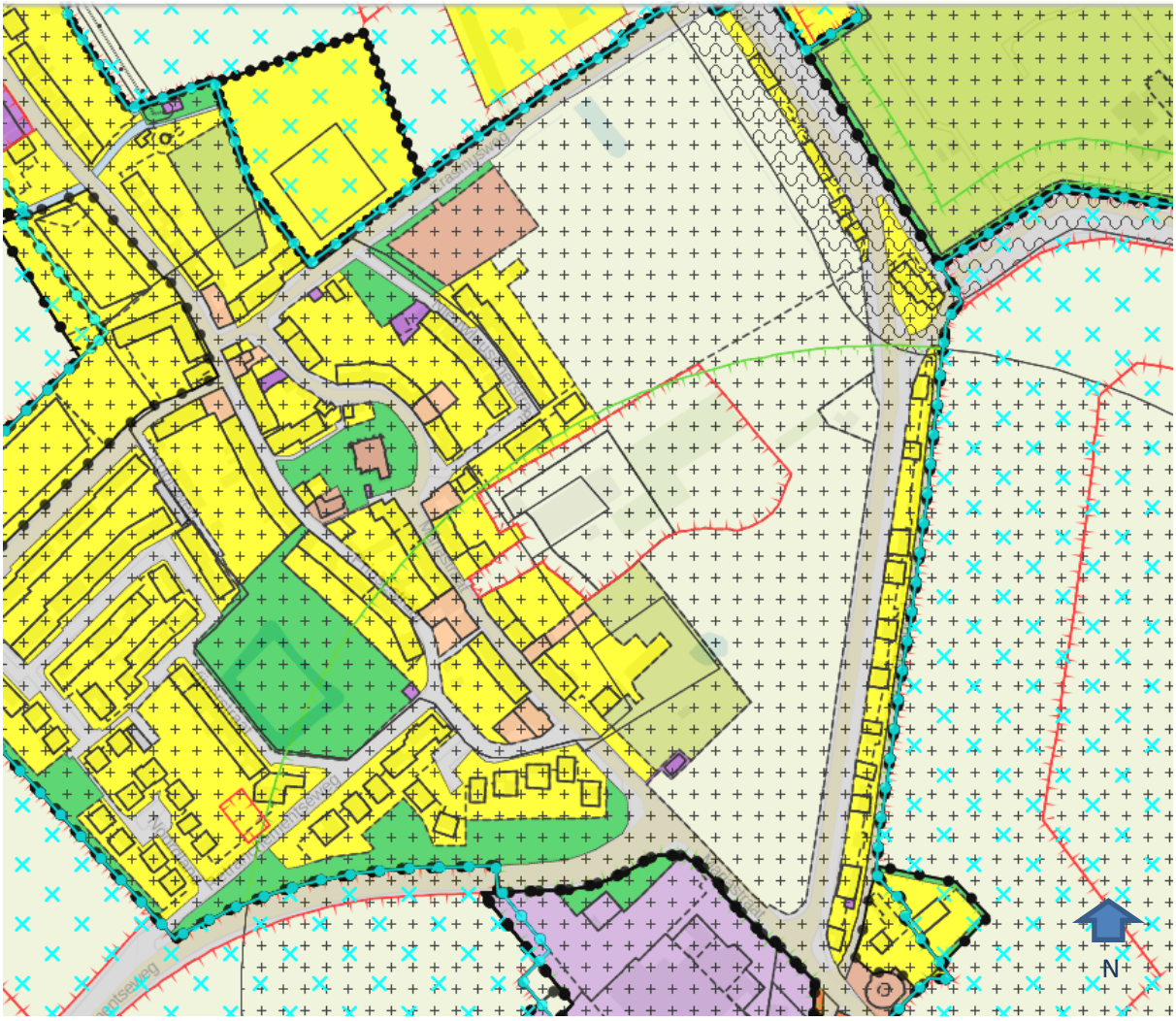
1.3 Plangebied

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

1.4 Opbouw

De toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan gepresenteerd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 weergegeven hoe het plan past in het beleid. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische

regeling en de verbeelding toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.



Figuur 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, 2017)

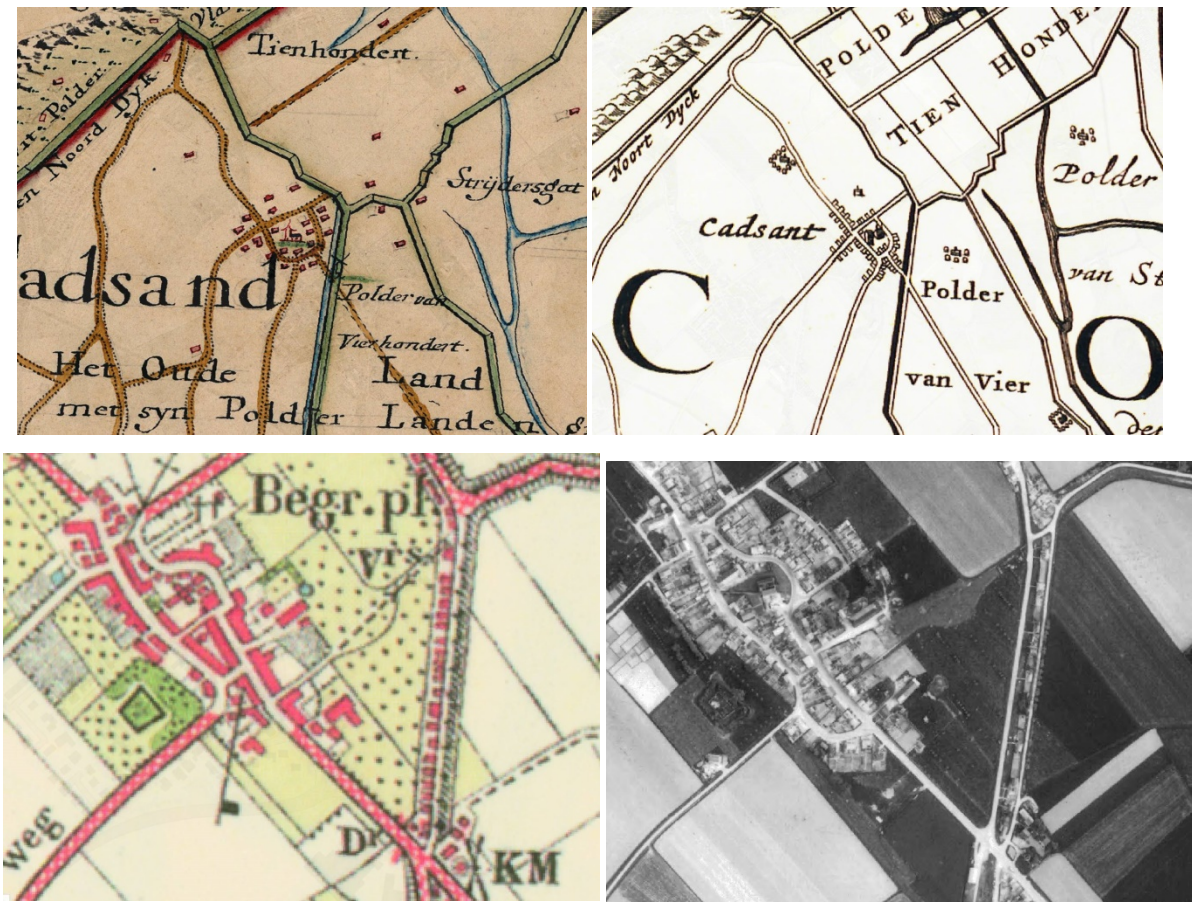
H2. Plan

2.1 Historie

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

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

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



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

2.2 Bestaande situatie

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



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

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

2.3 Initiatief

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

2.4 Visie buitenruimte

Het openbare erf

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

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

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

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

De groene inrichting van het erf

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

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

Parkeren

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

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

De ‘tuin van Cadzand’

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

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

Uitgangspunten buitenruimte

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

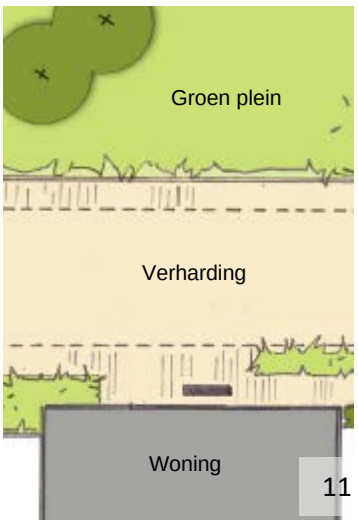
- Natuurlijke en duurzame uitstraling van het te gebruiken verhardingsmateriaal, passend bij het dorpse karakter (1);
- Onderscheid in gebruik van de openbare ruimte door middel van verschillende legverbanden of subtiele markeringen. Door de toepassing van verschillende legverbanden wordt de ruimte tevens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



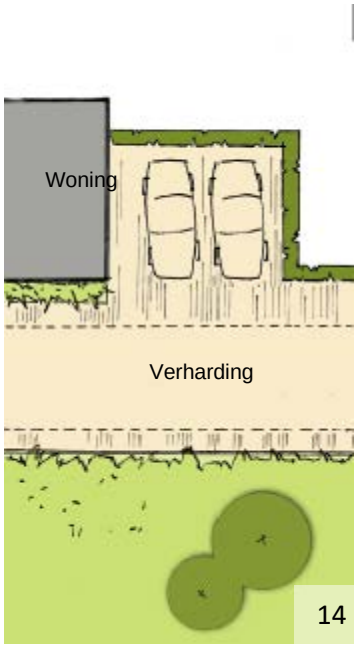
Figuur 8. Visie buitenruimte (bron: Omna, 2017)

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





















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

2.5 Beeldkwaliteit

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

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



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

H3. Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

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

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

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



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

3.2 Provinciaal beleid

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

De volgende regels zijn in dit bestemmingsplan betrokken:

2.17.1 In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen, worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten.
2.17.4 In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen, worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 50 meter vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde kassen en, primair, vanaf daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop fruitteelt is toegelaten.

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

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

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

2.29.2 Een bestemmingsplan bevat regels tot behoud van windvang van de in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens. In ieder geval worden in een bestemmingsplan op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 100 meter gerekend vanaf het middelpunt van de traditionele windmolen geen nieuwe bebouwing en beplanting wordt toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken.
2.29.4 In een bestemmingsplan worden voorts op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen een zekere mate van vrije windvang is gewaarborgd.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Het visiedocument Krachtig Verbonden is een herziening en integratie van de huidige structuurvisie ‘Goed leven’, het Wmo-beleidsplan, de woonvisie en het gebiedsplan ‘Natuurlijk Vitaal’ tot één nieuw geïntegreerd visiedocument. Op 17 december 2015 is het visiedocument door de raad vastgesteld. De visie is gebaseerd op de onderstaande constateringen en doet uitspraken over een aantal thema’s. Per thema wordt het initiatief aan het geformuleerde beleid getoetst.

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

De gemeente Sluis kenmerkt zich door de sterke sociale cohesie onder zijn inwoners, een rijk verenigingsleven, relatief veel voorzieningen per inwoner door het grote aantal toeristen dat de gemeente Sluis bezoekt, een ruim aanbod aan recreatiemogelijkheden en horecagelegenheden en

een werkloosheidscijfer dat tot de laagste van Zeeland en zelfs van heel Nederland behoort. De arbeidsmarkt en werkgelegenheid binnen de gemeente Sluis worden in grote mate bepaald door de ontwikkelingen aan de kust, in de dienstverleningssector, de landbouw, het onderwijs en de zorg. De recreatiesector biedt kansen voor deze streek, zowel de verblijfsrecreatie als de dagrecreatie en de aanverwante sectoren.

Thema wonen: De woningmarkt is nog onvoldoende afgestemd op de veranderende behoefte van de (toekomstige) bewoners. Nieuwe ontwikkelingen moeten passend zijn bij het karakter van de woonomgeving, waarbij de identiteit van de kernen voorop staat. De gemeente Sluis reserveert beperkte ruimte in alle kernen voor de nieuwbouw van levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere woningbouw voor de eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar de gemeente komen om te wonen. Uitgangspunt hierbij is dat nieuwbouw vraaggericht moet zijn. Elke nieuwe woning dient in de basis levensloopbestendig te zijn. Naast de nieuwbouwontwikkeling wordt het samenvoegen van bestaande woningen gestimuleerd. De bestaande plancapaciteit, die wordt beschreven in oude bestemmingsplannen, dient bij de actualisatie zo mogelijk geschrapt te worden. De wens is om inwoners op voorhand te betrekking bij planvorming met betrekking tot het inrichten van de openbare ruimte. Woningbouwplannen dienen aantoonbaar bij te dragen aan het aantrekkelijker maken van de woon- en leefomgeving waarbij herontwikkeling van ruimtelijke knelpunten voorop staat.

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft betrekking op kleinschalige particuliere woningbouw voor de eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar de gemeente komen om te wonen. Marktonderzoek laat daarbij zien dat er vooral behoefte is aan kavels van 500 tot 600 m² met een kant en klaar product, bestaande uit kavel plus woning, maar wel met enkele varianten, zodat de koper kan kiezen uit enkele woningtypes. De woningen worden levensloop-bestendig gebouwd met eigen garage en met de mogelijkheid om alle voorzieningen op de begane grond te situeren.

Thema voorzieningen: De voorzieningen in de gemeente Sluis kennen ondanks het toerisme een afnemend gebruikerspotentieel door ontgroening en vergrijzing. De gemeente is voornemens om een ontmoetingsplek per kern te faciliteren, om de sociale samenhang en de leefbaarheid in de kernen te bevorderen. Daarnaast dient een functioneel, doelmatig, toegankelijk en betaalbaar voorzieningenaanbod binnen de gemeente gegarandeerd te worden. Bij vrijkomende locaties moet niet alleen economisch gezien de beste optie gekozen te worden, maar dient ook kwalitatief gekeken te worden naar de voorgestelde herinvulling.

Beoordeling initiatief

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

Thema recreatie en toerisme: Recreatie en toerisme zijn voor de gemeente Sluis een belangrijke motor van de economie. In deze sector is er een toenemende vraag naar kwaliteit, luxe en gemak in een recreatief aantrekkelijk landschap. Tussen het verblijfsrecreatief product in de kustzone en in het achterland bestaat een groot verschil. De gemeente Sluis wil een gevarieerd toeristisch-recreatief product aan kunnen bieden, waarbij gebruik gemaakt wordt van zowel de kustzone als het achterland en met meer spreiding over het jaar heen. De gemeente wil de cultuurhistorische en archeologische elementen in het landschap, musea en culturele activiteiten meer in verbinding brengen met elkaar en integreren in routestructuren om het toeristisch product te versterken en de streek grensoverschrijdend te profileren.

Beoordeling initiatief

Het initiatief biedt woningbouw aan in de kustzone, op een goed fietsbare afstand van het strand. Daarmee speelt het initiatief ook in op de wensen van mensen van buiten die nabij de kust een woning willen betrekken op een goed bereikbare plek in een herkenbare structuur.

Thema landbouw en landschap: De gemeente Sluis investeert in het zichtbaar en beleefbaar maken van cultuurhistorische en archeologische elementen in het landschap. De verbinding tussen deze verschillende elementen ontbreekt echter nog vaak. Een evenwichtige verdeling van landbouw, cultuurhistorie en recreatie en een sterke relatie tussen deze aspecten moet ervoor zorgen dat het landschap niet onder druk komt te staan. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met een juiste landschappelijke inpassing.

Beoordeling initiatief

Het initiatief gaat uit van een ruimtelijke ontwikkeling die een bestaande situatie met versleten bebouwing transformeert naar een bebouwingscluster passend bij het dorp Cadzand. Het landschap wordt versterkt door de rest van het eigendom een parkachtig karakter te geven. Deze zone accentueert daarmee de cultuurhistorische waarde van de Ringdijk als oude dijk om het Eiland van Cadzand.

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

Beoordeling initiatief

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

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

Beoordeling initiatief

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

Verevening: Het fonds woningbouwontwikkeling is gebaseerd op het principe dat door het toevoegen van een woning en het daarvoor in ruil niet slopen van een andere woning, een bijdrage moet worden gedaan aan het fonds woningbouwontwikkeling. Deze bijdrage wordt residueel berekend met een maximum van € 25.000,- per woning en met een minimum van € 10.000,- per woning. De bestedingsdoelen voor het fonds zijn gericht op versterking en verbetering van de woon- en leefomgeving. Hierbij hebben het slopen en samenvoegen van woningen en het herstructureren van bestaande woongebieden de voorkeur.

Beoordeling initiatief

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

H4. Sectorale aspecten

4.1 Ondergrond

Archeologie

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

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

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

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

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

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

Er is op basis van het archeologisch onderzoek geen directe aanleiding om de dubbelbestemmingen anders te leggen. Op basis van de uitgewerkte plannen wordt in overleg met het bevoegd gezag vooruitlopend op de realisatie een booronderzoek of een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Een optie is ook om het maaiveld ter plaatse te verhogen en kruipruimteloos te bouwen.



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

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

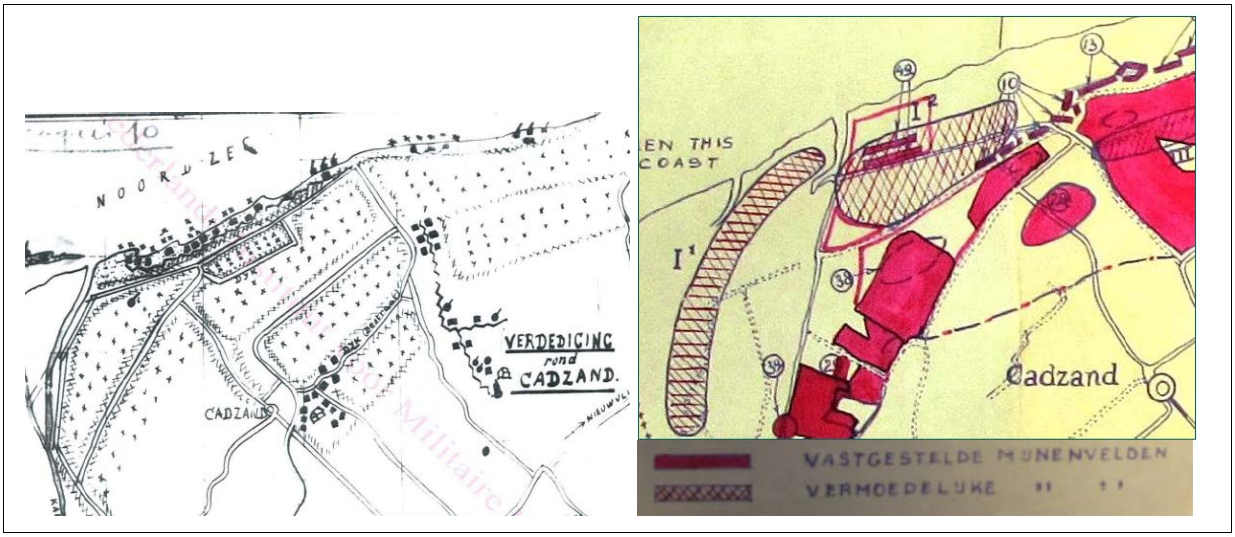
In de niet-puinhoudende bovengrond werden zeer lichte tot lichte verontreinigingen cadmium, PAK en minerale olie geconstateerd. De puinhoudende bovengrond bevat lichte verontreinigingen cadmium en lood. In zowel de zintuiglijk schone als de matig tot sterk puinhoudende ondergrond werden lichte verontreinigingen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

Conclusie in 2006 was dat nader onderzoek niet noodzakelijk was. Deze conclusie geldt nog steeds voor de destijds onderzochte parameters, omdat sinds 2006 geen bodembedreigende activiteiten meer op de kavel hebben plaatsgevonden. In 2006 is echter niet naar asbest gekeken. Door de bijmenging met puin op diverse plekken is de locatie wel verdacht op de aanwezigheid van asbest omdat deze bijmengingen ontstaan kunnen zijn in de periode dat er veel met asbest werd gewerkt. Om dit uit te kunnen sluiten is aanvullend onderzoek in uitvoering. De resultaten daarvan worden begin 2019 verwacht.

Bodem vormt geen belemmering voor het initiatief, omdat in geval er asbest gevonden wordt dit bij de ontwikkeling van het gebied verwijderd wordt en afgevoerd.

Niet-gesprongen explosieven

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. De meest relevante locaties waar niet-gesprongen explosieven kunnen liggen, liggen binnen de aanvliegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust. Voor planontwikkeling in Cadzand-Bad is uitgebreid historisch onderzoek uitgevoerd. Uit historische kaarten (figuur 12) blijkt dat noch de Duitse stellingen noch de vastgestelde en vermoedelijke mijnenvelden zich in het plangebied bevinden. Er is evenwel als gevolg van de intensieve oorlogshandelingen rond Cadzand wel een kleine kans dat er niet gesprongen explosieven in het plangebied zijn achtergebleven. Dat betekent dat bij de uitvoering voorzichtigheid geboden is, maar het heeft nu geen zin een onderzoek uit te voeren. Risico's voor de gemeente die samenhangen met de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven komen op grond van de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar; er is daarbij onder enkele voorwaarden een mogelijkheid om 70% van de kosten via de gemeente bij het rijk terug te vorderen.



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

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.2 Cultuurhistorie

Erfgoedvisie

In 2013 heeft de gemeente Sluis de Erfgoedvisie vastgesteld. Aanleidingen voor de visie waren de afspraak in het coalitieakkoord om een verantwoord gemeentelijk monumentenbeleid vast te stellen,

de erkenning van het belang van het behoud en de versterking van de cultuurhistorische elementen in de Structuurvisie en de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo), gevolgd door de Visie Erfgoed en Ruimte van het rijk, waarin een omslag in denken wordt teweeggebracht, namelijk het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening, krachtiger en eenvoudiger regels en het herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

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

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

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

<u>Molenbiotoop</u>

Op ruim 320 meter afstand staat de beltmolen Nooitgedacht. Op de plaats van de huidige molen stond reeds in 1662 een zogenaamde staakmolen (standerdmolen). Deze molen werd in 1721 vervangen door de staakmolen "De Kat". In 1897 brandde de oude molen af en werd door de huidige stenen molen vervangen. Tijdens de bouw vreesde de molenaar dat de vlucht te groot zou worden en besloot daarom niet hogerop te bouwen. Daar de kap al gereed was, ontstond ter hoogte van de luizolder de goed zichtbare knik. Tijdens de bevrijding van Zeeuws-Vlaanderen in het najaar van 1944 werd de molen stukgeschoten. Met steun van het Rijk werd de molen in 1947 hersteld en kreeg toen de huidige naam Nooitgedacht. In 1951 werd de molen buiten bedrijf gesteld en liet de molenaar de molen, op het bovenwiel na, geheel inwendig slopen en verbouwde de molen tot pension, vanaf 1963 was de molen ingericht als bar. Na een brand in 1974 werd de molen aangekocht en gerestaureerd door de Stichting Molenbehoud West-Zeeuwsch-Vlaanderen.

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

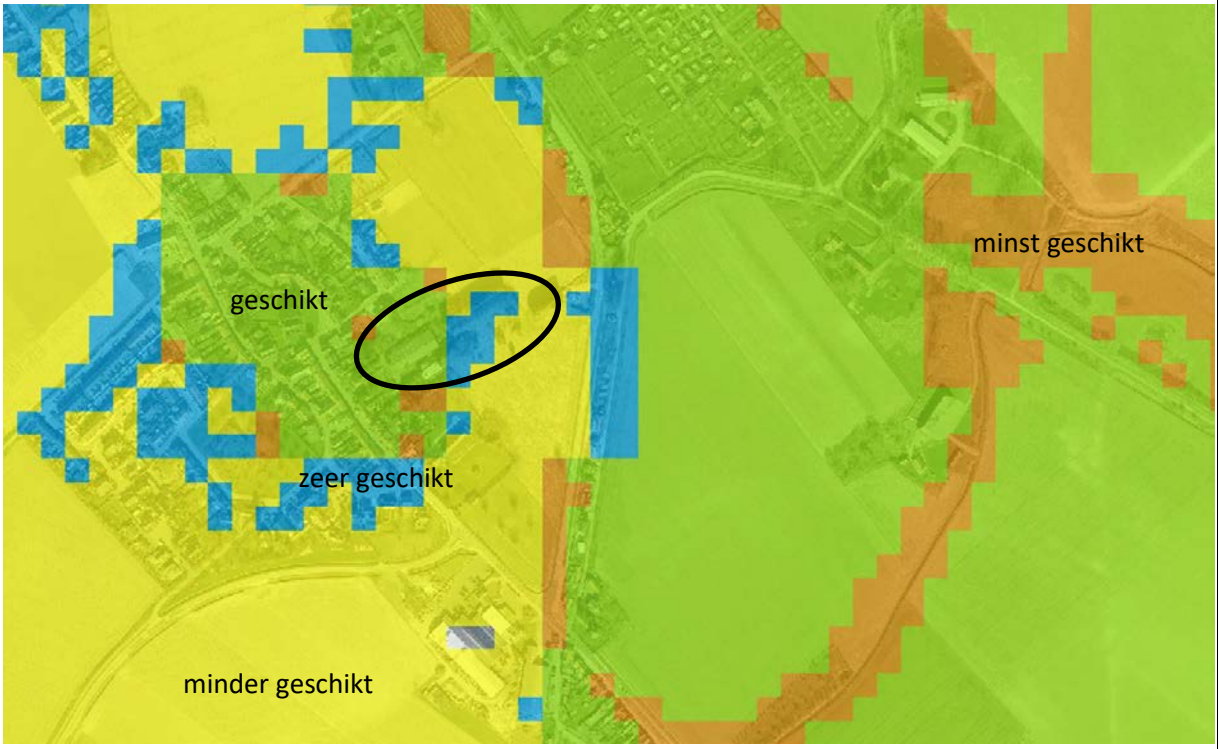
Om de maximale toelaatbare obstakelhoogte te berekenen wordt normaliter de volgende formule toegepast (uit: Handleiding Molenbiotoop; vereniging De Hollandsche Molen): H=x/n+c*z. Hierin is x de afstand van de molen tot het plangebied, n een constante die verschilt afhankelijk van het type gebied, c een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

Overleg met de vereniging Hollandsche Molen, de molenaar en de Stichting Molenbehoud West Zeeuws Vlaanderen heeft geresulteerd in een gedifferentieerde aanpak. Bestaande bebouwing en beplanting blokkeren in de huidige situatie reeds een deel van de windvang van de molen. De (delen

van) bouwvlakken die het dichtste bij de Mariastraat liggen gaan geheel schuil achter bebouwing en groen. Op die bouwvlakken wordt de gewenste bouwhoogte van 11 meter (goothoogte 5 meter) gehandhaafd. De (delen van) bouwvlakken die dichter naar de Ringdijk Noord liggen, krijgen een maximale bouwhoogte van 8 meter (goothoogte 5 meter). Dat leidt tot een vermindering van de windvang. Tegelijkertijd is op deze locatie recent al hoog opgaand groen verwijderd. De overschrijding van maximaal 65 centimeter wordt verder gecompenseerd door het verwijderen van enkele bomen, buiten het bestemmingsplangebied maar op het eigendom van initiatiefnemer. Het advies van de vereniging de Hollandsche Molen is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

4.3 Water

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



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

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

Het hemelwater op het perceel wordt afgevoerd naar de waterlopen langs de Ringdijk Noord. De waterlopen blijven gehandhaafd. Water wordt afgevoerd via de watergang langs de Ringdijk naar het uitwateringskanaal dat bij Cadzand-Bad in zee stroomt. De vrije zone langs de waterlopen ten behoeve van onderhoud wordt niet aangetast.
De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak (dakvlak en erfverharding) tot gevolg hebben. Immers de totale oppervlakte van bebouwing in combinatie met weg en parkeerplaatsen (halfverharding) in de nieuwe situatie (3.684 m²) is groter dan de bebouwing en de omliggende verharding van de bestaande schuur en kas (2.696 m²). In bijlage 1 zijn de tekeningen van de bestaande en de nieuwe situatie bijgevoegd.

De oppervlakte aan tuinen bedraagt 5.171 m². Gelet op de omvang van de tuinen mag aangenomen worden dat per tuin gemiddeld 250 m² wordt verhard (terras, tuinpad). Bij acht woningen neemt de verharding dan toe met 2.000 m². De totale toename van verharding bedraagt daarmee 2.988 m². Hiervoor is 224 m^3 waterberging nodig, gebaseerd op een bui van eens in de 100 jaar (75 mm). De ruimte hiervoor wordt gevonden in de groenzone rond de woningen op het eigen perceel van initiatiefnemer. Langs de oost- en noordranden van de percelen is voorzien in een greppel waarop het water van de verharding en de woningen oppervlakkig afvoert. Binnen het plangebied is al sprake van 193 m² open water, langs de oostgrens van het plangebied komt daar op eigen terrein van de initiatiefnemer nog eens 100 m² bij, desgewenst verder te vergroten door verbreding. Het samenstel van dit nieuwe open water biedt voldoende bergend vermogen; in overleg met het waterschap wordt desgewenst een verbinding met de waterlopen langs de Ringdijk Noord gelegd.

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

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

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

4.4 Natuur

Natura 2000

Het plangebied ligt niet in of nabij een Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied bedraagt meer dan 2 kilometer. De omzetting naar een woonbestemming en de bouw van 8 woningen kan op die afstand geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

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

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

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

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

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

In een Aeriusberekening (bijlage 4) is de situatie ingevoerd dat er sprake is van bouwverkeer en van 8 extra huishoudens. Uit de bijlage blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Daarmee is met zekerheid te stellen dat er geen sprake kan zijn van een significant negatief effect op een Natura 2000-gebied. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is derhalve niet nodig.

<u>Natuur Netwerk</u>

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



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

4.5 Flora en fauna

Er is een natuurtoets uitgevoerd, waarin inzicht is verkregen in de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ingrepen op deze soorten (Flora- en faunawet). De natuurtoets is als bijlage 4 bijgevoegd.

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

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

De volgende mitigerende maatregelen worden genomen:

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

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

4.6 Verkeer en parkeren

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

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

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



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

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

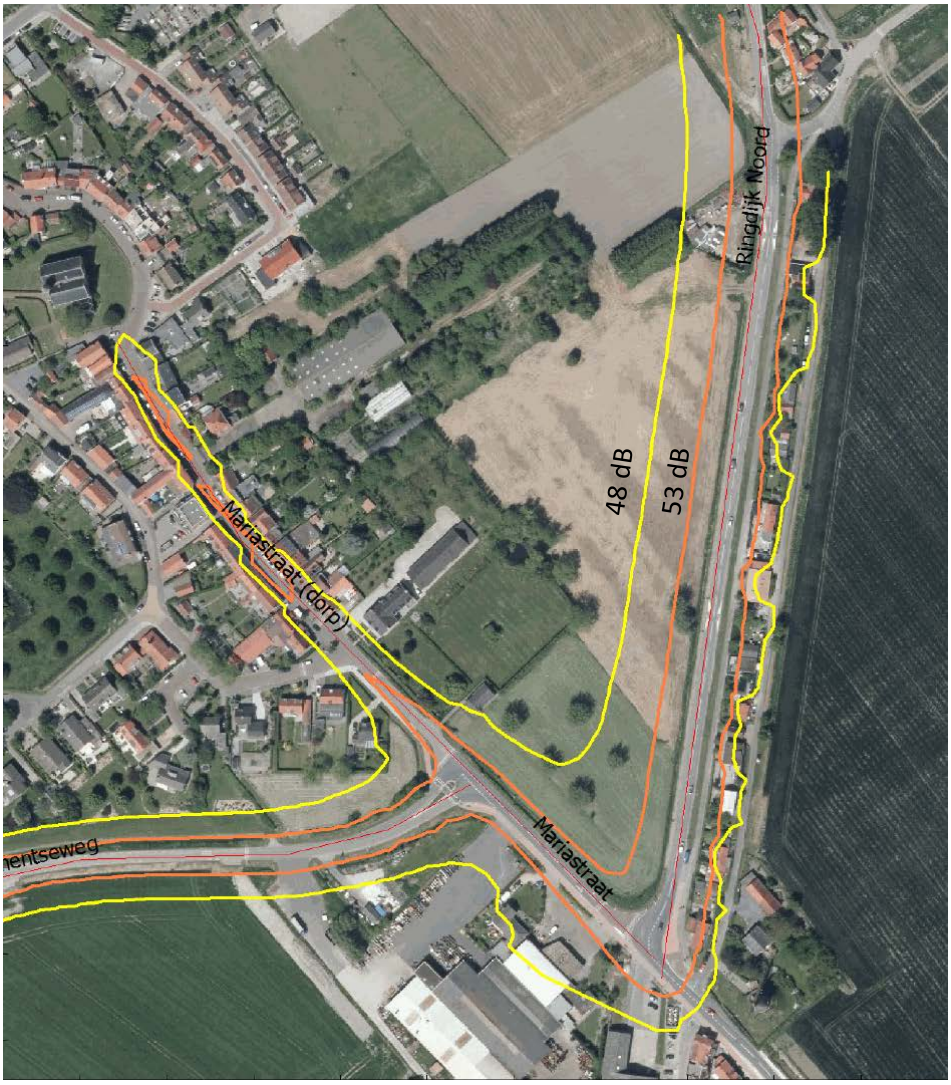
4.7 Milieuzonering

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

Potentieel milieubelastende activiteiten in de omgeving zijn afkomstig van omliggende agrarische bedrijven. De dichtstbijzijnde agrarische bouwblokken bevindt zich aan de Vierhonderdpolderdijk op een afstand van circa 250 meter. Een is recent verkocht als woonboerderij. Intensieve veehouderij is er niet toegestaan. Voor akkerbouwbedrijven moet volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieu-zonering' uit 2009 een minimale afstand van 30 meter aangehouden worden. Er wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstand.
Op een afstand van minimaal 175 meter van het plangebied ligt het bedrijventerrein Cadzand. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse bedrijfsactiviteiten toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 met een indicatief aan te houden afstand van 50 meter. Het plangebied ligt ruim buiten deze afstand.

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

Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



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

4.8 Grijze milieu-aspecten

<u>Geluid</u>

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een zone, behalve woonerven en 30 km/uur wegen. Binnen een zone moet worden getoetst of de geluidsbelasting (Lden) ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Ringdijk-Noord en de Retranchementseweg, met een maximum snelheid van 60 km/h. Deze gezoneerde wegen van twee rijstroken buiten de bebouwde kom hebben een geluidszone van 250 meter. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage 5 bij de toelichting is gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied minder dan 48 dB bedraagt (figuur 16). Een hogere grenswaardeprocedure is derhalve niet noodzakelijk. Geluid vormt dan ook geen belemmering voor de planvorming.

Lucht

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

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

- door het besluit, al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door het besluit, al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege het besluit de luchtkwaliteit in een gebied rondom het plangebied per saldo verbetert. De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO_2 en/of PM_{10}, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

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

	Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	60
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	0,05
	PM_{10} in µg/m³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

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

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO_2 en PM_{10} als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m3 bedragen. Gebruik makend van de NIBM-tool (figuur17) met de extra verkeersbijdrage van 60 motorvoertuigbewegingen (zie paragraaf 4.6) blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Externe veiligheid

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

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Conclusie

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

H5. Juridische vormgeving

5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

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

5.2 Opzet bestemmingsregeling

Planvorm

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

Opzet verbeelding

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

Opzet planregels

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

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

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

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

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

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

5.3 Gehanteerde bestemmingen

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

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

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

Algemene regels (hoofdstuk 3)
In dit hoofdstuk zijn de relevante algemene regels opgenomen conform het bestemmingsplan Kom Cadzand.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)
In artikel 14 is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 15 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan Mariastraat 35”.

H6. Uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is een intentieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Deze intentieovereenkomst wordt voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, omgezet in een anterieure overeenkomst. Daarin worden de risico's voor planschade, aanwezigheid van bodemverontreiniging en aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven bij de initiatiefnemer gelegd. Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer gebruikt eigen middelen om het bouwplan te financieren. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

6.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

De beantwoording van de vooroverleg- en inspraakreacties is opgenomen in bijlage 8. Op grond van vooroverleg en inspraak is het bestemmingsplan aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd.

BESTEMMINGSPLAN MARIASTRAAT 35 CADZAND BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1. Watertoets
- Bijlage 2. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Mariastraat 35 te Cadzand, Buro de Brug, rapport B16-279, mei 2016
- Bijlage 3. Samenvatting bodemonderzoek, Grond-, gewas- en milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen, januari 2006
- Bijlage 4. Aeriusberekening, Van Kerkhoff Maatwerk in RO, 4 november 2019
- Bijlage 5. Flora en faunatoets Mariastraat Cadzand, Wieland Advies, januari 2020
- Bijlage 6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai in het kader van een bestemmingsplan-procedure voor het bouwplan Mariastraat 35 te Cadzand, M-tech, 25 februari 2016
- Bijlage 7. Biotoopadvies Mariastraat 35, Vereniging de Hollandsche Molen, november 2019
- Bijlage 8. Notitie beantwoording inspraak voorontwerpbestemmingsplan Mariastraat 35, Gemeente Sluis, juli 2020

BESTEMMINGSPLAN
MARIASTRAAT 35 CADZAND
BIJLAGE 1

Watertoets

Bijlage 1a. Watertoets-tabel

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid waterkering	Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een waterkering.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende hoogte om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water.	Toename van verharding (2.988 m²) wordt opgevangen op eigen terrein in de groene zone rond de woningen. Hiertoe wordt een greppel van 180 meter lengte gegraven aan de noord- en oostzijde van de uit te geven kavels op eigen terrein. Desgewenst aan te sluiten op de watergangen langs de Ringdijk-Noord.
Waterschapsobjecten	Geen belemmering voor (milieucontouren rondom) waterschapsobjecten	Geen waterschapsobjecten.
Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast)	Optimale werking van de zuivering en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken	Alle (schone) verharde oppervlakten worden afgekoppeld.
Watervoorziening/-aanvoer	Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Mogelijkheden voor hergebruik niet van toepassing.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	Aanleg waterpartijen met flauwe oevers.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaivelddalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast.
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	Grondwateroverlast is niet aanwezig. Bij de aanleg ontstaat geen grondwateroverlast.
Oppervlaktewater-kwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Bestaande watergangen blijven behouden.
Grondwaterkwaliteit	Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	N.v.t.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;	Hydrologisch geen verandering. Verdroging is niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	N.v.t.
Onderhouds(mogelijk-heid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Langs de waterlopen rondom het plangebied is een obstakelvrije ruimte van minimaal 7 meter voorzien ten behoeve van het onderhoud.
Waterschapswegen	Rekening houden met eventueel aanwezige waterschapswegen	N.v.t.


1.363 m2 daken
1.333 m2 bestrating
12.444 m2 groen
Mariastraat Cadzand
- oppervlaktes huidige situatie -
schaal 1:500 (A2), 04-07-2018


865 m2 daken
2.245 m2 bestrating
574 m2 halfverharding
5.171 m2 tuinen
6.093 m2 groen
193 m2 water
Mariastraat Cadzand
- oppervlaktes toekomstige situatie -
schaal 1:500 (A2), 04-07-2018

Bijlage 1b. Wateradvies

Gemeente Sluis
Ingekomen
27 MEI 2019
NR.

WaterschapScheldestromen

Gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

19.0007073
Inkomende documenten Gemeente Sluis

uw brief	: 23 april 2019	behandeld door	: drs.ing. J.M. Schipper
uw kenmerk	: e-mail van dhr. M. van Gerwen	doorkiesnummer	: 088-2461266
ons kenmerk	: 2019022075	e-mail	: info@scheldestromen.nl
bijlagen	:	verzenddatum	: 20 mei 2019
zaaknummer	: Z19.000771 (bij reactie graag dit nummer vermelden)	projectnummer	:
onderwerp	: wateradvies plan 'Cadzand, Mariastraat 35'		

Middelburg, 16 mei 2019

Geachte heer, mevrouw,

Het plan 'Cadzand, Mariastraat 35' (versie 21 december 2018) dat aan het waterschap is voorgelegd geeft ons geen aanleiding opmerkingen te maken.

In de waterparagraaf is aan de hand van de relevante thema's uiteengezet wat de consequenties zijn van het plan en hoe daarmee wordt omgegaan.

Deze brief is tevens het wateradvies.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen

C. Steur

drs. C. Steur
teamleider Waterkwantiteit en Ruimtelijke Ordening

BESTEMMINGSPLAN MARIASTRAAT 35 CADZAND BIJLAGE 2

Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Mariastraat 35

Buro de Brug
rapport B16-279
mei 2016

Buro de Brug Rapporten

Archeologisch bureauonderzoek en
verkennend booronderzoek
Mariastraat 35 te Cadzand

Gemeente Sluis

BdB rapport B16-279

ISSN in aanvraag

Concept v.2, 27 mei 2016

Inhoud

Samenvatting 3
Administratieve gegevens 5
1. Inleiding 6
1.1. Algemeen 6
2. Bureauonderzoek en archeologische verwachting 7
2.1. Onderzoeksmethode 7
2.2. Beleid 9
2.3. Geo(morfo)logie en bodemopbouw 9
2.4. Historische gegevens 12
2.5. Bekende archeologische waarden 17
2.6. Verstorende bodemingrepen in het verleden 18
2.7. Archeologische verwachting 18
3. Conclusies en aanbevelingen n.a.v. het bureauonderzoek 19
4. Verkennend booronderzoek 19
4.1. Doelstelling 19
4.2. Methode 20
4.3. Resultaten 21
4.4. Conclusies en aanbevelingen 23
5. Geraadpleegde literatuur 25
5.1. Digitale bronnen 25
5.2. Literatuur 25
5.3. Begrippenlijst 26
5.4. Archeologische perioden 29
Bijlagen 1, 2 en 3 31

Colofon

Projectcode : B16-279
Opdrachtgever: Van Kerkhoff Maatwerk in RO
Uitvoerder: Buro de Brug ACR bv
Locatie: Mariastraat 35 te Cadzand
Auteur: Drs. ing. C. Sueur (bureauonderzoek/booronderzoek); dr. J. Wijnen (booronderzoek)
Autorisatie: drs. J.W.M. Oudhof

Samenvatting

Dit archeologisch onderzoek Mariastraat 35 te Cadzand, gemeente Sluis) bestaat uit een bureaustudie gevolgd door een verkennend booronderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Van Kerkhoff Maatwerk in RO. De aanleiding tot dit onderzoek is de voorgenomen realisatie van 8 woningen aan de oostzijde van de dorpskern van Cadzand (gemeente Sluis).

Op dit moment is de noordwestelijke hoek (1/4) van het plangebied in gebruik als tuin met woning en als verhard erf met loods en opstallen. Alle bouwwerken zijn te dateren in de 20e eeuw. Achter de loods staat een bosje. Het resterende deel (3/4) is in gebruik als akker/weiland. De huidige woning aan de Mariastraat 35, de achterliggende loods en overige de opstallen zullen voorafgaand aan de nieuwbouw worden gesloopt. Het bosje zal worden gekapt.
Voor 2012 was hier Tuincentrum Schuttershof gevestigd. Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat aan de Mariastraat 35 de hofstede Schuttershof heeft gestaan. Vanaf 1732 wordt hiervan melding gemaakt.
Op basis van de geologie van het gebied - met vrij jonge erosiegeulen - zijn bewoningssporen pas te verwachten vanaf de 13e eeuw. Daarbij kan gedacht worden aan een boerderij met erf en opstallen, aan de zijde van de Mariastraat, die de voorganger is van de Schuttershof. Op de percelen die in agrarisch gebruik zijn, wordt de kans klein geacht bewoningssporen te vinden, maar zouden wel perceleringssporen (kades, greppels), kunnen worden waargenomen.
Deze sporen liggen vrij ondiep, en bevinden zich waarschijnlijk dicht onder de bouwvoor.
Het onderhavig plangebied kan op basis van bovenstaand onderzoek in twee verwachtingszones worden gesplitst. Langs de Mariastraat en rondom de huidige schuur geldt een hoge verwachting vanwege de voormalige - of voorlopers van de - hofstede Schuttershof. Voor de akkers en de weilanden binnen het plangebied geldt een lage tot zeer lage verwachting.



Afbeelding 1. Aanzicht plangebied februari 2016 vanaf de Mariastraat. Bron: C. Sueur.

Uit het verkennende booronderzoek komt het volgende beeld naar voren.
In het algemeen bestaat de ondergrond van het plangebied van onder naar boven uit zeer fijn, zwak siltig zand met bovenin een vegetatiehorizont , een sterk zandige kleilaag met onderin vaak een vegetatiehorizont van 25 tot 160 cm dikte en een matig zandige kleilaag waarin zich de humeuze

bovenlaag (vegetatiehorizont) bevindt (boring 2, 4, 7, 8, 10, 12, 14, 19 en 22, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 31 en 33).
In een aantal boringen is een duidelijke antropogene invloed zichtbaar. Zo zijn er in boring 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11 ophogingen en/of kuilvullingen aangetroffen, waarin vooral in boring 1, 2, 3, 8 en 9 overtuigende archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Verder zijn er ook in boring 15, 18, 19, 20, 24, 25, 27, 28, 31 en 32 zeer verschillende soorten archeologische indicatoren aangetroffen en is in boring 26 een vegetatiehorizont op 125 cm diepte aangetroffen, bovenin de sterk zandige klei. Boring 25 is vrijwel zeker in een spoor gezet. In geen van deze boringen zijn diepe verstoringen aangetroffen. In de boringen 5, 6, 11, 13, 17 en 21 is een geheel natuurlijke bodemopbouw vastgesteld, zonder indicaties op archeologie of vegetatiehorizonten.
Het geheel is te interpreteren als kreekafzettingen - en alle daarbij behorende variaties in zandige en kleiige lagen - binnen het Laagpakket van Walcheren. Archeologische indicatoren komen verspreid over het gehele plangebied voor, ook de zones met en lage verwachting. De aanwezigheid van vegetatiehorizonten duidt er op dat in diverse perioden sprake was van een fase waarin de bodem boven het waterpeil uit stak, en dus ook mogelijkheden bood voor menselijke bewoning.

Voorlopig advies (zie afbeelding 14)
Aanbevolen wordt binnen het gehele plangebied vervolgonderzoek uit te voeren.
- In de eerst te ontwikkelen zone (roze), is een vervolgonderzoek op korte termijn noodzakelijk. In overleg met bevoegd gezag zal hier een booronderzoek of direct een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd dienen te worden.
- Van de beige-gele zone zijn de ontwikkelplannen niet bekend. Daarom kan hier slechts in algemene termen worden aangegeven dat bij toekomstige ontwikkelingen een booronderzoek of direct een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd dient te worden. Ook hier zal in een later stadium met bevoegd gezag overleg gepleegd dienen te worden.
- Het groene gebied wordt niet verder ontwikkeld: de huidige bebouwing blijft er staan. Vervolgonderzoek is niet nodig, zolang er geen bodemingrepen plaatsvinden.
- Voor het gehele plangebied geldt dat wordt aanbevolen bij sloop, aanleg kabels & leidingen, rooien van bomen vooraf overleg te voeren over eventuele archeologische begeleiding.

Administratieve gegevens

Soort onderzoek	Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
Provincie	Zeeland
Gemeente	Sluis
Plaats	Cadzand
Locatienaam	Mariastraat 35
Projectnaam	Mariastraat 35
RD-coördinaten van het plangebied	Noordoost: X=61421 ; Y=364348 Zuidwest : X=17560 ; Y=377460
Kaartbladnummer (topo 1:25.000)	48C
Kadastraal perceelnummers	Kadasrtale gemeente Oostburg, Sectie EC, Kadastrale percelen 1125, 1786 en 1855.
Vigerend bestemmingsplan	Gemeente Sluis, Bestemmingsplan Kom Cadzand 29-09-2005
Oppervlakte onderzoekslocatie	Ca. 44440 m2
Status terrein	Aan straatzijde overlap met AMK 13464 (oude dorpskern Cadzand)
OZM-nummer[1]	3996869100 (nieuwe nummering)
Opdrachtgever **Contactpersoon, tel.**	Van Kerkhoff Maatwerk in RO Dhr. Van Kerkhoff T: 0631771881
Bevoegd gezag	Gemeente Sluis Dhr. J. Gerrits Postbus 45, 4500 AA Oostburg T: 0117-457250 E: Jgerrits@gemeentesluis.nl
Adviseur bevoegd gezag, contactpersoon, contactgegevens	Edufact! Advies in Erfgoed Mevr. Drs. N.J.G de Visser Postbus 331, 4330 AH Middelburg T: 06 23284662 E: nathaliedevisser@edufact.nl
Beheer en plaats van vondsten:	Zeeuws Archeologisch Depot Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland Looierssingel 2, 4331 LN Middelburg Depotbeheerder: dhr. H. Hendrikse T: 0118-670618 E: h.hendrikse@scez.nl
Beheer en plaats van documentatie:	Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) Looierssingel 2, 4331 LN Middelburg Beheerder: dhr. J.J.B. Kuipers T: 0118-670879 E: jjb.kuipers@scez.nl
Beheer en plaats van digitale documentatie:	e-depot (https://easy.dans.knaw.nl/)
Uitvoerder **Projectleider**	Buro de Brug ACR bv Drs. ing. C. Sueur T: 020-4866685 E: c.sueur@burodebrug.nl
Projectcode Buro de Brug	B16-277
Auteur	Drs. ing. C. Sueur (bureauonderzoek en booronderzoek); dr. J. Wijnen (booronderzoek).
Huidig grondgebruik	Woonhuis, loods, opstallen, verharding, akkers en bomen.
Geplande ingreep	Realisatie 8 woningen
NAP-hoogte maaiveld	0,5 - 1,5 m +NAP
Datum	27 mei 2016
Rapportversie	Concept versie 2
Controle en accordering	Drs. J.W. Oudhof, 28 mei 2016

[1] Landelijk onderzoeksmeldingsnummer dat bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE/ARCHIS) moet worden aangevraagd bij aanvang van archeologisch onderzoek.

1. Inleiding

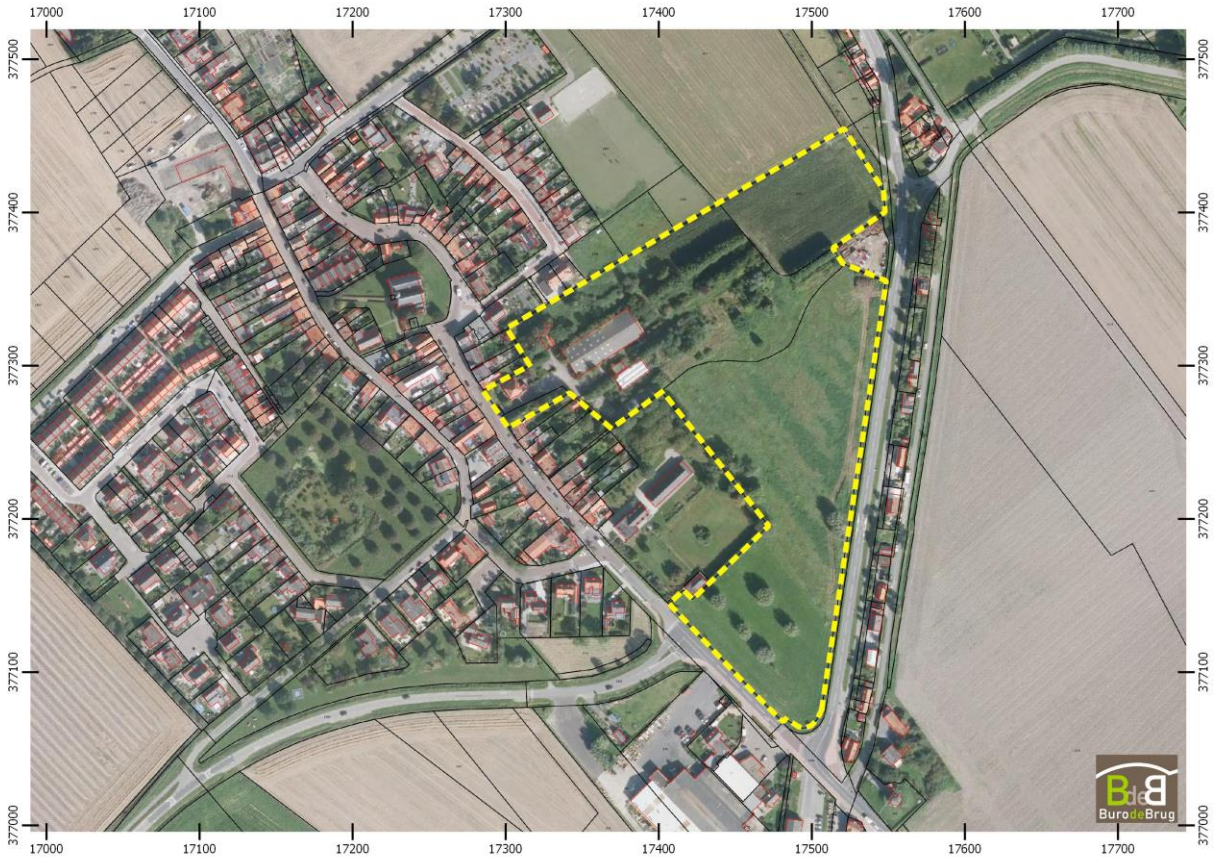
1.1. Algemeen

Dit archeologisch onderzoek *Mariastraat 35 te Cadzand* bestaat uit een bureaustudie gevolgd door een verkennend booronderzoek. Het plangebied is enigszins driehoekig. Aan zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door de woningen langs de Mariastraat; aan de oostzijde ligt de N674 (Ringdijk Noord); aan de noordwestzijde raakt het plangebied aan de bebouwing van de dorpskern en aan akkers. Het plangebied is aangegeven in afbeelding 2 en heeft een oppervlakte van circa 44440m2.

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Van Kerkhoff Maatwerk in RO. De aanleiding tot dit onderzoek is de voorgenomen realisatie van 8 woningen aan de oostzijde van de dorpskern van Cadzand (gemeente Sluis). Voorafgaand is een wijziging en/of herziening van het vigerende bestemmingsplan nodig.

Op dit moment is de noordwestelijke hoek (1/4) van het plangebied in gebruik als tuin met woning en als verhard erf met loods en opstallen. Achter de loods staat een bosje. Het resterende deel (3/4) is in gebruik als akker/weiland.

De loods en overige opstallen zullen voorafgaand aan de nieuwbouw worden gesloopt. Het bosje zal worden gekapt.



Afbeelding 2: locatie plangebied (geel) met als ondergrond de luchtfoto 2015, kadastrale percelen (zwart) en bebouwing (rood). Bron: www.pdok.nl.[2]

[2] Alle afgebeelde kaarten vanaf 1830, ook die zonder noordpijl, zijn noord-gericht. De schaal van de kaart kan worden afgelezen uit de coördinaten aan de randen van de kaarten. Kaarten vóór 1830 zijn landmeetkundig gezien van inferieure kwaliteit, en hebben daarom geen noordpijl en geen schaalaanduiding.


Afbeelding 3: impressie van het plangebied. Bron: C. Sueur.

Het plangebied is een samenvoeging van drie grote kadastrale percelen: 1786 (Mariastraat 35), 1855 (akker in de boordoosthoek van het plangebied) en 1125 (akker in de zuidelijke punt van het plangebied).
Op het perceel 1786 was tot 2012 Tuincentrum Schuttershof gevestigd, waar bloemen, planten en tuinbenodigdheden werden verkocht. De voormalige, en thans deels overgroeide, zaaibedden zijn aan de zuidoostzijde van de loods nog te zien.

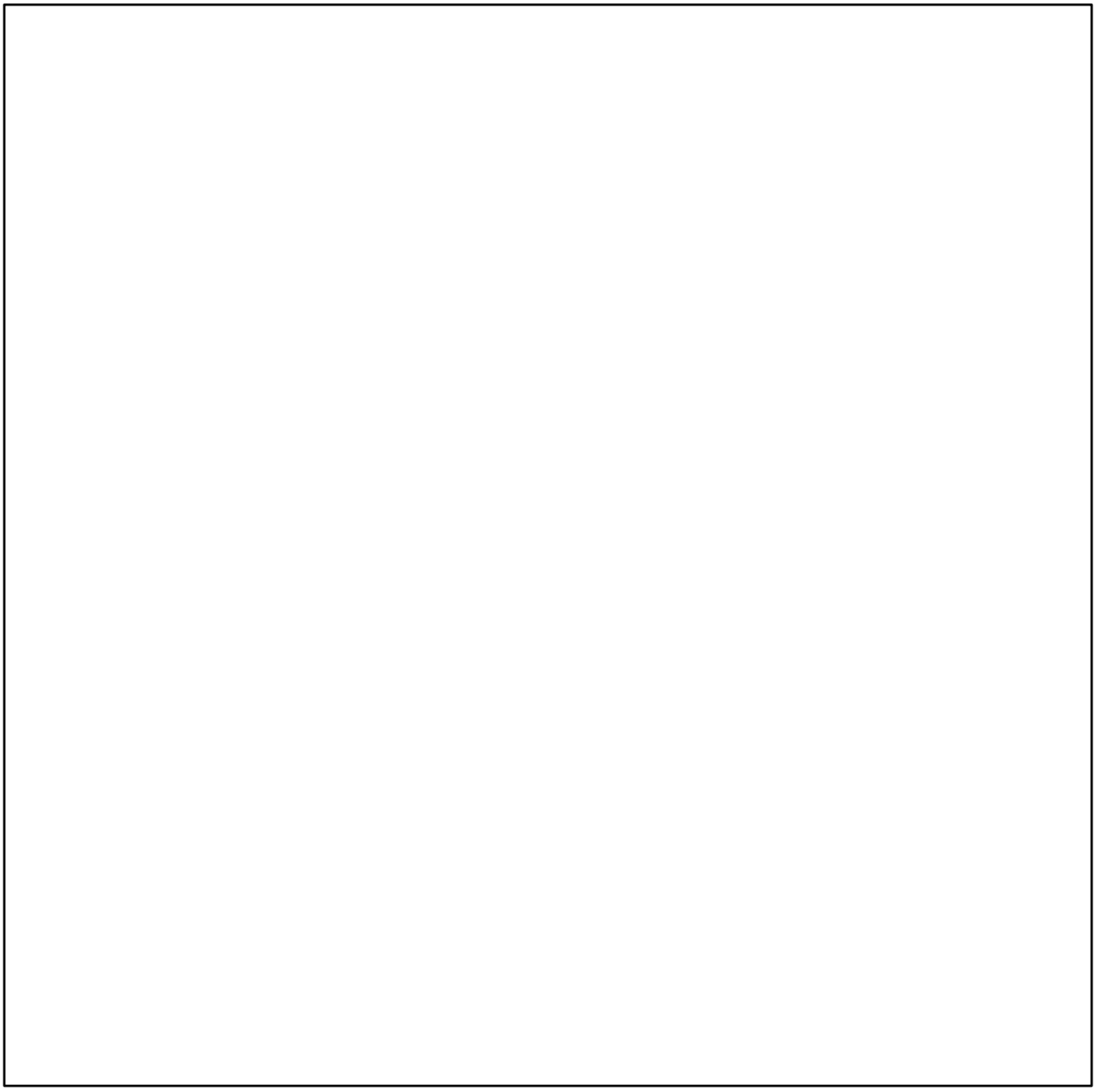
2. Bureauonderzoek en archeologische verwachting

2.1. Onderzoeksmethode

Het bureauonderzoek heeft tot doel bestaande landschappelijke, archeologische en historische bronnen bijeen te brengen en daarmee een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen voor het plangebied. Op basis van de resultaten zal een aanbeveling worden gedaan ten aanzien van eventueel vervolgonderzoek, behoud in situ of vrijstelling. Het resultaat is een standaardrapport, dat voldoet aan de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA versie 3.3) en de gemeentelijke eisen.[3]
Voor het verkrijgen van gegevens met betrekking tot reeds bekende archeologische- en bodemkundige waarden van het plangebied, is het Archeologisch Informatiesysteem Archis 3 van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de diverse archeologische beleidskaart en -documenten van de gemeente geraadpleegd.[4] Ook zijn onder andere de geomorfologische kaart[5], de

[3] De gemeente Sluis volgt in deze één-op-één de provinciale richtlijnen uit 2014.
[4] Archeologische beleidsadvieskaart, via de gemeente Sluis (www.gemeentesluis.nl).
[5] STIBOKA 1987 en www.zeeland.nl.

bodemkaart[6], de geologische kaart[7] en enkele historische kaarten bestudeerd[8]. Tevens is het AHN3 geraadpleegd[9] en zijn de meest recente of relevante archeologische onderzoeksresultaten in het onderzoek opgenomen, zoals in de literatuurlijst is opgenomen. De gebruikte bronnen komen terug in de volgende paragrafen. Het SCEZ is benaderd met de vraag naar aanvullende archeologische gegevens, maar er zijn geen vondsten of vindplaatsen die niet reeds via andere bronnen beschikbaar zijn.



[6] STIBOKA 1980 en www.zeeland.nl.
[7] www.dinoloket.nl en Van Rummelen 1977.
[8] Zie paragraaf 2.4..
[9] www.ahn.nl.

2.2. Beleid

In het vigerend bestemmingsplan uit 2005 rust op de zone langs de Mariastraat geen dubbelbestemming voor archeologie, cultuurhistorie of bouwhistorie. In 2005 heeft Archeomedia weliswaar de Archeologische waarden- en beleidsadvieskaart Cadzand Dorp opgesteld,[10] maar deze kaart is niet doorvertaald in de bestemmingsplannen. In 2011 heeft Vestigia een beleidsnota en beleidskaart vervaardigd voor de gehele gemeente Sluis.[11] De gemeente Sluis heeft er evenwel voor gekozen om deze beleidsadviezen niet te hanteren als uitgangspunt voor het gemeentelijk beleid. Daarom heeft de gemeente in 2011 en in 2012 een interimbeleid vastgesteld[12], waarbij als basis de AMK en de IKAW dienden; deze kaartlagen zijn te raadplegen via het provinciale Geoloket (zie print in Bijlage 1). In 2013 zijn vervolgens de voorgaande adviezen door Artefact omgewerkt tot één samenhangend beleidsmatig geheel,[13] en eveneens via het provinciale Geoloket te raadplegen (zie print in Bijlage 1). Dit laatste document heeft tot op heden echter geen juridisch bindende status gekregen. Al met al liggen er dus vier verschillende visies op de omgang met de archeologie voor de dorpskern en omgeving van Cadzand. In de onderstaande tabel zijn de mogelijke verplichtingen ten aanzien van archeologisch onderzoek bijeengebracht.

Instrument	**Onderzoeksverplichting bebouwde zone langs Mariastraat**	**Onderzoeksverplichting overige delen plangebied**
Bestemmingsplan 2005	Geen	Geen
Beleidsnota 2012, vastgesteld. Zie kaart in bijlage 1.	AMK terrein (dorpskern Cadzand) / hoge archeologische waarde. Onderzoek bij activiteiten dieper dan 40cm en met een oppervlakte groter dan 50m2.	IKAW / Lage archeologische verwachting. Onderzoek bij activiteiten dieper dan 40cm en met een oppervlakte groter dan 2500m2.
Beleidsnota 2013, concept. Zie kaart in bijlage 1.	Dorpskern Cadzand / hoge archeologische waarde. Onderzoek bij activiteiten dieper dan 40cm en met een oppervlakte groter dan 50m2.	Hoge archeologische verwachting voor Laag 1. Onderzoek bij activiteiten dieper dan 40cm en met een oppervlakte groter dan 500m2.

Tabel met de verschillende beleidsregels voor plangebied. Bron: De Visser 2013.

2.3. Geo(morfo)logie en bodemopbouw

In 2013 is een bureauonderzoek opgesteld voor een plangebied dat raakt aan de zuidzijde van het project Mariastraat 35.[14] Sindsdien is er geen nieuwe informatie ten aanzien van de landschappelijke aspecten bijgekomen. Daarom wordt hier volstaan met het citeren uit het bureauonderzoek van 2013.

Cadzand is gelegen in westelijk Zeeuws-Vlaanderen, een relatief laaggelegen streek die gekenmerkt wordt door het voorkomen van Holocene kustafzettingen. Pas ten zuiden van Aardenburg dagzomen Pleistocene Formaties, die door Van Rummelen zijn gekarteerd.

In de laatste ijstijd, het Weichselien, werden overal eolische zanden afgezet (dekzand). Het betreft fijnzandige afzettingen met ingeschakelde leemlagen en een aantal gyttja- en venige gyttjalaagjes. De laatste ijstijd wordt gekenmerkt door een afwisseling van warmere en koudere fasen, de zogenaamde interstadialen en stadialen. Deze klimaatschommelingen manifesteerden zich met name sterk in het Vroeg en Laat Glaciaal. Veralgemenend zijn in West Zeeuws-Vlaanderen met name de Vroeg Glaciale interstadialen goed herkenbaar, terwijl in Oost Zeeuws-Vlaanderen de Laat Glaciale beter vertegenwoordigd zijn. In het licht van de bewoningsgeschiedenis zijn het Bölling interstadiaal (11.990 BP) en het Allerød-interstadiaal daarvan de voornaamste exponenten.
Het dekzandlandschap werd gekenmerkt door zuidwest-noordoost georiënteerde zandruggen, die in Oost Zeeuws Vlaanderen veel talrijker zijn dan in het westelijk deel. In het grootste deel van Zeeuws-

[10] Wijsman et al, 2005.
[11] Alkemade et al., 2011 en Brugman et al. 2011.
[12] Verordening interimbeleid archeologie Sluis 2012,vastgesteld bij Raadsbesluit van 28 juni 2012.
[13] De Visser, 2013.
[14] Coppens 2013.

Vlaanderen zijn deze echter niet meer herkenbaar, als direct gevolg van de klimatologische veranderingen die circa 10.000 jaar geleden optraden. Het smelten van het landijs van de laatste IJstijd en de daaruit voortvloeiende sterke stijging van de zeespiegel, kondigt een nieuw geologisch tijdperk aan: het Holoceen. Het valt niet uit te sluiten dat er zich ook Basisveen in westelijk Zeeuws-Vlaanderen ontwikkelde, maar dat is dan door latere erosie weer verdwenen. In West Zeeuws-Vlaanderen begon de veenvorming pas laat door de hoge ligging van het Pleistoceen: tussen het Laat-Atlanticum (5500 BP) in het noorden en in het zuiden in de tweede helft van het Subboreaal tot het begin van het Subatlanticum (2400 BP). Echter, overal is de veenvorming doorgegaan tot na de Romeinse Tijd.
Door een goede ontwatering van het veen, de bijhorende klink, en een sterke zeespiegelstijging komt het veenlandschap weer onder invloed van de zee. Deze getijdenafzettingen, beter bekend als de Duinkerke transgressies, ontwikkelen zich vanaf circa 1600 BC. De post Romeinse transgressiefase (Duinkerke II, 250-600 AD) heeft grote delen van Zeeuws-Vlaanderen met een zwaar kleipakket bedekt. De invloed van de zee is geleidelijk en in Zeeuws-Vlaanderen is die evolutie nauw verweven met de zeearm die zich vanaf de strandwal voor Knokke en Cadzand gaat insnijden naar het oosten. Deze zeearm moet al in de pré-Romeinse Tijd aanwezig zijn geweest in de vorm van een getijdengeul.[15] Wellicht is deze geul wat in historische bronnen uit de volle Middeleeuwen beschreven is als de Sincfal. Tegenwoordig heet deze geul het Zwin. Via natuurlijke ontwateringsgeulen in het veen en vermoedelijk ook door aangelegde kanalen werd deze geul gevoed. Met het geleidelijke inzakken van het veen en wellicht ook de ontginning van datzelfde veen kon het zeewater geleidelijk verder het land binnendringen.

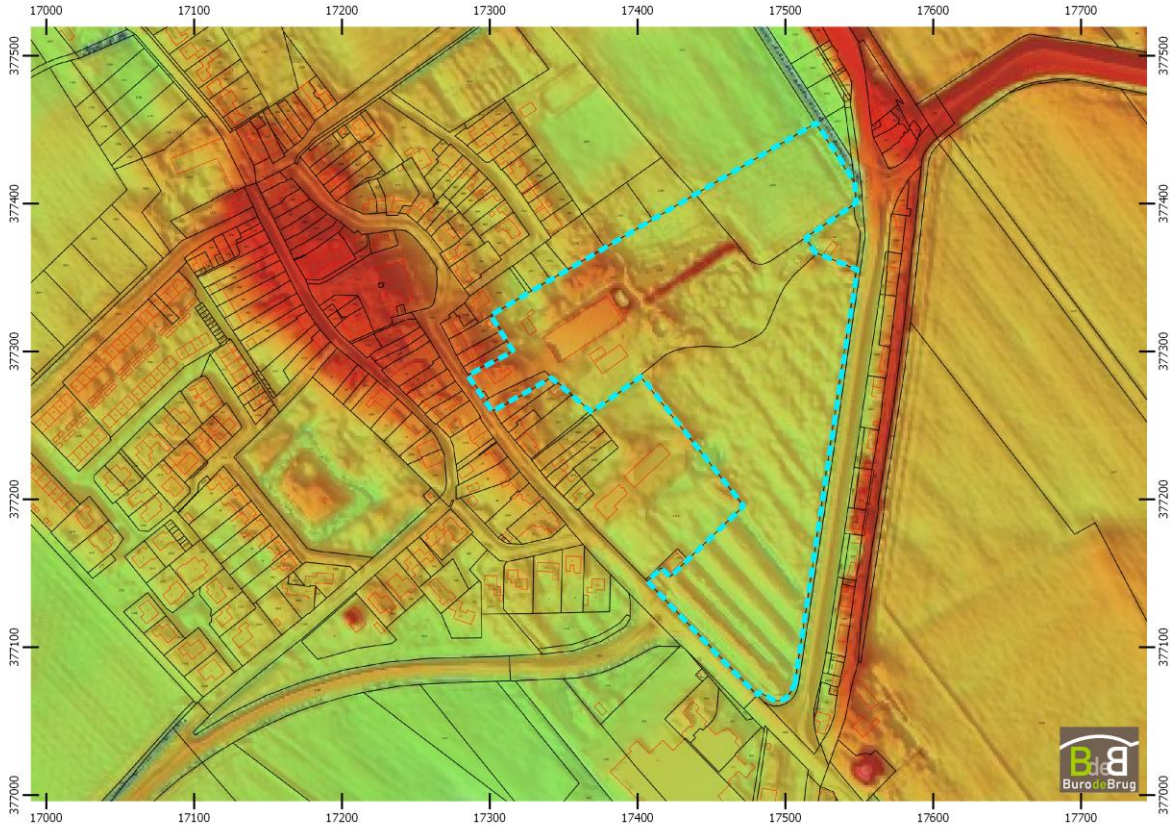
Uit de archeologische opgraving in Ellewoutsdijk (Walcheren) is gebleken dat in de 2de of 3de eeuw het veenlandschap veranderde in een getijdenlandschap.[16] Wat vroeger omschreven werd als Duinkerke 2 transgressies wordt nu veeleer gezien als een rustig sedimentatie- en verlandingsproces gespreid over verschillende eeuwen.[17] Aan de kust kwam aan dit proces omstreeks 750 na Chr. een einde. Tussen het einde van de 10de en het einde van de 11de eeuw werden de getijdengeulen in de kustvlakte ingedijkt, wat uiteindelijk leidde tot de verhoging van het stormvloedniveau in het buitendijkse gebied.[18] Tussen 900 en 1300 AD ontwikkelen zich de afzettingen van Duinkerke IIIa. Waar deze in het oosten bestaan uit krekenstelsels met eromheen komgebieden worden in het westen van Zeeuws-Vlaanderen in deze periode met name opwassen gevormd. De Duinkerke IIIb afzettingen zijn over het algemeen het gevolg van de vele overstromingen die plaatsvonden vanaf 1350 AD en voortduren tot in de huidige tijd. Deze transgressiefase wordt gekenmerkt door hevige stormvloeden die bedijkingen deden bezwekken en grote gebieden voor lange tijd onder water zetten. De bekendste exponenten hiervan zijn bijvoorbeeld de stormvloeden van 1375, de Sint Elisabethsvloeden van 1404 en 1421 en de inundatie van 1583-1585. De heftigheid van deze inbraken wordt versterkt door de brede geulen waarvan sommige zich tot een diepte van meer dan 30 meter in de ondergrond insneden.[19]

Op de Geologische Kaart van Nederland[20] heeft het plangebied de code Do.3a. Dit houdt in dat de (diepere) ondergrond bestaat uit Duinkerke IIIa-afzettingen ontwikkeld als kreekafzettingen. Volgens de bijkaart van de Geologische kaart van Nederland[21] bevinden de pleistocene afzettingen zich op meer dan 20 meter beneden NAP. Deze kaart is opgenomen in het rapport van Coppens.[22] In het Dinoloket zijn geen boorbeschrijvingen binnen het plangebied beschikbaar. Uit de omgeving zijn enkele boringen opgenomen, waaruit blijkt dat de kleiige afzettingen 2,5 tot 3,5 meter dik zijn.[23]

[15] Vos en van Heeringen 1997.
[16] Sier 2003.
[17] Baeteman 2007.
[18] Tys 2010.
[19] Van Rummelen, 1977b.
[20] Van Rummelen, 1977a.
[21] Van Rummelen, 1977a.
[22] Coppens 2013.
[23] www.dinoloket.nl.

Op de geomorfologische kaart[24] is het plangebied grotendeels niet gekarteerd vanwege de ligging in de bebouwde kom van Cadzand. Langs de Ringdijk Noord is het gebied wel gekarteerd en heeft de code 3M35. Het gaat hier om een vlakte van getijdeafzettingen. Deze kaart is opgenomen in het rapport van Coppens.[25]

Op de bodemkaart is het grootste deel van het plangebied niet gekarteerd vanwege de ligging in de bebouwde kom van Cadzand. Langs de Ringdijk Noord is het gebied wel gekarteerd en heeft de code Mn35A. Dit zijn kalkrijke poldervaaggronden bestaande uit lichte klei.[26] Deze kaart is opgenomen in het rapport van Coppens.[27] Met een grondwatertrap VI is het gebied goed ontwaterd en daarmee zeer geschikt voor landbouw. In het verleden was dit gebied, aan de rand van het eiland van Cadzand, daarom een aantrekkelijk vestigingsgebied.



Afbeelding 5: Actueel hoogtebestand. Het plangebied is blauw omkaderd en ligt op c. 0,5 tot 1,5m +NAP. Het plangebied grenst aan en ligt deels op het eiland van Cadzand. Bron: www.pdok.nl.

Op het AHN (afbeelding 5) is te zien dat het plangebied aan de oostzijde ligt van het eiland van Cadzand. De Mariastraat ligt nog op de hoge uitloper van het eiland (c. 1,5m +NAP). De rest van het plangebied ligt in het ingepolderde gebied (minimum 0,5m +NAP). Voorbij de Ringdijk Noord (ten oosten van het plangebied) ligt het maaiveld weer hoger (c. 1,15 +NAP). Hierin is te herkennen dat het eiland van Cadzand in een oude polder ligt, waar de bodem reeds meer is ingeklonken dan in de jongere polders (zoals oostelijk van de Ringdijk Noord).
De zone met de bebouwing, woning en opstallen is sterk afgevlakt, zoals te zien op het AHN. De onbebouwde delen, die in gebruik zijn als akker of weiland, laten meer reliëf zien. In de zuidelijke punt zijn de afwateringsgeulen in de percelen duidelijk herkenbaar. In het algemeen is er weinig van het natuurlijke reliëf te herkennen. Dit past bij een vlakte met getijdeafzettingen: het gebied is letterlijk vrij vlak. Buiten het plangebied zijn wel verschillende opmerkelijke reliëfverschillen te zien, maar die zijn voor dit onderzoek niet relevant.

[24] Brus, 1987.
[25] Coppens 2013.
[26] Stiboka, 1980.
[27] Coppens 2013.

2.4. Historische gegevens

Zoals eerder aangegeven, is het landschap rond het eiland Cadzand door de vele fasen van overstromingen en afzettingen in de loop der eeuwen regelmatig geheel veranderd. Het huidige landschap is pas ontstaan vanaf de 8e eeuw. Coppens heeft het ontstaan van het gebied in 2013 al uitgebreid beschreven. Onderstaand wordt hieruit geciteerd en/of geparafraseerd.[28]

> Vanaf de 10e eeuw neemt de invloed van de zee op het Zeeuws Vlaamse kustgebied gestaag toe (Duinkerke IIIa-transgressie). Onder impuls van de Vlaamse abdijen worden vanaf de late 10e eeuw de eerste, defensieve bedijkingen aangelegd. Deze bedijkingen gecombineerd met de ontwatering van het gebied door de zeearmen en het aanleggen van ontwateringssluizen lieten een economische exploitatie van het kustgebied toe. De aanleg van de dijken bevorderde en versnelde de aanslibbing aan de buitenzijde. Door de nieuwe dijken verder zeewaarts aan te leggen, werd nieuw land aangewonnen in de vorm van polders. De naam Cadesand (ofwel het huidige Cadsand) duikt op in het begin van de 12e eeuw. Mogelijk wijst de naam erop dat er reeds een stelsel van kaden aanwezig was, waardoor geleidelijk het ene stuk schorgrond na het andere werd omgeven en tot polder werd gemaakt. Zo ontstond het eiland van Cadzand, waarbinnen het plangebied is gelegen.
>
> De oudste kaart waarop west Vlaanderen wordt afgebeeld is de kaart, die de geografische situatie anno 1274 van het graafschap van Vlaanderen ten tijde van graaf Gwijde van Dampierre weergeeft. Meer dan een schetsmatig beeld van de toenmalige geografie biedt het niet. Op deze kaart is het eiland Cadsant te zien met het gelijknamige dorp. Zie afbeelding 6.
>
> In alle opzichten is de 13e eeuw een bloeiperiode. De gunstige ontwikkeling, die reeds in de 12e eeuw kon worden geconstateerd, zette zich in stijgende lijn voort. De steden kwamen tot grote voorspoed. De lakennijverheid was een winstgevend bedrijf; de scheepvaart bracht leven en vertier; de handel en de vrachtvaart bevorderden de welvaart. Ook het platteland deelde in deze hoogconjunctuur. De steden waren goede afnemers van agrarische producten en turf. Zo werden langs de kust grote uitgestrektheden aan schorgrond ingepolderd.
>
> In de 13e eeuw zijn Cadzand en Zuidzande nog twee afzonderlijke eilanden, van elkaar gescheiden door een zeearm, waarvan men verwachtte dat deze binnen afzienbare tijd zouden verlanden. De omvang van het eiland Cadzand was in de 13e eeuw ongeveer gelijk aan die van de tegenwoordige Oudelandsche polder, een groot deel van de Vierhonderdpolder (in het oosten), een groot deel van de Strijdersgatpolder (in het westen) en een deel van de Tienhonderdpolder. Deze drie laatste polders werden aan het begin van de 14e eeuw bedijkt.

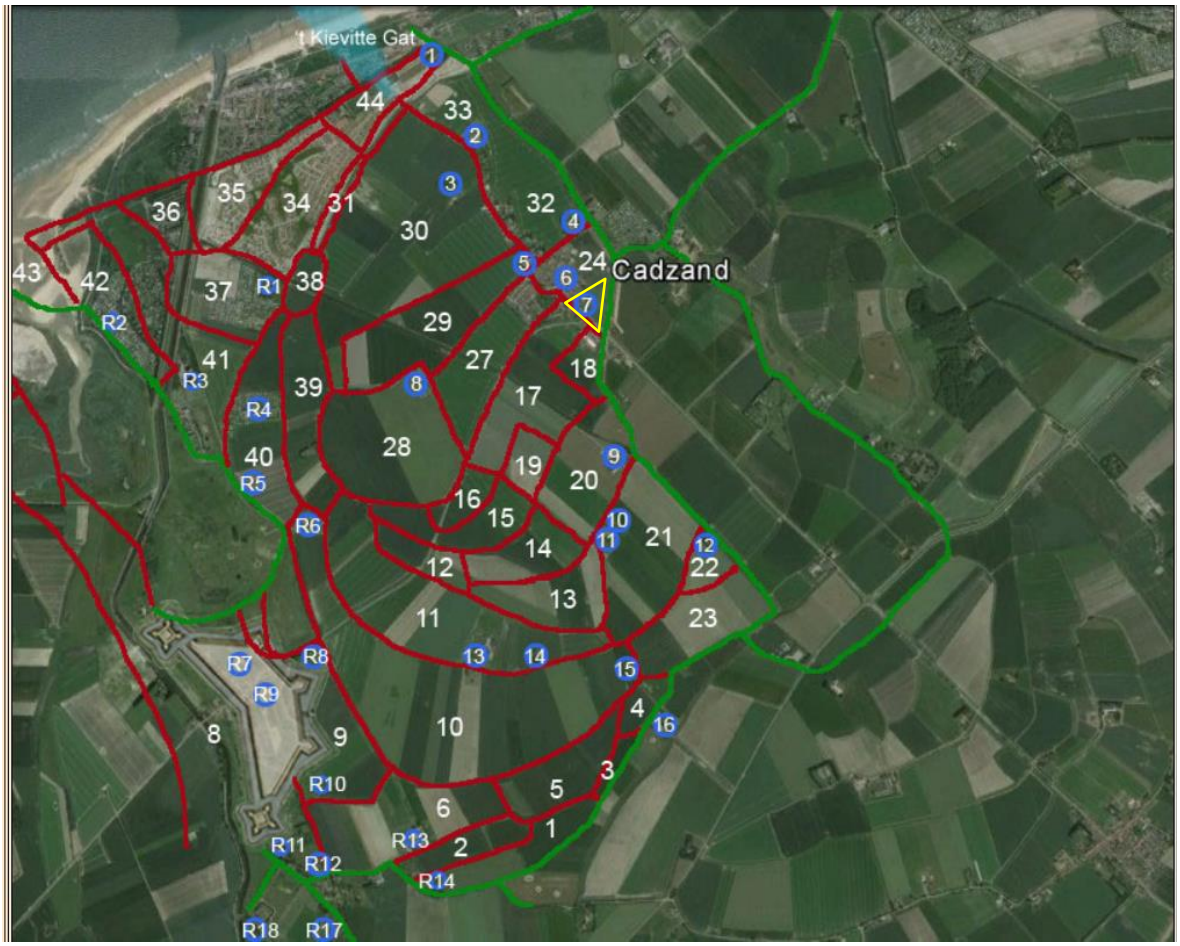
[28] Coppens, 2013. De geciteerde of geparafraseerde delen worden ingesprongen weergegeven.



Afbeelding 6. Deze *Carta Flandriae* schetst de geografische situatie van het graafschap Vlaanderen rond 1274, toen Gwijde van Dampierre graaf van Vlaanderen was. Cadsant (rood omcirkeld) ligt duidelijk nog op een eiland. Zuidzande is blauw omcirkeld. Bron: http://www.cadzandgeschiedenis.nl/images-1400/1274CartaFlandriae.html.

Feitelijk betreft het herbedijkingen, want het gebied werd eeuwenlang geteisterd door overstromingen, van kleine en soms ook van catastrofale omvang (stormvloeden, deel uitmakend van de transgressiefasen). Cadzand bestond al rond 1200, en steeds weer werd er tijdens een stormvloed land prijsgegeven aan het water en werd er nadien land weer teruggewonnen door herbedijking. Dit geven en nemen van land als gevolg van stormvloeden en bedijking gaat eeuwen door. Vanaf c. 1660 verschijnen zogenaamde ommeloperskaarten, waarop alle kleine poldertjes op het eiland Cadzand zijn weergegeven. In een register (de ommeloper) werden vanaf 1553 de eigendomsrechten per polder bijgehouden. Zie afbeelding 7. De poldertjes zelf - die vaak maar één of enkele percelen groot waren en afgegrensd werden met kades van amper 1 meter hoogte - werden beginne genoemd. Clusters van poldertjes werden omringd door c. 2,5 meter hoge dijken.
In deze beginnen zijn - ieder geval vanaf de 17e eeuw[29], maar mogelijk ook eerder - hofsteden gesticht. In beginne 24 ligt het plangebied Mariastraat 35, binnen de gele contour. Op afbeelding 7 is, met een blauwe cirkel waarin het getal 6 staat, de ligging van de hofstede De Schuttershof gemarkeerd. Aan deze oude hoeve ontleent het voormalige tuincentrum aan de Mariastraat 35 zijn naam. De locatie van hofstede De Schuttershof is echter niet juist aangegeven; het zou zuidelijker moeten liggen, binnen de gele contour, op de plaats waar nu nummer 7 is ingetekend.

[29] De Hullu en Brakman, 1928.



Afbeelding 7. Ommeloperkaart geprojecteerd op een luchtfoto. In geel is de contour van het plangebied weergegeven. De rode lijnen geven de dijkjes, kades en wegen aan die poldertjes begrensden. De groene lijnen geven de ligging van de c. 2,5 meter hoge dijken die de poldertjes tegen grote overstromingen moesten beschermen. Bron: http://www.cadzandgeschiedenis.nl/images-1400/1112oudelandsepolder.html

De voormalige hofstede Schuttershof, gelegen op het terrein van de Mariastraat 35, is op de website www.cadzandgeschiedenis.nl uitvoerig beschreven.[30] In ieder geval vanaf 1732 wordt deze hofstede genoemd, alwaar toen sprake was van een plantage en een timmer (houten gebouw). Zie bijlage 2.

De huidige Ringdijk Noord die het plangebied aan oostzijde begrenst, komt al voor op de 17e eeuwse kaarten, en is één van de oude dijken die de beginnen omgrensde. Ook uit afbeelding 8 blijkt dit. Op de kaart in afbeelding 8 is ook de Mariastraat al goed herkenbaar als een weg die vanuit Zuidzande naar Cadzand loopt. Voor de aanvoer van bouwmaterialen voor de Onze Vrouwe Kerk van Cadzand is al in de 13e eeuw hier een zandweg aangelegd, vanuit het veer bij Zuidzande naar de bouwplaats. In de volksmond werd die weg de Sinte Marien weghe genoemd. In 1853 is deze zandweg verhard met grind.[31] Het plangebied ligt in het noordelijke kwadrant van de kruising tussen de Ringdijk Noord en de Mariastraat.

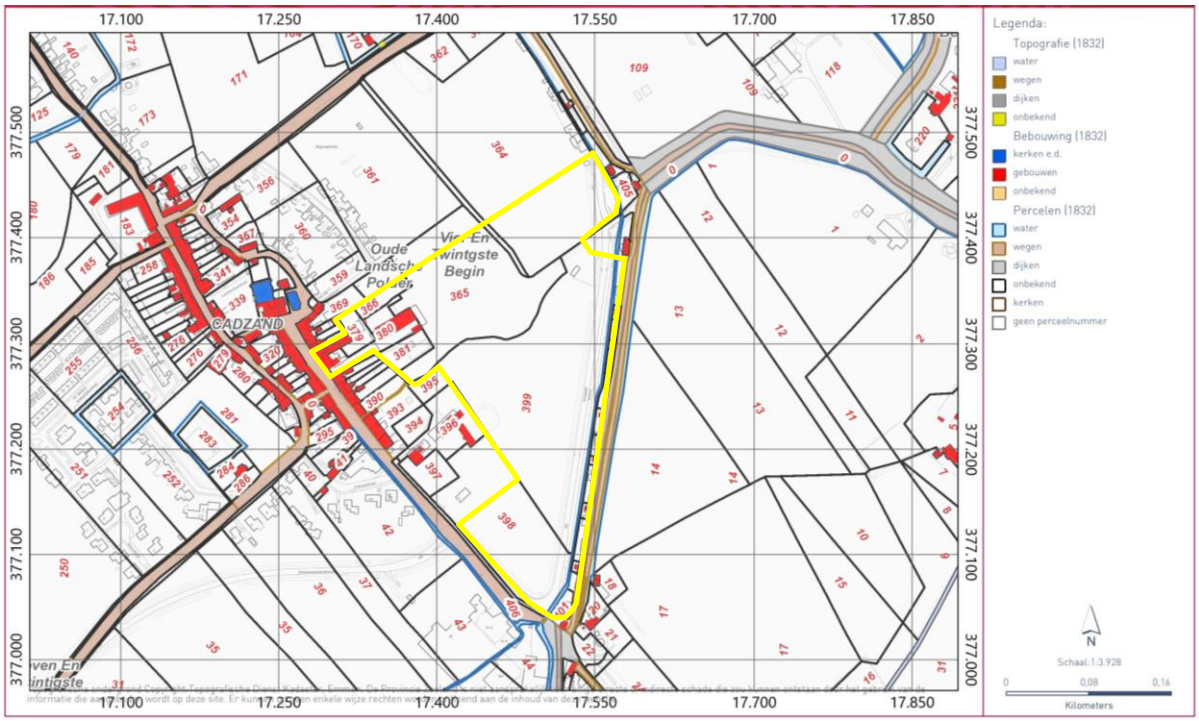
[30] http://www.cadzandgeschiedenis.nl/hofsteden/hofstedeO6Schuttershof.html.
[31] http://www.cadzandgeschiedenis.nl/images1400-1900/1854grindweg.html



Afbeelding 8. kaart van het Brugse Vrije door Pieter Pourbus (Kopie door Pieter Claissens - 1596 / 1597 - Groeningemuseum Brugge). Het plangebied is met een rode contour weergegeven.
Bron: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/a/a7/Old_map_of_Kaart_van_het_Brugse_vrije..jpg.

De situatie zoals weergegeven op de kaarten uit de 17e eeuw verandert vervolgens nauwelijks meer. De tracés van de Ringdijk Noord en de Mariastraat zijn in de laatste eeuwen niet gewijzigd.

Op de Kadastrale minuutplan uit 1832 is de situatie voor het plangebied op hoofdlijnen ongewijzigd. Zie afbeelding 9.
Wel is in 1832 te zien dat er bebouwing aan de Mariastraat is bijgekomen. Ook zijn nu, geheel in de aard van een kadastrale kaart, alle bijgebouwen gekarteerd. Achterop het erf is dan ook de schuur getekend. Op 19 januari 1808 was de oude schuur afgebrand en in hetzelfde jaar is een nieuwe herbouwd. De gebogen grens tussen de percelen 399 en 365 in afbeelding 9 kan er op duiden dat hier een oude waterloop als scheiding tussen de percelen is gevolgd. Deze gekromde lijn was tot ver in de 20e eeuw zichtbaar in het terrein. Zie ook afbeelding 11.



Afbeelding 9. Ligging van het plangebied (groene contour) op de Kadastrale Minuutplan 1832. Bron: http://zldgwb.zeeland.nl.

Op de Bonnebladen uit beging 20e eeuw is de situatie vrijwel identiek aan die uit 1832: bebouwing langs de Mariastraat, de schuur op het achtererf en dezelfde percelering. Wel is het aantal woningen aan de Ringdijk Noord zodanig toegenomen, dat er nu sprake is van een dicht bebouwd lint. Vergelijk afbeeldingen 9 en 10. Deze bebouwing ligt echter net buiten het plangebied.



Afbeelding 10. Ligging van het plangebied (gele contour) op de het Bonneblad uit 1912. Bron: Kadaster.

Ook de luchtfoto uit 1959 laat een beeld zien dat sterk overeenkomt met de situatie uit 1832! Zie afbeelding 11. Kortom, hier is sprake van een terrein dat waarschijnlijk eeuwen lang dezelfde indeling heeft gekend. Wanneer dit wordt vergeleken met de luchtfoto uit 2015 (afbeelding 1) blijkt er in de indeling en de bebouwing van het perceel nagenoeg niets veranderd te zijn.



Afbeelding 11. Ligging van het plangebied (rode contour) op de de luchtfoto uit 1959. Bron: http://zldgwb.zeeland.nl.

2.5. Bekende archeologische waarden

Het algemene archeologische kader is reeds uitvoerig beschreven in 2013.[32]
De zone langs de Mariastraat valt binnen het AMK terrein nummer 13464 en heeft een hoge archeologische waarde vanwege de veronderstelde aanwezigheid van de historische dorpskern Cadzand, daterend uit de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Zo is het ook in het provinciale Geoloket opgenomen. Zie bijlage 1.
Het huidige huis, dat ten opzichte van de overige bebouwing langs de straat relatief ver naar achteren is neergezet, dateert echter uit de 20e eeuw. De schuur en andere opstallen zijn eveneens van recente datum. Eventuele oudere bebouwing aan de Mariastraat zou nog onder de huidige (diepe) voortuin aanwezig kunnen zijn.
Binnen het plangebied zijn geen gebouwde monumenten aanwezig. Het huis en de schuur staan niet op de provinciale MIP lijst. Evenmin is er sprake van een gemeentelijk of Rijks(gebouwd)monument.[33]

Archeologische waarnemingen zijn niet bekend binnen het plangebied, noch in Archis 3, noch bij het SCEZ.[34]

[32] Coppens, 2013.
[33] Zie http://zldgwb.zeeland.nl/gw411sl/?Viewer=Cultuur%20Historie.
[34] Visser, de, 2013. Bijlage 2, Kaart met daarop de ligging van de archeologische vindplaatsen in de gemeente Sluis (gebiedsdekkend).

In de omgeving van het plangebied is wel een aantal vindplaatsen bekend. Aan de westzijde van Cadzand ligt het omgrachte terrein met sporen uit de 14e en 15e eeuw. Het terrein zou een versterkte boerderij of de resten van het middeleeuws kasteel Gravenstein kunnen betreffen. De provincie heeft het terrein opgenomen op de AMK (nummer 2339) en voorzien van de status 'hoge archeologische waarde'.
Daarnaast zijn diverse archeologische onderzoeken en waarnemingen buiten het plangebied bekend, welke in het rapport van Coppens zijn vermeld. Met deze gegevens ontstaat het beeld dat er vanaf de Late Middeleeuwen resten van boerderijen en nijverheid aangetroffen kunnen worden. Ook voor het plangebied zou dit van toepassing kunnen worden verklaard. Vanuit de historische gegevens en de aanwezigheid van een hofstede is dit eveneens een aannemelijke veronderstelling.



Afbeelding 12: Bekende archeologische waarden in de omgeving van het plangebied (gele contour). In paars het AMK-terrein uit de beleidskaart 2012. In groen de aanvulling op de AMK uit de beleidskaart 2013. De lichtblauwe sterren markeren de waarnemingen en de lichtblauwe contouren de onderzochte gebieden. Bron: Archis/RCE/PDOK.

2.6. Verstorende bodemingrepen in het verleden

Het plangebied lijkt eeuwenlang op dezelfde - vrij extensieve - wijze in gebruik te zijn geweest. Buiten de schuur en de bebouwing langs de Mariastraat hebben er geen noemenswaardige gebouwen gestaan. Ook het landgebruik lijkt zeer bescheiden van karakter te zijn geweest. Mogelijk heeft landbewerking in het verleden voor enige bodemverstoring gezorgd, dit kan met behulp van een verkennend booronderzoek bepaald worden.

2.7. Archeologische verwachting

Coppens heeft de archeologische verwachting reeds in 2013 goed beschreven:

> Gezien de geologische gesteldheid van het onderzoeksgebied, met name in een zone met geulafzettingen van het Laagpakket van Walcheren, kan gesteld worden dat er geen

verwachting bestaat voor het aantreffen van archeologische waarden voor de periode Paleolithicum tot de vroege Middeleeuwen. Alle mogelijke vindplaatsen uit deze perioden - zoals de steentijd vindplaatsen die verband houden met de Laag van Usselo - zijn door het inschuren van de holocene geul in het pleistocene dekzand volledig geërodeerd. Ook mogelijke vindplaatsen in de top van het Hollandveen Laagpakket (Bronstijd tot en met de Romeinse tijd) zijn door de holocene geul volledig uitgeschuurd en daardoor verdwenen.[35]

De verwachting voor het plangebied is dus vrij specifiek te maken: Bewoningssporen zijn pas te verwachten vanaf de 13e eeuw. Daarbij kan gedacht worden aan een boerderij met erf en opstallen, aan de zijde van de Mariastraat, die de voorganger is van de Schuttershof. Op de percelen die in agrarisch gebruik zijn, wordt de kans klein geacht bewoningssporen te vinden, maar zouden wel perceleringssporen (kades, greppels), kunnen worden waargenomen.
Deze sporen liggen vrij ondiep, en bevinden zich waarschijnlijk dicht onder de bouwvoor.
Met een verkennend booronderzoek zou hierin meer inzicht verkregen kunnen worden.

3. Conclusies en aanbevelingen n.a.v. het bureauonderzoek

Het onderhavig plangebied kan op basis van bovenstaand onderzoek in twee verwachtingszones worden gesplitst. Langs de Mariastraat en rondom de huidige schuur geldt een hoge verwachting vanwege de voormalige - of voorlopers van de - hofstede Schuttershof. Voor de akkers en de weilanden binnen het plangebied geldt een lage tot zeer lage verwachting.

Aanbevolen wordt om het gehele plangebied - in de lijn met de gemeentelijke en provinciale eisen - aan een nader onderzoek te onderwerpen. Dit dient de vorm te hebben van een verkennend booronderzoek.

Bovenstaand advies dient beoordeeld te worden door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Hulst.

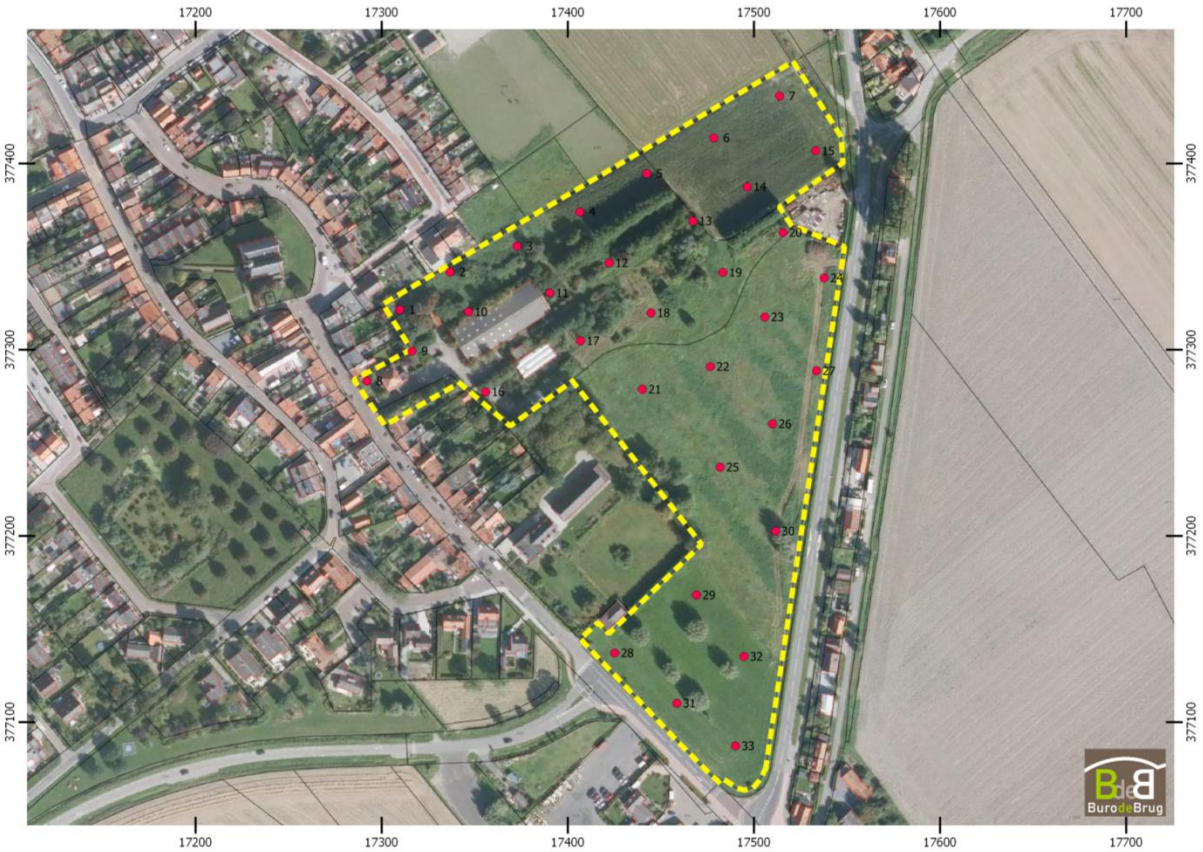
4. Verkennend booronderzoek

Ter aanvulling op het bureauonderzoek is voor het gehele plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd, gebaseerd op het vooraf opgestelde PvA. Het boorgrid en de boornummers zijn weergegeven in afbeelding 13.

4.1. Doelstelling

Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft tot doel de in het bureauonderzoek geformuleerde hoge verwachting ten aanzien van bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen - Nieuwe Tijd (vanaf de 13e eeuw) aan de Mariastraat te toetsen, door inzicht te krijgen in de omvang, (diepte)ligging, aard, datering, gaafheid en conservering van de te verwachten archeologische resten. Op gelijke wijze is de verwachte lage kans voor bewoningssporen in de overige delen van het plangebied, waar vooral perceleringssporen (kades, greppels), worden verwacht, getoetst.

[35] Coppens, 2013.



Afbeelding 13: Boorgrid (rode stippen) in het plangebied (gele contour). Bron: Archis/RCE/PDOK.

4.2. Methode

Conform de Provinciale richtlijn en de specificatie VS03 uit de KNA 3.3 is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Verslaglegging is gedaan volgens specificatie VS05. De boringen zijn in een variabel grid gezet: langs de noord/noordwestelijke zijde zijn de raaien op 30 meter uit elkaar geplaatst, met een boorinterval van 40 meter, omdat hier de hoogste verwachting geldt. Meer naar het zuiden is de afstand tussen de raaien vergroot, omdat de verwachting hier lager is.
Veldinspectie leverde niets op vanwege de aanwezige bebouwing, verharding en de reeds aanwezige vegetatie op het perceel.

Werkwijze
Er is voor boringen gekozen, omdat deze methode het meest efficiënt zicht geeft op de opbouw van de bodem, grootschalige verstoringen en archeologie in de ondergrond. De boringen zijn verkennend van aard. De beschrijving van de boringen is terug te vinden in bijlage 3.

De boringen zijn verspreid over het plangebied uitgevoerd, rekening houdend met de beperkingen vanwege aanwezige bebouwing, verharding, kabels en leidingen. De locatie van de boringen is met behulp van GPS ingemeten, met een nauwkeurigheid van c. 1 meter. De hoogte van de boringen is met behulp van het AHN in NAP geschat.[36]
De boringen zijn uitgevoerd met een edelmanboor met een diameter van 7 cm en een guts met een diameter van 0,03 m. Het opgebrachte materiaal is per laag bemonsterd en beschreven volgens de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode (ASB), dat gebaseerd is op NEN5104.[37] Naast lithologische en bodemkundige aspecten is in het bijzonder aandacht besteed aan het wel of niet voorkomen van archeologische indicatoren als houtskool, verbrande klei/leem, aardewerk, (on)verbrand bot, natuursteen, fosfaatvlekken, baksteen en andere niet natuurlijke insluitsels. Ook is

36 Gegevens www.ahn.nl
37 Bosch 2005 en Nederlands Normalisatie Instituut 1989.

het kalkgehalte bepaald. In alle boringen is de bodem zeer kalkrijk (bruist met HCl), met uitzonering van een aantal ophogingslagen. Dit is echter niet bij de boorbeschrijvingen genoteerd.
De beschrijving van de boorgegevens is digitaal vastgelegd met gebruikmaking van het *software* pakket Boorstaten.nl.[38]

4.3. Resultaten

Landschap
Op basis van het bureauonderzoek werd de verwachting geformuleerd dat er in het onderzoeksgebied afzettingen, ontwikkeld als kreekafzettingen (erosiegeul), aanwezig zijn, die een dikte van 20 m tot aan de Pleistocene ondergrond kunnen hebben. Uit de omgeving zijn enkele boringen opgenomen in Dinoloket, waaruit blijkt dat de kleiige afzettingen 2,5 tot 3,5 meter dicht aan de oppervlakte dik zijn.[39]
In eerste instantie was het de bedoeling om te boren tot 3 m, waarvan de onderste meter met de guts. In de meeste gevallen lukte het echter niet om tot 3 m te boren, omdat op een diepte van 110 à 280 cm –mv zandafzettingen werden aangetroffen die onder de grondwaterspiegel liggen. Zodra het zand werd aangeboord en geprobeerd werd om deze afzettingen te bemonsteren liep het meeste zand uit de boor en kon er vaak alleen geconstateerd worden dat de basis van de boring uit zand bestond. In een aantal gevallen was het niet mogelijk om de waarschijnlijk aanwezige differentiatie in de zandafzettingen goed te beschrijven. In een aantal gevallen kon deze differentiatie wel gemaakt worden.

Boringen
Van de 33 boringen is boring 16 vervallen omdat de locatie van deze boring verhard is en er in het omringende terrein geen geschikte locatie voor een boring kon worden gevonden door bebouwing, verharding en doordat een smalle onverharde strook te dicht begroeid was.
Het materiaal uit de boringen wordt hieronder van onder naar boven beschreven.

Op 110 à 280 cm –mv is grijs tot lichtgeel zeer fijn, zwak siltig, goed gesorteerd zand aangetroffen, met daarin schelpengruis en volledige schelpen. Bovenin deze laag komt plaatselijk een bruin tot bruingrijs, zwak humeuze horizont voor met veel plantenresten. In boring 22 is in deze horizont een dubbelkleppige schelp aangetroffen in levenshouding. In sommige boringen is vervolgens lichtgrijs, zeer fijn, zwak siltig, goed gesorteerd zand met enkele kleilaagjes aangetroffen. Meestal gaat de humeuze horizont vrijwel direct over in een sterk zandige kleilaag met vaak een afwisseling met hele dunne zandlaagjes. In boring 24, 26 tot 31 en 33 is op 110 à 170 cm diepte de sterk zandige kleilaag, grijs, zwak humeus en deze bevat vaak een weinige tot een matige hoeveelheid plantenresten. Meestal heeft deze humeuze horizont een dikte variërend van 5 à 25 cm, maar in boring 28 en 31 is deze horizont respectievelijk 160 en 70 cm dik en in boring 26 is vervolgens na een interval bestaande uit lichtgrijze sterk zandige klei nog een zwak humeuze horizont aanwezig.
Op een diepte variërend van 60 à 160 cm diepte bevindt zich een lichtgrijze sterk zandige kleilaag. Algemeen bevindt zich hier bovenop een matig zandige kleilaag tot aan het maaiveld (als de humeuze bovenlaag/bouwvoor wordt meegerekend).

De boven beschreven opbouw representeert min of meer de algemene opbouw van de (natuurlijke) afzettingen zoals ze zijn aangetroffen in het plangebied. In de boringen 5, 6, 11, 13, 17 en 21 is een geheel natuurlijke bodemopbouw vastgesteld, zonder indicaties op archeologie of vegetatiehorizonten. In boring 2, 4, 7, 8, 10, 12, 14, 19 en 22, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 31 en 33 is een vegetatiehorizont waargenomen tussen de kleiige en zandige lagen.
Een aantal boringen laat een (mogelijk) meer antropogeen beïnvloede bodemopbouw zien: ter hoogte van de bebouwing aan de Mariastraat (boring 1, 2, 3, 8, 9), het tuincentrum (boring 10, 11, 18, 19 en 20), boring 15 nabij een perceelsloot, boring 24 en 27 op het bouwland en boring 28 en 31 die op een talud zijn gelegen op een kortere afstand van de Mariastraat en boring 25 dat in een spoor moet zijn

38 www.boorstaten.nl.
39 www.dinoloket.nl.

gezet. Het talud behoort mogelijk tot een voormalig traject van de Mariastraat of een daaraan in het verleden parallel lopend pad.
In boring 1 is afgezien van de zandafzettingen (kreekafzettingen) aan de basis geen natuurlijke bodemopbouw meer herkenbaar en bestaat waarschijnlijk hoofdzakelijk uit ophogingen en/of kuilvullingen. De sterk zandige kleilaag ontbreekt en vanaf de onderste matig zandige kleilaag vanaf 190 cm diepte zijn fosfaatvlekken zichtbaar, is deze zwak humeus vanaf 170 cm diepte en wordt vanaf 50 cm diepte afgedekt door een matig humeuze zandlaag. In het hele pakket zijn archeologische indicatoren aangetroffen als steenkolengruis, houtskool, een slak, stukje bot, baksteen, enkele aardewerkfragmentjes en zoals al beschreven fosfaatvlekken.
In boring 2 waar de sterk zandige kleilaag nog wel wordt aangetroffen, bestaat deze verder eveneens uit ophogingen en/of kuilvullingen, waarvan de basis op ca. 160 cm –mv ligt. Naast houtskool en rode en gele baksteen is er op 145 cm diepte verbrande leem als archeologische indicator aangetroffen.
In boring 3 representeert de dikke A-horizont waarschijnlijk eveneens een geringe ophoging. In deze humeuze bovenlaag zijn baksteen en houtskool aangetroffen. De extreem dikke humeuze bovenlaag van boring 8 en 9 representeren eveneens ophogingen met als archeologische indicatoren, houtskool, baksteen en fosfaatvlekken. In boring 8 is tevens verbrande leem aangetroffen. In boring 9 zijn ook nog de archeologische indicatoren kalk, een enkel stukje ijzer en een enkel aardewerkfragmentje aangetroffen. In boring 10 zijn eveneens een aantal ophogingen aangetroffen tot tenminste 160 cm diepte, met daarin o.a. twee laagjes veen. In de ophoging waren een aantal lagen waarin grind was bijgemengd. In een aantal van deze lagen was rode en gele baksteen als archeologische indicator aanwezig. In de (waarschijnlijk) voormalige bouwvoor op 160 cm –mv zijn eveneens wat rode en gele baksteen aangetroffen. In boring 11 is de humeuze bovengrond maar liefst 130 cm dik, waarvan de bovenste 20 cm gevlekt is en waarschijnlijk uit opgebrachte grond bestaat. Afgezien in de bovenste 20 cm waar wat kleine baksteenfragmenten zijn aangetroffen, zijn er in deze boring geen archeologische indicatoren aangetroffen. Bovenop een begraven bouwvoor ligt in boring 17 en 18 zo'n 15 à 20 cm cunnetzand, dat weer met worteldoek is afgedekt. In boring 18 zijn in de bovenste 60 cm –mv baksteenfragmenten, een aardewerkfragmentje en een spikkel houtskool aangetroffen. In boring 19 zijn in de bouwvoor wat baksteen en twee aardewerkfragmenten van een gelijksoortig baksel aangetroffen. In boring 20 en 24 is in de bovenste 45 à 50 cm tot net onder de bouwvoor wat baksteen als archeologische indicator aangetroffen.
In boring 15 zijn onder een bouwvoor van 10 cm binnen 50 cm –mv twee begraven A-horizonten aangetroffen. Vanwege de nabijheid van een kavelsloot is deze bodemopbouw waarschijnlijk ontstaan door het schonen van deze sloot. In de bovenste begraven bouwvoor is wat baksteen en een aardewerkfragmentje aangetroffen als archeologische indicator.
In boring 25 is tot 65 cm –mv net onder de dikke humeuze bovenlaag van 55 cm wat baksteen aangetroffen als archeologische indicator. Op 100 à 110 cm –mv is echter in matig zandige klei een houtskoolspikkel aangetroffen. Vervolgens is op 115 cm –mv een zwak humeuze, matig zandige, sterk schelphoudende kleilaag aangetroffen met een houtskoolspikkel. Terwijl meteen daaronder een lichtgrijze, zeer zwak humeuze, matig zandige kleilaag is aangetroffen tot ca. 180 cm diepte waarin op ca. 170 cm –mv een brokje houtskool en een aardewerkfragmentje is aangetroffen. Waarschijnlijk is boring 25 in een spoor gezet met een diepte van ca. 180 cm.
In boring 26 is op 125 tot 135 cm diepte een vegetatiehorizont aangetroffen bovenin de sterk zandige kleilaag. In boring 27 en 28 zijn op respectievelijk ca. 120 en 140 cm –mv houtskoolspikkels aangetroffen in de sterk zandige klei, die in boring 28 zwak humeus is.
Verder zijn in boring 28 tot net onder de dikke humeuze bovenlaag van 55 cm wat baksteenfragmenten aangetroffen. In deze humeuze bovenlaag zijn als bijmenging wat grindsteentjes en steenkolengruis aangetroffen. Boring 28 ligt net als boring 31 op een oud verlaten talud van een weg/pad. In boring 31 is een dikke humeuze bovenlaag aangetroffen, maar daarin is alleen een enkele baksteenspikkel aangetroffen en in boring 28 en 32 is de humeuze bovenlaag eveneens 60 cm dik en daarin is eveneens alleen een enkele spikkel baksteen aangetroffen. De humeuze bovengrond varieert verder in dikte van dun (boring 4, 5, 6, 7 en 14), matig dik (boring 13, 20 tot 24, 29, 30 en 33) tot dik (boring 12 en 27). In vrijwel al deze boringen is een beetje baksteen aangetroffen in de A-horizont.
In de onderstaande tabel staan de aardewerkfragmenten die zijn aangetroffen.

Boring	Diepte [cm –mv]	Beschrijving vondst
1	0-50	Fragment zoals boring 19

1	50-180	Stukje roodbakkend, oranje geglazuurd en een rand roodbakkend, wit geverfd
9	ca. 40	Fragment roodbakkend, oranje geglazuurd
9	55-70	Stukje ijzer
15	15-25	Stukje steengoed
18	ca. 70	Roodbakkend, ongeglazuurd aardewerk
19	0-25	Twee aardewerkfragmenten
25	ca. 170	Grijs, gereduceerd gebakken (Elmpt?)

De resultaten zijn weergegeven in afbeelding 14.

4.4. Conclusies en aanbevelingen

Het inventariserend veldonderzoek door middel van boringen heeft de in het bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting kunnen toetsen en aanvullen voor het plangebied.
Algemeen bestaat de ondergrond van het plangebied van onder naar boven uit zeer fijn, zwak siltig zand met bovenin een vegetatiehorizont , een sterk zandige kleilaag met onderin vaak een vegetatiehorizont van 25 tot 160 cm dikte en een matig zandige kleilaag waarin zich de humeuze bovenlaag bevindt (boring 2, 4, 7, 8, 10, 12, 14, 19 en 22, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 31 en 33).
In een aantal boringen is een duidelijke antropogene invloed zichtbaar. Zo zijn er in boring 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11 ophogingen en/of kuilvullingen aangetroffen, waarin vooral in boring 1, 2, 3, 8 en 9 overtuigende archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Verder zijn er ook in boring 15, 18, 19, 20, 24, 25, 27, 28, 31 en 32 zeer verschillende soorten archeologische indicatoren aangetroffen en is in boring 26 een vegetatiehorizont op 125 cm diepte aangetroffen, bovenin de sterk zandige klei. Boring 25 is vrijwel zeker in een spoor gezet. In geen van deze boringen zijn diepe verstoringen aangetroffen. In de boringen 5, 6, 11, 13, 17 en 21 is een geheel natuurlijke bodemopbouw vastgesteld, zonder indicaties op archeologie of vegetatiehorizonten.
Het geheel behoort tot de kreekafzettingen - en alle daarbij behorende variaties in zandige en kleiige lagen - binnen het Laagpakket van Walcheren.

Het algemene beeld is er één van een gebied met een grote diversiteit aan archeologische indicatoren, verspreid over vele boringen waargenomen, op verschillende dieptes onder maaiveld. Vraag is of dit ophogingspakketten zijn, met afvalmateriaal dat van elders afkomstig is, of dat er sprake is van bewoningsresten in situ. Dat de bouwvoor rijk is aan archeologische indicatoren, wekt geen verbazing: dit is het gevolg van het opbrengen van mest en afval.
De bevindingen uit het veldonderzoek ondersteunen dus de verwachtingen die zijn uitgesproken in het bureauonderzoek. Het is - zoals uit het bureauonderzoek al naar voren kwam - zeer aannemelijk dat er sprake is van oudere bewoningsfasen, op en deels in het Laagpakket van Walcheren. Uit het booronderzoek blijkt echter dat dit niet beperkt is gebleven tot de noord-noordwestelijke zijde, maar dat meer zuidwaarts ook activiteiten hebben plaatsgevonden. Bij een vindplaats zou hier gedacht kunnen worden aan de in bijlage 2 genoemde hofstede Schuttershof, daterend uit de Nieuwe Tijd, eventueel teruggaand tot in de Late Middeleeuwen. Resten van een boerderij met erf, opstal(len), waterput, afvalput en akkers met perceelsgrenzen (beginnen) zouden aangetroffen kunnen worden, met al het bijbehorende organische en anorganische vondstmateriaal. De kern van de activiteiten lijkt toch wel in de noord-noordwestelijke zone te liggen. Meer zuidwaarts is er misschien meer sprake geweest van agrarisch gebruik; dit is echter niet eenduidig uit de boringen af te leiden. Interessant is ook de mogelijke aanwezigheid van een oud wegtracé in de zuidelijke punt, langs de Mariastraat.
Op grond van het verkennende booronderzoek is een resultatenkaart gesteld, zie afbeelding 14. Archeologische indicatoren komen verspreid over het gehele plangebied voor, ook de zones met en lage verwachting. De aanwezigheid van vegetatiehorizonten duidt er op dat in diverse perioden sprake was van een fase waarin de bodem boven het waterpeil uit stak, en dus ook mogelijkheden bood voor menselijke bewoning.

De eventuele archeologische resten kunnen zeer dicht onder maaivels worden aangetroffen, al direct onder de bouwvoor, doorlopend tot soms wel 170 cm beneden maaiveld (boring 10 en 25).

Omdat er bij het verkennend booronderzoek een weinig tot niet verstoorde bodemopbouw met veel archeologische indicatoren is aangetroffen, wordt geadviseerd om vervolgonderzoek te laten uitvoeren voor het gehele plangebied, indien er daadwerkelijk bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden. De ligging op (de flank van) het Eiland van Cadzand en nabij de oude kern van Cadzand - dat in een bepaalde periode de vrijwel enig bewoonbare plek was in de omgeving - onderstreept het belang van vervolgonderzoek.

De meest geëigende wijze om de archeologische waarden in beeld te brengen, is een karterend/waarderend booronderzoek, in een fijn boorgrid, binnen het gehele plangebied. Omwille van de informatiewaarde en effectiviteit is het echter ook verdedigbaar direct een proefsleuvenonderzoek uit te voeren; dit verschaft onmiddelijk duidelijkheid in de aard en omvang van een eventuele vindplaats . Daar opdrachtgever nog geen definitieve ontwerpen voor het plangebied heeft opgesteld, waarin de exacte locatie en diepte van de bebouwing is aangegeven, kan op dit moment slechts een globaal advies worden opgesteld.



Afbeelding 14: Resultaten en advieskaart.

Voorlopig advies

Aanbevolen wordt binnen het gehele plangebied vervolgonderzoek uit te voeren.

- In de te ontwikkelen zone (roze), is een vervolgonderzoek op korte termijn noodzakelijk. In overleg met bevoegd gezag zal hier een booronderzoek of direct een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd dienen te worden.
- Van de beige-gele zone zijn geen ontwikkelplannen bekend. Daarom kan hier slechts in algemene termen worden aangegeven dat bij toekomstige ontwikkelingen een booronderzoek of direct een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd dient te worden. Ook hier zal in een later stadium met bevoegd gezag overleg gepleegd dienen te worden.
- Het groene gebied wordt niet verder ontwikkeld: de huidige bebouwing blijft er staan. Vervolgonderzoek is niet nodig, zolang er geen bodemingrepen plaatsvinden.

- Voor het gehele plangebied geldt dat wordt aanbevolen bij sloop, aanleg kabels & leidingen, rooien van bomen vooraf overleg te voeren over eventuele archeologische begeleiding.

5. Geraadpleegde literatuur

5.1. Digitale bronnen

www.ahn.nl
www.archis.cultureelerfgoed.nl
www.dinoloket.nl
www.dotkadata.nl
www.gemeentesluis.nl
www.geologievannederland.nl
www.rijksoverheid.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.scez.nl
www.sikb.nl
www.cadzandgeschiedenis.nl
www.zeeland.nl
www.zeeuwsarchief.nl

5.2. Literatuur

Alkemade, M. , R.M. van Heeringen & W.A.M. Hessing, 2011: *Archeologiebeleid gemeente Sluis. Deel A: Beleidsnota archeologie*, (Vestigia-rapport V708-A).

Baeteman, C., 2007: *Ontstaansgeschiedenis van onze kustvlakte*, De Grote Rede, vol. 18, pp. 2-10.

Berendsen, H.J.A., 2004: *De vorming van het land*. (Fysische geografie van Nederland), Assen.

Bosch, J.H.A., 2005: *Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode*, Versie 5.2, Utrecht (TNO-rapport, NITG 05-043-A).

Brugman, A., R.M. van Heeringen & R. Schrijvers, 2011: *Archeologiebeleid gemeente Sluis Deel B: Toelichting beleidskaart*, (Vestigia-rapport V707B).

Brus, 1987: *Geomofologische Kaart van Nederland*, kaartblad 53 - 54 - 55 - 47 - 48 - 49 Sluis - Terneuzen - Hulst - Cadzand - Middelburg - Bergen op Zoom (gedeeltelijk), Schaal 1:50.000.

Coppens, E. 2013: *Cadzand Reconstructie Zuidzandseweg, Gemeente Sluis; Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (verkennende boringen),* Artefact-rapport 33.

Gemeente Sluis, 2012: *Verordening interimbeleid archeologie Sluis*, vastgesteld bij raadsbesluit van 21 april 2011.

Gemeente Sluis, 2012. *Verordening interimbeleid archeologie Sluis 2012*, vastgesteld bij raadsbesluit van 28 juni 2012.

Gottschalk, M.K.E., 1956: Aspecten van de historische geografie van Westelijk Zeeuws-Vlaanderen aan de hand van enige kaarten, *Tijdschrift van het Koninklijk Nederlandsch Aardrijkskundig Genootschap*, Tweede Reeks, Deel 73, 7-22.

Gottschalk, M.K.E., 1984: *Historische Geografie van Westelijk Zeeuws-Vlaanderen* (herdruk; 2 delen), Dieren.

Hullu, J. de; Brakman, J.A., 1928: *De hofsteden van Cadzand, Retranchement, Zuidzande, Nieuwvliet en Oostburg en hunne bewoners in vroeger en later tijd*, Oostburg.

KNA, zie www.SIBK.nl/archeologie

Nederlands Normalisatie-Instituut, 1989: *Geotechniek, classificatie van onverharde grondmonsters NEN 5104*, Delft.

Regeling aanvullende richtlijnen voor archeologisch onderzoek in de provincie Zeeland 2014.

Rummelen, F.F.F.E, van, 1977a: *Geologische Kaart van Nederland, Zeeuwsch-Vlaanderen (Westblad),* 1:50.000. Rijks Geologische Dienst, Haarlem.

Rummelen, F.F.F.E, van, 1977b: *Toelichtingen bij de Geologische Kaart van Nederland, Zeeuwsch-Vlaanderen*. Rijks Geologische Dienst, Haarlem.

Sier, M.M. (red.), 2003: *Ellewoutsdijk in de Romeinse Tijd*, ADC rapporten 200. ADC, Amersfoort.

Stiboka, 1980: *Bodemkaart van Nederland, Kaartblad 47 Cadzand - 48 West Middelburg*, Schaal 1:50.000, Wageningen.

Tol, A.J., J.W.H.P. Verhagen, A.J. Borsboom & M. Verbruggen 2004: *Prospectief boren. Een studie naar de betrouwbaarheid en toepasbaarheid van booronderzoek in de prospectiearcheologie*, Amsterdam (RAAP-rapport 1000).

Tys, D., 2010: *Embankment as a Social Practice. The historical study of embankments and rising sea level in medieval coastal Flanders and our understanding environmental sustainability,* s.l.

Verhagen, J.G.M., & M.P. Defilet, 2009. *Oppervlaktegrenzen bij archeologisch onderzoek. Criteria voor ontheffing verdienen betere onderbouwing*, *Archeobrief* 2009:4, p. 8-14.

Verhagen, J.W.H.P., E. Rensink, M. Bats en Ph. Crombe, 2011: *Optimale strategieen voor het opsporen van Steentijdvindplaatsen met behulp van booronderzoek. Een statistisch perspectief*, Rapportage Archeologische Monumentenzorg 197.

Visser, N.J.G. de, 2013: *Archeologiebeleid gemeente Sluis & Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis*, Artefact-rapport 18.

Vos, P.C. & R.M. van Heeringen, 1997: Holocene geology and occupation history of the Province of Zeeland (SW Netherlands), *Mededelingen Nederlands Instituut voor Toegepaste Geowetenschappen* 59 (1997), Haarlem, 1-109.

Wijsman, M., W.P. Brienen-Moolenaar & S. De Vos, 2005: *Archeologische waarden- en beleidsadvieskaart Cadzand-Dorp,* (Archeomedia-rapport A04-087-H).

5.3. Begrippenlijst

Deze lijst is verkort overgenomen uit de KNA (zie www.sikb.nl)

Afdekking - Relatief jonge afzetting die een of meer archeologisch relevante lagen afdekt. Dit verschijnsel kan ontstaan door antropogene processen (bijvoorbeeld esdek) en door natuurlijke processen (zoals bedekking door sediment).

Archeologische Monumenten Kaart (AMK) - een archeologische beleidskaart met een overzicht van alle bekende beschermde archeologische monumenten en overige behoudenswaardige locaties in een bepaald gebied.
Archeologisch beleid - Door een overheid vastgesteld kader voor de wijze waarop zij wil omgaan met haar zorgplicht ten aanzien van archeologische waarden in haar gebied, eventueel aangevuld met verdergaande bepalingen ten aanzien van selectieprioriteiten, een beleidskaart, etc.
Archeologische maatregelenkaart - Kaart met een ruimtelijke presentatie van het te voeren beleid, vastgesteld door de bevoegde overheid.
Archeologische indicatoren - Indicatief archeologisch materiaal dat bij (boor)onderzoek een aanwijzing kan zijn voor de aanwezigheid, ter plaatse of in de nabijheid, van een archeologische vindplaats.
Archeologische Monumentenkaart geeft een overzicht van gewaardeerde archeologische terreinen in vier categorieën: 1). Archeologische waarde, 2) Hoge archeologische waarde, 3) Zeer hoge archeologische waarde en 4) Zeer hoge archeologische waarde beschermd. De AMK is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van rijk en provincies en wordt beheerd door de RCE.
Archeologische verwachting - Het vermoeden over het voorkomen van (de aard, omvang en kwaliteit van) archeologische waarden in het onderzoeksgebied.
Archeologische waarde - Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relicten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen/ structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.
Archis - ARCHeologisch Informatie Systeem. Het door de RCE beheerde archeologisch informatiesysteem, met informatie over o.a. onderzoeksmeldingen, vondstmeldingen, waarnemingen, complexen en monumenten. De informatie kan via een GIS-module in kaartlagen zichtbaar worden gemaakt.
Behoudenswaardigheid - De resultante van de verschillende stappen van waardering van een archeologische vindplaats, waarbij wordt vastgesteld of een vindplaats al dan niet voor duurzaam behoud in aanmerking komt.
Bekende archeologische waarde(n) - Vastgestelde en op schrift of in kaart gebrachte archeologische waarde(n) (i.t.t. indicatieve of verwachte archeologische waarde(n)).
Bodemingreep - Alle grondwerkzaamheden/ activiteiten die een effect hebben op het voortbestaan van archeologische waarden in situ, ook wel bodemverstoring genoemd.
Booronderzoek - Methode bij inventariserend veldonderzoek, gebaseerd op het verrichten van grondboringen, waarbij vooral wordt gelet op het voorkomen van archeologische indicatoren zoals aardewerkfragmenten, houtskool en fosfaatconcentraties.
Bureauonderzoek - Het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende of verwachte archeologische waarden, binnen een omschreven gebied, resulterend in een gespecificeerde verwachting.
Complex - Een verzameling in tijd en ruimte geassocieerde vondsten en/of grondsporen.
Complextype - Interpretatie van een specifieke vondst en/of grondspoor of een groep daarvan, geeft aan in welke systeemcontext (complex) een vondst of grondspoor heeft gefunctioneerd.
Eolische afzettingen - Afzettingen die door de wind zijn gevormd.
Fluviatiele afzettingen - Afzettingen die door de werking van stromend water zijn gevormd.
Fysiek beschermen - Het duurzaam in stand houden van archeologische waarden in situ als bron van kennis en beleving. Het streven is het (verdere) verval van archeologische waarden tegen te gaan en aangerichte schade, zo mogelijk, te herstellen.
Gaafheid - De mate van (fysieke) verstoring van de bodem en/of de (eventueel aanwezige) archeologische waarden, zowel in verticale zin (diepte) als in horizontale zin (omvang).
Geofysisch onderzoek - Onderzoek gebaseerd op geofysische meettechnieken. Hiermee kunnen structuren in de bodem opgespoord en gevisualiseerd worden.
Gespecificeerde verwachting - Eindresultaat van een Bureauonderzoek. Op basis hiervan kan een besluit genomen worden over (eventueel) vervolgonderzoek.
Historische situatie - Vroegere vormen van grondgebruik, voor zover van belang voor de keuze van de onderzoeksstrategie.
Huidig gebruik - Actuele situatie van grondgebruik, voor zover van belang voor de keuze van de onderzoeksstrategie.
Inventarisatie - Onderzoek naar de aard, omvang en kwaliteit van het bodemarchief.

Inventariserend veldonderzoek - Het verwerven van (extra) informatie over bekende of verwachte archeologische waarden binnen een onderzoeksgebied, als aanvulling op en toetsing van de archeologische verwachting, gebaseerd op het bureauonderzoek middels waarnemingen in het veld.
KNA - Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (zie www.sikb.nl).
Laag - Een over een meer of minder groot oppervlak vervolgbare grondeenheid die op archeologische of geologische gronden als eenheid wordt onderscheiden.
Monument - Algemene term, in de archeologische monumentenzorg meestal synoniem voor vindplaats. Met de term monument wordt in de AMZ dus niét per definitie bedoeld dat er sprake is van formele wettelijke bescherming. In de Monumentenwet 1988 is de term monument zowel van toepassing op een terrein, als op een vondst of een bouwwerk. Criterium is, dat het om een 'vervaardigde zaak' moet gaan van tenminste 50 jaar oud.
Nationale Onderzoeks Agenda Archeologie - De NOaA geeft inzicht in de actuele thema's en vragen die in de huidige archeologische discussie centraal staan en waaraan nieuw uitvoerend onderzoek een bijdrage kan leveren. In de NOaA wordt soms ook aangegeven wat de meest geschikte onderzoeksmethoden zijn voor de beantwoording van deze vragen; hij verduidelijkt de potentiële relaties tussen uitvoerend onderzoek en vigerende onderzoeksprogramma's en hij geeft inzicht in het belang van specialistisch onderzoek (bijv. van specifieke materiaalcategorieën). De NOaA kan ingezet worden als instrument voor het opstellen van onderzoeksplannen, de selectie en waardering van vindplaatsen en het opstellen van Programma's van Eisen Het is een gemeenschappelijk product van het hele archeologisch veld (RCE, universiteiten, bedrijfsleven, gemeentelijke archeologen).
Opdrachtgever - Persoon of instantie in wiens opdracht werk wordt uitgevoerd in het kader van de archeologische monumentenzorg.
Opgraven/ Opgraving - De ontsluiting van een vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen.
Oppervlaktekartering - Karteringsmethode waarbij aan de hand van vondsten aan het oppervlak vindplaatsen worden gelokaliseerd. Hiertoe worden met name akkerbouwpercelen (in verband met de vondstzichtbaarheid) in raaien met een regelmatige tussenafstand belopen, waarbij het oppervlak op vondsten wordt geïnspecteerd.
Proefsleuf - Methode bij Inventariserend veldonderzoek.
Programma van Eisen (PvE) - Het PvE is een door een bevoegde overheid opgesteld of bekrachtigd document dat de probleem- en doelstelling van de te verrichten werkzaamheden van de vindplaats geeft en de daaruit af te leiden eisen formuleert met betrekking tot het uit te voeren werk.
Prospectie - Systematische opsporing van archeologische waarden door middel van nondestructieve methoden en technieken.
Sediment – aanduiding voor materiaal dat is meegevoerd door wind, water en/of ijs en vervolgens is neergeslagen of afgezet (bijvoorbeeld grind, zand, klei).
Selectieadvies - Archeologisch inhoudelijk advies over de behoudenswaardigheid van een vindplaats. Dit wordt opgesteld aan de hand van de waarderingscriteria.
Selectiebesluit - Een gemotiveerd besluit van de bevoegde overheid tot het al dan niet behouden van een bepaalde archeologische vindplaats. Het besluit leidt tot het al dan niet, of onder voorwaarden, vrijgeven van een terrein of te nemen archeologische maatregelen.
Selectierapport - Rapport waarin is vastgelegd welk materiaal geselecteerd is voor nadere uitwerking (direct of in een later stadium) en welk materiaal zal worden afgestoten.
Site - Een plaats waar in het verleden menselijke activiteiten hebben plaatsgevonden.
Spoor - Een ruimtelijk duidelijk begrensbaar verschijnsel van antropogene oorsprong (bijvoorbeeld een paalkuil, lijksilhouet of muur) of natuurlijke oorsprong (bijvoorbeeld een boomval). Binnen een spoor kunnen verschillende, duidelijk te onderscheiden eenheden voorkomen.
Stratigrafie - Opeenvolging van lagen in de bodem.
Structuur - Meerdere met elkaar in ruimte en tijd, en in functioneel opzicht samenhangende sporen.
Type monument - Vindplaats van een bepaalde aard zoals een nederzetting, grafveld etc.
Typologie - Systematische chronologische en/of morfologische indeling van artefacten in

kenmerkende grondvormen.
Vegetatiehorizont - Begroeiingslaag in klei, herkenbaar aan een relatief donkere kleur, waarschijnlijk ontstaan tijdens een stilstandsfase in de opslibbing. De horizont representeert een voormalig loopniveau. Een laklaag is een zeer sterk ontwikkelde donkere vegetatiehorizont die glimt vanwege het hoge organische stofgehalte.
Veldinventarisatie - Zie: inventariserend veldonderzoek.
Veldkartering - Verzamelnaam voor de verschillende karteringsmethoden.
Veroorzaker - De initiatiefnemer van een bodemverstorende activiteit die een vergunning aanvraagt.
Verstoring - Aantasting van een gebied met archeologische waarden. Dit verschijnsel kan zich voordoen: door erosie, afgraving of egalisatie, door (diepe) bewerking van de bovengrond, door zetting als gevolg van ophoging, door verdroging en verzuring.
Verwachtingswaardenkaart - Een kaart waarop verwachtingen met betrekking tot de situering en mate van voorkomen van nog onbekende vindplaatsen zijn weergegeven in termen van vlakken en zones.
Vindplaats - Een ruimtelijk begrensd gebied waarbinnen zich archeologische informatie bevindt.
Vondst - Alle soorten mobilia: roerende of roerend geraakte onderdelen van onroerende goederen afkomstig van archeologisch veldwerk of uit bestaande collecties.
Waarderen - Het bepalen van de kwaliteit van: het bodemarchief, van vondstmateriaal of van een monster. Het vaststellen van de kwaliteit van het bodemarchief geschiedt op basis van:

- belevingsaspecten (schoonheid en herinneringswaarde);
- fysieke criteria (gaafheid en conservering); deze geven de mate aan waarin archeologische overblijfselen nog intact en in hun oorspronkelijke positie aanwezig zijn,
- inhoudelijke criteria (zeldzaamheid, informatiewaarde, context- of ensemblewaarde en representativiteit).

De waardering van een vindplaats of een groep van vindplaatsen leidt tot een uitspraak over de behoudenswaardigheid ervan en vormt de basis voor het selectieadvies. Na het verwerken van het vondstmateriaal kan dit worden gewaardeerd om een selectie te kunnen maken van materiaal dat voor deponering in aanmerking komt. Monsters worden gewaardeerd teneinde een indruk te krijgen van de diversiteit, kwantiteit en conservering van organische resten.
Waarneming - Een inhoudelijk goedgekeurde vondstmelding in Archis2.
Wettelijke bescherming - De aanwijzing van archeologische monumenten op grond van artikel 3 van de Wet op de archeologische monumentenzorg.
Zeldzaamheid - De mate waarin een bepaald type monument schaars is (of is geworden) voor een periode of in een gebied.

5.4. Archeologische perioden

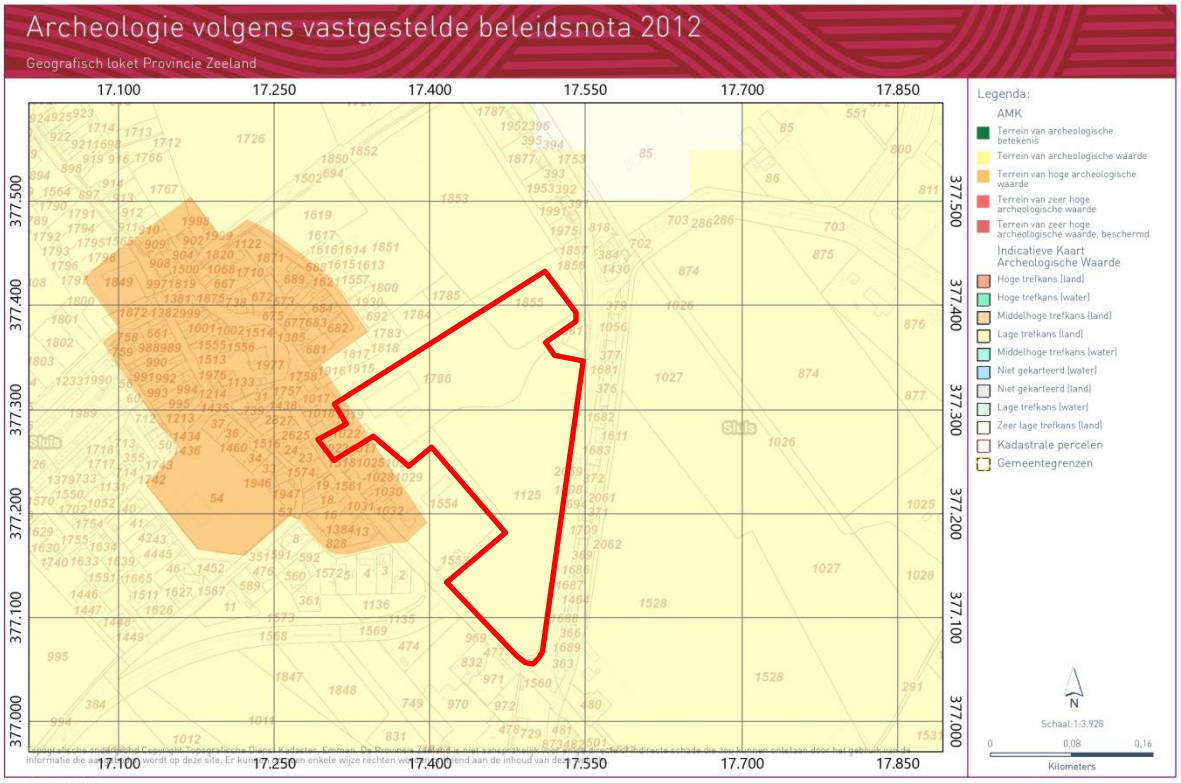
Paleolithicum	tot 8800 v. Chr.	Vroeg-Paleolithicum	tot 300.000 BP
		Midden-Paleolithicum	300.000 BP - 35.000 BP
		Laat-Paleolithicum	35.000 BP- 8800 v. Chr.
Mesolithicum	8800 – 4900 v. Chr.	Vroeg-Mesolithicum	8800-7100 v. Chr.
		Midden-Mesolithicum	7100-6450 v. Chr.
		Laat-Mesolithicum	6450-4900 v. Chr.
Neolithicum	5300 – 2000 v. Chr.	Vroeg-Neolithicum	5300-4200 v. Chr.
		Midden-Neolithicum	4200-2850 v. Chr.
		Laat-Neolithicum	2850-2000 v. Chr.
Bronstijd	2000 – 800 v. Chr.	Vroege Bronstijd	2000-1800 v. Chr.
		Midden-Bronstijd	1800-1100 v. Chr.
		Late Bronstijd	1100-800 v. Chr.
IJzertijd	800 – 12 v. Chr.	Vroege IJzertijd	800-500 v. Chr.
		Midden-IJzertijd	500-250 v. Chr.
		Late IJzertijd	250-12 v. Chr.
Romeinse tijd	12 v. Chr. – 450 na Chr.	Vroeg-Romeinse tijd	12 voor-70 na Chr.
		Midden-Romeinse tijd	70-270 na Chr.
		Laat-Romeinse tijd	270-450 na Chr.
Middeleeuwen	450 – 1500 na Chr.	Vroege Middeleeuwen	450-1050 na Chr.
		Late Middeleeuwen	1050-1500 na Chr.
Nieuwe tijd	1500 – heden		

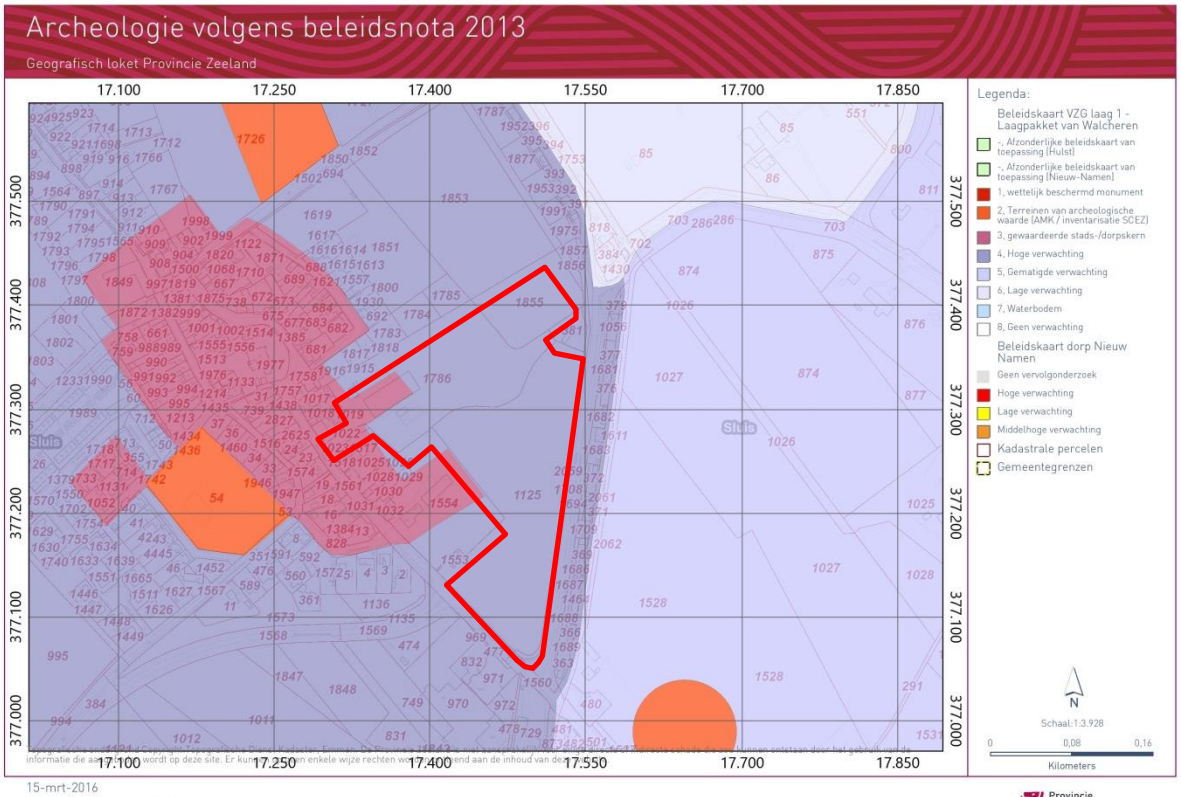
Overzicht archeologische perioden. Bron: Alkemade et al. 2011.

Bijlagen 1, 2 en 3

Zie losse bijlagen.

Bijlage 1 - Kaartbeeld bij beleidsnota 2012 en 2013





6) OUDELANDSCHE POLDER, 24ste BEGIN OOST VAN DEN KERKHOVE.



Mariastraat 35, Het Schuttershof.
Op 7 juni 1732 overleed op deze hofstede Tanneke Troye, weduwe van Jacob de Meulenaer. Daarna heeft er gewoond Jacobus Verdouw, haar neef, aan wie de timmer en plantage in januari 1733 door haar erfgenamen werden overgedragen voor *f* 900. Verdouw overleed 29 april 1757, waarop zijn erfgenamen de timmer en de plantage, staande beide op pachtland, in hetzelfde jaar voor *f* 1.200 overdroegen aan Willem Pleijte, destijds schoolmeester te Cadzand, die na het overlijden van zijn tweede vrouw, Tanneke Verdouw, hertrouwde op 6 mei 1764 met Elizabeth Morel, weduwe van Jacob van Houwe. Pleijte overleed 18 augustus 1783. In 1784 gekomen zijn zoon Willem Pleijte, die ook schoolmeester te Cadzand is geweest, en Maria Guequiere, de man gestorven in 1796, de vrouw gebleven tot 1798. Op 4 mei 1798 is de timmer voor *f* 4.310,10 verkocht aan Jannes de Bruijne en Johanna Butin. De vrouw overleden 16 januari 1804, de man hertrouwd 1 augustus 1805 met Cornelia van Houte.
Op 19 januari 1808 is de schuur afgebrand en in hetzelfde jaar een andere herwaarts overgebracht uit op Hoofdplaatpolder. De vrouw overleden 7 april 1839.



In hetzelfde jaar als pachters gekomen *Isaac Abraham Risseeuw en Maria Becu*, die vertrokken zijn in 1885, waarop de hofstede gepacht is door hun kinderen.
Foto:
1. Izaak Abraham Risseeuw, geboren Groede 28 december 1814, overleden Cadzand 25 oktober 1912, zoon van Johannes Risseeuw en Jannetje Schoonhaart.
2. Maria Becu, geboren Breskens 22 november 1816, overleden Cadzand 31 mei 1900, dochter van Abraham Becu en Maria Risseeuw.
3. dochter Jannetje Risseeuw, geboren Cadzand 25 februari 1840, overleden Cadzand 4 juli 1906.
4. dochter Elizabeth Risseeuw, geboren Cadzand 20 oktober 1847, overleden Cadzand 10 augustus 1909.
5. dochter Maria Risseeuw, geboren Cadzand 17 oktober 1844, overleden Ermelo 29 juli 1899.





In 1890 gekomen *Pieter van Cruijningen* (1867-1942), in 1890 gehuwd met Maria Cappon, die in 1917 vertrokken en opgevolgd zijn door Pieter Marinus van Iwaarden en Maatje de Groene uit Zuid-Beveland.
De man stierf in 1953. De zoon Adriaan van Iwaarden, in 1948 gehuwd met Deborah Pladdet uit Sluiskil, hielp zijn moeder met de bedrijfsvoering, terwijl hij zelf nog een hofstede onder Zuidzande had.
Maatje de Groene verhuisde in 1958 naar Oostburg en toen kwam de boerderij geheel in beheer van de zoon. In 1971 kwam deze met zijn vrouw hier ook wonen, omdat de pacht van de hofstede in Zuidzande (nr.5) ten einde was. Intussen was er een nieuw huis gebouwd. Opgevolgd door zoon Pieter van Iwaarden en Anneke Basting. In 2007 vertrokken naar de hofstede Vijverhoeve. In 2012 is Het Schuttershof verkocht aan derden.

Bron:
De Hofsteden van Cadzand, J. de Hullu, 1928
De hofsteden van Cadzand, Retranchement en Zuidzande, drs. H.A.M. van de Vijver, 1977
Zeeuws Archief
cadzandgeschiedenis.nl

SLUITEN

BESTEMMINGSPLAN
MARIASTRAAT 35 CADZAND
BIJLAGE 3

Samenvatting bodemonderzoek

Grond-, gewas- en milieulaboratorium
Zeeuws-Vlaanderen
januari 2006

Verkennend bodemonderzoek

Mariastraat 35 te Cadzand (dorp)

Projectnr. 05A1083

datum 30 januari 2006	**opgesteld** ing. M.M.L. van Broeck	**paraaf**
status definitief	**gecontroleerd** Ing. M.A.P. de Schepper	**paraaf**

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op een gedeelte van het perceel aan de Mariastraat 35 te Cadzand (dorp) met een oppervlakte van circa 9.500 m^2 is in de periode december 2005 / januari 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen realisatie van woonbebouwing en een hotel. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen van de NEN 5740 waarna het volgende wordt geconcludeerd:

Onverdacht terreingedeelte
In de niet puinhoudende bovengrond (traject 0.0 – 0.55) worden zeer lichte tot lichte verontreinigingen cadmium, PAK (som 10) en minerale olie geconstateerd. De bovengrond van boringen 27, 28, 29 en 30 bevat geen verontreinigingen. De puinhoudende bovengrond (traject 0.0 – 0.60 m-mv) bevat lichte verontreinigingen cadmium en lood.
In zowel de zintuiglijk schone als de matig tot sterk puinhoudende ondergrond (met uitzondering van de ondergrond van boringen 27 en 28) worden lichte verontreinigingen cadmium aangetoond. De ondergrond (traject 0.45 – 2.05 m-mv;) ter plaatse van het noordelijk terreingedeelte (boringen 27 en 28) bevat geen verontreinigingen.
Het grondwater uit peilbuis P1 (boring 2) ter plaatse van de werkplaats bevat lichte verontreinigingen arseen en cadmium en het grondwater uit peilbuis P5 (boring 27) ter plaatse van de noordelijke terreinhelft bevat een lichte verontreiniging arseen.
Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Bovengrondse dieseltank (3000 ltr.)
In de verdachte bodemlaag (traject 0.15 – 0.6 m-mv) wordt een lichte verontreiniging minerale olie aangetoond.
In het grondwater uit peilbuis P2 (boring 16) worden geen verontreinigingen geconstateerd.
Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Bovengrondse dieseltank (2000 ltr.)
In de verdachte bodemlaag (traject 0.1 – 0.6 m-mv) wordt een lichte verontreiniging minerale olie aangetoond.
Het grondwater uit peilbuis P3 (boring 21) bevat geen verontreinigingen.
Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Werkplaats
In de verdachte bodemlaag (traject 0.1 – 0.5 m-mv) worden geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater uit peilbuis P1 (boring 2) worden lichte verontreinigingen arseen en cadmium gedetecteerd.
Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Bestrijdingsmiddelenopslag
In de verdachte bodemlaag (traject 0.05 – 0.6 m-mv) worden lichte verontreinigingen cadmium, kwik, lood en drins (som) aangetroffen. In het grondwater uit peilbuis P4 (boring 22) worden matige verontreinigingen arseen en cadmium aangetroffen.

Op basis van de matige verontreinigingen arseen en cadmium in het grondwater uit peilbuis P4 (boring 22) worden vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen noodzakelijk geacht, er kunnen in de huidige situatie mogelijk (verspreidings)risico's voor het milieu aanwezig zijn. Zolang het grondwater niet wordt gebruikt voor drinkwater-/besproelingsdoeleinden bestaat er in principe geen gevaar voor de volksgezondheid.

Teneinde de analytisch aangetoonde matige verontreinigingen met arseen en cadmium in het grondwater te verifiëren wordt aanbevolen het grondwater uit peilbuis P4 opnieuw te bemonsteren en ter analyse aan te bieden op arseen en cadmium.

Indien grondafvoer plaatsvindt is het Bouwstoffenbesluit van kracht, onderhavig onderzoeksrapport kan door het bevoegd gezag (Gemeente / Waterschap) als niet afdoende worden beschouwd.





Regionale grondwaterstroming

Legenda

- Contour onderzoekslocatie
- Kadastrale grenzen
- Ondiepe boring
- Diepe boring
- Boring met peilbuis
- Agrarisch land
- Beton
- Asfaltverharding
- Klinkerverharding
- Onverhard terrein

Project:	**Mariastraat 35 te Cadzand (dorp)**
Figuur:	Situatie verkennend bodemonderzoek
Opdrachtgever: Dhr. P. van Iwaarden	Schaal : 1 : 500
Getekend : MvB	Datum : 26-01-2006
Formaat : A3	
Filenaam : rapportage/autocad/2005/05A1083	Projectnummer : 05A1083

Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen" b.v.

Zandbergsestraat 1
4569 TC Graauw
Telefoon : (0114) 635 400
Fax : (0114) 635 754
E-mail : info@labzvl.nl

GROND-, GEWAS- EN MILIEULABORATORIUM
"ZEEUWS - VLAANDEREN" b.v.
Zandbergsestraat 1 - 4569 TC Graauw - Telefoon (0114) 635 400 - Fax (0114) 635 754

Graauw, 15 februari 2006

Dhr. P van Iwaarden
Mariastraat 35
4506 AE Cadzand (dorp)

Projectnummer: 05A1083

Betreft: uitgevoerd grondwateronderzoek aan de Mariastraat 35 te Cadzand (dorp)

Geachte heer Van Iwaarden,

Op het perceel aan de Mariastraat 35 te Cadzand (dorp) is in de periode december 2005 / januari 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen", projectnummer 05A1083 d.d. 30 januari 2006). Hierbij werden matig verhoogde concentraties arseen en cadmium in het grondwater uit peilbuis P4 (grondwatermonster WM04, arseen 42 µg/l, cadmium 4.8 µg/l) aangetoond.
Ter verifiëring van het resultaat is besloten tot het uitvoeren van een herbemonstering van deze peilbuis P4 (boring 22). Het nieuwe grondwatermonster (05A1083 WM06) is vervolgens ter analyse aangeboden op arseen en cadmium. Hieronder zijn de gegevens van deze herbemonstering weergegeven:

Specificatie bemonstering

Bemonsteringsdatum	: 10-02-2006;
Monsteraanduiding	: Grondwatermonster uit peilbuis P4 (boring 22)
Monstercode	: 05A1083 WM06

In het nieuwe grondwatermonster WM06 uit peilbuis P4 (boring 22) wordt een verhoogde concentratie arseen boven de streefwaarde aangetoond, hetgeen wordt aangeduid als een lichte verontreiniging. Cadmium wordt niet in een verhoogde concentratie boven de streefwaarde geconstateerd (geen verontreiniging).

Op basis van dit analyseresultaat worden nader onderzoek en/of vervolgmaatregelen niet noodzakelijk geacht, er zijn in de huidige situatie en met betrekking tot de voorgenomen activiteiten geen risico's aanwezig zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.

Met vriendelijke groeten,
GROND-, GEWAS- EN MILIEULABORATORIUM "ZEEUWS-VLAANDEREN" B.V.

Ing. M.M.L. van Broeck
Afd. Milieu

Bijlage I *Situatietekening*
Bijlage II *Analyserapport*
Bijlage III *Toetsingsresultaat*



N
W O
Z
Regionale grondwaterstroming

Legenda

- Contour onderzoekslocatie
- Kadastrale grenzen
- Ondiepe boring verkennend bodemonderzoek d.d. 30-01-2006
- Diepe boring verkennend bodemonderzoek d.d. 30-01-2006
- 01 (P1) Boring met peilbuis grondwateronderzoek d.d. 15-02-2006
- Agrarisch land
- Beton
- Asfaltverharding
- Klinkerverharding
- Onverhard terrein

Project :	**Mariastraat 35 te Cadzand (dorp)**
Figuur :	Situatie grondwateronderzoek
Opdrachtgever : Dhr. P. van Iwaarden	Schaal : 1 : 500
Getekend : MvB	Datum : 15-02-2006
Formaat : A3	
Filenaam : rapportage/autocad/2005/05A1083het	Projectnummer : 05A1083

Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium
"Zeeuws-Vlaanderen" b.v.

Zandbergsestraat 1
4569 TC Graauw
Telefoon : (0114) 635 400
Fax : (0114) 635 754
E-mail : info@labzvl.nl

BESTEMMINGSPLAN MARIASTRAAT 35 CADZAND BIJLAGE 4

Aerius-berekening

Van Kerkhoff Maatwerk in RO
4 november 2019

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Van Kerkhoff Maatwerk in RO	Mariastraat 35, 4506AC Cadzand

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Bestemmingsplan Mariastraat Cadzand	RS5DudJAANum

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
04 november 2019, 13:24	2019	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	35,26 kg/j
NH3	1,39 kg/j

Resultaten

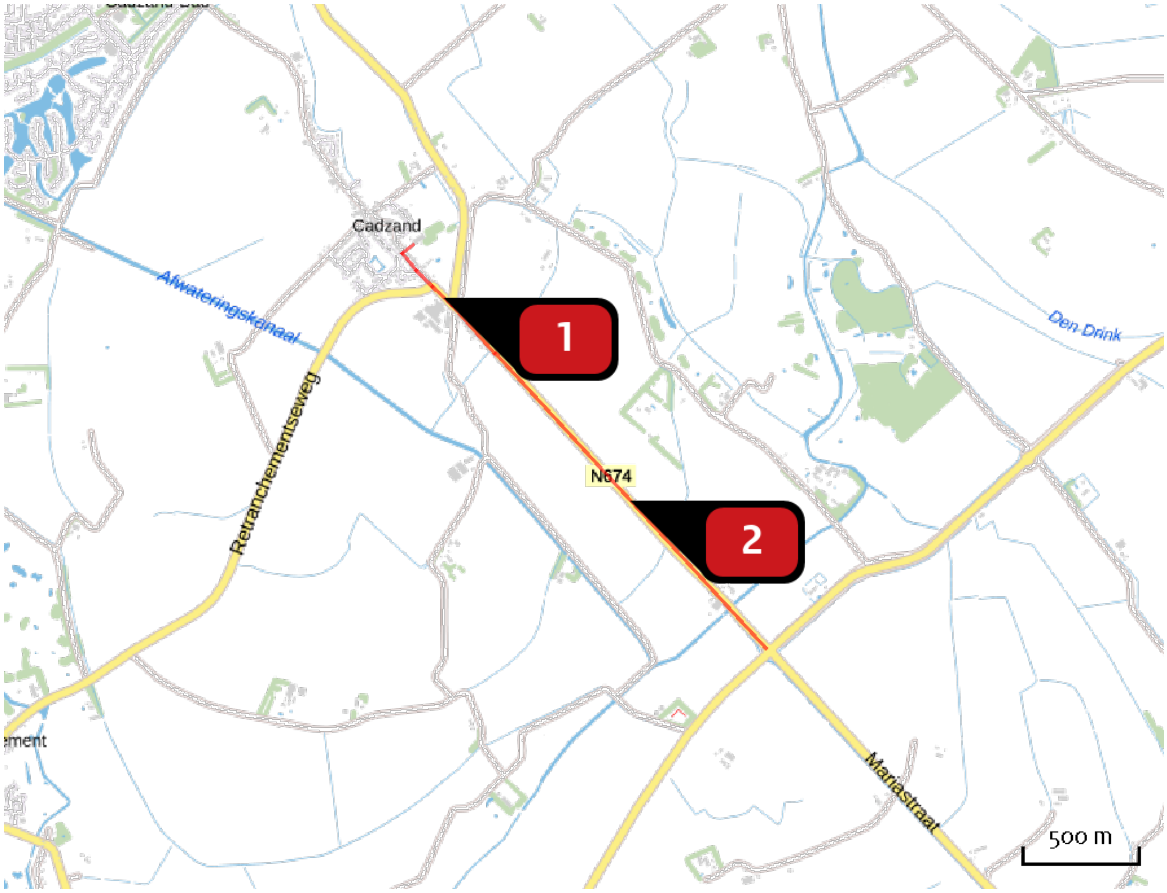
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Bestemmingsplan nieuw woonwijkje met 8 woningen

Locatie
Situatie 1

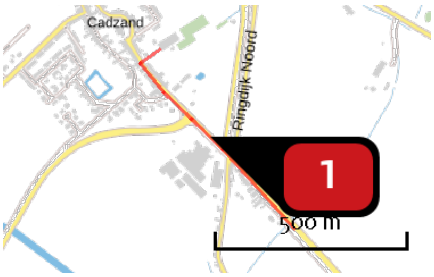


Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Bron 1 Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	10,28 kg/j
2		Bron 2 Wegverkeer | Buitenwegen	1,00 kg/j	24,98 kg/j

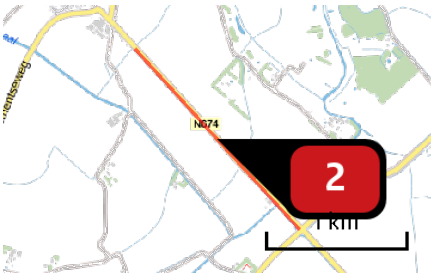
Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Bron 1
Locatie (X,Y)	17472, 377072
NOx	10,28 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	56,0 / etmaal	NOx NH3	4,72 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	8,0 / etmaal	NOx NH3	5,56 kg/j < 1 kg/j



Naam	Bron 2
Locatie (X,Y)	18277, 376198
NOx	24,98 kg/j
NH3	1,00 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	56,0 / etmaal	NOx NH3	11,05 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	8,0 / etmaal	NOx NH3	13,93 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2019_20191018_c53b8fdaa8
Database	versie b429880a81

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/uitleg

BESTEMMINGSPLAN
MARIASTRAAT 35 CADZAND
BIJLAGE 5

Quick scan natuurwetgeving
Project ontwikkeling woningbouw
Mariastraat 35 Cadzand

Wieland Advies
15 januari 2020

Quickscan natuurwetgeving project Ontwikkeling woningbouw Mariastraat 35 Cadzand



Quickscan natuurwetgeving project Ontwikkeling woningbouw Mariastraat 35 Cadzand

Opdrachtgever:

Van Kerkhoff maatwerk

Datum: 15 januari 2020

Uitgevoerd en opgesteld door:

Adviesbureau Wieland
Liniestraat 13
4561 ZS Hulst
0612352169

© Niets uit deze rapportage mag gekopieerd worden zonder schriftelijke toestemming van de auteur.

INHOUD

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding en doel onderzoek 4
1.2 Beoordelingskader 4
1.3 Verantwoording 5
1.4 Opzet beoordeling 6
2 Beschrijving huidige situatie en voorgenomen activiteiten 7
3 Soortenbescherming 11
3.1 Zoogdieren 11
3.2 Vogels 12
3.2.1 Broedvogels 12
3.2.2 Watervogels 13
3.3 Reptielen en Amfibieën 13
3.4 Vissen 14
3.5 Ongewervelden 14
3.6 Vaatplanten 15
4 Toetsing Natura 2000 (Vogelrichtlijn / Habitatrichtlijn) en Natuurbeschermingswet en Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) 16
5 Conclusies en aanbevelingen mbt de uitvoering 17

Bijlage 1 Kaart Natuurbeheerplan, Natura 2000
Bijlage 2 Informatie Wet natuurbescherming Zeeland

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel onderzoek

Opdrachtgever is voornemens om woningbouw te realiseren aan de noordoostzijde van Cadzand ter plaatse van een voormalig tuincentrum (figuur 1). Voor deze activiteit geldt een onderzoeksplicht in het kader van Natuurbeschermingswet. De Natuurbeschermingswet beschermt aangewezen dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Door handelingen in of in de nabijheid van het plangebied kunnen verbodsbepalingen van de Natuurbeschermingswet worden overtreden. Daartoe moet voor wat betreft flora en fauna inzicht worden verkregen in de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ingrepen op deze soorten. Voorliggende rapportage bevat de beoordeling van de gevolgen van de ontwikkeling op de beschermde soorten.



Figuur 1. Eigendom (geel) en plangebied (oranje) (bron: Pdok, 2017)

1.2 Beoordelingskader

Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Sommige diersoorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is belangrijk. Wanneer het goed gaat met de natuur, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. In dit kader is het bij

bouwprojecten van belang te beoordelen in hoeverre er beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied aanwezig zijn of kunnen zijn. In de Wet natuurbescherming zijn de beschermde dier- en plantensoorten aangeduid alsmede de mate van bescherming. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

1.3 Verantwoording

Deze beoordeling beschrijft de gevolgen van het beoogde voornemen op te beschermen soorten door de Wet natuurbescherming. De mogelijke aanwezigheid van soorten is bepaald aan de hand van een verkennend veldonderzoek. Verder zijn verspreidingsatlassen geraadpleegd.

Een eerste verkenning heeft plaatsgevonden in 2016 en die had betrekking op een groter gebied, namelijk het gebied globaal gelegen tussen de Ringdijk-Noord, de Mariastraat en de Nieuwleusenerstraat. Aan de hand van de biotoopeisen van de soorten die in de directe omgeving voorkomen is toen bepaald of de soorten ook in het plangebied voor kunnen komen. Geconcludeerd werd toen dat nader onderzoek nodig is voor: steenuil, ransuil, boomkikker, kamsalamander, veldspitsmuis, steenmarter, vleermuizen en broedvogels.

In de tussenliggende periode heeft het plan voor 8 woningen verder gestalte gekregen (figuur 2) en is onder begeleiding de beplanting van het voormalige tuincentrum dat ter kweek was geplant, verwijderd. Het kleinere plangebied voldoet niet aan de biotoopeisen van Steenuil en Veldspitsmuis zodat die buiten beschouwing kunnen blijven.



Figuur 2. Stedenbouwkundig plan (bron: Van Kerkhoff Maatwerk/Omna 2018)

In 2019 is vervolgens nader bekeken in het bestemmingsplangebied naar het voorkomen van de beschermde soorten. Het plangebied is bezocht op 10 mei, 11 juni, 3 september, 10 oktober en 7 december 2019. In deze rapportage zijn de bevindingen opgenomen.

1.4 Opzet beoordeling

De opzet van deze beoordeling is als volgt. In hoofdstuk 2 is een korte beschrijving gegeven van het studiegebied, het plangebied en de voorgenomen activiteit. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de te verwachten en de aangetroffen natuurwaarden in het gebied. Deze gegevens zijn vervolgens geïnterpreteerd en beoordeeld in relatie tot de voorgenomen activiteit.

2 Beschrijving huidige situatie en voorgenomen activiteiten

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de huidige situatie. Het plangebied waar deze natuurtoets op van toepassing is, is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Plangebied (oranje).

Het plangebied betreft een voormalige kwekerij. Er staat een grote schuur van plaatmateriaal, een kleine oude stenen schuur en een kas. De aanplant die nog zichtbaar is op de luchtfoto, bestond uit gekweekte struiken en heesters op een verhoging (restant van de voormalige kwekerij) en die is inmiddels verwijderd.

Het plangebied grenst aan de bebouwing van het dorp Cadzand aan de westzijde, een camping in het noordoosten, landbouwgebied in het zuidoosten en een bedrijventerrein in het zuiden. Direct grenzend aan het plangebied ligt een weiland met knotbomen, een poel en sterk verruigde vegetatie.

De voorgenomen activiteit bestaat uit het slopen van de grote schuur en de kas, het bouwrijp maken van het terrein en de bouw van 8 woningen conform figuur 2. De kleine schuur blijft mogelijk staan; dit is mede afhankelijk van de belangstelling voor de daar geplande parkeerplaatsen. Tot dusverre is de belangstelling beperkt.

Foto 1. Restanten tuincentrum (kas met braamstruwelen).



Foto 2. Vijver.



Foto 3. Braakballen van Kerkuil op zolder kleine schuur.



Foto 4. Kleine schuur.



Foto 5. Grote schuur.



Foto 6



3 Soortenbescherming

Hieronder worden soorten vernoemd die in de omgeving van het plangebied voorkomen. Vervolgens wordt uitgewerkt of deze soorten ook in het plangebied voorkomen en of er eventueel nadelige effecten te verwachten zijn.

3.1 Zoogdieren

Algemene soorten (zorgplicht van toepassing): Huisspitsmuis, Bosspitsmuis, Bosmuis, Konijn, Egel, Haas, Rosse Woelmuis, Vos, Tweekleurige bosspitsmuis, Dwergmuis. Bunzing.

Beschermde soorten: Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoorvleermuis, Hermelijn, Wezel, Veldspitsmuis.

Voorkomen / functie van het plangebied: Bron: Bekker 2009, Zoogdieren in Zeeland. Veldonderzoek. De algemene soorten komen voor in het leefgebied. Het betreft hier leefgebied waar soorten jaarrond gebruik van maken. Zorgplicht is van toepassing. Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger en Gewone grootoorvleermuis zijn waargenomen. Ze gebruiken het plangebied als jachtgebied en mogelijk zijn er ook dagverblijven aanwezig in de te slopen bebouwing. Wezel en Hermelijn zijn niet vastgesteld tijdens het onderzoek. Er zijn wel waarnemingen bekend in de directe omgeving. Er dient vanuit gegaan te worden dat de soort gebruik maakt van het plangebied. Het plangebied is niet geschikt als leefgebied voor de Veldspitsmuis. Er is veel verharding en tuin aanwezig. Net buiten het plangebied is ruigte vegetatie aanwezig. Dit is wel geschikt leefgebied.
***Uit te voeren maatregelen*:** Slopen van bebouwing, bouwrijp maken van het terrein, bouwen van woningen.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): *Niet van toepassing bij zorgvuldig handelen.*
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): *Niet van toepassing.*
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de kwetsbare periode voor zoogdieren. De kwetsbare periode is 15 maart – 15 augustus. De resterende beplanting wordt zo veel mogelijk gespaard. Indien verlichting geplaatst wordt, wordt er gekozen voor de meest vleermuisvriendelijke verlichting. Bij sloop van bebouwing wordt nader onderzocht of deze gebruikt wordt als dagverblijf voor vleermuizen (conform vleermuisprotocol).
Conclusie: Er zijn beschermde zoogdieren die het plangebied gebruiken als leefgebied. Door zorgvuldig handelen kan voorkomen worden dat dieren gedood worden.

3.2 Vogels

3.2.1 Broedvogels

De volgende broedvogels zijn in de omgeving van het plangebied vastgesteld:
Wilde eend, Patrijs, Fazant, Waterhoen, Meerkoet, Houtduif, Holenduif, Veldleeuwerik, Graspieper, Gele kwikstaart, Witte kwikstaat, Roodborsttapuit, Merel, Rietzanger, Bosrietzanger, Kleine karekiet, Spotvogel, Grasmus, Tuinfluiter, Koolmees, Pimpelmees, Staartmees, Boomkruiper, Grauwe vliegenvanger, Boerenzwaluw, Huiszwaluw, **Ransuil, Kerkuil, Steenuil**, Zwarte kraai, Ekster, **Huismus,** Spreeuw, Ringmus, Groenling, Kneu, Putter, Rietgors.

Vet gedrukt zijn soorten waarvan het nest jaarrond beschermd is.

Voorkomen / functie van het plangebied: Bron: veldinspectie, vogelatlas van Nederland, Steenuilonderzoek Zeeuws-Vlaanderen 2019. *In het plangebied komen tuinvogels voor. Daarnaast wordt de kleine schuur gebruikt door de Kerkuil als rustplaats (geen nest). De zolder ligt vol met braakballen. In de grote schuur zijn vooralsnog geen exemplaren aangetroffen.* *De steenuil komt voor in de weide ten zuiden van het plangebied. De knotbomen in de weide zijn broedlocatie.* *De boerenzwaluw maakt gebruik van de kleine schuur als broedlocatie. Een achttal nesten is aanwezig.* *De huismus maakt mogelijk ook gebruik van de kleine schuur als broedlocatie. De grote schuur en de kas zijn niet geschikt als gevolg van vol gegroeide dakgoten.*
Uit te voeren maatregelen: Slopen van bebouwing, bouwrijp maken van het terrein, bouwen van woningen.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): *Geen schadelijke handelingen te verwachten indien de werkzaamheden uitgevoerd worden buiten de broedperiode en de kleine schuur gehandhaafd blijft.*
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): *Is niet in geding.*
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: *Werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de broedperiode.*
Conclusie:
Broedvogels worden niet verstoord indien de werkzaamheden uitgevoerd worden buiten de broedperiode en de kleine schuur gehandhaafd blijft.

3.2.2 Watervogels

Er komen geen watervogels voor in het plangebied. Direct aansluitend aan het plangebied komen watervogels voor. Dit betreft wilde eend, slobeend, bergeend, krakeend, ijsvogel, grote zilverreiger, blauwe reiger, ooievaar.

Trekvogels en watervogels

Voorkomen / functie van het plangebied: *(Ministerie van Verkeer en Waterstaat e.a., Deltavogelatlas, atlas van vogelconcentraties en vliegbewegingen in het Deltagebied, digitale versie 16-1-2020; SOVON Vogelonderzoek Nederland & Ganzenwerkgroep Zeeland.2017; De betreffende vogels komen voor op de akkers in de directe omgeving. De verstoring is gering.*
Uit te voeren maatregelen: Slopen van bebouwing, bouwrijp maken van het terrein, bouwen van woningen.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): *Niet te verwachten*
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): *Is niet in het geding.*
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: *Niet van toepassing.*
Conclusie: *Geen nadelig effect te verwachten. Het plangebied is ongeschikt voor watervogels. De afstand tot foerageergebieden is ver genoeg om verstoring te voorkomen.*

3.3 Reptielen en Amfibieën

Amfibieën die kunnen voorkomen in het plangebied zijn:

Bruine kikker, Groene kikker, Kleine watersalamander, Gewone pad.

Boomkikker

Voorkomen en functie van het plangebied: Bron: website www.ravon.nl , veldonderzoek. De genoemde algemene soorten en beschermde soorten komen voor in de direct omgeving en waarschijnlijk ook in het plangebied. De Boomkikker komt voor in tuinen in Cadzand. Voortplanting is niet heel waarschijnlijk door de staat van het water in de vorm van twee kunstmatige vijvers van matige kwaliteit.
Uit te voeren maatregelen: Slopen van bebouwing, bouwrijp maken van het terrein, bouwen van woningen.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): Tijdens het bouwrijp maken van het terrein zullen restanten van het tuincentrum (verwilderde tuinplanten) verwijderd worden. Deze planten maken onderdeel uit van het landbiotoop van de Boomkikker.
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): *Niet in het geding. De Boomkikkerpopulatie in Zeeuws-Vlaanderen is de laatste decennia*

gegroeid en is nu stabiel. In de directe omgeving komt de soort voor in tuinen. Er blijven voldoende tuinen aanwezig. Nadat de huizen gebouwd zijn worden er tuinen aangelegd waar de Boomkikker weer landbiotoop in zal hebben.
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Het terrein wordt eerst gemaaid met een maaibalk, schijvenmaaier of schotelmaaier in de periode dat er geen Boomkikkers aanwezig zijn. Het maaisel wordt afgevoerd. Tijdens het maaien worden de dieren uit het werkgebied gedreven. De maairichting is van binnen naar buiten. Het ontruimen van het terrein (hout, stenen, bouwmaterialen) dient te gebeuren in een periode dat er geen Boomkikkers in of onder overwinteren. Wateren worden gedempt in de minst ongunstige periode (15 augustus – 15 oktober) en worden eerst afgevist door een deskundige. Eventuele aanwezige amfibieën worden door een deskundige verplaatst naar een alternatief biotoop.
Conclusie: Voor het verwijderen van vegetatie is het raadzaam een ontheffing in het kader van de wet natuurbescherming aan te vragen. Het landbiotoop zal tijdens de bouwfase minder geschikt zijn. Na realisatie zullen de tuinen weer ingericht worden en zal het landbiotoop hersteld worden.

3.4 Vissen

In het plangebied komen geen vissen voor. Het biotoop is niet geschikt.

Voorkomen en functie van het plangebied: *(Website Ravon versie 25 december 2019).* *(Nie, Hendrik W. de, Atlas van de Nederlandse zoetwatervissen, Doetinchem, febr. 1996).Waterschap Scheldestromen. NDFF. In het plangebied is geen water buiten 2 vijvers om (maar hier zitten geen vissen in).*
Uit te voeren maatregelen: Slopen van bebouwing, bouwrijp maken van het terrein, bouwen van woningen.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): Niet van toepassing. Het leefgebied wordt niet aangetast.
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): *Niet in het geding.*
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: *Niet van toepassing.*
Conclusie: *Geen negatieve effecten te verwachten. Het plangebied is ongeschikt voor vissen.*

3.5 Ongewervelden

Voorkomen en functie van het plangebied: Vlinder- en Libellenwerkgroep 2003; Geene et.

al. 2007; Wagenaar 2007, NDFF en veldbezoek. In het plangebied komen geen dagvlinders, nachtvlinders, libellen, sprinkhanen en overige ongewervelde voor die beschermd worden door de Wet natuurbescherming.
Uit te voeren maatregelen: Slopen van bebouwing, bouwrijp maken van het terrein, bouwen van woningen.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): Niet van toepassing. Er komen geen beschermde soorten voor.
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): *Niet van toepassing.*
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Niet van toepassing.
Conclusie:
Geen negatieve effecten te verwachten. Er komen geen beschermde soorten voor.

3.6 Vaatplanten

In het plangebied komen geen beschermde soorten voor.

Voorkomen en functie van het plangebied: *Flora Zeelandica en veldbezoek.* *In het plangebied komen geen beschermde soorten voor.*
Uit te voeren maatregelen Slopen van bebouwing, bouwrijp maken van het terrein, bouwen van woningen.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): Niet van toepassing.
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Niet van toepassing.
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: *Niet van toepassing.*
Conclusie:
Er komen geen beschermde vaatplanten voor.

4 Toetsing Natura 2000 (Vogelrichtlijn / Habitatrichtlijn) en Natuurbeschermingswet en Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)

Natura2000/Natuurbeschermingswet
Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied, zie bijlage 1. De afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt circa 2 kilometer. Dit betreft het gebied Westerschelde & Saeftinghe. De maatregelen zijn kleinschalig van aard en bovendien gedurende een korte periode. De afstand tot het Natura 2000 gebied is van dien aard dat er geen ecolgisch effect te verwachten valt.

Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)
Het plangebied is niet begrensd in het kader van de Natuurnetwerk Zeeland (NNZ, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), zie bijlage 1. Het dichtst nabij gelegen gebied is de Ringdijk Noord op circa 100 meter afstand. Het natuurdoeltype is kruiden- en faunarijk grasland. De voorgenomen maatregelen zijn kleinschalig van aard en hebben geen effect op de natuurkwaliteiten van Ringdijk Noord.

Conclusie:
Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op gebieden die zijn aangewezen in het kader van het NNZ. De gebieden zijn op voldoende afstand gelegen en de maatregelen zijn kleinschalig van aard. De wet bescherming houtopstanden is niet van toepassing omdat het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom, zie bijlage 1.

5 Conclusies en aanbevelingen mbt de uitvoering

Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming Zeeland.

De restanten van het voormalig tuincentrum zijn geschikt leefgebied voor de Boomkikker. Het betreft landbiotoop. Bij het bouwrijp maken van het terrein zal het biotoop tijdelijk verdwijnen. Het is raadzaam om hiervoor een ontheffing in het kader van de wet natuurbescherming aan te vragen. Na de aanleg van de tuinen kan er weer geschikt landbiotoop terugkomen.
De restanten van het voormalig tuincentrum zijn ook geschikt leefgebied voor Wezel en Hermelijn.
De restanten van het voormalig tuincentrum zijn geschikt broedgebied voor diverse soorten tuinvogels.

De aanwezige bebouwing wordt gebruikt door broedvogels. De kleine schuur wordt gebruikt door de kerkuil als schuilplaats. De schuren zijn ook geschikt als dagverblijf voor vleermuizen.

Aanbevelingen met betrekking tot nader onderzoek:

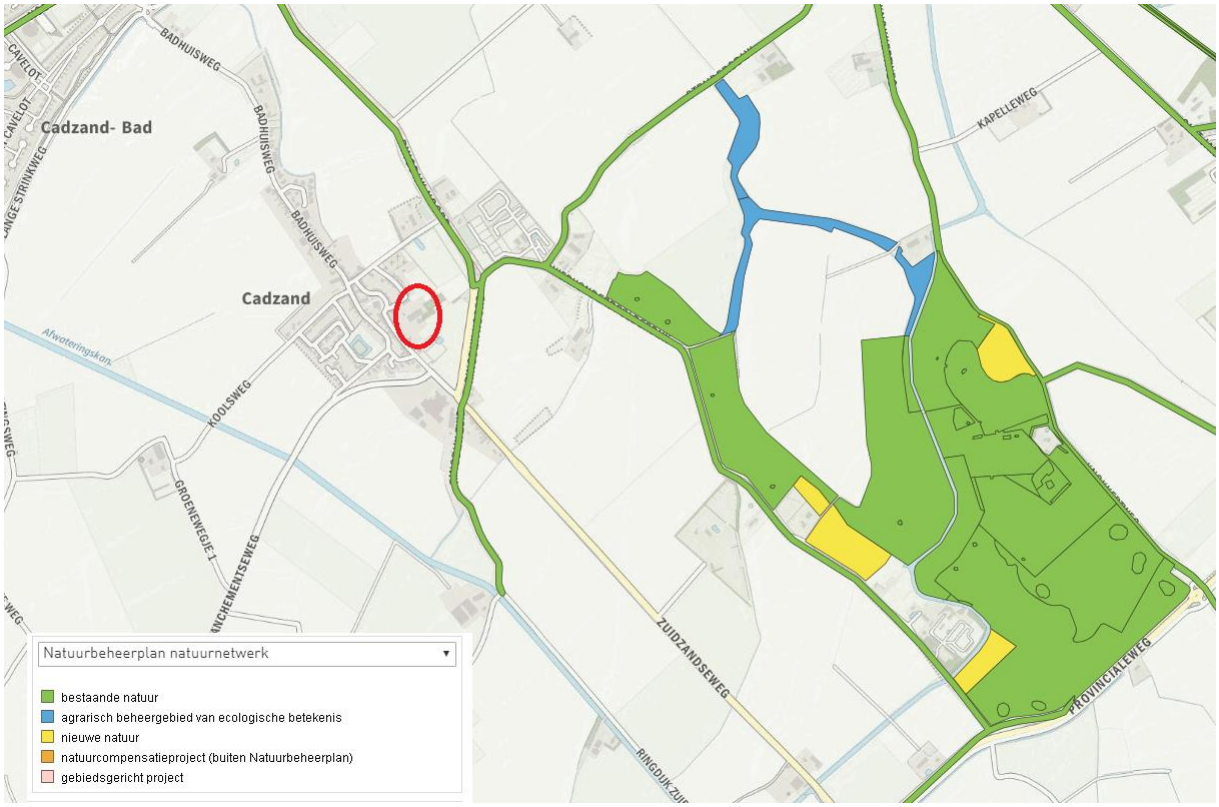
- de kunstmatige vijvers als voortplantingsbiotoop voor Boomkikker en andere soorten;
- de grote schuur als dagverblijf voor de Kerkuil en vleermuizen;
- de grote en kleine schuur als dagverblijf voor vleermuizen en huismus;
- voormalig tuincentrum als leefgebied voor Wezel en Hermelijn.

Afhankelijk van de resultaten dient mogelijk ook voor andere soorten een ontheffing in het kader van de wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Met betrekking tot de Boomkikker dient voorkomen te worden dat bij het bouwrijp maken van het terrein Boomkikkers gedood worden. Hiervoor dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden. Het terrein dient gemaaid te worden met bosmaaier, cyclomaaier, maaibalk, schijvenmaaier in een periode dat er geen Boomkikkers in de vegetatie zitten. Het ontruimen van het terrein (hout, stenen, bouwmaterialen) dient te gebeuren in een periode dat er geen Boomkikkers in of onder overwinteren.

Bijlage 1

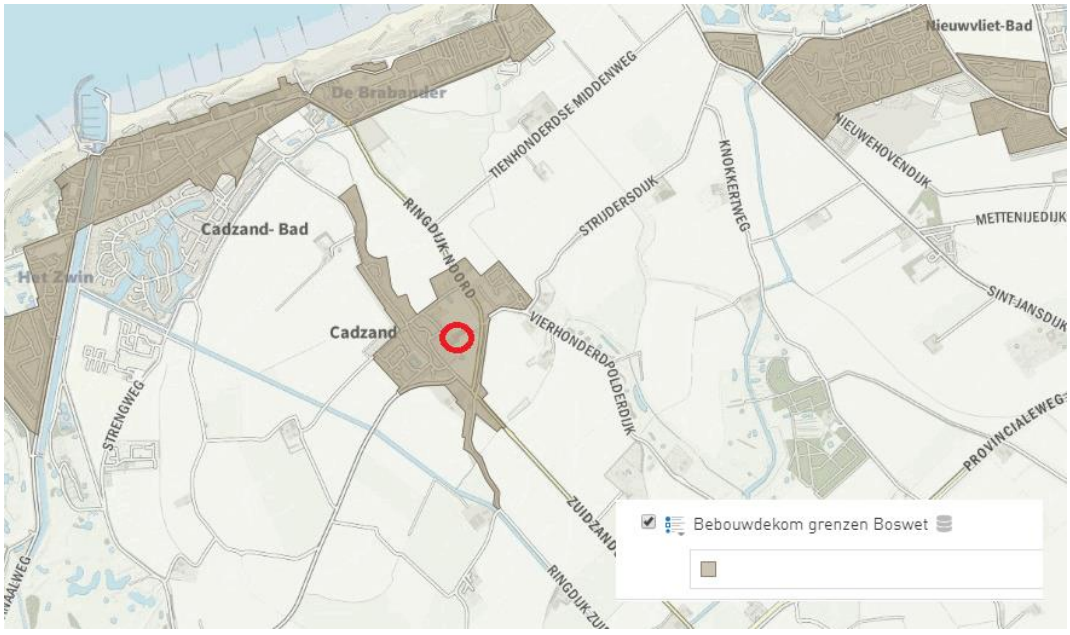
Natuurnetwerk Zeeland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur), rode belijning is plangebied.



Natura 2000 (rode lijn is plangebied).



Wet bescherming houtopstanden.



Bijlage 2

Informatie Wet natuurbescherming Zeeland

Provincie Zeeland, 22 december 2016

Checklist ontheffing soortenbescherming Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van planten en dieren op het gehele grondgebied van Nederland (artikelen 3.1 t/m 3.11). Dit betekent dat als u werkzaamheden gaat uitvoeren in een omgeving waar een of meerdere beschermde dieren en/of planten aanwezig zijn, u deze checklist dient te doorlopen om een antwoord te krijgen op de vraag of u een ontheffing nodig heeft.

1. Komen er binnen de invloedzone van het plangebied beschermde dier- en/of plantensoorten voor?

In de artikelen 3.1 t/m 3.4 Wnb is het beschermingsregime van de soorten die onder de Vogelrichtlijn (VR) vallen geregeld. De artikelen 3.5 tot en met 3.9 regelen het beschermingsregime van soorten uit de Habitatrichtlijn (HR) en in de artikelen 3.10 en 3.11 is het beschermingsregime van de overige soorten geregeld. U dient na te gaan of binnen de invloedzone van het plangebied waar u de werkzaamheden gaat verrichten, soorten voorkomen die onder een van deze beschermingsregimes vallen. De invloedzone van het plangebied kan ruimer zijn dan het plangebied. Denk bijvoorbeeld aan het aanleggen en/of gebruik van een industrieterrein, waarbij door bijvoorbeeld licht een vliegroute van beschermde vleermuizen buiten het plangebied wordt verstoord. Een **hulpmiddel** bij het vaststellen van beschermde soorten in uw omgeving is de Effectenindicator soorten van de Rijksoverheid *(Zie www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/effectenindicatorsoorten.aspx?subj=soorten)*.

JA: ga door naar de volgende vraag **NEE: er is geen ontheffing nodig**

2. Hebben uw activiteiten/handelingen (tijdelijk) negatieve effecten op beschermde dier- en/of plantensoorten?

Denk hierbij bijvoorbeeld aan het doden, vangen of opzettelijk (ver)storen van een soort of in geval van planten het beschadigen of vernielen hiervan. Maar ook vernietiging van het leefgebied of kwaliteitsverlies van het leefgebied van de soort door bijvoorbeeld geluid, versnippering of belichting, kan een effect veroorzaken.

JA: ga door naar de volgende vraag **NEE: er is geen ontheffing nodig**

3. Geldt voor al deze soorten en handelingen een vrijstelling en/of een gedragscode?

Bij deze vraag is het van belang dat u nagaat of voor alle soorten waarop een effect te verwachten is, een vrijstelling volgens de Verordening Wet natuurbescherming Zeeland 2107 (zie www.zeeland.nl) en/of een goedgekeurde gedragscode (zie https://mijn.rvo.nl/flora-en-faunawet-ontheffing-en-vrijstelling) van toepassing is. In veel gevallen zal dit voor slechts een deel van de soorten gelden en dient u naar de volgende vraag te gaan.

JA: u heeft geen ontheffing nodig **Nee: ga door naar de volgende vraag**

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn (artikel 3.1)

In artikel 3.1 zijn een aantal verboden opgenomen, waaronder het opzettelijk storen en doden van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn en het opzettelijk vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten. Onder opzet wordt ook voorwaardelijke opzet verstaan, dat wil zeggen dat een handeling wordt verricht waarbij bewust de aannemelijke kans wordt aanvaard dat deze handeling schadelijke gevolgen kan hebben voor de soort. In artikel 3.1 is ook geregeld dat het verbod om vogels opzettelijk te storen , niet van toepassing is indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de soort. Het verjagen en/of storen van niet-broedende vogels -*voor zover het niet gaat om jaarrond beschermde verblijfplaatsen*- wordt niet als storing beschouwd, omdat vogels kunnen vliegen en verderop kunnen gaan zitten, zonder dat dit van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding. Voor de vraag wanneer er sprake is van een storing die van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de soort verwijzen wij u naar de toelichting van het aanvraagformulier ruimtelijke ingrepen soortbescherming (www.zeeland.nl)

4. Zijn er binnen de invloedsfeer van het plangebied (ecologische functies die essentieel zijn voor de functionaliteit van) voortplantings- of vaste rust-of verblijfplaatsen van vogels?

Tot voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen worden gerekend nesten van vogels gedurende de broedperiode en de jaarrond beschermde verblijfplaatsen. Onder nesten van vogels moet ook de functionele omgeving daarvan worden begrepen, voor zover het broedsucces daarvan afhankelijk is. Het gaat dan om essentiële ecologische functies zoals een goed foerageergebied nabij de nestplaats welke bepalend is voor het broedsucces. Indien dit foerageergebied verdwijnt of wordt aangetast kan dit resulteren in het verlaten van de nestplaats of een lagere overleving van het aantal jongen daar de oudervogels verder moeten vliegen en minder profijt hebben van het foerageren zelf (kosten wegen niet op tegen de baten). Zie voor de lijst van jaarrond beschermde vogelnesten: www.odh.nl
Zie voor de wijze waarop dit dient te worden beschouwd, de toelichting op vraag 2 van het aanvraagformulier.

JA: ga door naar de volgende vraag

NEE: ga door naar vraag 6

5. Voorkomt u door het nemen van maatregelen dat de in artikel 3.1 genoemde verboden worden overtreden?

Kunt u aannemelijk maken en verzekeren dat door het tijdig treffen van maatregelen voorafgaand aan de activiteit(en) geen verboden worden overtreden? U kunt hierbij denken aan het afstemmen van de werkzaamheden op de biologische ritmes en seizoencycli van de soort maar het kan ook gaan om maatregelen waardoor (de functionaliteit van) voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen in het geheel niet worden aangetast.

JA: ga door naar de volgende vraag

NEE: u dient in ieder geval voor vogels een ontheffing aan te vragen

Beschermingsregime diersoorten Habitatrichtlijn (artikel 3.5) en overige diersoorten (artikel 3.10)

In de artikelen 3.5 en 3.10 Wnb zijn een aantal verboden opgenomen, waaronder het opzettelijk doden, vangen en verstoren van de diersoort, maar ook het opzettelijk beschadigen of vernielen van de (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de dieren. Onder opzet wordt ook voorwaardelijke opzet verstaan, dat wil zeggen dat een handeling wordt verricht waarbij bewust de aannemelijke kans wordt aanvaard dat deze handeling schadelijke gevolgen kan hebben voor de soort.

6. Zijn er binnen de invloedsfeer van het plangebied (ecologische functies die essentieel zijn voor de functionaliteit van) voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van diersoorten?

Tot voortplantings- of vaste rust-of verblijfplaatsen worden bijvoorbeeld locaties gerekend waarin zich kraamkolonies, paarverblijven en overwinteringsplaatsen bevinden, afhankelijk van de soort. Daarnaast vallen ook tijdelijke, seizoensgebonden, verblijfplaatsen (bijvoorbeeld holen, burchten) of standplaatsen die van belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van een soort onder de reikwijdte van artikel 3.5 Wnb.

Bij essentiële ecologische functies gaat het bijvoorbeeld om migratie-en vliegroutes of foerageergebieden, die van groot belang zijn voor het functioneren van een voortplantings-of vaste rust- of verblijfplaats.

JA: ga door naar de volgende vraag

NEE: ga door naar vraag 8.

7. Voorkomt u door het nemen van maatregelen dat de in artikel 3.5 en/of artikel 3.10 genoemde verboden worden overtreden?

Kunt u aannemelijk maken en verzekeren dat door het tijdig treffen van maatregelen voorafgaand aan de activiteit(en) geen verboden worden overtreden? U kunt hierbij denken aan het afstemmen van de werkzaamheden op de biologische ritmes en seizoencycli van de soort maar het kan ook gaan om maatregelen waardoor (de functionaliteit van) voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen in het geheel niet worden aangetast.

Nee, u dient in ieder geval voor diersoorten (van de Habitatrichtlijn) een ontheffing aan te vragen

Ja, ga door naar de volgende vraag

Beschermingsregime plantensoorten Habitatrichtlijn (artikel 3.5) en overige plantensoorten (artikel 3.10)

In de artikelen 3.5 en 3.10 Wnb zijn een aantal verboden opgenomen, te weten het opzettelijk plukken, verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen van plantensoorten die vallen onder de Habitatrichtlijn en vaatplanten van soorten die in de bijlage, onderdeel B, bij de Wnb zijn genoemd. Onder opzet wordt ook voorwaardelijke opzet verstaan, dat wil zeggen dat een handeling wordt verricht waarbij bewust de aannemelijke kans wordt aanvaard dat deze handeling schadelijke gevolgen kan hebben voor de soort.

8. Zijn er binnen (de invloedsfeer van) het plangebied plantensoorten aanwezig die onder het beschermingsregime van de artikelen 3.5 en/of 3.10 vallen?

Naast het fysiek wegnemen of beschadigen van individuele plantensoorten is ook aantasting van de kwaliteit van de groeiplaats van beschermde soorten relevant. Gedacht kan worden aan verdroging of vernatting wat maakt dat de soorten in hun voortbestaan worden belemmerd.

Ja, ga door naar de volgende vraag

Nee, u heeft geen ontheffing nodig

9. Voorkomt u door het nemen van maatregelen dat de in artikel 3.5 en/of artikel 3.10 genoemde verboden worden overtreden?

Kunt u aannemelijk maken en verzekeren dat door het tijdig treffen van maatregelen voorafgaand aan de activiteit(en) geen verboden worden overtreden? U kunt hierbij denken aan het ontzien van de groeiplaats, werken buiten de bloeiperiode en periode van zaadzetting of, afhankelijk van welke soort en/of het beschermingsregime van toepassing is.

Ja, u heeft geen ontheffing nodig

Nee, u dient in ieder geval voor plantensoorten een ontheffing aan te vragen

Indien u een **ontheffing** nodig heeft, dient u bij het aanvragen hiervan in alle gevallen aan te tonen dat:
1) er geen andere bevredigende oplossing bestaat en
2) 2) dat de activiteit nodig is in één van de voor de soort van toepassing geachte belangen.

Daarnaast gelden voor Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn soorten specifieke randvoorwaarden m.b.t. de staat van instandhouding. Voor een nadere uitleg over deze voorwaarden dient u toelichting op het aanvraagformulier soortbescherming te raadplegen. Het aanvraagformulier vindt u op https://www.zeeland.nl/vergunningen-en-ontheffingen/soortenbescherming.

Beschermde soorten provincie Zeeland

Hieronder worden beschermde soorten en voor bepaalde activiteiten vrijgestelde soorten weergegeven. voor de provincie Zeeland. Deze pagina is opgesteld middels het besluit van Provinciale Staten van Zeeland inzake de Verordening Wet natuurbescherming Zeeland 2017. Let op, van alle broedvogels (met uitzondering van exoten) is het nest (eieren en jongen) beschermd.

Beschermingsregime andere soorten

Onder dit beschermingsregime vallen de nationaal beschermde soorten als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming.

Soortgroep	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Bescherming
Amfibiëen	alpenwatersalamander	Mesotriton alpestris	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Amfibiëen	vinpootsalamander	Lissotriton helveticus	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Amfibiëen	vuursalamander	Salamandra salamandra	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	aardbeivlinder	Pyrgus malvae	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	bosparelmoervlinder	Melitaea athalia	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	bruin dikkopje	Erynnis tages	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	bruine eikenpage	Satyrium ilicis	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	duinparelmoervlinder	Argynnis niobe	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	gentiaanblauwtje	Maculinea alcon	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	grote parelmoervlinder	Argynnis aglaja	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	grote vos	Nymphalis polychloros	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	grote weerschijnvlinder	Apatura iris)	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	iepenpage	Satyrium w-album	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	kleine heivlinder	Hipparchia statilinus	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	kleine ijsvogelvlinder	Limenitis camilla	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	kommavlinder	Hesperia comma	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	sleedoornpage	Thecla betulae	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	spiegeldikkopje	Heteropterus morpheus	Andere soorten (bijlage A van de wet)

Insecten-dagvlinders	veenbesblauwtje	Plebejus optilete	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	veenbesparelmoervlinder	Boloria aquilonaris	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	veenhooibeestje	Coenonympha tullia	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	veldparelmoervlinder	Melitaea cinxia	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-dagvlinders	zilveren maan	Boloria selene	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-kevers	vliegend hert	Lucanus cervus	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-libellen	beekrombout	Gomphus vulgatissimus	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-libellen	bosbeekjuffer	Calopteryx virgo	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-libellen	donkere waterjuffer	Coenagrion armatum	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-libellen	gevlekte glanslibel	Somatochlora flavomaculata	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-libellen	gewone bronlibel	Cordulegaster boltonii	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-libellen	hoogveenglanslibel	Somatochlora arctica	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-libellen	kempense heidelibel	Sympetrum depressiusculum	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Insecten-libellen	speerwaterjuffer	Coenagrion hastulatum	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Kreeftachtigen	europese rivierkreeft	Astacus astacus	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Reptielen	adder	Vipera berus ssp. berus	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Reptielen	hazelworm	Anguis fragilis	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Reptielen	levendbarende hagedis	Zootoca vivipara	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Reptielen	ringslang	Natrix natrix	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Vissen	beekdonderpad	Cottus rhenanus	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Vissen	beekprik	Lampetra planeri	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Vissen	elrits	Phoxinus phoxinus	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Vissen	gestippelde alver	Alburnoides bipunctatus	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Vissen	grote modderkruiper	Misgurnus fossilis	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Vissen	kwabaal	Lota lota	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Zoogdieren-	boommarter	Martes martes	Andere soorten

landzoogdieren			(bijlage A van de wet)
Zoogdieren-landzoogdieren	damhert	Dama dama	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Zoogdieren-landzoogdieren	das	Meles meles	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Zoogdieren-landzoogdieren	edelhert	Cervus elaphus	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Zoogdieren-landzoogdieren	eekhoorn	Sciurus vulgaris	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Zoogdieren-landzoogdieren	eikelmuis	Eliomys quercinus	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Zoogdieren-landzoogdieren	grote bosmuis	Apodemus flavicollis	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Zoogdieren-landzoogdieren	molmuis	Arvicola scherman	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Zoogdieren-landzoogdieren	steenmarter	Martes foina	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Zoogdieren-landzoogdieren	veldspitsmuis	Crocidura leucodon	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Zoogdieren-landzoogdieren	waterspitsmuis	Neomys fodiens	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Zoogdieren-landzoogdieren	wild zwijn	Sus scrofa	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Zoogdieren-zeezoogdieren	gewone zeehond	Phoca vitulina	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Zoogdieren-zeezoogdieren	grijze zeehond	Halichoerus grypus	Andere soorten (bijlage A van de wet)
Sporenplanten-varens	blaasvaren	Cystopteris fragilis	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Sporenplanten-varens	groensteel	Asplenium viride	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Sporenplanten-varens	schubvaren	Ceterach officinarum	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	akkerboterbloem	Ranunculus arvensis	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	akkerdoornzaad	Torilis arvensis	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	akkerogentroost	Odontites vernus subsp. vernus	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	beklierde ogentroost	Euphrasia rostkoviana	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	berggamander	Teucrium montanum	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	bergnachtorchis	Platanthera montana	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	blauw guichelheil	Anagallis arvensis subsp. foemina	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	bokkenorchis	Himantoglossum hircinum	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	bosboterbloem	Ranunculus polyanthemos subsp. nemorosus	Andere soorten (bijlage B van de wet)

Zaadplanten	bosdravik	Bromopsis ramosa subsp. benekenii	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	brave hendrik	Chenopodium bonus-henricus	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	brede wolfsmelk	Euphorbia platyphyllos	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	breed wollegras	Eriophorum latifolium	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	bruinrode wespenorchis	Epipactis atrorubens	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	dennenorchis	Goodyera repens	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	dreps	Bromus secalinus	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	echte gamander	Teucrium chamaedrys subsp. germanicum	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	franjegentiaan	Gentianella ciliata	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	geelgroene wespenorchis	Epipactis muelleri	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	geplooide vrouwenmantel	Alchemilla subcrenata	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	getande veldsla	Valerianella dentata	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	gevlekt zonneroosje	Tuberaria guttata	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	glad biggenkruid	Hypochaeris glabra	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	gladde zegge	Carex laevigata	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	groene nachtorchis	Coeloglossum viride	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	groot spiegelklokje	Legousia speculum-veneris	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	grote bosaardbei	Fragaria moschata	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	grote leeuwenklauw	Aphanes arvensis	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	honingorchis	Herminium monorchis	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	kalkboterbloem	Ranunculus polyanthemos subsp. polyanthemoides	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	kalketrip	Centaurea calcitrapa	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	karthuizeranjer	Dianthus carthusianorum	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	karwijselie	Selinum carvifolia	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	kleine ereprijs	Veronica verna	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	kleine schorseneer	Scorzonera humilis	Andere soorten

			(bijlage B van de wet)
Zaadplanten	kleine wolfsmelk	Euphorbia exigua	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	kluwenklokje	Campanula glomerata	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	knollathyrus	Lathyrus linifolius	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	knolspirea	Filipendula vulgaris	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	korensla	Arnoseris minima	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	kranskarwij	Carum verticillatum	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	kruiptijm	Thymus praecox	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	lange zonnedauw	Drosera longifolia	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	liggende ereprijs	Veronica prostrata	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	moerasgamander	Teucrium scordium	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	muurbloem	Erysimum cheiri	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	naakte lathyrus	Lathyrus aphaca	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	naaldenkervel	Scandix pecten-veneris	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	pijlscheefkelk	Arabis hirsuta subsp. sagittata	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	roggelelie	Lilium bulbiferum subsp. croceum	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	rood peperboompje	Daphne mezereum	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	rozenkransje	Antennaria dioica	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	ruw parelzaad	Lithospermum arvense	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	scherpkruid	Asperugo procumbens	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	schubzegge	Carex lepidocarpa	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	smalle raai	Galeopsis angustifolia	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	spits havikskruid	Hieracium lactucella	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	steenbraam	Rubus saxatilis	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	stijve wolfsmelk	Euphorbia stricta	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	stofzaad	Monotropa hypopitys	Andere soorten (bijlage B van de wet)

Zaadplanten	tengere distel	Carduus tenuiflorus	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	tengere veldmuur	Minuartia hybrida	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	trosgamander	Teucrium botrys	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	veenbloembies	Scheuchzeria palustris	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	vliegenorchis	Ophrys insectifera	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	vroege ereprijs	Veronica praecox	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	wilde averuit	Artemisia campestris subsp. campestris	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	wilde ridderspoor	Consolida regalis	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	wilde weit	Melampyrum arvense	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	wolfskers	Atropa bella-donna	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	zandwolfsmelk	Euphorbia seguieriana	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	zinkviooltje	Viola lutea subsp. calaminaria	Andere soorten (bijlage B van de wet)
Zaadplanten	zweedse kornoelje	Cornus suecica	Andere soorten (bijlage B van de wet)

Vrijgestelde soorten

Van de verboden als bedoeld in artikel 3.10, eerste lid, van de wet gelden de in dat lid opgenomen verboden niet voor de onderstaande soorten mits het gaat om handelingen die worden verricht in verband met:

- de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
- bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
- bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
- bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied.

Soortgroep	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Amfibiëen	bruine kikker	Rana temporaria
Amfibiëen	gewone pad	Bufo bufo
Amfibiëen	kleine watersalamander	Lissotriton vulgaris
Amfibiëen	meerkikker	Pelophylax ridibundus
Amfibiëen	middelste groene kikker/bastaard kikker	Pelophylax kl. esculentus
Zoogdieren-landzoogdieren	aardmuis	Microtus agrestis
Zoogdieren-landzoogdieren	bosmuis	Apodemus sylvaticus
Zoogdieren-landzoogdieren	bunzing	Mustela putorius

Zoogdieren-landzoogdieren	dwergmuis	Micromys minutus
Zoogdieren-landzoogdieren	dwergspitsmuis	Sorex minutus
Zoogdieren-landzoogdieren	egel	Erinaceus europeus
Zoogdieren-landzoogdieren	gewone bosspitsmuis	Sorex araneus
Zoogdieren-landzoogdieren	haas	Lepus europeus
Zoogdieren-landzoogdieren	hermelijn	Mustela erminea
Zoogdieren-landzoogdieren	huisspitsmuis	Crocidura russula
Zoogdieren-landzoogdieren	konijn	Oryctolagus cuniculus
Zoogdieren-landzoogdieren	ondergrondse woelmuis	Pitymys subterraneus
Zoogdieren-landzoogdieren	ree	Capreolus capreolus
Zoogdieren-landzoogdieren	rosse woelmuis	Clethrionomys glareolus
Zoogdieren-landzoogdieren	tweekleurige bosspitsmuis	Sorex coronatus
Zoogdieren-landzoogdieren	veldmuis	Microtus arvalis
Zoogdieren-landzoogdieren	vos	Vulpes vulpes
Zoogdieren-landzoogdieren	wezel	Mustela nivalis
Zoogdieren-landzoogdieren	woelrat	Arvicola terrestris

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

Onder dit beschermingsregime vallen de Europees beschermde soorten als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming. Voor activiteiten als ruimtelijke ontwikkelingen of het bestendig beheren of onderhouden van watergangen, bermen, natuurterreinen en dergelijke zijn geen provinciale vrijstellingen mogelijk.

Soortgroep	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Bescherming
Vogels	steenuil	Athene noctua	Categorie 1
Vogels	gierzwaluw	Apus apus	Categorie 2
Vogels	huismus	Passer domesticus	Categorie 2
Vogels	roek	Corvus frugilegus	Categorie 2
Vogels	grote gele kwikstaart	Motacilla cinerea	Categorie 3
Vogels	kerkuil	Tyto alba	Categorie 3
Vogels	oehoe	Bubo bubo	Categorie 3
Vogels	ooievaar	Ciconia ciconia	Categorie 3
Vogels	slechtvalk	Falco peregrinus	Categorie 3
Vogels	boomvalk	Falco subbuteo	Categorie 4
Vogels	buizerd	Buteo buteo	Categorie 4
Vogels	havik	Accipiter gentilis	Categorie 4
Vogels	ransuil	Asio otus	Categorie 4
Vogels	sperwer	Accipiter nisus	Categorie 4
Vogels	wespendief	Pernis apivorus	Categorie 4
Vogels	zwarte wouw	Milvus migrans	Categorie 4

Vogels	blauwe reiger	Ardea cinerea	Categorie 5
Vogels	boerenzwaluw	Hirundo rustica	Categorie 5
Vogels	bonte vliegenvanger	Ficedula hypoleuca	Categorie 5
Vogels	boomklever	Sitta europaea	Categorie 5
Vogels	boomkruiper	Certhia brachydactyla	Categorie 5
Vogels	bosuil	Strix aluco	Categorie 5
Vogels	brilduiker	Bucephala clangula	Categorie 5
Vogels	draaihals	Jynx torquilla	Categorie 5
Vogels	eidereend	Somateria mollissima	Categorie 5
Vogels	ekster	Pica pica	Categorie 5
Vogels	gekraagde roodstaart	Phoenicurus phoenicurus	Categorie 5
Vogels	glanskop	Parus palustris	Categorie 5
Vogels	grauwe vliegenvanger	Muscicapa striata	Categorie 5
Vogels	groene specht	Picus viridis	Categorie 5
Vogels	grote bonte specht	Dendrocopos major	Categorie 5
Vogels	hop	Upupa epops	Categorie 5
Vogels	huiszwaluw	Delichon urbicum	Categorie 5
Vogels	ijsvogel	Alcedo atthis	Categorie 5
Vogels	kleine bonte specht	Dendrocopos minor	Categorie 5
Vogels	kleine vliegenvanger	Ficedula parva	Categorie 5
Vogels	koolmees	Parus major	Categorie 5
Vogels	kortsnavelboomkruiper	Certhia familiaris macrodactyla	Categorie 5
Vogels	oeverzwaluw	Riparia riparia	Categorie 5
Vogels	pimpelmees	Parus caeruleus	Categorie 5
Vogels	raaf	Corvus corax	Categorie 5
Vogels	ruigpootuil	Aegolius funereus	Categorie 5
Vogels	spreeuw	Sturnus vulgaris	Categorie 5
Vogels	tapuit	Oenanthe oenanthe	Categorie 5
Vogels	torenvalk	Falco tinnunculus	Categorie 5
Vogels	zeearend	Haliaeetus albicilla	Categorie 5
Vogels	zwarte kraai	Corvus corone	Categorie 5
Vogels	zwarte mees	Periparus ater	Categorie 5
Vogels	zwarte roodstaart	Phoenicurus ochruros	Categorie 5
Vogels	zwarte specht	Dryocopus martius	Categorie 5

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (Niet-vogels)

Onder dit beschermingsregime vallen de Europees beschermde soorten als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming. Voor activiteiten als ruimtelijke ontwikkelingen of het bestendig beheren of onderhouden van watergangen, bermen, natuurterreinen en dergelijke zijn geen provinciale vrijstellingen mogelijk.

Soortgroep	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Bescherming
Sporenplanten-bladmossen	geel schorpioenmos	Hamatocaulis vernicosus	Bern I
Sporenplanten-bladmossen	tonghaarmuts	Orthotrichum rogeri	Bern I
Sporenplanten-varens	kleine vlotvaren	Salvinia natans	Bern I
Zaadplanten	liggende raket	Sisymbrium supinum	Bern I
Zaadplanten	drijvende waterweegbree	Luronium natans	Bern I, HR IV
Zaadplanten	groenknolorchis	Liparis loeselii	Bern I, HR IV
Zaadplanten	kruipend moerasscherm	Apium repens	Bern I, HR IV
Zaadplanten	zomerschroeforchis	Spiranthes aestivalis	Bern I, HR IV
Insecten-dagvlinders	moerasparelmoervlinder	Euphydryas aurinia ssp. aurinia	Bern II
Insecten-haften	oeveraas	Palingenia longicauda	Bern II
Insecten-libellen	mercuurwaterjuffer	Coenagrion mercuriale ssp. mercuriale	Bern II
Zoogdieren-zeezoogdieren	walrus	Odobenus rosmarus ssp. rosmarus	Bern II
Reptielen	dikkopschildpad	Caretta caretta	Bern II, Bon I, HR IV
Reptielen	kemp's zeeschildpad	Lepidochelys kempii	Bern II, Bon I, HR IV
Reptielen	lederschildpad	Dermochelys coriacea	Bern II, Bon I, HR IV
Reptielen	soepschildpad	Chelonia mydas	Bern II, Bon I, HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	bultrug	Megaptera novaeangliae	Bern II, Bon I, HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	gewone vinvis	Balaenoptera physalus	Bern II, Bon I, HR IV
Amfibiëen	boomkikker	Hyla arborea ssp. arborea	Bern II, HR IV
Amfibiëen	geelbuikvuurpad	Bombina variegata ssp. variegata	Bern II, HR IV
Amfibiëen	heikikker	Rana arvalis ssp. arvalis	Bern II, HR IV
Amfibiëen	kamsalamander	Triturus cristatus	Bern II, HR IV
Amfibiëen	knoflookpad	Pelobates fuscus ssp. fuscus	Bern II, HR IV
Amfibiëen	rugstreeppad	Bufo calamita	Bern II, HR IV
Amfibiëen	vroedmeesterpad	Alytes obstetricans ssp. obstetricans	Bern II, HR IV
Insecten-dagvlinders	apollovlinder	Parnassius apollo	Bern II, HR IV
Insecten-dagvlinders	boszandoog	Lopinga achine	Bern II, HR IV
Insecten-dagvlinders	donker pimpernelblauwtje	Maculinea nausithous	Bern II, HR IV
Insecten-dagvlinders	grote vuurvlinder	Lycaena dispar ssp. batava	Bern II, HR IV
Insecten-dagvlinders	pimpernelblauwtje	Maculinea teleius	Bern II, HR IV
Insecten-dagvlinders	tijmblauwtje	Maculinea arion	Bern II, HR IV
Insecten-dagvlinders	zilverstreephooibeestje	Coenonympha hero	Bern II, HR IV

Insecten-kevers	brede geelrandwaterroofkever	Dytiscus latissimus	Bern II, HR IV
Insecten-kevers	gestreepte waterroofkever	Graphoderus bilineatus	Bern II, HR IV
Insecten-kevers	juchtleerkever	Osmoderma eremita	Bern II, HR IV
Insecten-kevers	vermiljoenkever	Cucujus cinnaberinus	Bern II, HR IV
Insecten-libellen	bronslibel	Oxygastra curtisii	Bern II, HR IV
Insecten-libellen	gaffellibel	Ophiogomphus cecilia	Bern II, HR IV
Insecten-libellen	gevlekte witsnuitlibel	Leucorrhinia pectoralis	Bern II, HR IV
Insecten-libellen	groene glazenmaker	Aeshna viridis	Bern II, HR IV
Insecten-libellen	noordse winterjuffer	Sympecma annulata ssp. braueri	Bern II, HR IV
Insecten-libellen	oostelijke witsnuitlibel	Leucorrhinia albifrons	Bern II, HR IV
Insecten-libellen	rivierrombout	Gomphus flavipes ssp. flavipes	Bern II, HR IV
Insecten-libellen	sierlijke witsnuitlibel	Leucorrhinia caudalis	Bern II, HR IV
Insecten-nachtvlinders	teunisbloempijlstaart	Proserpinus proserpina	Bern II, HR IV
Reptielen	gladde slang	Coronella austriaca ssp. austriaca	Bern II, HR IV
Reptielen	muurhagedis	Podarcis muralis ssp. brongniardii	Bern II, HR IV
Reptielen	zandhagedis	Lacerta agilis ssp. agilis	Bern II, HR IV
Vissen	steur	Acipenser sturio	Bern II, HR IV
Zoogdieren-landzoogdieren	hamster	Cricetus cricetus ssp. canescens	Bern II, HR IV
Zoogdieren-landzoogdieren	otter	Lutra lutra ssp. lutra	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	baardvleermuis	Myotis mystacinus ssp. mystacinus	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	bechsteins vleermuis	Myotis bechsteini	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	bosvleermuis	Nyctalus leisleri ssp. leisleri	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	brandts vleermuis	Myotis brandti ssp. brandti	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	franjestaart	Myotis nattereri	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	gewone grootoorvleermuis	Plecotus auritus ssp. auritus	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	grijze grootoorvleermuis	Plecotus austriacus ssp. austriacus	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	grote hoefijzerneus	Rhinolophus ferrumequinum ssp. ferrumequinum	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	grote rosse vleermuis	Nyctalus lasiopterus	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	ingekorven vleermuis	Myotis emarginatus ssp. emarginatus	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	kleine dwergvleermuis	Pipistrellus pygmaeus	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	kleine hoefijzerneus	Rhinolophus hipposideros ssp. hipposideros	Bern II, HR IV

Zoogdieren-vleermuizen	laatvlieger	Eptesicus serotinus ssp. serotinus	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	meervleermuis	Myotis dasycneme	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	mopsvleermuis	Barbastella barbastellus	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	noordse vleermuis	Eptesicus nilssoni ssp. nilssoni	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	rosse vleermuis	Nyctalus noctula ssp. noctula	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	ruige dwergvleermuis	Pipistrellus nathusii	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	tweekleurige vleermuis	Vespertilio murinus ssp. murinus	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	vale vleermuis	Myotis myotis ssp. myotis	Bern II, HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	watervleermuis	Myotis daubentoni ssp. daubentoni	Bern II, HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	bruinvis	Phocoena phocoena ssp. phocoena	Bern II, HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	dwergpotvis	Kogia breviceps	Bern II, HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	gestreepte dolfijn	Stenella coeruleoalba	Bern II, HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	gewone dolfijn	Delphinus delphis	Bern II, HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	gewone spitsdolfijn	Mesoplodon bidens	Bern II, HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	grijze dolfijn	Grampus griseus	Bern II, HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	kleine zwaardwalvis	Pseudorca crassidens	Bern II, HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	narwal	Monodon monoceros	Bern II, HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	orca	Orcinus orca	Bern II, HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	tuimelaar	Tursiops truncatus ssp. truncatus	Bern II, HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	witflankdolfijn	Lagenorhynchus acutus	Bern II, HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	witsnuitdolfijn	Lagenorhynchus albirostris	Bern II, HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	noordse vinvis	Balaenoptera borealis	Bon I, HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	potvis	Physeter catodon	Bon I, HR IV
Amfibiëen	poelkikker	Pelophylax lessonae	HR IV
Vissen	houting	Coregonus oxyrinchus	HR IV
Weekdieren	bataafse stroommossel	Unio crassus	HR IV
Weekdieren	platte schijfhoren	Anisus vorticulus	HR IV

Zoogdieren-landzoogdieren	bever	Castor fiber ssp. albicus	HR IV
Zoogdieren-landzoogdieren	hazelmuis	Muscardinus avellanarius	HR IV
Zoogdieren-landzoogdieren	lynx	Lynx lynx ssp. lynx	HR IV
Zoogdieren-landzoogdieren	noordse woelmuis	Microtus oeconomus ssp. arenicola	HR IV
Zoogdieren-landzoogdieren	wilde kat	Felis silvestris ssp. silvestris	HR IV
Zoogdieren-landzoogdieren	wolf	Canus lupus lupus	HR IV
Zoogdieren-vleermuizen	gewone dwergvleermuis	Pipistrellus pipistrellus	HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	butskop	Hyperoodon ampullatus	HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	dwergvinvis	Balaenoptera acutorostrata	HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	griend	Globicephala melas	HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	spitsdolfijn van gray	Mesoplodon grayi	HR IV
Zoogdieren-zeezoogdieren	witte dolfijn	Delphinapterus leucas	HR IV

BESTEMMINGSPLAN
MARIASTRAAT 35 CADZAND
BIJLAGE 6

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai in het kader van een bestemmingsplanprocedure voor het bouwplan Mariastraat 35 te Cadzand

M-tech

25 februari 2016



AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een bestemmingsplanprocedure voor het bouwplan Mariastraat te Cadzand

25 februari 2016

België

Brussel
Clovislaan 82
1000 Brussel
T +32 2 734 02 65
info@m-tech.be

Gent
Industrieweg 118 / 4
9032 Gent
T +32 9 216 80 00
info@m-tech.be

Hasselt
Maastrichtersteenweg 210
3500 Hasselt
T +32 11 223 240
info@m-tech.be

Namen
Route de Hannut 55
5004 Namur
T +32 81 226 082
info@m-tech.be

Nederland

Dordrecht
Pieter Zeemanweg 155
3316 GZ Dordrecht
T +31 475 420 191
info@m-tech-nederland.nl

Roermond
Produktieweg 1g
6045 JC Roermond
T +31 475 420 191
info@m-tech-nederland.nl

www.m-tech.be

www.m-tech-nederland.nl

Akoestisch onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een bestemmingsplanprocedure voor het bouwplan Mariastraat te Cadzand

opdrachtgever : **Van Kerkhoff Maatwerk in RO**
Reinier de Graafstraat 17
5017 GP Tilburg

contactpersoon : **de heer drs. R.J. van Kerkhoff**
telefoon: + 31 (0) 6 31 771 881
e-mail: info@vankerkhoffmaatwerk.nl

rapportnummer Mar.Cad.16.AO BP-01	**datum** 25 februari 2016	
projectleider ir. T.B.J. Bremer	**auteur** ir. R.G.P. van Hooy	**status** definitief

M-tech Nederland BV
Produktieweg 1 g
6045 JC ROERMOND
telefoon: + 31 (0) 475 420 191
telefax : + 31 (0) 475 311 558
e-mail : info@m-tech-nederland.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Uitgangspunten	5
3	Wettelijk kader	6
	3.1 algemeen	6
	3.2 wegverkeerslawaai	6
	3.3 onderhavige situatie	7
4	Rekenmodel	8
	4.1 reken- en meetvoorschrift	8
	4.2 gegevens wegverkeer	8
	4.3 immissiepunten	8
5	Rekenresultaten	9
6	Samenvatting en conclusies	11
Bijlage 1, grafische weergave rekenmodel		I
Bijlage 2, invoergegevens rekenmodel		II

1 Inleiding

In opdracht van Van Kerkhoff Maatwerk in RO is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de realisering van het bouwplan Mariastraat te Cadzand. Het betreft de ontwikkeling van acht woningen op de locatie van een tuincentrum. Daarnaast wil initiatiefnemer inzicht in de mogelijkheden voor een groter gebied.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk voor de bestemmingsplanprocedure. In dit rapport is de gevelbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai berekend voor het prognosejaar 2026. De berekeningen van het wegverkeerslawaai zijn uitgevoerd door middel van de Standaard Rekenmethode 2 volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012.

Voorliggende rapportage geeft de uitgangspunten en bevindingen van het uitgevoerde akoestisch onderzoek.

2 Uitgangspunten

De projectlocatie is gesitueerd tussen de Mariastraat en de Ringdijk Noord (N674). De acht woningen zijn geprojecteerd op kavel 1786. Het gehele eigendom zal in het akoestisch onderzoek worden betrokken. Voor de begrenzing van de locatie en het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan.

Qua geluidbelasting valt de projectlocatie binnen de invloedssfeer van de Ringdijk Noord (N674), de Mariastraat (tussen Ringdijk Noord en Retranchementseweg) en de Retranchementseweg. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 60 km/u. Deze wegen zijn voorzien van het wegdektype “Dicht Asfaltbeton”.

Op de Mariastraat in noordelijke richting (in de woonkern Cadzand) geldt een maximumsnelheid van 30 km/h (Mariastraat (dorp)). Deze weg is eveneens voorzien van het wegdektype “Dicht Asfaltbeton”.

3 Wettelijk kader

3.1 algemeen

Hoofdstuk 6 van de Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidbelasting vanwege een weg bij geluidgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. Als een gemeente realisering van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, is sprake van een „nieuwe situatie" in de zin van de Wet geluidhinder. Indien een geluidgevoelige bestemming, zoals een woning, binnen de geluidzone van een weg wordt geprojecteerd, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidbelasting.

De geluidbelasting (L_{den}-waarde) wordt bepaald door onderstaande formule.

$$L_{den} = 10 * \log\frac{1}{24}\left(12 * 10^{\frac{L_{day}}{10}} + 4 * 10^{\frac{L_{evening}+5}{10}} + 8 * 10^{\frac{L_{night}+10}{10}}\right)$$

waarbij geldt:
- L_d: het equivalente geluidniveau over de dagperiode (07.00 - 19.00 uur);
- L_e: het equivalente geluidniveau over de avondperiode (19.00 - 23.00 uur);
- L_n: het equivalente geluidniveau over de nachtperiode (23.00 - 07.00 uur).

3.2 wegverkeerslawaai

Grenswaarden wegverkeerslawaai
De hoogst toelaatbare geluidbelasting (voorkeursgrenswaarde) afkomstig van wegverkeer voor nieuwe woningen bedraagt 48 dB. In bepaalde gevallen kan door het bevoegd gezag een hogere waarde worden toegekend middels een zogeheten hogere waarden procedure. De maximaal toegestane hogere waarde bedraagt 63 dB voor stedelijke situaties en 53 dB voor buitenstedelijke situaties.

Aftrek op de berekende resultaten
Volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder wordt de berekende geluidbelasting als gevolg van wegverkeer verminderd met een zekere waarde. In het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (RMG)[1] zijn in de artikelen 3.4 en 3.5 voorschriften opgenomen voor de aftrek van de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer.

Omvang geluidzones wegen
In artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn de geluidzones gedefinieerd. De geluidzones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden.

tabel 3-a: zonebreedten

aantal rijstroken	breedte van de geluidzone	
	buitenstedelijk gebied	binnenstedelijk gebied
1 of 2	250 m	200 m
3 of 4	400 m	350 m
5 of meer	600 m	350 m

[1] Regeling van de Staatsecretaris van Infrastructuur en Milieu, van 12 juni 2012, nr. IENM/BSK-2012/37333, houdende vaststelling van regels voor het berekenen en meten van de geluidbelasting en de geluidproductie ingevolge de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer

Wegen die geen zone hebben en waarop de Wet geluidhinder dus niet van toepassing is, zijn:
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt;
- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied.

Hogere grenswaarden beleid
De gemeente Sluis heeft geen eigen beleid voor het vaststellen van hogere grenswaarden.

3.3 onderhavige situatie

In de situatie in kwestie liggen de beoogde woningen in stedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB met een maximale ontheffing tot 63 dB. De zonebreedtes van de Ringdijk Noord, Mariastraat (tussen Ringdijk Noord en Retranchementseweg) en Retranchementseweg bedragen 200 meter. De aftrek op basis van artikel 110g Wgh bedraagt 5 dB (rijsnelheid 50 km/h).

Volgens de Wet geluidhinder hoeft de geluidbelasting als gevolg van de overige wegen niet nader te worden onderzocht, omdat dit 30 km/h-wegen zijn en daarmee geen geluidzone hebben. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de Mariastraat ten noorden van de Retranchementseweg wel beschouwd.

4 Rekenmodel

4.1 reken- en meetvoorschrift

De berekeningen van de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer zijn uitgevoerd met het softwareprogramma Geomilieu, V3.11. Deze rekenprogrammatuur is gebaseerd op standaardrekenmethode II van het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012, hoofdstuk 3 (voorschriften voor wegen).

In de berekening wordt met alle factoren die van belang zijn rekening gehouden, zoals afstandsreducties, reflecties, afschermingen, bodem- en luchtdemping, helling- en kruispuntcorrecties. De wegen zijn als akoestisch hard bodemgebied ingevoerd, de omgeving als akoestisch zacht.

De rekenmodellen zijn ingevoerd ten opzichte van het Rijksdriehoekscoördinatenstelsel. Grafische weergaven van het rekenmodel aangaande de gebouwen, bodemgebieden, immissiepunten en wegen zijn ondergebracht in bijlage 1 (figuur 2 en 3). De invoergegevens van het rekenmodel zijn terug te vinden in bijlage 2.

4.2 gegevens wegverkeer

Met betrekking tot de verkeersgegevens zijn van de opdrachtgever de volgende uitgangspunten (rekenjaar 2026) ontvangen:

Tabel 4-a: Intensiteiten wegverkeer

weg	etmaal-intensiteit	LV	MV	ZV	day	evening	night
percentages =>		**95,0%**	**3,7%**	**1,3%**	**90,0%**	**9,0%**	**1,0%**
Ringdijk Noord	3260	3097	121	42	2934	294	32
Mariastraat tussen Zuidzandseweg en Retranchementsweg	1360	1292	51	17	1224	123	13
Mariastraat (dorp)	1260	1197	47	16	1134	114	12
Retranchementseweg	1360	1292	51	17	1224	123	13

De toegestane snelheid op de geluidgezoneerde wegen bedraagt 60 km/h. Op de Mariastraat (dorp) geldt een maximum snelheid van 30 km/h. Als wegdektype wordt het referentiewegdek (DAB) gehanteerd. Voor de Mariastraat (dorp) wordt bovendien nog rekening gehouden met de verkeersdrempel nabij de kruising met de Retranchementseweg.

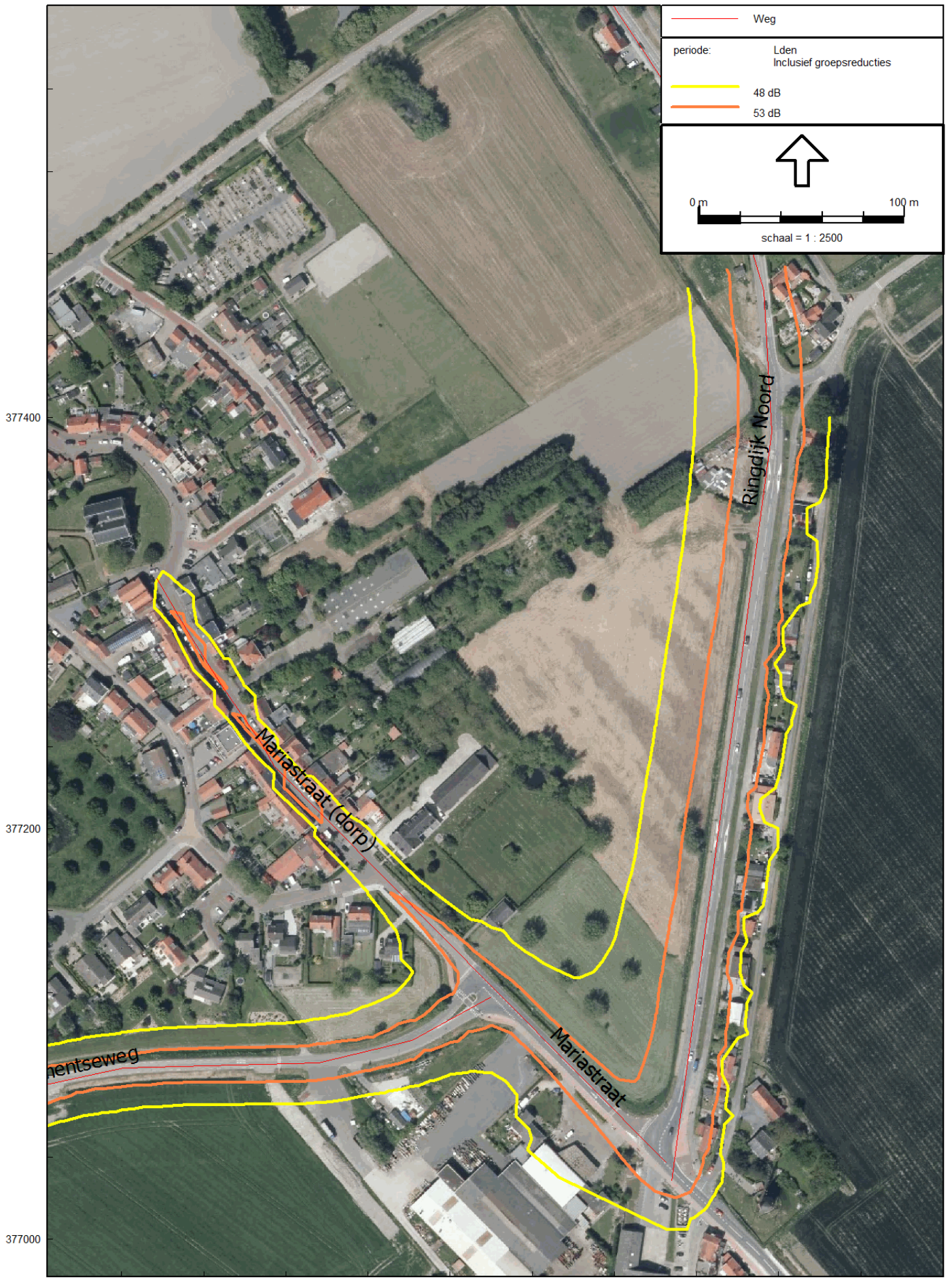
4.3 immissiepunten

Aangezien de locatie van de toekomstige woningen niet bekend is, wordt de geluidbelasting vanwege wegverkeer door middel van geluidcontouren inzichtelijk gemaakt. De immissiehoogte bedraagt 5 meter boven het plaatselijk maaiveld.

Bijlage 2 geeft de invoergegevens van het rekenmodel.

5 Rekenresultaten

De geluidbelastingen vanwege de beschouwde wegen zijn in figuur 5-1 middels geluidcontouren grafisch weergegeven. De contouren geven de gecumuleerde geluidbelasting van alle beschouwde wegen. Voor weergaves van de geluidcontouren van de afzonderlijke wegen wordt verwezen naar de figuren 4a t/m 4d in bijlage 1. Uit figuur 5-1 blijkt dat de geluidbelasting in een groot deel van het plangebied minder dan 48 dB bedraagt, met uitzondering van een strook langs de Ringdijk Noord en de Mariastraat. Op het gehele gebied bedraagt de geluidbelasting minder dan 63 dB (maximale ontheffingswaarde binnenstedelijk), waardoor gevoelige bestemmingen in het gehele gebied mogelijk zijn. De geprojecteerde woningen staan in het gebied waar de geluidbelasting minder dan 48 dB bedraagt. Hier hoeft geen hogere grenswaarde aangevraagd te worden. Indien gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd tussen de wegen en de 48 dB-contour dient wel hogere grenswaarde aangevraagd te worden.



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Mar.Cad.16.AO BP-01 - wegverkeer] , Geomilieu V3.11

Figuur 5-1: Geluidcontouren

6 Samenvatting en conclusies

In opdracht van Van Kerkhoff Maatwerk in RO is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de realisering van het bouwplan Mariastraat te Cadzand. Het betreft de ontwikkeling van acht woningen op de locatie van een tuincentrum. Daarnaast wil initiatiefnemer inzicht in de mogelijkheden voor het gehele eigendom.

Op basis van verkeersgegevens, verstrekt door de opdrachtgever, is een akoestisch rekenmodel opgesteld waarmee de geluidbelasting (L_{den}) ter plaatse van het bouwplan is bepaald.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de beoogde woningen minder dan 48 dB bedraagt. Een hogere grenswaardeprocedure is derhalve niet noodzakelijk.

In het resterende deel van het gebied bedraagt de geluidbelasting minder dan 48 dB, met uitzondering van een strook langs de Ringdijk Noord en de Mariastraat. Op het gehele eigendom bedraagt de geluidbelasting minder dan 63 dB (maximale ontheffingswaarde binnenstedelijk), waardoor gevoelige bestemmingen in het gehele gebied mogelijk zijn. Indien gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd tussen de wegen en de 48 dB-contour dienen wel hogere grenswaarde aangevraagd te worden.

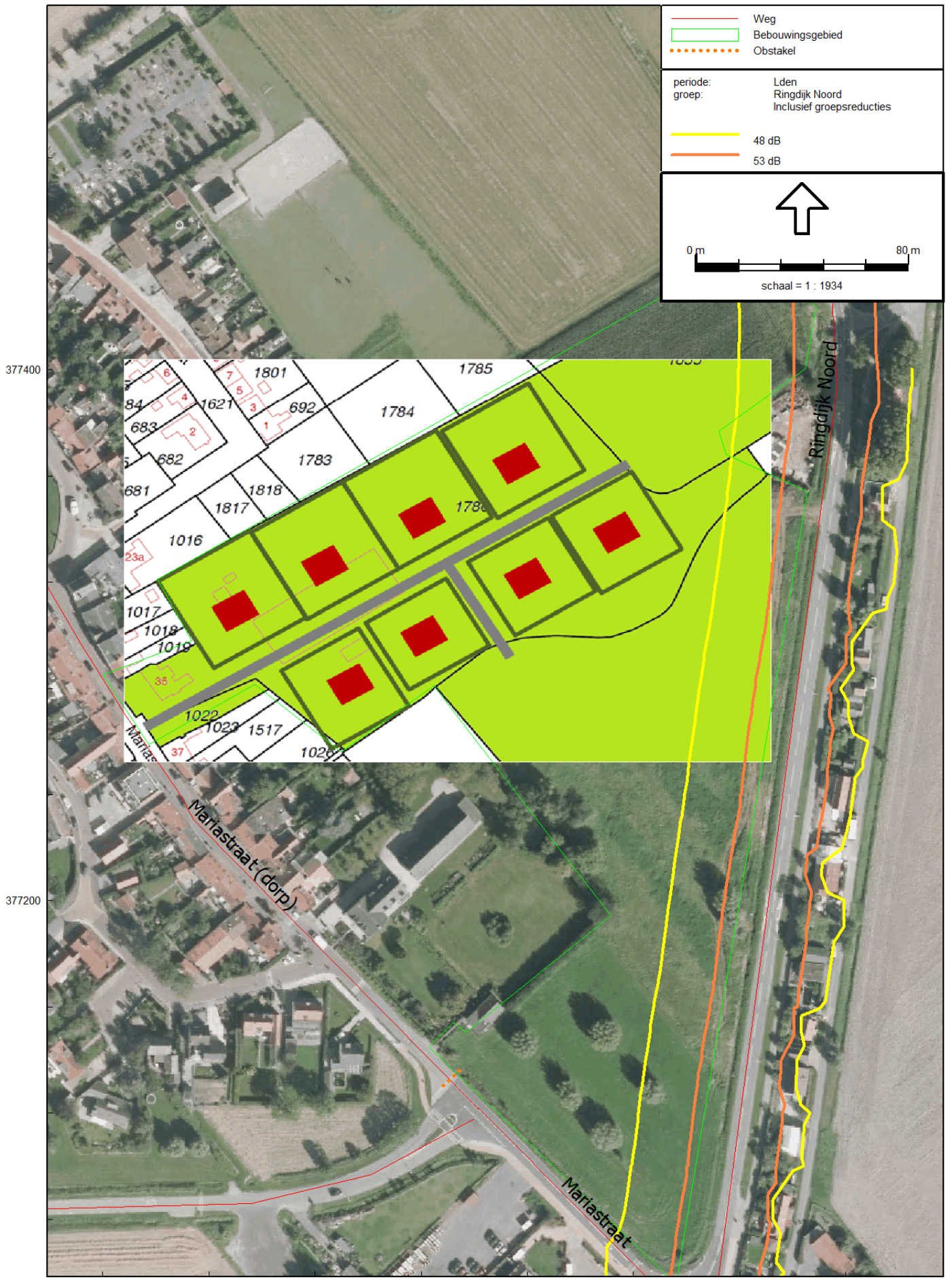
Bijlage 1, grafische weergave rekenmodel



Figuur 2: Grafische weergave rekenmodel: objecten en bodemgebieden

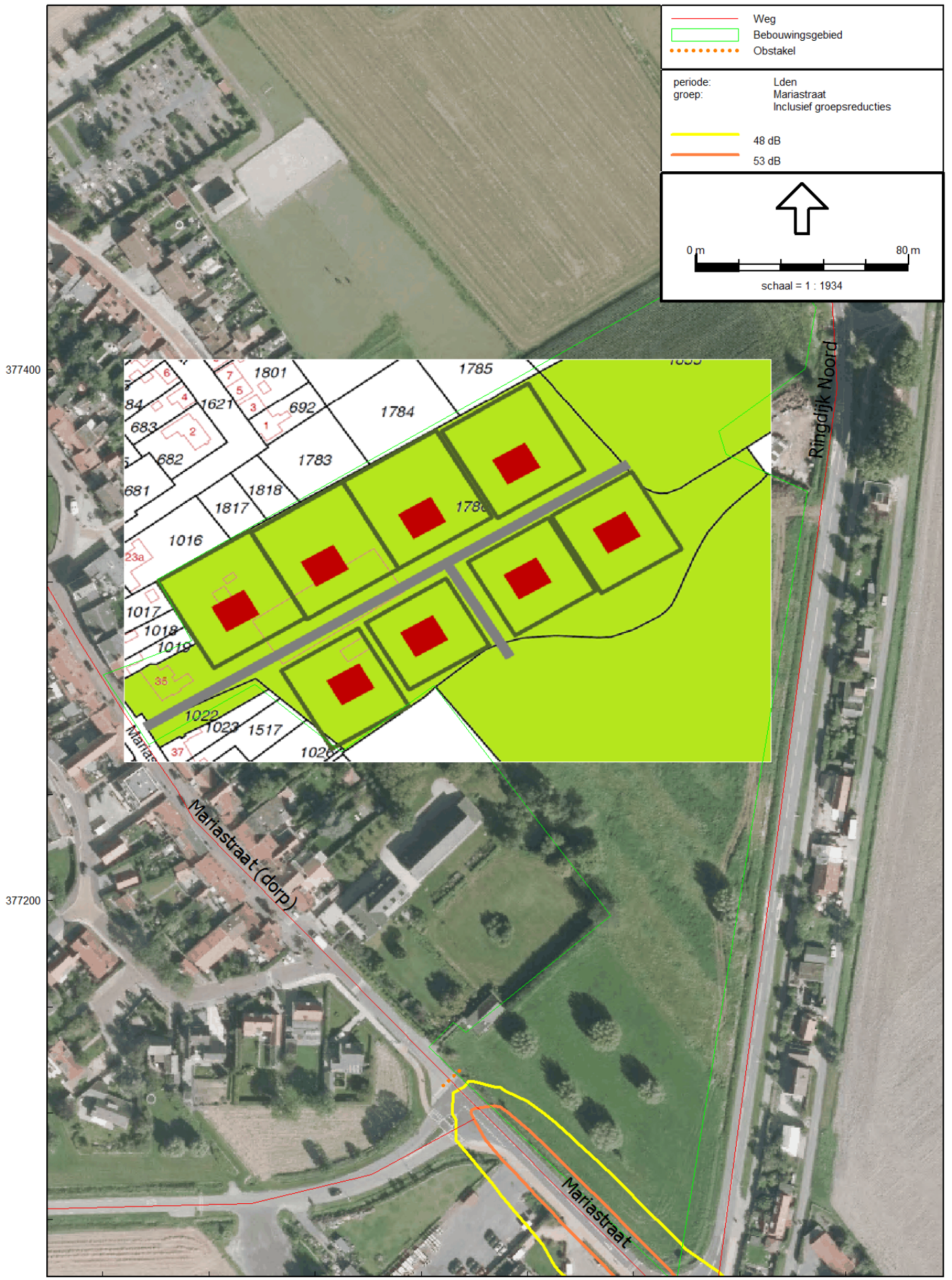


Figuur 3: Grafische weergave rekenmodel: wegen en obstakels



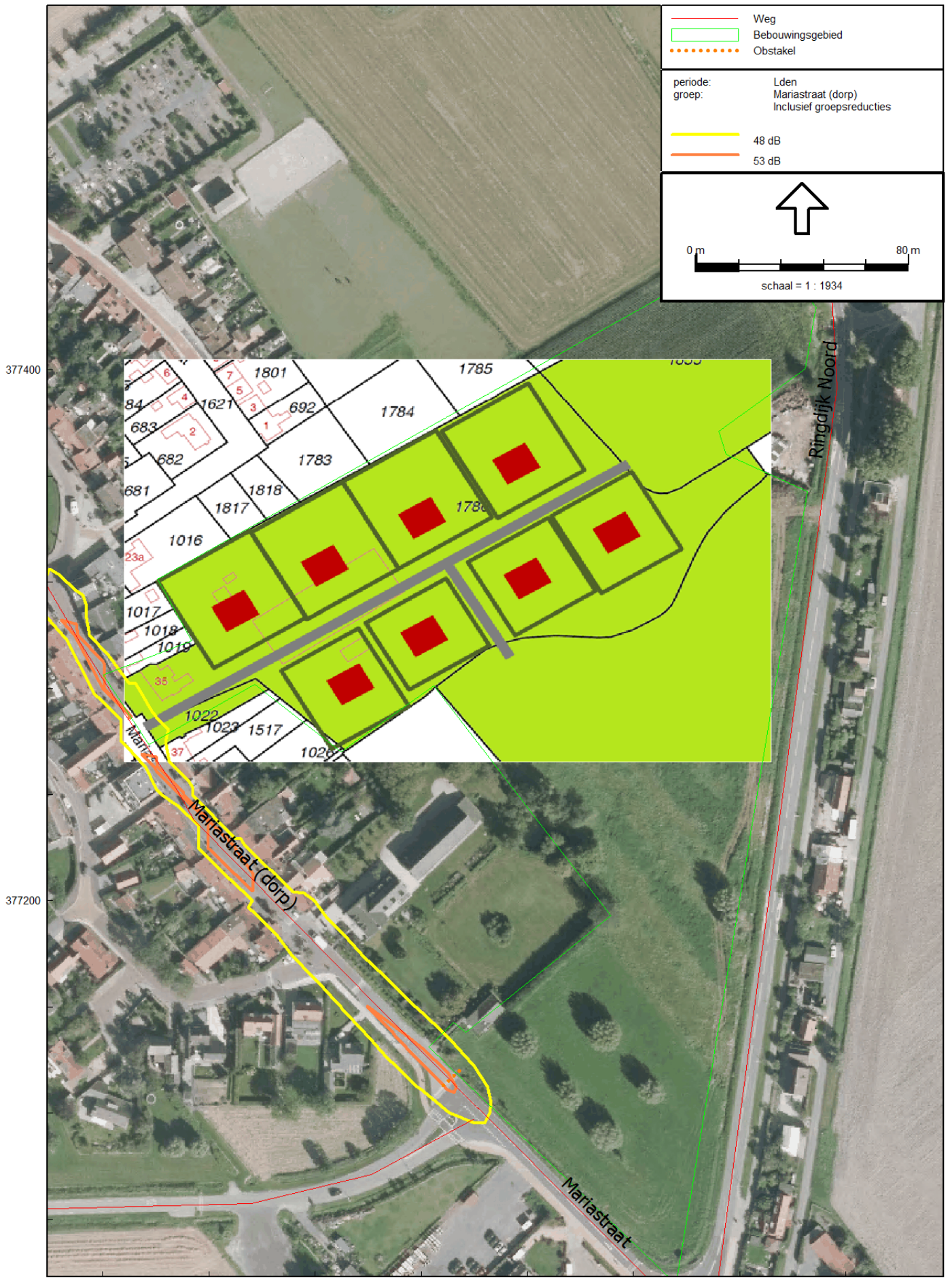
Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Mar.Cad.16.AO BP-01 - wegverkeer] , Geomilieu V3.11

Figuur 4a: Geluidcontour Ringdijk Noord



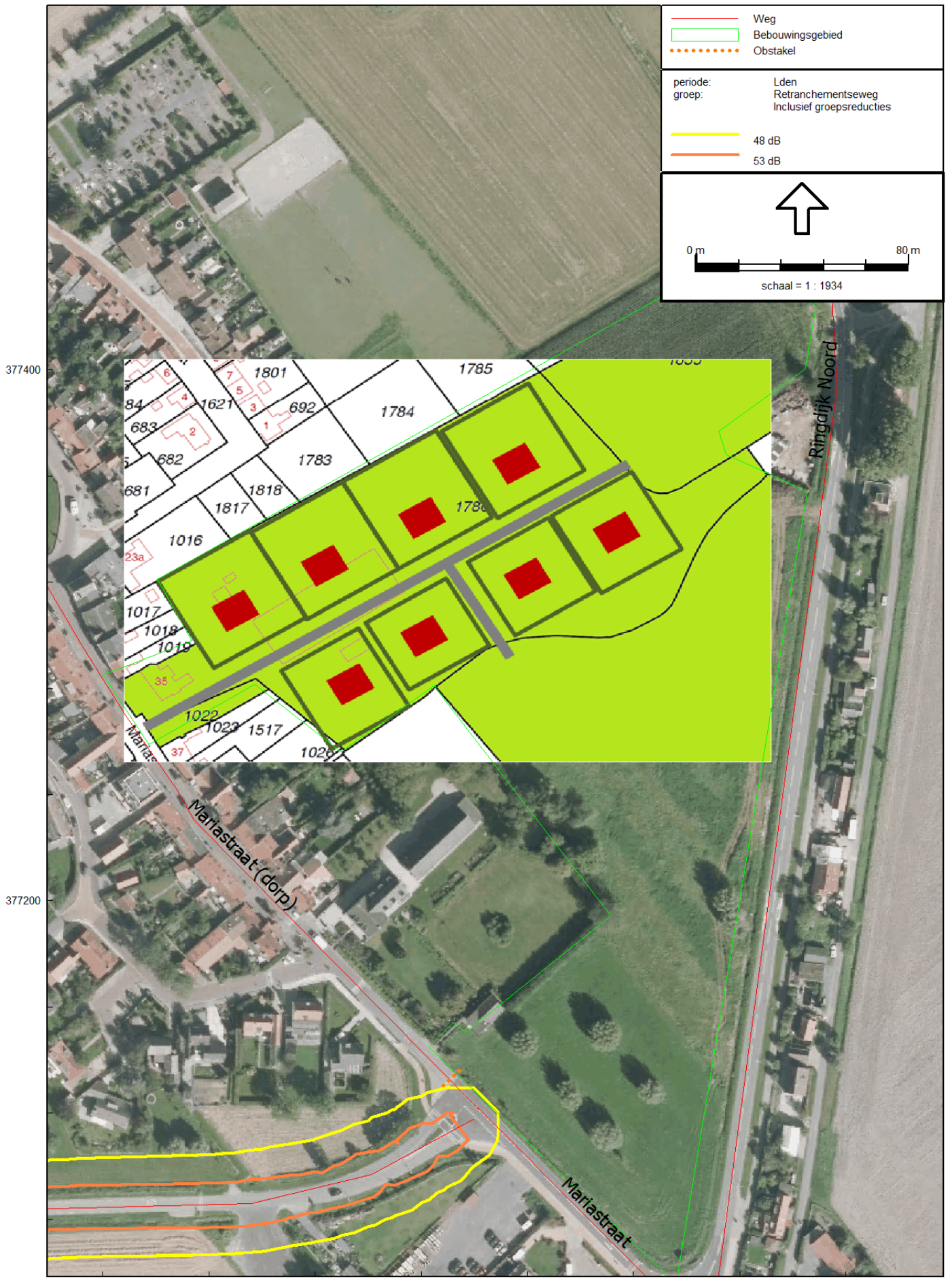
Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Mar.Cad.16.AO BP-01 - wegverkeer] , Geomilieu V3.11

Figuur 4b: Geluidcontour Mariastraat



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Mar.Cad.16.AO BP-01 - wegverkeer] , Geomilieu V3.11

Figuur 4c: Geluidcontour Mariastraat (dorp)



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Mar.Cad.16.AO BP-01 - wegverkeer] , Geomilieu V3.11

Figuur 4d: Geluidcontour Retranchementseweg

Bijlage 2, invoergegevens rekenmodel

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: wegverkeer

Model eigenschap	
Omschrijving	wegverkeer
Verantwoordelijke	Robert
Rekenmethode	RMW-2012
Aangemaakt door	Robert op 28-1-2016
Laatst ingezien door	robert op 25-2-2016
Model aangemaakt met	Geomilieu V3.11
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	5
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Standaard bodemfactor	1,00
Zichthoek [grd]	2
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Meteorologische correctie	Conform standaard
C0 waarde	3,50
Maximum aantal reflecties	1
Reflectie in woonwijkschermen	Ja
Aandachtsgebied	--
Max. refl.afstand van bron	--
Max. refl.afstand van rekenpunt	--
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00

Commentaar

Model: wegverkeer
Mar.Cad.16.AO BP-01 - bestemmingsplan
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Bf
01	wegen	0,00
02	wegen	0,00
03	wegen	0,00
04	wegen	0,00
05	wegen	0,00

Model: wegverkeer
Mar.Cad.16.AO BP-01 - bestemmingsplan
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
01	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
02	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
03	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
04	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
05	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
06	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
07	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
08	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
09	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
12	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
13	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
14	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
16	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
17	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
18	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
19	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
20	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
21	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
22	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
23	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
24	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
25	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
26	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
27	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
28	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
29	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
30	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
31	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
32	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
33	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
34	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
35	bebouwing	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: wegverkeer
Mar.Cad.16.AO BP-01 - bestemmingsplan
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	ISO_H	ISO M	Hdef.	Hbron	Lengte	Wegdek	Wegdek	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(MV(D))
01	Ringdijk Noord	17407,24	377709,90	0,00	0,00	Relatief	0,75	726,37	W0	Referentiewegdek	60	60	60	60
02	Mariastraat	17421,48	377121,89	0,00	0,00	Relatief	0,75	119,34	W0	Referentiewegdek	60	60	60	60
04	Mariastraat (dorp)	17257,28	377321,74	0,00	0,00	Relatief	0,75	260,60	W0	Referentiewegdek	30	30	30	30
03	Retranchementseweg	17022,64	376952,34	0,00	0,00	Relatief	0,75	448,27	W0	Referentiewegdek	60	60	60	60

Model: wegverkeer
Mar.Cad.16.AO BP-01 - bestemmingsplan
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	V(MV(A))	V(MV(N))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	Totaal aantal	LV(D)	LV(A)	LV(N)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)
01	60	60	60	60	60	3260,00	232,28	71,23	3,10	9,05	2,77	0,10	3,18	0,97	0,04
02	60	60	60	60	60	1360,00	96,90	29,72	1,29	3,77	1,16	0,04	1,33	0,41	0,02
04	30	30	30	30	30	1360,00	96,90	29,72	1,29	3,77	1,16	0,04	1,33	0,41	0,02
03	60	60	60	60	60	1360,00	96,90	29,72	1,29	3,77	1,16	0,04	1,33	0,41	0,02

Model: wegverkeer
Mar.Cad.16.AO BP-01 - bestemmingsplan
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Obstakels, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.
01	drempel

Model: wegverkeer
Mar.Cad.16.AO BP-01 - bestemmingsplan
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Grids, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	DeltaX	DeltaY
01	grid	5,00	0,00	10	10
02	grid	5,00	0,00	10	10

Rapport: Groepsreducties
Model: wegverkeer

Groep	Reductie			Sommatie		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Mariastraat (dorp)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Mariastraat	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Retranchementseweg	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Ringdijk Noord	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00

BESTEMMINGSPLAN MARIASTRAAT 35 CADZAND BIJLAGE 7

Biotoopadvies Mariastraat 35

Vereniging de Hollandsche Molen
november 2019

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Uw brief: -
Uw kenmerk: -
Behandeld door: Mark Ravesloot
Ons kenmerk: 20191118 Biotoopadvies
Mariastraat 35 Cadzand

Betreft: Biotoopadvies Mariastraat 35 Cadzand

Amsterdam, 18 november 2019

Geacht College,

Op 22 mei 2019 hebben wij een inspraakreactie ingediend op het destijds ter inzage liggende voorontwerpbestemmingsplan Mariastraat 35. Wij hebben hierin aangegeven dat wij graag in beoogde bestemmingsplan zien dat in artikel 11.1 Vrijwaringszone – Molenbiotoop wordt uitgegaan van de biotoopformule H(x) = x/n+c*z

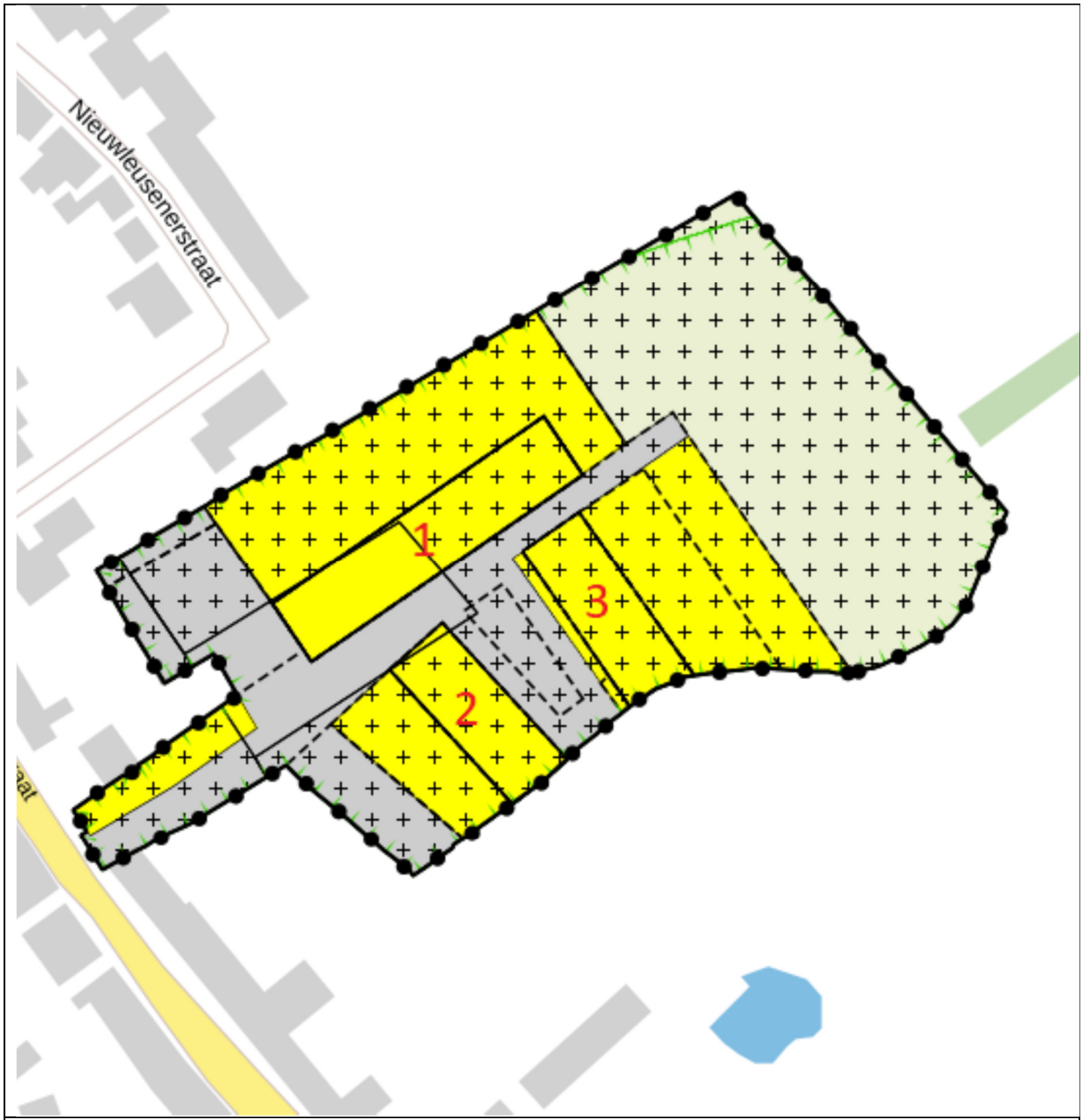
waarin:
H(x) = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)
x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)
n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor dient in dit geval 75 (voor ruw gebied) te worden gehanteerd
c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2
z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + de hoogte van de belt)

Deze formule is gebaseerd op wetenschappelijk onderzoek.

Op 4 juli 2019 heeft dhr. Van Gerven, Senior Beleidsadviseur Planologie bij de gemeente Sluis, contact opgenomen met onze adviseur molens, dhr. Ravesloot, voor overleg over de inspraakreactie. Vervolgens is er vanuit de gemeente Sluis overleg geweest met de ontwikkelaar. Die gaf aan dat op basis van de door vereniging De Hollandsche Molen voorgestelde formule slechts een hoogte van 7 meter in het beoogde plangebied is toegestaan, hetgeen voor de huidige planvorming niet wenselijk is. Het ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan voorzag in een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter. De ontwikkelaar gaf aan bereid te zijn om nokhoogte van de woningen terug te brengen tot 8 meter en vroeg om nader overleg hierover met vereniging De Hollandsche Molen. Vanuit de gemeente Sluis werd deze aanpak toegejuicht.

Aldus geschiedde en wel op woensdag 6 november 2019 op locatie. Aanwezig waren dhr. De Graaf en zijn compagnon van Bax & Van Kranenburg Beheer BV, molenaar dhr. Herman, de voorzitter van Stichting Molenbehoud West Zeeuws Vlaanderen, eigenaar van de molen en ten slotte dhr. Ravesloot namens vereniging De Hollandsche Molen.

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn drie bouwvlakken gedefinieerd waar woningen opgericht kunnen worden. Zie de volgende pagina voor de verbeelding.



Verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan Mariastraat 35. Er zijn drie bouwvlakken gedefinieerd die met een dikke zwarte lijn zijn omkaderd. Hier kunnen woningen opgericht worden met een goothoogte van 5 meter en een dakhoogte van 11 meter.

Een schouw ter plaatste leerde dat het plangebied, dat op ongeveer 320 meter afstand van de molen ligt, gedeeltelijk schuil gaat achter bestaande beplantingen en enkele opstallen. De linker bovenste foto op de volgende pagina geeft de huidige situatie weer. Het gehele bouwvlak 2 op de bovenstaande verbeelding ligt ten opzichte van de molen achter deze reeds aanwezige obstakels. Het realiseren van woningen met een nokhoogte van 11 meter op deze locatie leidt niet tot een verdere verslechtering van de molenbiotoop. Hetzelfde geldt voor de linker helft van het bouwvlak 1 op de verbeelding. De rechter bovenste foto op de volgende pagina is genomen vanaf bouwvlak 3. De molen is vanaf hier goed zichtbaar en heeft uit deze richting een goede windvang. Slechts enkele opschietende beplantingen zorgen uit noordelijke richtingen voor enige windbelemmering (zie de

onderste linker foto). Dat betekent dat woningen met een nokhoogte van 11 meter in bouwvlak 3 en het rechter gedeelte van bouwvlak 1 wel directe invloed hebben op de windvang van de molen en de maximale bouwhoogte die voortkomt uit de molenbiotoopformule met 3,65 meter zouden overschrijden (immers, z=(0,5x23,5)+3,7=15,45, n=75, c=0,2 en x=320. Dus 320/75 + 0,2*15,45=7,35). Het terugbrengen van de woningen tot een hoogte van 8 meter op deze locaties juichen wij van harte toe. In dat geval is er sprake van een overschrijding van 55 centimeter ten opzichte van de maximale bouwhoogte die voortkomt uit de molenbiotoopformule.

	
Tussen bouwvlak 2 en de molen bevindt zich deze boomwal met daarachte een woning met bouwgebouwen.	*Zicht op de molen vanaf bouwvlak 3. Onmiddellijk rechts van de molen diverse bomen op het terrein van de projectontwikkelaar.*
	
Enkele bomen zorgen voor enige windbelemmering uit het noorden. Voor de rest ligt deze hoek geheeld open.	*Dichterbij de molen dient een soort parkje te ontstaan. Het is belangrijk dat hier geen opschietende beplantingen worden aangebracht.*

Deze overschrijding van 55 centimeter op de beide locaties kan gecompenseerd worden door het verwijderen van enkele bomen op het perceel van de projectontwikkelaar (zie de linker foto op de volgende pagina). Het gaat om een plataan en enkele elzen die oostelijk van een soort put staan achter de boomwal die de perceelsgrens markeert. Op deze wijze kunnen burgemeester en wethouders gemotiveerd afwijken van de regels in het beoogde bestemmingsplan en de woningen die de projectontwikkelaar wenst te realiseren vergunnen, zonder dat de molenbiotoop verder achteruit gaat.

Ten slotte vragen wij aandacht voor het in te richten parkje ten noordwesten van de molen op een afstand van 60 tot 180 meter. Het is prettig dat hier geen woningbouw wordt voorzien. Echter bij inrichting tot park is het van belang om hier geen opgaande beplantingen aan te brengen. Het is wenselijk in het belang van de molen om hierover afspraken op papier vast te leggen.

	
De plataan links op deze foto zal nog veel groter worden en vormt reeds een windbelemmerend obstakel voor de molen. Door het verwijderen van deze boom, kan de overschrijding van de maximale bouwhoogte die voortkomt uit de molenbiotoopformule door woningen binnen bouwvlak 3 en 1 (het rechter gedeelte) gecompenseerd worden.	*Ook op het terrein van de buurman op de punt van het perceel staat een doorgeschoten boom. Het zou de moeite waard zijn om te vragen of deze boom ook verwijderd kan worden, omdat de molen hier veel hinder van ondervindt.*

Hopende u hiermee van een passend advies te hebben voorzien, groet ik u vriendelijk,

Nicole Bakker,
directeur.

BESTEMMINGSPLAN MARIASTRAAT 35 CADZAND BIJLAGE 8

Notitie beantwoording inspraak

Gemeente Sluis
juli 2020

Notitie beantwoording inspraak

ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan
'Mariastraat 35 Cadzand'

Inhoud

1. Inleiding 3

2. Overzicht ingediende inspraak en vooroverlegreacties 4

3. Ambtelijke wijzigingen 24

1. Inleiding

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

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 18 april 2019 gedurende zes weken (tot en met 29 mei 2019) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC) Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het voorontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer: NL.IMRO.1714.bpmariastr35-Vo01)

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn zeven inspraakreacties en twee vooroverlegreacties ingediend. Twee inspraakreacties zijn niet tijdig ingediend. Alle overige reacties wel.
Alle inspraak- en vooroverlegreacties zijn in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de inspraakreacties gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

2. Overzicht ingediende inspraak en vooroverlegreacties

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn zeven inspraakreacties en twee vooroverlegreacties ingediend. Naast naam en postadres is tevens de datum van binnenkomst van de inspraakreactie opgenomen.

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

Inspraakreacties:

Recla-mant	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	Datum ontvangst	Poststuknr
1	De Hollandsche Molen	Zeeburgerdijk 139	1095 AA	Amsterdam	23 mei 2019	19.0006650
2	Reclamant 2	adres	postcode	woonplaats	7 mei 2019	19.0006191
3	Reclamant 3	adres	postcode	woonplaats	22 mei 2019	19.0006649
4	Stichting Molenbehoud West-Zeeuwsch Vlaanderen	Mariastraat 43	4506 AD	Cadzand	22 mei 2019	19.0006651
5	Vereniging De Zeeuwse Molen – Werkgroep Ruimtelijke Ordening	Dorpsstraat 30	4357 ZV	Ritthem	28 mei 2019	19.000796
6	Reclamant 6	adres	postcode	woonplaats	29 augustus 2019	19.0010137
7	Reclamant 7	adres	postcode	woonplaats	1 september 2019	19.001665

Vooroverlegreacties:

Recla-mant	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	Datum ontvangst	Poststuknr
1	Provincie Zeeland	Postbus 6001	4330 LA	Middelburg	23 mei 2019	19.0006652
2	Waterschap Scheldestromen	Postbus 1000	4330 LW	Middelburg	27 mei 2019	19.0007073

Twee inspraakreacties (reclamanten 6 en 7) zijn niet tijdig ingediend. Voor wat betreft deze te laat ingediende reacties is er voor gekozen om ze wel te behandelen in deze fase. Anders loop je het risico dat ze in een latere fase (ontwerpbestemmingsplan, vastgesteld bestemmingsplan) alsnog terugkomen. Binnen de voorontwerpfase zijn alle reclamanten aan te merken als belanghebbenden.

Voor wat betreft de inhoud van de inspraakreacties is met name de in de nabijheid gelegen molen een relevant aandachtspunt. Om die reden is na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan intensief contact geweest met instanties welke zich bezig

houden met het behoud van molens en de borging van molens in dergelijke ruimtelijke plannen. Dit contact is geweest tussen zowel gemeente, molenclubs en initiatiefnemer. Uiteindelijk is daar tot consensus gekomen. Omdat er meerdere reclamanten het belang van het behoud van de molen dienen, is hieronder de rol en samenhang tussen de diverse reclamanten uiteengezet.

Om te beginnen met de Vereniging De Hollandsche Molen uit Amsterdam. Dat betreft reclamant 1. Zij kan worden gezien als een onafhankelijk adviesorgaan voor het behoud van molens in heel Nederland. Meerdere inspraak gericht op de molen schaart zich ook achter haar standpunten. Hiermee is daarom veelvuldig intensief contact geweest zowel met initiatiefnemer als gemeente.

Reclamant 2 betreft de molenaar / beheerder. Deze reclamant geeft aan dat de molen in eigendom is van de Stichting Molenbehoud West-Zeeuwsch Vlaanderen. Met deze persoon heeft op 30 juli 2019 een gesprek plaatsgevonden op het gemeentehuis en communicatie per mail / telefoon plaatsgevonden.

Reclamant 4 is de eigenaar; de Stichting Molenbehoud West-Zeeuwsch Vlaanderen. Deze reclamant geeft in de inspraakreactie aan dat men zich geheel kan vinden in de inspraakreactie van de Vereniging De Hollandsche Molen, en de inspraakreactie van de Vereniging De Hollandsche Molen ook te beschouwen als hun inspraakreactie. Met deze reclamant heeft op 2 augustus 2019 ook een locatiebezoek plaatsgevonden.

Reclamant 5 is de Vereniging De Zeeuwse Molen. Ook zij geeft in haar inspraakreactie weer dat ze zich aansluiten bij de door de Vereniging De Hollandsche Molen ingediende inspraakreactie.

Reclamant 1

Inspraakreactie samengevat
Reclamant (Vereniging De Hollandsche Molen) heeft samengevat de volgende inspraak ingediend:

- Reclamant geeft allereerst aan de inspraakreactie van Reclamant 2 (molenaar / beheerder) te ondersteunen.
- Reclamant ziet graag dat in artikel 11.1 'Vrijwaringszone – Molenbiotoop' van de regels van het bestemmingsplan uitgegaan wordt van 'de biotoopformule H(x) = x/n+c*z. Deze formule is gebaseerd op wetenschappelijk onderzoek.
- Reclamant geeft ook aan dat de huidige regels in het voorontwerpbestemmingsplan –die in de Provincie Zuid-Holland worden gehanteerd- niet correct toegepast worden. In dat geval dient te worden uitgegaan van de 1/100 regel, omdat het bestemmingsplan (grotendeels) buiten de bebouwde kom van Cadzand is gelegen.

Op 3 december 2019 heeft reclamant nog een aanvulling van de inspraakreactie per brief ingediend (ons kenmerk: 19.0083544). Daarin staan samengevat de volgende punten:

- Reclamant geeft aan hoe het proces is verlopen na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft na de periode van terinzagelegging contact opgenomen met reclamant. De initiatiefnemer is vervolgens aan de slag gegaan. Dat resulteerde uiteindelijk in een locatiebezoek dd woensdag 6 november 2019 waarbij aanwezig waren de initiatiefnemer, de molenaar (Reclamant 2), de eigenaar van de molen (Reclamant 4, de Stichting Molenbehoud West-Zeeuwsch Vlaanderen) en reclamant zelf.
- Inhoudelijk geldt het volgende: In het voorontwerpbestemmingsplan kunnen 3 bouwvlakken worden gedefinieerd. Het plangebied ligt op ongeveer 320 meter afstand van de molen. Het plangebied gaat gedeeltelijk schuil achter bestaande beplantingen en enkele opstallen.
  Voor wat betreft de linker helft van bouwvlak 1 (bouwvlak 1 = noordelijk bouwvlak, 4 woningen) en bouwvlak 2 (bouwvlak 2 = linker zuidelijk bouwvlak, twee woningen) geldt dat dit gebiedje achter reeds aanwezige obstakels ligt ten opzichte van de molen. Het realiseren van woningen met een nokhoogte van 11 meter op deze locatie leidt niet tot een verslechtering van de molenbiotoop.
  Voor het rechter gedeelte van bouwvlak 1 en het hele bouwvlak 3 (bouwvlak 3 = rechter zuidelijk bouwvlak, twee woningen) geldt dat de molen hier goed zichtbaar is en heeft uit deze richting een goede windvang. Slechts enkele opschietende beplantingen zorgen uit noordelijke richtingen voor enige windbelemmering. Dit betekent dat woningen met een nokhoogte van 11 meter in onderhavige bouwvlakken wel direct invloed hebben op de windvang van de molen. De maximale bouwhoogte die voortkomt uit de molenbiotoopformule wordt met 3.65 meter overschreden. Echter initiatiefnemer heeft eerder aangegeven de woningen te willen terugbrengen tot een hoogte van 8 meter. In dat geval is sprake van een overschrijding van 55 centimeter ten opzichte van de maximale bouwhoogte welke voortkomt uit de molenbiotoopformule.
- De overschrijding van 55 centimeter kan op beide locaties gecompenseerd worden. Dit door het verwijderen van enkele bomen op het perceel van de initiatiefnemer, waarbij het gaat om een plataan en enkele elzen die oostelijk van een soort put staan achter de boomwal die de perceelgrens markeert.
- Tenslotte vraagt reclamant aandacht voor het in te richten parkje ten noordwesten van de molen op een afstand van 60 tot 180 meter. Reclamant geeft aan het prettig te vinden dat hier geen woningbouw wordt voorzien. Echter bij inrichting tot park is het van belang dat hier geen opgaande beplantingen aan worden gebracht. In het belang van de molen is het wenselijk om hierover afspraken op papier vast te leggen.

Overwegingen en beantwoording

Allereerst kan worden aangegeven dat er intensief contact en inhoudelijke afstemming tussen gemeente, reclamant en initiatiefnemer heeft plaatsgevonden. Dat wordt door de gemeente toegejuicht. Inhoudelijk is daarbij tot overeenstemming gekomen, dit is mede tot stand gekomen door het verrichte locatiebezoek van 6 november 2019.

Het is goed te vernemen dat reclamant de inspraakreactie van reclamant 2 (molenaar / beheerder) ondersteunt. Daaruit blijkt dat er daadwerkelijk afstemming plaatsvindt, hetgeen ook concreet is gebeurt door de aanwezigheid van reclamant 2 tijdens het locatiebezoek van 6 november 2019.

Inhoudelijk overeenstemming

Voor wat de inhoudelijke reactie gaat het volgende op: het aanvullende advies van 3 december 2019 van Vereniging De Hollandsche Molen geldt en wordt als zodanig verwoord in het ontwerpbestemmingsplan. Concreet betekent dit dat de verbeelding wordt aangepast naar de volgende indeling:

- linker helft bouwvlak 1 (bouwvlak 1 = noordelijk bouwvlak, linkse 2 won. van 4):
  - max goothoogte 5 mtr, max nokhoogte 11 meter.
- bouwvlak 2 (bouwvlak 2 = linker zuidelijk bouwvlak, twee woningen):
  - max goothoogte 5 mtr, max nokhoogte 11 meter.
- rechter helft bouwvlak 1 (bouwvlak 1 = noordelijk bouwvlak, rechtse 2 won. van 4):
  - max goothoogte 5 mtr, max nokhoogte 8 meter.
- bouwvlak 3 (bouwvlak 3 = rechter zuidelijk bouwvlak, twee woningen)
  - max goothoogte 5 mtr, max nokhoogte 8 meter.

Conclusie: De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan dient te worden aangepast naar bovengenoemde maatvoering. Dit zou dan resulteren in de volgende opzet qua maatvoering van maximale nok- en goothoogtes:



Figuur 1*: Verbeelding-conceptontwerpbestemmingsplan (versie 2 maart 2020, Van Kerkhoff Maatwerk)*

Omgang lichte overschrijding

Er is een overschrijding van 55 centimeter. Deze kan op beide locaties gecompenseerd worden. Dit door het verwijderen van enkele bomen op het perceel van de initiatiefnemer. Hierbij gaat het om een plataan en enkele elzen die oostelijk van een soort put staan achter de boomwal die de perceelgrens markeert. Deze moeten worden verwijderd om de windvang voor de molen te garanderen. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken

zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor realisatie van het bedoelde plan gebruik moeten worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid (artikel 12.1.3 Afwijken van de bouwregels). Als voorwaarde geldt dan sowieso dat enkele bomen (zoals hiervoor genoemd) op het perceel van initiatiefnemer verwijderd moeten worden.
In het advies van 3 december 2019 van Vereniging De Hollandsche Molen is concreet aangegeven –ook aan de hand van fotomateriaal- om welke bomen het gaat en op welke plek die zich bevinden.
Ook heeft initiatiefnemer aangegeven bereid te zijn om bomen / groen te kappen buiten het plangebied op hun eigen grondeigendommen als dat de molenbiotoop schaadt.

Conclusie: De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dient te worden aangevuld met informatie zoals opgenomen in het advies van 3 december 2019 van Vereniging De Hollandsche Molen.

Parkje buiten plangebied

De Vereniging Hollandsche Molen adviseert dat er in dit parkje geen opgaande beplantingen worden aangebracht, en tevens geeft de Vereniging aan dat het wenselijk is dat hier geen woningbouw is voorzien.
Wij nemen deze opmerkingen ter kennisgeving aan, omdat de opmerkingen zich richten tot buiten het plangebied en de nu voorgestelde ontwikkeling ook niet raken.

Reclamant 2

Inspraakreactie samengevat
De inspraakreactie is ingediend door de molenaar / beheerder van deze molen. De molenaar / beheerder geeft aan dat de molen eigendom is van de Stichting Molenbehoud West Zeeuws-Vlaanderen.

Hieronder zijn stapsgewijs de relevante punten uit de inspraakreactie verwoord:

a. Reclamant geeft aan het te waarderen dat er aandacht is besteed aan de molenbiotoop, waardoor er dus rekening is gehouden met mogelijke windbelemmeringen. Reclamant heeft nog een aantal opmerkingen welke hieronder zullen worden verwoord.
b. In de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 4.2 Cultuurhistorie, onder het kopje 'Molenbiotoop' (blz 24 en 25) wordt voorgesteld om het plangebied te beschouwen als 'bebouwd gebied'. Volgens Reclamant is dit niet juist. Volgens reclamant moet de term 'ruw gebied' ipv 'bebouwd gebied' worden gehanteerd. Reclamant verwijst naar het bestemmingsplan Kom Cadzand (dd 24-1-2005) waarin ook verwezen wordt naar de term 'ruw gebied'.
c. In de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 4.5 (blz 28) kopje 'Flora en Fauna staat dat '*In het plangebied worden solitaire bomen en boomgroepen in de collectieve buitenruimte geplant'*. Reclamant verzoekt er rekening mee te houden dat de maximaal toegestane hoogtes in volgroeide stadia niet overschreden worden.
d. Ten aanzien van het Beeldkwaliteitsplan (bijlage aan de regels) geldt dat ook rekening wordt gehouden met het hiervoor vermelde. Dit specifiek voor de knotbomen waarbij de tekst dient te worden aangevuld met het gegeven dat rekening dient te worden gehouden met de maximaal toegestane hoogtes in volgroeide stadia.
e. In het Beeldkwaliteitsplan, kopje Buitenruimte geeft reclamant in algemene zin dat bepaalde foto's een ongewenst beeld geven van wat er maximaal mogelijk zou kunnen zijn.
f. Reclamant geeft aan dat hij er van uitgaat dat cf artikel 11.1.2 van de regels in het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan dat artikel. Dat artikel betreft is dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van bepaalde bouwregels in artikel 11.1.1. indien onder meer *'er voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies is ingewonnen bij een onafhankelijk deskundige'.*
g. Verder verzoekt reclamant ook om geen omgevingsvergunning te verlenen om wel beplantingen aan te brengen die in strijd zijn met de molenbiotoopregels.

Samengevat concludeert reclamant dat de toepassing van de verordening uit de molenbiotoop zorgvuldiger en beter kan.

Overwegingen en beantwoording

a. Wij vinden het als gemeente prettig te vernemen van dat reclamant het waardeert dat er aandacht is besteed aan de molenbiotoop. Wij willen tevens aangeven dat wij het belang van het behoud van de molen ook als een relevant punt zien. Daarom is na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan contact geweest tussen gemeente en deze reclamant. Onder andere heeft op 30 juli 2019 een gesprek plaatsgevonden op het gemeentehuis in Oostburg, en afstemming in die periode per mail en telefoon. Tevens is deze reclamant aanwezig geweest bij het locatiebezoek dd 6 november 2019 tussen Vereniging De Hollandsche Molen en de initiatiefnemer. Wij verwijzen daarom primair ook naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.

   Conclusie: dit onderdeel van de inspraak zorgt niet voor aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Bij nader inzien –en ook naar aanleiding van het contact met Vereniging De Hollandsche Molen- gaat het inderdaad om het zogeheten ‘ruw gebied’ voor wat betreft de molen in plaats van in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen ‘bebouwd gebied’.

   Conclusie: deze inspraakreactie zorgt **wel** voor aanpassing van het bestemmingsplan.
   Concreet de toelichting van het bestemmingsplan dient te worden aangepast, concreet paragraaf 4.2 ‘Cultuurhistorie’ waarbij het begrip ‘bebouwd gebied’ moet worden vervangen door ‘ruw gebied’.

c. Uiteraard moeten wij rekening houden met de maximale hoogtes om de windvang van de molen te borgen. Deze zijn in het bestemmingsplan ons inziens voldoende geborgd en wordt ook bekrachtigd door het advies en afstemming van Vereniging De Hollandsche Molen.

   Conclusie: deze inspraak zorgt niet voor aanpassing van het bestemmingsplan.

d. In de lijn van voornoemde houdt het Beeldkwaliteitsplan voldoende rekening met de windvang van de molen. Echter de juridische koppeling naar de regels van het bestemmingsplan ontbrak in het voorontwerpbestemmingsplan. Daarom zal het beeldkwaliteitsplan via een voorwaardelijke verplichting aan het artikel ‘Wonen’ worden gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.

   Conclusie: deze inspraak zorgt **wel** voor aanpassing van het bestemmingsplan. Concreet de regels van het bestemmingsplan dienen te worden aangepast. De volgende passage moet in het artikel ‘Wonen’ van de regels worden opgenomen:

Art XXX - Voorwaardelijke verplichting
Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid X.1.1 sub a opgenomen bestemmingsomschrijving is slechts toegestaan indien de realisatie van de openbaar toegankelijke buitenruimte in het bestemmingsplangebied aan de volgende voorwaarden voldoet:
a. de bestaande gebouwen in het bestemmingsplangebied zijn volledig gesloopt;
b. de bestaande verharding en opgaande beplanting in het bestemmingsplangebied is voor meer dan 80% verwijderd;
c. de openbaar toegankelijke buitenruimte in het bestemmingsplangebied wordt gerealiseerd overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen;
d. de overgang tussen de parkeerruimte in openbaar toegankelijk gebied en de bestaande achtertuinen van de woningen aan de Mariastraat (ter plaatse van de bestemming Groen) is vormgegeven als een groene afscheiding van minimaal 1 meter breed met behulp van struiken die duurzaam in stand wordt gehouden.
e. de realisatie van de openbaar toegankelijke buitenruimte in het bestemmingsplangebied moet zijn aangevangen voordat de eerste woning is opgeleverd;
f. de openbaar toegankelijke buitenruimte in het bestemmingsplangebied moet binnen twee jaar na oplevering van acht woningen volledig zijn gerealiseerd;
g. binnen een jaar na oplevering van elke twee woningen dient naar redelijkheid de direct aangrenzende openbaar toegankelijke buitenruimte te worden gerealiseerd;
h. de openbaar toegankelijke buitenruimte in het bestemmingsplangebied wordt duurzaam in stand gehouden;
i. het plangebied wordt aan de oostzijde landschappelijk ingepast in de omgeving overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen;

j. afwijkingen ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen, worden voor uitvoering voorgelegd aan een landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

e. Wij zijn van mening dat de foto's zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan een indicatief gewenst beeld geven van wat daar indicatief mogelijk is. Het Beeldkwaliteitsplan sluit aan op het bestaand ruimtelijk plaatje van Cadzand-Dorp.

   Conclusie: deze inspraak zorgt, vanwege hiervoor genoemd, niet voor aanpassing van het bestemmingsplan.

f. Het onderhavige artikel moet logischerwijs worden opgevolgd omdat deze is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

   Conclusie: deze inspraak zorgt niet voor aanpassing van het bestemmingsplan omdat het onderhavige artikel reeds is opgenomen in de regels.

g. Het opnemen van de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan onder artikel 'Wonen' en de opname van het artikel 'Algemene aanduidingsregels', 'Vrijwaringszone – Molenbiotoop' borgen naar onze mening dat er geen omgevingsvergunning kan worden verleend om beplantingen aan te brengen welke in strijd zijn met de molenbiotoopregels.

   Conclusie: deze inspraak zorgt, vanwege hiervoor genoemd, niet voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 3

Inspraakreactie samengevat

Reclamant is direct-omwonende en mede-eigenaar van een perceel aan de Mariastraat. Dit perceel grenst aan de achterzijde direct aan het plangebied. Hieronder zijn de punten uit de inspraakreactie samengevat verwoord:

- Reclamant geeft aan de aandacht te vestigen op de aanwezigheid van boomkikkers in de tot het plangebied behorende voormalige paardenput. Deze ligt deels ook op het perceel Mariastraat 55. Reclamant geeft aan rekening te houden met de bijzondere natuurwaarden in het plangebied met name in het langs de Ringdijk-Noord gelegen weiland met knotwilgen. Dit betreft het kadastraal perceel Oostburg EC 1125. Reclamant geeft aan graag te worden uitgenodigd om de inspraakreactie te bespreken.

Op 29 mei 2019 heeft reclamant nog een aanvulling van de inspraakreactie per mail ingediend. Daarin staan samengevat het volgende:

- Het zou voor de natuur als de omwonenden goed zijn als er achter hun percelen een strook met een zogenoemde Zeeuwse Haag wordt aangelegd in plaats van dat er direct erachter parkeerplaatsen en een weg achter hun terreinen zouden komen. Volgens reclamant geeft het esthetisch ook fraaier voor de bewoners. Bovendien zou volgens reclamant deze haag een aansluiting vormen in de vorm van een lint van struiken en lage bomen, met aansluiting naar een notenboomgaard.

Overweging en beantwoording

Op 2 augustus 2019 heeft een gesprek tussen reclamant en gemeente op het perceel van reclamant plaatsgevonden, waarbij tevens het onderhavige plangebied is bezocht. Dit is gedaan om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de feitelijke situatie en de ingediende punten in de inspraak.

- Hieronder is de locatie van de voormalige paardenput weergegeven:



Figuur 2: *Luchtfoto omgeving plangebied, blauwe ovale cirkel is de voormalige paardenput (juni 2020, Gemeente Sluis)*

Reclamant verzoekt om rekening te houden met de aanwezigheid van boomkikkers en de bijzondere natuurwaarden ter plaatse met name in de langs de Ringdijk-Noord gelegen weiland met knotwilgen. Concreet benoemt reclamant –in de aanvullende inspraakreactie- dat het goed zou zijn als er achter de terreinen van de percelen langs de Mariastraat gelegen een Zeeuwse Haag zou worden gerealiseerd.

Tijdens het locatiebezoek met reclamant is gesproken over het ‘doortrekken van een ‘groene gordel’ achter de woning van reclamant, dit zowel vanuit ruimtelijk oogpunt als voor de aanwezigheid van boomkikkers.
De gemeente is in gesprek hierover getreden met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is bereid om ter plaatse een groene erfafscheiding te realiseren. Deze groene erfafscheiding zal in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen via een zogeheten voorwaardelijke verplichting.

Conclusie: deze inspraak zorgt **wel** voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Concreet de regels van het bestemmingsplan dienen te worden aangepast. De volgende passage in rood aangegeven moet in het artikel ‘Wonen’ van de regels worden opgenomen:

Art XXX - Voorwaardelijke verplichting
Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid X.1.1 sub a opgenomen bestemmingsomschrijving is slechts toegestaan indien de realisatie van de openbaar toegankelijke buitenruimte in het bestemmingsplangebied aan de volgende voorwaarden voldoet:
a. de bestaande gebouwen in het bestemmingsplangebied zijn volledig gesloopt;
b. de bestaande verharding en opgaande beplanting in het bestemmingsplangebied is voor meer dan 80% verwijderd;
c. de openbaar toegankelijke buitenruimte in het bestemmingsplangebied wordt gerealiseerd overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen;
d. de overgang tussen de parkeerruimte in openbaar toegankelijk gebied en de bestaande achtertuinen van de woningen aan de Mariastraat (ter plaatse van de bestemming Groen) is vormgegeven als een groene afscheiding van minimaal 1 meter breed met behulp van struiken die duurzaam in stand wordt gehouden.

Tevens wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. Een strook van 1 meter breed tussen de parkeerplaatsen en de achterzijde van de percelen van de woningen langs de Mariastraat wordt voorzien van een bestemming ‘Groen’.
In de figuur hieronder is weergegeven hoe dat eruit komt te zien. In het midden is de groene strook van 1 meter breed zichtbaar.



Figuur 3: *Verbeelding–conceptontwerpbestemmingsplan (versie 2 maart 2020, Van Kerkhoff Maatwerk)*

In algemene zin moet er een bestemming ‘Groen’ worden toegevoegd in het bestemmingsplan omdat deze bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan nog niet aanwezig was. Deze nieuw toe te voegen bestemming ‘Groen’ moet aansluiten

op de standaardregels van de gemeente Sluis. Zo dient in de regels aangesloten worden op:

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. *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, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, waterelementen, waterberging, nutsvoorzieningen, overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins, beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;*
b. *ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens voor het behoud en/of herstel van cultuurhistorische waarden.*

Toelaatbare bebouwing

*Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid XXX (*hiervoor genoemd lid*) genoemde bestemming worden gebouwd:*

a. *gebouwen;*
b. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*

Reclamant 4

Inspraakreactie samengevat
Reclamant (de Stichting Molenbehoud West-Zeeuwsch Vlaanderen, welke tevens eigenaar is van de molen) geeft aan zich geheel te kunnen vinden in de inspraakreactie van de Vereniging de Hollandsche Molen. Dat betreft inspraakreactie 1 / reclamant 1. Reclamant de Stichting Molenbehoud West Zeeuwsch-Vlaanderen geeft aan inspraakreactie 1 ook te beschouwen als hun zienswijze.
Tevens verzoekt reclamant om de Stichting voor een bespreking van de ingediende inspraakreactie uit te nodigen.

Overwegingen en beantwoording
Omdat reclamant zich volledig conformeert aan de ingediende inspraakreactie van reclamant 1 wordt voor de beantwoording volledig verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 1.
Verder willen wij nog aangeven dat op 2 augustus 2019 een gesprek tussen reclamant en gemeente op het perceel van reclamant heeft plaatsgevonden. Hierbij is tevens het onderhavige plangebied bezocht. Dit is gedaan om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de feitelijke situatie en de ingediende punten in de inspraak.

Conclusie: de ingediende inspraakreactie zorgt **wel** voor aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 1. De verbeelding en toelichting worden aangepast.

Reclamant 5

Inspraakreactie samengevat
Reclamant (Vereniging De Zeeuwse Molen) heeft samengevat de volgende inspraak ingediend:

a. Reclamant geeft aan dat op blz 17 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesuggereerd dat het oprichten van bebouwing geen onevenredige belemmering oplevert voor de molen omdat er nu ook hoge beplanting aanwezig is. Reclamant is namelijk van mening dat de huidige beplanting nu al onevenredig hoog is en daarmee al strijdig is met de molenbiotoop. De huidige beplantingshoogte kan daarom niet als geldende norm worden gehanteerd.
b. Volgens reclamant ontbreekt de concrete verbeelding met maatvoering bij de ter visie liggende stukken, waardoor niet valt te berekenen wat de feitelijke consequenties zijn voor de molenbiotoop. Zo verwijst men naar onder meer artikels 12.1.d. en 11.1.1c.
c. Verder sluit reclamant zich aan op de inhoud van de inspraakreactie van Vereniging de Hollandsche Molen (Reclamant 1).
d. Reclamant geeft aan dat er moet worden uitgegaan van de formule welke De Hollandsche Molen hanteert, uitgaande van ‘ruw gebied’. Reclamant geeft daarbij aan dat de Provincie Zeeland de voornoemde formule ook in haar beleid heeft verankerd en deze ook als toetsingscriterium hanteert.
e. Reclamant constateert dat een deel van de voorgestelde beplanting in belangrijke mate strijdig is met de molenbiotoop. Er worden hoogtematen van bomen genoemd variërend tussen de 10 en 35 meter. Volgens reclamant betreft het hier gemiddelde hoogte in volgroeide toestand. Vaak zullen ze een grotere hoogte bereiken. Dit staat haaks op het beschermen van de molenbiotoop.
f. Reclamant vindt dat de artikelen 11.1.1 d, en artikelen 12.1 b., 12.1 d en artikel 12.2 onduidelijk en niet strijdig mogen zijn met de molenbiotoop.

Overwegingen en beantwoording
Reclamant noemt in de inspraak dat ze zich aansluiten bij het gestelde in de ingediende inspraakreactie van reclamant 1, de Vereniging De Hollandsche Molen. Tevens is reclamant aanwezig geweest bij het locatiebezoek van woensdag 6 november 2019, waarbij ook aanwezig waren Vereniging De Hollandsche Molen (reclamant 1), de molenaar / beheerder (Reclamant 2) en de initiatiefnemer. In het verlengde van dit locatiebezoek is vervolgens het aanvullende advies ingediend bij de gemeente d.d. 3 december 2019.

Punten a, b, c en e
Er wordt daarom verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 1 / reclamant 1. Daarmee zijn de punten a, b, c en e derhalve beantwoord.

Punt d
Voor wat betreft punt d wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 2 / reclamant 2. Er is inderdaad sprake van zogeheten ‘ruw gebied’.

Punt f
Punt f betreffen opmerkingen op de regels. Na het aanvullende advies van Vereniging De Hollandsche Molen zijn de max goot- en nokhoogten specifiek aangepast. Dit is doorgevoerd op de verbeelding van het bestemmingsplan.
Tevens is door het opnemen van de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan onder artikel ‘Wonen’ en de opname van het artikel ‘Algemene aanduidingsregels’, ‘Vrijwaringszone – Molenbiotoop’ naar onze mening geborgd dat er geen omgevingsvergunning kan worden verleend om gebouwen en beplantingen aan te brengen welke in strijd zijn met de molenbiotoopregels.

Conclusie: de ingediende inspraakreactie zorgt **wel** voor aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 1 en 2. Zowel verbeelding, regels als toelichting worden aangepast.

Reclamant 6

Inspraakreactie samengevat

Reclamant is mede-eigenaar van een perceel aan de Mariastraat en grenst direct tegen het plangebied Mariastraat 35. Hieronder zijn de punten uit de inspraakreactie samengevat verwoord:

- Reclamant geeft aan dat op het perceel achter reclamant boomkikkers zijn gesignaleerd. Dit omdat daar twee paardenputten aanwezig zijn, er altijd veel struweel was en ze ook in bepaalde perioden hoorbaar waren. Ook vliegen er volgens reclamant zeer veel vleermuizen rond, zij hebben ook baat bij (haag)beplanting omdat ze zich dan kunnen oriënteren.
  Reclamant wil graag dat er meer groen wordt gerealiseerd direct rond / achter het terrein van reclamant en niet meteen verharding zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. In de tekeningen van het voorontwerpbestemmingsplan zouden er meteen parkeerplaatsen komen, langs een nieuw aan te leggen weg.

Overwegingen en beantwoording

- Met verwijzing naar de beantwoording onder inspraakreactie 3 zal een groene erfafscheiding ter plaatse worden gerealiseerd. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 3.

  Hieronder is voor de volledigheid aangegeven waar en hoe de groene erfafscheiding wordt gerealiseerd. In het midden is de groene strook van 1 meter breed zichtbaar.



Figuur 4: *Verbeelding–conceptontwerpbestemmingsplan (versie 2 maart 2020, Van Kerkhoff Maatwerk)*

Conclusie: deze inspraak zorgt **wel** voor aanpassing van het bestemmingsplan. Zowel de regels als de verbeelding worden aangepast.

Reclamant 7

Inspraakreactie samengevat

Reclamant is mede-eigenaar van een perceel aan de Mariastraat en grenst met het perceel aan de achterkant tegen het plangebied Mariastraat 35. Hieronder zijn de punten uit de inspraakreactie samengevat verwoord:

- Reclamant geeft aan zich nadrukkelijk aan te sluiten op de zienswijze van reclamant 3 met betrekking tot de door reclamant benoemde 'ecologische consideratie'.
- Reclamant wenst ook dat ter plaatse een toegang naar het terrein kan worden aangelegd, omdat de initiatiefnemer -volgens reclamant- de mogelijkheid heeft parkeerplaatsen voor aanwonenden heeft opgenomen.

Overwegingen en beantwoording

- Omdat reclamant nadrukkelijk aansluit en verwijst naar de inspraakreactie van reclamant 3, wordt naar de beantwoording onder inspraakreactie 3 verwezen.

  Hieronder is voor de volledigheid aangegeven waar en hoe de groene erfafscheiding wordt gerealiseerd. In het midden is de groene strook van 1 meter breed zichtbaar.



Figuur 4: *Verbeelding–conceptontwerpbestemmingsplan (versie 2 maart 2020, Van Kerkhoff Maatwerk)*

Conclusie: deze inspraak zorgt **wel** voor aanpassing van het bestemmingsplan. Zowel de regels als de verbeelding worden aangepast.

- Als gemeente vinden we het niet onwenselijk dat er aan de achterzijde van de percelen aan de Mariastraat een toegang naar het terrein kan komen. Dat kan in de in de vorm van voetpaden op de bestemming 'Groen' Dit sluit ook aan op de groenbestemming zoals reeds voorgesteld onder de beantwoording van inspraakreactie 3. In de standaard groenbestemming van de gemeente Sluis wordt hierin ook reeds voorzien.
-

  Conclusie: deze inspraak zorgt **wel** voor aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 3, waarin het tekstvoorstel voor de bestemming 'Groen' is opgenomen.

Vooroverlegreactie 1 – Provincie Zeeland

De Provincie Zeeland heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg samengevat de volgende relevante reacties gegeven:

Onderdeel Archeologie:

Toelichting:

- Par 4.1 (Ondergrond) is sterk verouderd en moet ons inziens worden geactualiseerd en herschreven. De WAMZ bestaat niet meer en is sinds juli 2016 de Erfgoedwet geworden.
  De laatste Nota Archeologie is het (gemeentelijk) archeologiebeleid dat is vastgesteld op 28 september 2017 en niet het in het voorontwerpbestemmingsplan genoemde beleid uit 2013.
- In de bijlage is een conceptrapport opgenomen van het archeologisch vooronderzoek. Dit is een concept en geen definitief rapport. Het rapport is niet beoordeeld, noch goedgekeurd door de archeoloog van uw gemeente. Daarmee ontbreekt een advies / besluit over wat uw gemeente van het advies in het rapport ermee doet, het zogenaamde selectiebesluit.

Regels:

- (Onder voorbehoud: afhankelijk wat het selectiebesluit van uw gemeente is na toetsing van het archeologierapport.)
  - Begrippen: artikelen 1.14 en 1.50 (met 1.50 wordt waarschijnlijk bedoeld art 1.15) moeten worden geactualiseerd. De Erfgoedwet is nu van toepassing en bedrijven zijn gecertificeerd.
  - Waarde-Archeologie 1: artikelen 6.3.3 en 6.4.5: Monumentenwet wijzigen in Erfgoedwet met bijbehorende juiste artikelnummer.
  - Waarde-Archeologie 2: artikelen 7.3.3 en 7.4.5: Monumentenwet wijzigen in Erfgoedwet met bijbehorende juiste artikelnummer.

Verbeelding:

- (Onder voorbehoud: afhankelijk wat het selectiebesluit van uw gemeente is na toetsing van het archeologierapport.)
  - Er is een deel zonder dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Dat is onjuist. Volgens de Provincie zou aansluiting kunnen worden gezocht / danwel worden voorgesorteerd op het nieuwe Parapluplan Archeologie van de gemeente Sluis. Daarin zouden de daarin geldende bestemmingen kunnen worden opgenomen.

Onderdeel Natuur:

De quickscan waarop de toetsing voor natuur wordt gebaseerd, is verouderd. Deze is gebaseerd op oude wetgeving van voor 2017 en moet worden geactualiseerd.
Volgens de Provincie blijft waarschijnlijk de conclusie wel overeind dat voor een aantal soorten aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit is te combineren met de actualisatie van de natuurtoets.

Reactie gemeente:

Onderdeel Archeologie:

Toelichting:

- Paragraaf 4.1 (ondergrond) zal inderdaad worden aangepast aan de huidige wet- en regelgeving. Onder andere de Erfgoedwet (2016) en het gemeentelijk archeologiebeleid (2017) moeten worden opgenomen in de tekst.

  Conclusie: deze reactie zorgt **wel** voor aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting zal worden aangepast aan huidige wet- en regelgeving

- Het conceptrapport is ter kennisgeving voorgelegd aan onze deskundige archeoloog. De archeoloog geeft aan dat het bestemmingsplan moet aansluiten aan de regeling zoals opgenomen in het actueel geldende bestemmingsplan voor archeologie; het 'Sluis, Parapluplan Archeologie (2019)'. Het conceptrapport is in het bestemmingsplantraject niet relevant en is derhalve ter kennisgeving aangenomen en is belangrijk bij het vervolg in het vergunningentraject.

Conclusie: deze reactie zorgt **wel** voor aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting zal worden aangepast aan het vigerende beleid van het 'Sluis, Parapluplan Archeologie (2019)', zoals aangegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl.

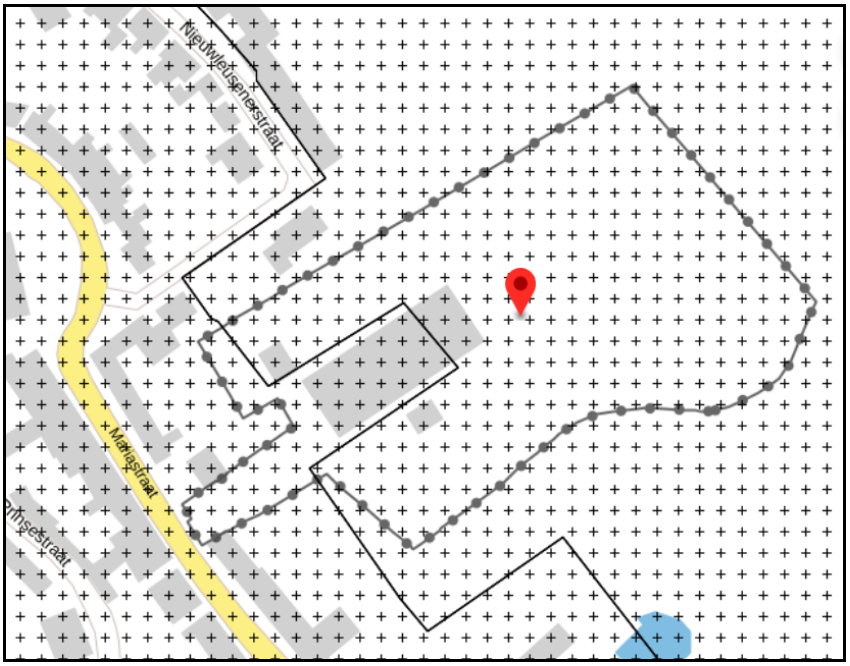
Regels:

Alle regels moeten aansluiten aan het vigerende beleid van het 'Parapluplan Archeologie Sluis (2019)'. In het Parapluplan Archeologie Sluis zijn in het plangebied twee archeologische bestemmingen aanwezig: 'Waarde-Archeologie 1b'. (0,40 meter diep en 100 m2) en 'Waarde-Archeologie 2'. (0,40 meter diep en 500 m2).

Conclusie: De regels moeten worden aangepast overeenkomstig het 'Sluis, Parapluplan Archeologie (2019)', zoals aangegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verbeelding:

- Er dient aansluiting te worden gezocht op het 'Sluis, Paraplu-plan Archeologie (2019). In onderstaande figuur is een uitsnede van dat bestemmingsplan op het plangebied Mariastraat 35 Cadzand geprojecteerd.



Figuur 5: *Parapluplan Archeologie Gemeente Sluis (januari 2019, www.ruimtelijkeplannen.nl)*

Duidelijk zichtbaar is dat op het gehele plangebied Mariastraat 35 Cadzand een archeologische bestemming aanwezig is. De doorgetrokken zwarte lijn is de scheiding tussen de twee diverse bestemmingen. Links van de zwarte lijn geldt de bestemming 'Waarde-Archeologie 1b'. (0,40 meter diep en 100 m2). Rechts geldt de bestemming ''Waarde-Archeologie 2'. (0,40 meter diep en 500 m2).

Conclusie: deze reactie zorgt **wel** voor aanpassing van het bestemmingsplan. De regels moeten worden aangepast overeenkomstig het 'Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis (2019), zoals aangegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Onderdeel Natuur:
Wij volgen de opmerking van de Provincie dat het rapport is verouderd en moet worden geactualiseerd.

Conclusie: de reactie zorgt **wel** voor aanpassing van het bestemmingsplan. Er moet een nieuwe quickscan natuur worden uitgevoerd. Hierbij adviseren wij ook het aanvullende onderzoek meteen in mee te nemen.

Vooroverlegreactie 2 – Waterschap Scheldestromen

Het Waterschap Scheldestromen heeft de gemeente Sluis laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

In de waterparagraaf zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan is aan de hand van de relevante thema's uiteengezet wat de consequenties zijn van het plan en hoe daarmee wordt omgegaan.

De reactie van het Waterschap Scheldestromen is tevens het wateradvies.

3. Ambtelijke wijzigingen

- ***Parkeren***

Initiatiefnemer heeft na de periode van ter inzagelegging voorontwerpbestemmingsplan een flinke verandering van het plangebied naar voren gebracht. Grofweg komt het er op neer dat de parkeersituatie veranderd - van 26 parkeerplaatsen in openbaar gebied (voorontwerpbestemmingsplan) naar 14 parkeerplaatsen in openbaar gebied in het ontwerpbestemmingsplan). Deze verandering komt omdat de initiatiefnemer een gebiedje wat eerder was ingericht voor parkeerplaatsen, wenst om te zetten naar een bestemming Groen.

Hieronder in de figuur is aangegeven om welk gebiedje het gaat. Het vierkante vlak wat groen is gekleurd was eerder voorzien van een bestemming ‘Verkeer’ met aanduiding ‘parkeerterrein’.



Figuur 6: *Verbeelding–conceptontwerpbestemmingsplan (versie 2 maart 2020, Van Kerkhoff Maatwerk)*

De vragen die voorliggen zijn: 1. is het acceptabel dat ter plaatse een groenbestemming op kan worden gelegd? en 2. komt de parkeerbalans niet in gevaar?

1. Groenbestemming

Een bestemming ‘groen’ is in de regel standaard voor dit soort gebiedjes. Ruimtelijk is het op deze locatie niet onwenselijk dat dit gebiedje met een groene bestemming wordt voorzien. Binnen de bestemming groen geldt volgens onze standaardregels:

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

c. 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, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, waterelementen, waterberging, nutsvoorzieningen, overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins, beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;

d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens voor het behoud en/of herstel van cultuurhistorische waarden.

Toelaatbare bebouwing

*Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid XXX (*hiervoor genoemd lid*) genoemde bestemming worden gebouwd:*

c. gebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. Parkeerbalans

Omdat in de nieuw voorgestelde situatie ook nog steeds aan de parkeerbalans wordt voldaan is er geen probleem met de parkeerbalans. Er worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Deze worden in de regels van het ontwerpbestemmingsplan geborgd onder artikel 6.4.3 Parkeerregeling onder het artikel 'Wonen'.
Concreet betekent dit dat er 16 parkeerplaatsen (8 woningen * 2 parkeerplaatsen) worden gerealiseerd sowieso op eigen terrein. Tevens wil initiatiefnemer nog 14 parkeerplaatsen in het openbaar gebied realiseren. Dit is aangegeven in onderstaande figuur. De totale parkeerbalans is daarmee akkoord. Onderstaande figuur is ook de basis voor de verdere ontwikkeling.



Figuur 7: *Inrichtingstekening parkeren (versie 2 maart 2020, Bax & Van Kranenburg)*

Conclusie: deze wijziging zorgt **wel** voor aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding en regels moeten worden aangepast overeenkomstig het hierboven genoemde overeenkomstig figuur 7 en de voorgestelde regeling voor bestemming 'Groen'.

BESTEMMINGSPLAN MARIASTRAAT 35, CADZAND
REGELS

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleidende regels	**3**
Artikel 1. Begrippen	3
Artikel 2. Wijze van meten	9
H2. Bestemmingsregels	**10**
Artikel 3. Agrarisch	10
Artikel 4. Groen	12
Artikel 5. Verkeer	14
Artikel 6. Wonen	16
Artikel 7. Waarde – Archeologie 1b	21
Artikel 8. Waarde – Archeologie 2	25
H3. Algemene regels	**28**
Artikel 9. Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 10. Algemene bouwregels	28
Artikel 11. Algemene gebruiksregels	28
Artikel 12. Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 13. Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 14. Algemene wijzigingsregels	30
H4. Slot- en overgangsregels	**31**
Artikel 15. Overgangsrecht	31
Artikel 16. Slotregel	31
Bijlage 1. Beeldkwaliteitsplan	**32**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan “Mariastraat 35” met identificatienummer NL.IMRO.1714.bpmariastr35-Vo01 van de gemeente Sluis;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding
de verbeelding, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de gronden die in het plangebied zijn gelegen zijn aangegeven;

1.4 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aankapping
een aanbouw waarbij de kap van het hoofdgebouw ononderbroken doorloopt; de hellingshoek van een aankapping kan afwijken van de hoofdkap;

1.7 aan- of uitbouw
een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

1.8 achtergevel
de meest van de wegzijde afgekeerde gevel van een gebouw;

1.9 achterste perceelsgrens
de kadastrale grens aan de achterzijde -de van de wegzijde afgekeerde grens- bij een bouw-perceel die de zijkanten van een bouwperceel verbindt. Indien meerdere zijden van het bouw perceel van de weg zijn afgekeerd, wijst het bevoegd gezag een achterste perceelsgrens aan;

1.10 afgewerkt bouwterrein
de gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringt;

1.11 agrarische randzone
agrarisch gebied gelegen in de directe nabijheid van aanwezige woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen dan wel te verwachten uitbreidingen hiervan;

1.12 aquacultuur
de teelt van (zout)watergebonden organismen waaronder begrepen zagers, schelpdieren en vissen, al dan niet in gebouwen;

1.13 archeologisch deskundige
de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente, de gemeentelijk adviseur archeologie of een door het College van Burgemeester en Wethouders aangewezen deskundige op het gebied van archeologie;

1.14 archeologisch onderzoek
onderzoek verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling zoals bedoeld in de Erfgoedwet 2016 en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie

(KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD);

1.15 archeologisch rapport
een rapport van een archeologisch onderzoeksbureau of een goed onderbouwd advies van een deskundige op het gebied van archeologie;

1.16 archeologische waarde
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relicten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen / structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid;

1.17 bebouwing
eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.18 bed & breakfast
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, ondergeschikt aan de (woon)bestemming;

1.19 bedrijf aan huis
het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.20 beroep aan huis
een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.21 bestaand
ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.22 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bevoegd gezag
het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo;

1.25 bijgebouw
een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.26 bodemingreep
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten, waaronder het bouwen van een fundering wordt begrepen;

1.27 boogkas
een halfronde of min of meer halfronde constructie overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, bestemd voor de bescherming van gewassen tegen neerslag;

1.28 Bor
Besluit omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.29 bouwdiepte
de afstand tussen de voorgevel en achtergevel van een hoofdgebouw;

1.30 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.31 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.32 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.33 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

1.34 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.35 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.36 bouwwerk geen gebouw zijnde
Een bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is;

1.37 cultuurhistorische waarde
de in het kader van dit plan aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt in verband met ouderdom en gaafheid;

1.38 dagrecreatie
activiteiten ter ontspanning in de vorm van spel, wellness en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten;

1.39 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies in de vorm van functie-ondersteunende horeca;

1.40 erf
al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst;

1.41 erkende partij
een dienst, bedrijf of instelling, erkend door Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.42 escortbedrijf
de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;

1.43 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.44 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering
bedrijfsvoering, te onderscheiden in:

a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
b. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
c. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
d. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;

1.45 hoofdgebouw
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.46 huishouden
een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning.

1.47 kweektunnel
een halfronde of min of meer halfronde constructie overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, bestemd voor het voortrekken van gewassen of het opkweken van plantmateriaal en/of voorkomen van vogelvraat;

1.48 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige
een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake landschap en natuur;

1.49 maatvoeringsvlak
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;

1.50 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;

1.51 omgevingsvergunning
vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.52 openbaar toegankelijke buitenruimte
onbebouwde ruimte die niet is omheind als privé-tuin en die voor een ieder vrij toegankelijk is;

1.53 opgraving
de ontsluiting van een vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen;

1.54 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.55 pand
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.56 passend in bebouwingsbeeld
a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en;
c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.57 peil
de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt, en in de andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein

1.58 perceelsgrens
de scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan eenzelfde eigenaar behoren dan wel niet door eenzelfde gebruiker worden benut;

1.59 praktijkruimte
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied;

1.60 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.61 raamprostitutie
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostituee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.62 seksautomatenhal
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

1.63 seksbioscoop/-theater
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

1.64 seksinrichting
de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.65 straatprostitutie
zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.66 twee-aaneen
blok van twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen;

1.67 voorgevel van een hoofdgebouw
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.68 voorgevellijn
de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.69 voorste perceelsgrens
de kadastrale grens aan de wegzijde bij een bouwperceel die de zijkanten van een bouwperceel verbindt. Indien meerdere zijden van het bouwperceel naar de weg gekeerd zijn, wijst het bevoegd gezag een voorste perceelsgrens aan;

1.70 vrijstaand
een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere gebouw;

1.71 Wabo
de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.72 waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, (hemel)waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, ondergrondse bergbezinkbassins en dergelijke;

1.73 weg
als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994;

1.74 Wegenverkeerswet
de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.75 wonen
het gehuisvest zijn in een woning;

1.76 woning
een (gedeelte van een) gebouw bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.77 Wro
Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.78 zijdelingse perceelsgrens
de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren, met dien verstande dat wanneer de betreffende gevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, overstekende daken en goten buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemming

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – randzone': tevens het behoud, herstel en / of versterking van het karakter van het gebied als agrarische randzone;
c. verhardingen, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, – met uitzondering van overkappingen, stellingen, paardenbakken, stapmolens en voorzieningen voor opslag – toegestaan met inachtneming van het bepaalde onder b en c;
b. per bedrijf is ten hoogste 50 m² aan bedrijfsgebouwen en / of overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan met dien verstande dat de bouw noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
c. de goot- en bouwhoogte van de bebouwing als bedoeld onder b bedraagt ten hoogste 4 meter respectievelijk 8 meter;
d. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter;
e. in afwijking van het bepaalde onder lid 3.2, sub d bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 meter;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zoals mestbassins en bassins voor de opslag van andere stoffen zoals water;
b. de opslag van goederen;
c. het plaatsen van plastic boogkassen;
d. het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
e. containervelden en bassins ten behoeve van aquacultuur.

3.3.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

a. het plaatsen van tijdelijke kweektunnels (lager dan 1,2 m);

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – randzone´ zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting met uitzondering van het rooien van boomgaarden;
b. het graven en dempen van sloten.

3.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. uitgevoerd worden op bouwvlakken;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke en / of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 3.4.3 wordt voldaan.

Artikel 4. Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Bestemming
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn 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, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, waterelementen, waterberging, nutsvoorzieningen, overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins, beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens.

4.1.2 Toelaatbare bebouwing
Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:
a. gebouwen en overkappingen
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen
Met betrekking tot het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. Gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
c. De goothoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3,5 meter.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
    1. antennes: 5 meter;
    2. speeltoestellen: 3 meter;
    3. openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
    4. lichtmasten en overige masten: 10 meter;
    5. terrasschermen: 2 meter;
    6. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken
Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. lid 4.2.2, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

4.3.2 Voorwaarden
De in lid 4.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Verboden gebruik

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Het gebruik van de gronden met de functieaanduiding ‘groen’ anders dan voor groen- en speelvoorzieningen of kunstuitingen is niet toegestaan;
b. Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:
    1. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
    2. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Bestemming

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verhardingen, wegen, voet- en fietspaden, rabatten, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens voor een parkeerterrein en een overdekte fietsenstalling;
c. ter plaatse van de aanduiding 'groen': uitsluitend voor groen- en speelvoorzieningen en kunstuitingen.

5.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
    1. antennes: 5 meter;
    2. speeltoestellen: 3 meter;
    3. openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
    4. lichtmasten en overige masten: 10 meter;
    5. terrasschermen: 2 meter;
    6. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 5.2.2, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

5.3.2 Voorwaarden

De in lid 5.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, met in achtneming van het bepaalde in de Wro, de bestemming 'Verkeer' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf' met dien verstande dat:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. tuinen, erven, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

6.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
b. ter plaatse van aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande en twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
d. hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak of op een afstand van maximaal 3 meter;
e. de breedte van een hoofdgebouw – een aangebouwd bijgebouw en aan- en uitbouw niet meegerekend – bedraagt minimaal 6 meter;
f. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
g. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximum aantal woningen bepaald;
i. ter plaatse van de bouwaanduiding ‘kap’ bedraagt de dakhelling minimaal 30 en maximaal 60 graden.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en aankappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
b. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
c. de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter;
d. de dakhelling van de bijgebouwen is gelijk aan de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw met een afwijkingsmogelijkheid van 5 graden;

e. de afstand tussen het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen bedraagt minimaal 1 meter;
f. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
g. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen meegerekend met een maximum van 60 m²;
h. in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2, sub f bedraagt de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen 90 m² voor aaneengesloten percelen met een omvang van meer dan 1.000 m² behorende bij de woning;
i. in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2, sub f en g bedraagt de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen 120 m² voor aaneengesloten percelen met een omvang van meer dan 2.500 m² behorende bij de woning;
j. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder lid 6.2.2, sub f minder bedraagt dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
    1. antennes: 5 meter;
    2. speeltoestellen: 3 meter;
    3. openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
    4. vlaggenmasten: 10 meter;
    5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.
b. in afwijking van het bepaalde onder lid 6.2.3, sub a bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. lid 6.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

6.3.2 Voorwaarden

De in lid 6.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
b. garages en bergplaatsen voor handel en distributie van goederen;
c. uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen.

6.4.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

a. beroep aan huis, met dien verstande dat:
    1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m² bedraagt;
    2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
    3. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
    4. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
    5. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
    6. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
    7. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur.
b. het gebruiken van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg.

6.4.3 Parkeerregeling

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Dat betekent in dit geval dat tenminste twee parkeerplaatsen op elk bouwperceel gerealiseerd dienen te worden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er daarmee sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

6.4.4 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 6.1.1 sub a opgenomen bestemmingsomschrijving is slechts toegestaan indien de realisatie van de openbaar toegankelijke buitenruimte in het bestemmingsplangebied aan de volgende voorwaarden voldoet:

a. de bestaande gebouwen in het bestemmingsplangebied zijn volledig gesloopt;
b. de bestaande verharding en opgaande beplanting in het bestemmingsplangebied is voor meer dan 80% verwijderd;
c. de openbaar toegankelijke buitenruimte in het bestemmingsplangebied wordt gerealiseerd overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen;
d. de overgang tussen de parkeerruimte in openbaar toegankelijk gebied en de bestaande achtertuinen van de woningen aan de Mariastraat (ter plaatse van de bestemming Groen) is vormgegeven als een groene afscheiding van minimaal 1 meter breed met behulp van struiken die duurzaam in stand wordt gehouden.
e. de realisatie van de openbaar toegankelijke buitenruimte in het bestemmingsplangebied moet zijn aangevangen voordat de eerste woning is opgeleverd;
f. de openbaar toegankelijke buitenruimte in het bestemmingsplangebied moet binnen twee jaar na oplevering van acht woningen volledig zijn gerealiseerd;
g. binnen een jaar na oplevering van elke twee woningen dient naar redelijkheid de direct aangrenzende openbaar toegankelijke buitenruimte te worden gerealiseerd;
h. de openbaar toegankelijke buitenruimte in het bestemmingsplangebied wordt duurzaam in stand gehouden;
i. het plangebied wordt aan de oostzijde landschappelijk ingepast in de omgeving overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen;

j. afwijkingen ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen, worden voor uitvoering voorgelegd aan een landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

6.5 Afwijking van de gebruiksregels

6.5.1 Bedrijf aan huis

a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.1, sub c voor de uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende aan- en uitbouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25% met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:
   1. het bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
   2. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
   3. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
   4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
   5. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
   6. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur;
   7. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
   8. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige activiteit.

6.5.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1.1 voor het inrichten en/of gebruiken van een woning en/of aan- en uitbouw als bed & breakfast, met dien verstande dat:

a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
b. de aanvrager bewoner is van het perceel;
c. het hoofdgebouw op het perceel permanent wordt bewoond;
d. de bed & breakfast uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
e. het aantal kamers voor de bed & breakfast maximaal drie bedraagt;
f. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
g. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende hoofdgebouw (veiligheid, milieuhinder);
h. op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt geboden en indien op eigen terrein geen ruimte is voor parkeergelegenheid, dan dient in de nabijheid van de eigen woning ruim voldoende openbare parkeergelegenheid te zijn, zodanig dat de activiteiten geen parkeeroverlast kunnen veroorzaken.

6.5.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.2, sub b voor het inrichten en/of gebruiken van een bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
b. er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
c. per bouwperceel maximaal 1 woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg is toegestaan;
d. maximaal 75 m² van de bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
e. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

Artikel 7 Waarde - Archeologie – 1B

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Bestemming
De voor 'Waarde – Archeologie – 1B' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming
a. Op de in lid 7.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd.

7.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)
a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 100 m²;
b. het bepaalde onder lid 7.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Algemene afwijking
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder lid 7.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

7.3.2 Voorwaarden
Indien uit het onder lid 7.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Omgevingsvergunningvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage door kettingtechniek;
b. het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer 0,40 meter beneden het maaiveld bedraagt;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
f. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld

7.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 100 m², of een verstorend oppervlak onder 0,40 meter beneden het maaiveld te hebben van minder dan 100 m²;
b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
c. betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufloze technieken;
d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.4.3 Voorwaarden

a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 7.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;

b. Voor zover de in lid 7.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
   3. de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

7.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in lid 7.4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.5.1 Omgevingsvergunningvereiste

Het is verboden bouwwerken die zich op gronden met deze dubbelbestemming bevinden zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub g Wabo) te slopen.

7.5.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in lid 7.5.1 is niet van toepassing indien de sloopwerkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 7.2.2 sub b in acht is genomen;
b. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 100 m², of een verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter te hebben van minder dan 100 m²;
c. reeds vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

7.5.3 Voorwaarden

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen op of in gronden op de verbeelding en aangeduid met 'Waarde - Archeologie – 1B'.

7.5.4 Te verbinden regel

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.5.1, kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige, indien de latere verstoringsoppervlakte groter is dan 100 m² of het latere verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 100 m².

7.5.5 Melding vondsten van zeer hoge waarde

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken volgens de KNA behoudenswaardige vondsten worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die

in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende regels kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning tot sloop.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie – 1B', als bedoeld in lid 7.5.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde – Archeologie – 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

a. Op de in lid 8.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd.

8.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 500 m²;
b. het bepaalde onder lid 8.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder lid 8.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

8.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder lid 8.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Omgevingsvergunningvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage door kettingtechniek;
b. het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer 0,40 meter beneden het maaiveld bedraagt;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
f. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld

8.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 500 m², of een verstorend oppervlak onder 0,40 meter beneden het maaiveld te hebben van minder dan 500 m²;
b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
c. betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufloze technieken;
d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.4.3 Voorwaarden

a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 8.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;

b. Voor zover de in lid 8.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
   3. de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

8.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in lid 8.4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie – 2', als bedoeld in lid 8.5.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen
De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik
Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming. Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
b. het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Vrijwaringszone – Molenbiotoop

<u>12.1.1 Aanduidingsomschrijving</u>
er plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de vrije windvang van de molen ‘Nooitgedacht’ en voor de bescherming van de waarde van de molen als cultuurhistorisch en landschapsbepalend element.

12.1.2 Bouwregels

De bouwhoogte van bouwwerken bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'bouwhoogte molenbiotoop' aangegeven maat, tenzij op grond van de geldende bestemming(en) van de gronden voor het betreffende bouwwerk reeds een lagere maximale hoogte is toegestaan.

12.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1.2 op grond van de overige regels van dit bestemmingsplan, indien:

a. het bouwwerk dient ter vervanging van aanwezige legale bebouwing met een zelfde massa en vorm, of
b. uit onderzoek blijkt dat de toevoeging van bebouwing geen nadelige invloed heeft op de windvang van de betreffende molen en de waarde van de molen als cultuurhistorisch en landschapsbepalend element, en
c. er voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies is ingewonnen bij een onafhankelijk molendeskundige.

12.1.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing ter bescherming van de vrije windvang en de waarde van de molen als beeldbepalend element.

12.1.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is binnen de aanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
    1. het beplanten met bomen en andere hoog opgaande beplanting die in volwassen toestand normaliter hoger worden dan met de aanduiding 'bouwhoogte molenbiotoop' ter plaatse aangegeven maat;
    2. het ophogen van gronden met meer dan 30 centimeter;
b. het in het vorige lid opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering dan wel vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien is gebleken dat werken of werkzaamheden geen nadelige invloed heeft op de windvang van de molen en geen substantieel negatief effect heeft op het waarde van de molen als cultuurhistorisch en landschapsbepalend element; het bevoegd gezag kan hierbij advies inwinnen van een molendeskundige.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut en/of het algemeen belang met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
b. afwijkingen van maten (waaronder percentages), zoals genoemd in hoofdstuk 2, met ten hoogste 10%;
c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
d. de toegestane goothoogte voor woningen tot maximaal 7 meter, tenzij de verhoging leidt tot aantasting van de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit van het pand en van de omgeving;
e. bouwwerken bij een rioolgemaal of waterzuiveringsinstallatie, zoals een hijsinstallatie, lavafilter met bordes en elektrische kast met een maximale oppervlakte van 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter.

13.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt uitsluitend verleend indien:

a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
c. dit niet leidt tot afwijking van de op de verbeelding aangegeven bestemming.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een bouwwerken, geen gebouwen zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 3 meter en vergroting van het bestemmingsvlak met maximaal 10% toelaatbaar.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.

c. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan “Mariastraat 35 Cadzand”.

BESTEMMINGSPLAN MARIASTRAAT 35 CADZAND BIJLAGE BIJ DE REGELS

Beeldkwaliteitsplan,
Omna en Archikon,
november 2017/
aanpassing maart 2020

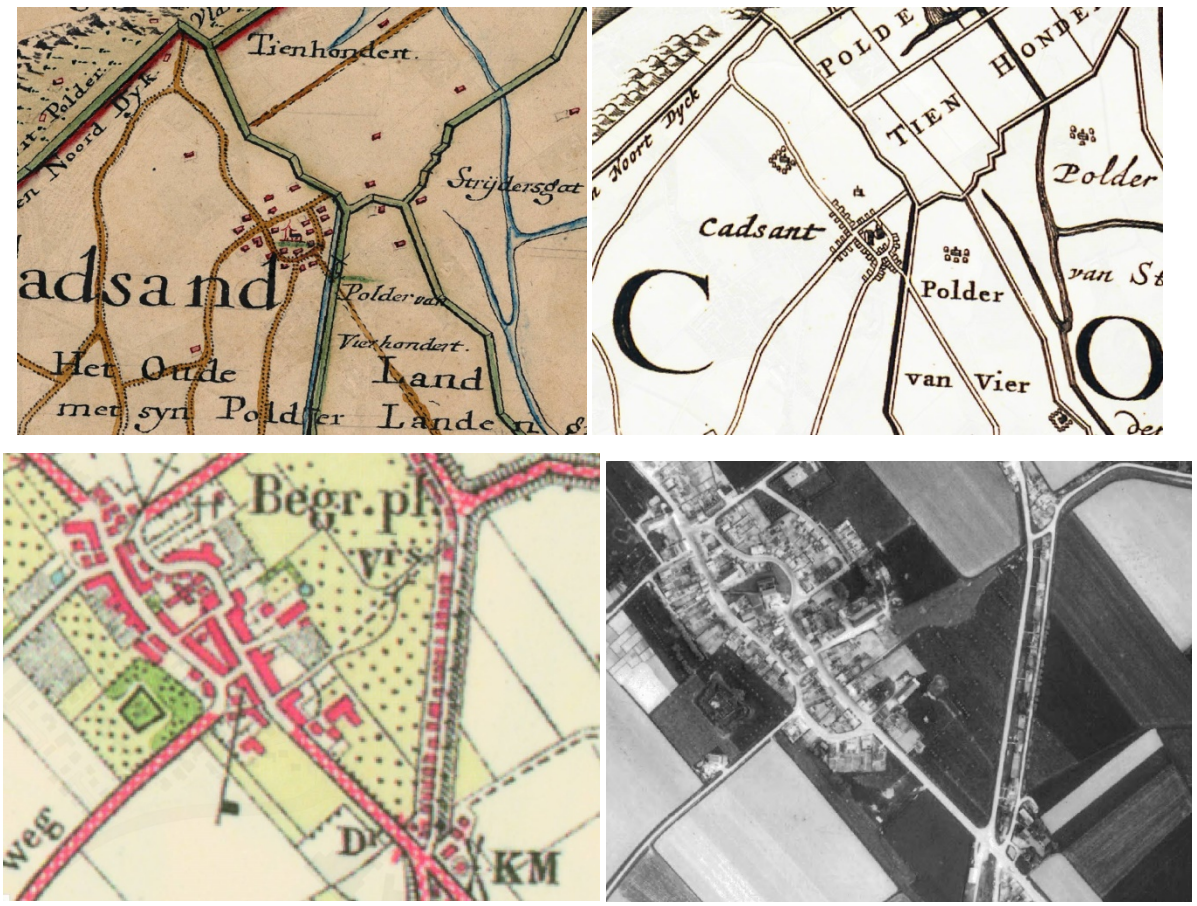
BEELDKWALITEITSPLAN MARIASTRAAT 35 CADZAND

1 Historie

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

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

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



Figuur 1. Historische kaarten 1650 (Visscher Roman), 1750 (Hattinga), 1916 en 1959 (bron: Provincie Zeeland)

2 Bestaande situatie

Het plangebied vormt het voormalige werkterrein van het tuincentrum met bedrijfsgebouwen en aanplant. De aanplant zorgde vanuit de Ringdijk-Noord tot voor kort voor een gesloten aanblik, terwijl de omliggende ruimte langs de Ringdijk-Noord tussen Mariastraat en Erasmusweg als open groengebied tussen dorp en weg met solitaire beplanting gekarakteriseerd kan worden (figuur 2).



Figuur 2. Bestaande situatie (bron: Google, oktober 2015)

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

3 Stedenbouwkundig plan

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

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

Het cluster van woningen wordt ontsloten via de Mariastraat. Vanaf de Mariastraat wordt in de inrichting van de buitenruimte en het gebruik van verhardingsmateriaal direct ingezet op een tuinachtige inrichting en wordt een woonwijk-achtige inrichting met stoepen en straten vermeden. De ontsluiting voor auto's is vooral kenbaar door de breedte van de openbare ruimte. Wandelroutes

door de ‘tuin van Cadzand’ worden als gemaaide paden uitgevoerd en sluiten aan op de Mariastraat, de Ringdijk Noord en wellicht in een later stadium op de Erasmusweg.



Figuur 3. De ‘tuin van Cadzand’ (bron: Van Kerkhoff Maatwerk/Omna, 2018)

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

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

De parkeerbehoefte van de nieuwe woningen wordt opgevangen op eigen terrein. Er worden achter de bestaande percelen langs de Mariastraat twee groen omzoomde en groen aangeklede ruimten gesitueerd. Aan de linkerzijde van de toegangsweg ontstaat een groene ruimte waar de bestaande oude kleine schuur gehandhaafd blijft. Deze oude schuur heeft ecologisch en cultuurhistorisch enige

waarde. Aan de voorzijde ervan worden enkele parkeerplaatsen ingericht. Aan de rechterzijde van de toegangsweg ontstaat een groene ruimte die mede dienst doet als parkeergelegenheid voor de gasten van de 'Hemelse Vrede'. Hierdoor zal de parkeerdruk in de Mariastraat afnemen en de verblijfskwaliteit toenemen. Door voldoende parkeergelegenheid te voorzien wordt het parkeren op het centrale erf waar mogelijk vermeden en de verblijfskwaliteit vergroot. Om het parkeren op het erf nog verder te ontmoedigen worden aanvullende maatregelen getroffen, in ieder geval door een kleine opstaande rand rond het gazon en de beplanting te voorzien waardoor de begrenzing fysiek aanwezig is.



Figuur 4. Stedenbouwkundig plan (bron: Van Kerkhoff Maatwerk/Omna 2020)

Het stedenbouwkundig plan (figuur 4) gaat uit van een groep van 8 woningen met percelen rond de 500 à 600 m², die aan de zijde van de 'tuin van Cadzand' kunnen uitgroeien naar 1.000 m², waarbij op de percelen de overgang naar het landschap wordt gecreëerd. De woningen zijn alle voorzien van een kap en georiënteerd op een collectieve buitenruimte, die zich het beste laat omschrijven als een gezamenlijk erf. Aan dit erf passen geen diepe voortuinen, wel ondiepe private ruimtes voor de gevel van één tot maximaal drie meter diep die op een soortgelijke manier als het collectieve erf zijn vormgegeven. De woningen staan bewust niet allemaal in de rooilijn en hebben bewust niet allemaal dezelfde nokrichting. Er wordt gewerkt met verspringingen en diverse variaties in de kap, waardoor er een los beeld ontstaat dat bij elkaar gehouden wordt door de toepassing van een eenduidige architectuur met verschillende detailleringen.

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

4 Inrichting buitenruimte

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

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

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

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

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

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

Parkeren

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

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

De ‘tuin van Cadzand’

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

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

Uitgangspunten buitenruimte

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd bij de inrichting van de buitenruimte (figuur 5):

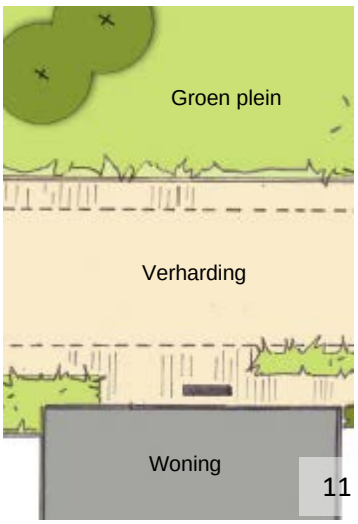
- Natuurlijke en duurzame uitstraling van het te gebruiken verhardingsmateriaal, passend bij het dorpse karakter (1);
- Onderscheid in gebruik van de openbare ruimte door middel van verschillende legverbanden of subtiele markeringen. Door de toepassing van verschillende legverbanden wordt de ruimte tevens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



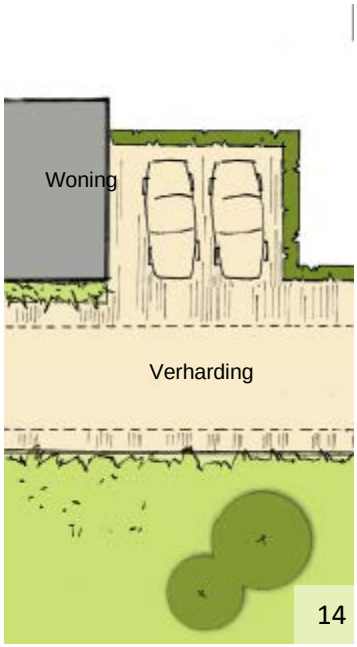
Figuur 5. Visie buitenruimte (bron: Omna, 2017)

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





















Figuur 5 vervolg. Visie buitenruimte (bron: Omna, 2017)

5 Architectuur

De ontwerpen van de woningen zijn in voorbereiding. Een impressie van de sfeer is opgenomen in figuur 6. Voor de architectuur worden volgende uitgangspunten gehanteerd:

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



Figuur 6. Impressie woningen (bron: Archikon, 2017)



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

- A — Agrarisch
- G — Groen
- V — Verkeer
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A1B — Waarde - Archeologie 1b
- WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen

- vrijwaringszone - molenbiotoop

Functieaanduidingen

- (e) — erf
- (g) — groen
- (p) — parkeerterrein
- (sa-rz) — specifieke vorm van agrarisch - randzone

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [kap] — kap
- [tae] — twee-aaneen
- [vrij] — vrijstaand

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- A / B — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- E — maximum aantal wooneenheden

gemeenteSLUIS

BESTEMMINGSPLAN 'MARIASTRAAT 35 CADZAND'

VASTGESTELD BIJ RAADSBESLUIT

DE VOORZITTER,

DE GRIFFIER,

ROTHUIZEN
ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

Van Kerkhoff Maatwerk in RO

project:	BESTEMMINGSPLAN 'MARIASTRAAT 35 CADZAND'				
gemeente:	SLUIS				
schaal:	1:1.000	voorontwerp:	01-03-2019	plan idn:	NL.IMRO.1714.bpmariastr35-ON01
formaat:	30 x 60	ontwerp:	20-07-2020	getekend:	pej
		vastgesteld:	...		
	0 10 20 30 40 50	projectnummer:	GS0001	blad:	1 van 1
contact:	www.rothuizen.eu of info@vankerkhoffmaatwerk.nl				