

Bijlage 1a. Watertoets-tabel

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid waterkering	Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	De percelen liggen in het kustfundament en het waterstaatswerk. Voor het bouwen binnen het kustfundament en het waterstaatswerk is een watervergunning vereist.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende hoogte om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	Herbouw in duingebied. Onderkeldering moet voldoen aan constructieve eisen. Er is sprake van toename van het verhard oppervlak in een omgeving waarin hemelwater eenvoudig infiltreert. Extra waterberging is niet nodig.
Waterschapsobjecten	Geen belemmering voor (milieucontouren rondom) waterschapsobjecten	Geen waterschapsobjecten op korte afstand.
Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast)	Optimale werking van de zuivering en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken	Vuilwater blijft op bestaande riolering. Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld (daken) en gecontroleerd afgevoerd.
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.	Er is geen sprake van de aanleg van (extra) open water.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	Grondwateroverlast is niet aanwezig. Bij de nieuwbouw ontstaat door de voorgestane bouw- en rioleringswijze geen grondwateroverlast.
Oppervlaktewater-kwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Bij de bouw wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Grondwaterkwaliteit	Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoeld) infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening.
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.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhouds(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	N.v.t.
Waterschapswegen	Rekening houden met eventueel aanwezige waterschapswegen	De duinovergang en het duinpad evenwijdig aan het strand blijven qua functionaliteit en minimale breedte gehandhaafd.

Bijlage 1b. Wateradvies



Waterschap Scheldestromen

Gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG
Nederland

uw bericht	: 23 juli 2015	behandeld door	: drs. ing. J.M. Schipper
uw kenmerk	: e-mail van mevr. S. den Haan	doorkiesnummer	: 088-2461266
ons kenmerk	: 2015025388	e-mail	: info@scheldestromen.nl
bijlagen	:	verzendsdatum	:
zaaknummer	: Z15.000097	projectnummer	:
	(bij reactie graag dit nummer vermelden)		
onderwerp	: wateradvies bestemmingsplan 'De Blanke Top'		

Middelburg, 14 september 2015

Geachte heer, mevrouw,

Het bestemmingsplan 'De Blanke Top' (versie 2015) dat aan het waterschap is voorgelegd geeft ons aanleiding het volgende op te merken.

Het plangebied ligt in het waterstaatswerk en de beschermingszone A van de primaire waterkering. Voor de bouw van het complex en de aanleg van duinpaden en beplanting is een watervergunning nodig. De initiatiefnemer is met het waterschap in overleg over de randvoorwaarden uiteindelijk in een watervergunning worden verwoord.

Deze brief is tevens het wateradvies.

De watervergunning kent een eigen proces en correspondentie, los van het wateradvies.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen

Postadres:

Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Bezoekadressen:

Kanaalweg 1,
4337 PA Middelburg

Kennedylaan 1,
4538 AE Terneuzen

† 088 2461000 (lokaal tarief)
† 088 2461990
e info@scheldestromen.nl
s www.scheldestromen.nl

Bijlage 2. Natuurtoets – effecten op soorten

ZOOGDIEREN
Voorkomen in studiegebied: Tabel 3: Veldspitsmuis, Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Watervleermuis, Ruige dwergvleermuis, Baardvleermuis, Meervleermuis, Rosse vleermuis en Laatvlieger Tabel 2: Steenmarter Tabel 1: Huisspitsmuis, Bosmuis, Dwergmuis, Konijn, Haas, Wezel, Hermelijn, Bunzing, Tweekleurige bosspitsmuis, Veldmuis, Rosse woelmuis, Ondergrondse Woelmuis en Egel.
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: Bekker 2009, Zoogdieren in Zeeland en veldbezoek archief Wieland . • Veldspitsmuis komt voor in het studiegebied. Het biotoop aan de zeezijde van de duinen is meer geschikt. • Gewone dwergvleermuis komt voor in het studiegebied. Deze soort verblijft overdag in gebouwen en jaagt boven waterlopen en langs beplantingen. • Ruige dwergvleermuis komt voor in het plangebied. Deze soort verblijft overdag in boomholtes, spleten en achter loszittend schors. Het jachtgebied bestaat uit bosranden. • Gewone grootoorvleermuis komt voor in het plangebied. De soort verblijft overdag in bebouwing of in boomholtes. Het jachtgebied bestaat uit bosranden. • Watervleermuis komt voor in het plangebied. De soort verblijft overdag in boomholtes. Het jachtgebied bestaat uit waterlopen. • Meervleermuis komt voor in het plangebied. Deze soort verblijft overdag in boomholtes of in gebouwen. Het jachtgebied bestaat uit grote (aaneengesloten watersystemen). • Rosse vleermuis komt voor in het plangebied. Deze soort verblijft overdag in boomholtes. Het jachtgebied bestaat uit moerassen. • Baardvleermuis komt voor in het plangebied. Deze soort verblijft overdag in bebouwing of in boomholtes. • Laatvlieger komt voor in het plangebied. Deze soort verblijft overdag in gebouwen. Het jachtgebied bestaat uit diverse biotopen. • Steenmarter komt voor in het plangebied. Er zijn echter geen dagverblijven van deze soort. • Zoogdieren uit tabel 1 komen voor in het plangebied.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten): Kunnen plaatsvinden indien niet zorgvuldig wordt gehandeld voor grondgebonden zoogdieren uit tabel 1, tabel 2 en tabel 3 en vleermuizen. Bij niet zorgvuldig handelen kunnen dieren gedood worden of kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen, vliegroutes verloren gaan.
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Werkzaamheden hebben geen effect op de gunstige staat van instandhouding indien zorgvuldig wordt gehandeld.
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Voor aanvang van het werk wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld. Werkzaamheden (eventueel rooien van beplanting) worden zo veel mogelijk in één werkgang van zuid naar noord (van het bestaande hotel af) afgewerkt zodat dieren één richting opgedreven worden en niet ingesloten raken. Biotopen die geschikt zijn voor de veldspitsmuis worden fasegewijs gemaaid. Het maaisel wordt afgevoerd. Bij verbouwwerkzaamheden aan het bestaand gebouw wordt rekening gehouden met dagverblijven van vleermuizen. Indien dagverblijven verloren gaan worden in de nieuwbouw voorzieningen voor vleermuizen aangebracht. Omdat de duinstrook een belangrijke vlieg- en trekroute is voor vleermuizen wordt er vleermuisvriendelijke buitenverlichting aangebracht.

Conclusie:

Voor zoogdieren hebben de geplande werkzaamheden geen nadelige effecten indien mitigerende maatregelen uitgevoerd worden.

BROEDVOGELS**Voorkomen in studiegebied:**

Winterkoning, Heggemus, Merel, Zanglijster, Groenling, Putter, Koolmees, Pimpelmees, Zwarte kaai, Ekster, Ringmus, Fazant, **Ransuil**, Staartmees, Kneu, Bosrietzanger, Slobeend, Grasmus, Roodborsttapuit, Nachtegaal, Tortel, Turkse tortel, Grote lijster, Cettiszanger, Spotvogel.

Functie van het studiegebied en plangebied:

Bron: inventarisatie 2014, archief Wieland

In het plangebied komt de Ransuil voor. Het leefgebied van deze soort is jaarrond beschermd.

Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten):

Geen schadelijke handelingen te verwachten indien gewerkt wordt buiten het broedseizoen en indien maatregelen getroffen worden.

Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal):

Is niet in geding, indien maatregelen getroffen worden.

Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken:

Indien gewerkt (rooien beplanting) wordt in het broedseizoen wordt eerst gecontroleerd of er broedende vogels of jonge vogels aanwezig zijn. Bij voorkeur de beplanting buiten het broedseizoen rooien. Indien (potentiële) nesten van de Ransuil verloren gaan worden broedmanden geplaatst in de beplanting die gehandhaafd blijft.

Conclusie:

Geen nadelige gevolgen voor broedvogels indien maatregelen getroffen worden.

WATERVOGELS**Voorkomen in studiegebied:**

Het gebied is belangrijk voor trekvogels.

Functie van het studiegebied en plangebied:

Bron: Ministerie van Verkeer en Waterstaat e.a., Deltavogelatlas, atlas van vogelconcentraties en vliegbewegingen in het Deltagebied, digitale versie 13-01-2014; SOVON Vogelonderzoek Nederland & Ganzenwerkgroep Zeeland, 2013;

In het studiegebied komen watervogels voor. In het plangebied komen geen watervogels voor.

Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten):

Niet van toepassing

Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal):

Niet in het geding

Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken:

Er worden geen felle lichtbronnen aangebracht.

Conclusie:

Watervogels worden niet verstoord.

REPTIELEN EN AMFIBIEËN
Voorkomen in studiegebied: Tabel 3: Boomkikker. Tabel 1: Bruine kikker, Groene kikker, Kleine watersalamander en Gewone pad (vrijstelling, wel zorgplicht)
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: archief Wieland, veldonderzoek 2014 en website www.ravon.nl De genoemde soorten uit tabel 1 en 3 komen voor in het plangebied. Er zijn geen voortplantingsbiotopen maar er zijn wel landbiotopen aanwezig.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten): Niet van toepassing indien zorgvuldig gehandeld wordt.
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Niet in het geding, indien er mitigerende maatregelen uitgevoerd worden.
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Aan de buitenzijden van het plangebied blijft zo veel mogelijk beplanting gehandhaafd. Deze beplanting wordt eventueel aangevuld met soorten die het leefgebied van de boomkikker versterken. Hier kunnen ook winterbiotopen aangelegd worden (bv takkenrillen, stapels van stenen). Rooiwerkzaamheden van de overige beplanting vinden plaats in de minst kwetsbare periode voor de boomkikker. Bij voorkeur wordt het rooiwerk in fases gedaan (in winterseizoenen). Werkzaamheden (rooien beplanting) worden zo veel mogelijk in één werkgang van zuid naar noord (vanuit het bestaande hotel) afgewerkt zodat dieren één richting opgedreven worden en niet ingesloten raken. Eventuele aan te brengen straatkolken zijn amfibie-vriendelijk.
Conclusie: Er zijn geen negatieve effecten te verwachten indien mitigerende maatregelen getroffen worden.

VISSEN
Voorkomen in studiegebied: Geen beschermde soorten.
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: Visonderzoek 2012. Website Ravon versie 13 jan 2014. Atlas van de Nederlandse zoetwatervissen, febr. 1996. Waterschap Scheldestromen. Archief Wieland. In het plangebied bevindt zich geen open water dat het gehele jaar water houdt. Er komen in het plangebied dan ook geen beschermde vissen voor. In het studiegebied komt wel open water voor. Handelingen hebben geen invloed op het open water en de daarin voorkomende vissen.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten): Niet van toepassing
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Niet in het geding
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Niet van toepassing
Conclusie: Geen negatieve effecten te verwachten.

ONGEWERVELDEN
Voorkomen in studiegebied: Geen waarnemingen van beschermde soorten bekend.
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: Vlinder- en Libellenwerkgroep 2003; Geene et. al. 2007. Wagenaar 2007, Archief Wieland. In het plangebied komen geen dagvlinders, nachtvlinders, libellen, sprinkhanen en overige ongewervelden voor die beschermd worden door de Flora- en Faunawet. Toch komen er bijzondere soorten voor waarop de zorgplicht van toepassing is, bijvoorbeeld de duinsabelsprinkhaan.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten): Omdat er in het plangebied geen beschermde ongewervelden voorkomen wordt er geen leefgebied aangetast. De zorgplicht is wel van toepassing op algemene soorten.
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Niet in het geding.
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: De maatregelen zoals genoemd bij zoogdieren en amfibieën zijn ook gunstig voor (algemene) ongewervelden.
Conclusie: Geen negatieve effecten te verwachten.

VAATPLANTEN
Voorkomen in studiegebied: Tabel 1: Brede wespenorchis, Grote kaardebol
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: Archief Wieland. In het plangebied komen genoemde beschermde soorten voor.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten): Niet van toepassing
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Niet in het geding
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Beschermde planten uit tabel 1 die in het werkgebied voorkomen en moeten verdwijnen zullen in een gunstige periode worden verplant naar terreindelen waar geen werkzaamheden plaats zullen vinden.
Conclusie: In het plangebied komen beschermde soorten voor. Dit zijn soorten uit tabel 1. Hiervoor geldt een vrijstelling voor Ruimtelijke inrichting.

Bijlage 3. Berekening wegverkeerslawaaï

Model: eerste model
 qooqlenaps - nieuwe ontwikkeling - nieuwe ontwikkeling
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Rekenpunten, voor rekennethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maatveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Ceval
nieuw		0,00	Relatief	8,00	11,00	18,00	--	--	--	Ja

Model: eerste model
 qooqlenaps - nieuwe ontwikkeling - nieuwe ontwikkeling
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekennethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO H	ISO M	Hdef.	Type	Hbron	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MRN)	V(MRP4)	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LVN)	V(LVP4)	V(MV(D))	V(MV(A))
ring dijk	noord	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50
boulevard	1-asfalt	0,00	0,00	Relatief	Intensiteit	0,75	0	W0	30	30	30	--	30	30	30	--	30	30
boulevard	2-klinkers	0,00	0,00	Relatief	Intensiteit	0,75	0	W9b	30	30	30	--	30	30	30	--	30	30

Model: eerste model
 qooqlenaps - nieuwe ontwikkeling - nieuwe ontwikkeling
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekennethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	V(MVN)	V(MVP4)	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZVN)	V(ZVP4)	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%IntN	%IntP4	%MR(D)	%MR(A)	%MRN	%MRP4	%LV(D)	%LV(A)	%LVN	%LVP4	%MV(D)	%MV(A)
ring dijk	50	--	50	50	50	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
boulevard	30	--	30	30	30	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
boulevard	30	--	30	30	30	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Model: eerste model
 qooqlemaps - nieuwe ontwikkeling - nieuwe ontwikkeling
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaa1 - RMW-2012

Naam	MMVN	MMVP4	MMZV(D)	MMZV(A)	MMZVN	MMZVP4	MMR(D)	MMR(A)	MMRN	MMRP4	LV(D)	LV(A)	LVN	LVP4	MV(D)	MV(A)	MMVN	MMVP4	MMZV(D)	MMZV(A)
ring dijk	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
boulevard	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	347,26	49,35	2,74	--	7,18	1,02	0,06	--	2,17	0,31
boulevard	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	347,26	49,35	2,74	--	7,18	1,02	0,06	--	2,17	0,31

Model: eerste model
 qooqlemaps - nieuwe ontwikkeling - nieuwe ontwikkeling
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaa1 - RMW-2012

Naam	ZVN	ZVP4	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k
ring dijk	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
boulevard	0,02	--	80,10	84,05	92,31	95,56	100,96	97,94	91,31	84,00	71,63	75,58	83,84	87,09	92,49	89,47
boulevard	0,02	--	91,22	94,79	100,90	101,45	106,84	99,53	94,80	87,36	82,74	86,32	92,43	92,98	98,37	91,06

Model: eerste model
 qooqlemaps - nieuwe ontwikkeling - nieuwe ontwikkeling
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaa1 - RMW-2012

Naam	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE N 63	LE N 125	LE N 250	LE N 500	LE N 1k	LE N 2k	LE N 4k	LE N 8k	LE P4 63	LE P4 125	LE P4 250	LE P4 500	LE P4 1k	LE P4 2k	LE P4 4k
ring dijk	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
boulevard	82,83	75,53	59,19	63,20	71,56	74,61	79,98	76,98	70,35	63,20	--	--	--	--	--	--	--
boulevard	86,33	78,89	70,31	73,94	80,16	80,51	85,87	78,57	73,85	66,57	--	--	--	--	--	--	--

Rapport: Resultatentabel
 Model: eerste model
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: (hoofdgroep)
 Groepsreductie: Nee

Naam	Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
nieuw_A			8,00	44,9	36,4	23,9	42,7
nieuw_B			11,00	45,2	36,8	24,3	43,0
nieuw_C			18,00	45,2	36,7	24,2	43,0

Bijlage 4. Vooroverlegreacties

Op 15 juli 2015 is het concept ontwerpbestemmingsplan aan de volgende diensten of organisaties toegezonden voor overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro:

- provincie Zeeland;
- waterschap Scheldestromen;
- Rijkswaterstaat Zee en Delta;
- Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje West Zeeuwsch-Vlaanderen;
- Zeeuwse Milieufederatie.

Hierbij is verzocht om eventuele opmerkingen binnen zes weken kenbaar te maken. Op 7 september 2015 is een herhaald verzoek verzonden om opmerkingen kenbaar te maken. Van de ZMF is geen reactie ontvangen. De overige diensten en organisaties hebben wel een reactie ingezonden, die in deze paragraaf wordt samengevat en, waar nodig, van overwegingen is voorzien. Bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is hiermee rekening gehouden

Provincie Zeeland,

1. De provincie juicht de recreatieve kwaliteitsslag op deze prominente plek in Cadzand-Bad toe en vraagt aandacht voor een zorgvuldige uitwerking daarvan. Zij hebben naar aanleiding van het bestemmingsplan daarom enkele opmerkingen. Deze worden gemaakt met in achtname van de voorgestane beleidswijzigingen voor verblijfsrecreatie en landschapsbeleid die in de kadernota voor de herziening van het Omgevingsplan zijn vastgelegd. Op basis van de Wro worden nieuwe ontwikkelingen beoordeeld in het kader van dit nieuwe beleid in voorbereiding.
2. In de toelichting wordt beschreven dat een VvE wordt opgericht om in de centrale bedrijfsmatige exploitatie te voorzien. Dit voornemen is niet overgenomen in de planregels. In het kader van de herziening van het Omgevingsplan en de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ) moet de centrale bedrijfsmatige exploitatie wel worden opgenomen in de regels (paragraaf 4.4). Verzocht wordt het plan hierop aan te passen.
3. Geconstateerd wordt dat naast de bestaande twee (dienst)woningen de mogelijkheid wordt geboden voor een derde dienstwoning. Er wordt op gewezen dat ook dienstwoningen woningen zijn die opgenomen moeten worden in de regionale woningmarktafspraken. Verzocht wordt de toe te voegen woning te verwerken in de te actualiseren lijst.
4. Met de uitbreiding van De Blanke Top wordt een deel van het van provinciaal van belang geachte landschap, "duinlandschap" volgens de VRPZ, in gebruik genomen. In principe wordt daar aan meegewerkt en zijn afspraken gemaakt over de grens van de bebouwingscontour. Hoe de positionering van de appartementsgebouwen zich tot deze afspraak verhoudt is niet kenbaar uit het plan. Wanneer ontwikkelingen plaats vinden binnen het van provinciaal belang geachte landschap zoals vastgelegd in de VRPZ kan dit volgens de verordening als rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het duinlandschap. Door medewerking aan de plannen tot dusver betekent dat nu alleen nog beoordeeld kan worden of aspecten als beeldkwaliteit, omvang, positionering en ontwerp verenigbaar zijn met de kernkwaliteiten van het duinlandschap ter plaatse. Daarvoor is het van belang dat er een goede visualisatie vanuit meerdere gezichtshoeken wordt gegeven. Deze ontbreekt nu, waardoor het niet mogelijk is te beoordelen hoe de ontwikkeling zich landschappelijk manifesteert en of het daarmee ook verenigbaar is met hetgeen gesteld is in artikel 2.17 van de VRPZ. Verzocht wordt daarom om in het plan duidelijker te maken hoe de positionering en de landschappelijke inpassing wordt vormgegeven en de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en versterken van de aanwezige landschapskwaliteiten.
5. Voor wat betreft het aspect beeldkwaliteit is kennis genomen van de verplichting voor het vragen van deskundig advies die wordt opgelegd. Bij ontwikkelingen zoals bij het Hotel de Blanke

Top dient de beeldkwaliteit aan te sluiten bij de specifieke kwaliteiten van Zeeland. Hiermee zal het hotel een bijdrage leveren aan de beleving van Zeeland en de Zeeuwse kwaliteit in aard en uitstraling zodat de gast de Zeeuwse kwaliteiten (nog) sterker ervaart.

Overwegingen

1. Wij waarderen de positieve grondhouding van de provincie en zien de opmerkingen als een positieve bijdrage aan het uiteindelijke plan.
2. In de toelichting is betoogd dat de vereniging van eigenaren een geëigend middel is om de kwaliteit van de recreatieverblijven in stand te houden. In dit geval – gelet op de doelgroep – gaat het niet zozeer om een centrale bedrijfsmatige exploitatie, maar om een adequaat beheer en onderhoud. Terecht wordt gesteld dat dit niet in de regels is opgenomen. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt in de regels lid c aan artikel 4.2.6 toegevoegd: “Het gebruik van de gronden met de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie Uit te werken is uitsluitend toegestaan indien zorg gedragen is voor een adequaat beheer en onderhoud van de recreatieappartementen”.
3. Het gehele bestaande hotel kan worden getransformeerd tot een appartementencomplex op basis van de beheersverordening Cadzand-Bad, waarbij conform het eerdere bestemmingsplan, de functie Horeca en Wonen is toegekend. Door de beoogde nieuwe ontwikkelingen worden in feite erg ruime woningbouwmogelijkheden weggenomen en de functie beperkt tot verblijfsrecreatie. Het toestaan van een extra dienstwoning ten opzichte van de twee bestaande permanent bewoonde appartementen is ons inziens dan ook geen aanvulling op de woningbouwvoorraad. Wij zien dan ook geen grond om deze dienstwoning op te nemen in de te actualiseren planningslijsten.
4. Een goede 3d-visualisatie uit meerdere hoeken is pas effectief te maken als het plan voor de appartementen is uitgewerkt. In de uitwerkingsregels is opgenomen dat niet alleen ten aanzien van beeldkwaliteit, maar ook ten aanzien van landschappelijke inpassing en inrichting zorgvuldigheid wordt betracht en een plan moet worden voorgelegd, alvorens de definitieve goedkeuring te verkrijgen. In een eerder stadium van de planvorming heeft de initiatiefnemer reeds nagedacht over de omvang en positionering van de appartementengebouwen. In paragraaf 2.5 is daarvan een weerslag opgenomen. Het achterliggende materiaal is ter informatie aan de provincie verstrekt. In de uitwerkingsregels is het maximale programma vastgelegd en is nadrukkelijk de zorg voor de landschappelijke inpassing en het behoud van de landschappelijke kwaliteiten meegenomen. Daarmee zijn in het moederplan voldoende zekerheden ingebouwd.
5. Gewaardeerd wordt dat is opgemerkt dat ten aanzien van beeldkwaliteit extra zorgvuldigheid is vereist. Dit onderstreept het belang van alle betrokken partijen bij de noodzakelijk geachte kwaliteit, zoals die ook elders bij nieuwe ontwikkelingen in Cadzand-Bad nauwlettend wordt gevolgd.

Conclusie

In de regels wordt lid c aan artikel 4.2.6 toegevoegd.

Waterschap Scheldestromen, 14 september 2015

Het bestemmingsplan ‘De Blanke Top’ (versie 2015) dat aan het waterschap is voorgelegd geeft hen aanleiding het volgende op te merken. Het plangebied ligt in het waterstaatswerk en de beschermingszone A van de primaire waterkering. Voor de bouw van het complex en de aanleg van duinpaden en beplanting is een watervergunning nodig. De watervergunning kent een eigen proces en correspondentie, los van het wateradvies.

De initiatiefnemer is met het waterschap in overleg over de randvoorwaarden die uiteindelijk in een watervergunning worden verwoord.

Overwegingen en conclusie

De initiatiefnemer is reeds met het waterschap in overleg over de randvoorwaarden waaronder uiteindelijk een watervergunning voor het gehele project kan worden verleend. De in het concept ontwerpbestemmingsplan opgenomen (bouw)regels zijn hiermee kennelijk niet in strijd. Er is geen reden om het plan aan te passen.

Rijkswaterstaat, reactie op 10 augustus 2015

Rijkswaterstaat Zee en Delta heeft het concept van het ontwerpbestemmingsplan 'De Blanke Top Cadzand-Bad' beoordeeld. Vooralsnog heeft Rijkswaterstaat geen opmerkingen naar aanleiding van dit concept.

Overwegingen en conclusie

De overlegreactie stemt tot tevredenheid, er is geen reden het plan aan te passen.

't Duumpje, reactie op 14 augustus 2015

1. Nergens wordt de natuur zo intens beleefd dan aan de Zeeuwse kust. Er is sprake van een nog dun bevolkt gebied, dat economisch voornamelijk afhankelijk van een combinatie aan bedrijvigheid met als belangrijke pijlers detailhandel, zorg, dienstverlening, horeca en recreatie. Het historisch fraaie landschap is aangewezen als Nationaal Landschap. Globaal is West Zeeuws Vlaanderen samengesteld uit 28.000 ha Nationaal landschap, 22.000 ha polderlandschap en 3.000 ha duinzone. Dus relatief een heel smalle en beperkte duinzone. Door de recentelijke opwaardering van Cadzand-Bad is de recreatie- ontwikkeling aan de kust in een stroomversnelling geraakt, hetgeen heeft geleid tot een toename van recreatieverblijven. Negatieve effecten kunnen naar de mening van 't Duumpje alleen worden beperkt door een robuuste compensatie van een vergelijkbaar kwalitatief duingebied. Door 't Duumpje is op basis van het gebiedsplan "Natuurlijk Vitaal" een plan om rust- en ruimtegebieden met recreatienatuur te compenseren ontwikkeld en voorgelegd aan de toenmalige Gebiedscommissie, waarin ook de gemeente was vertegenwoordigd. De Gebiedscommissie heeft het plan goedgekeurd, en daarna ook voor goedkeuring aangeboden aan de gemeente in december 2014. Tot op heden heeft de gemeente nog niet gereageerd op dit plan. Met dit plan kunnen echter negatieve effecten van voorgaande grootschalige uitbreidingen en dat van de uitbreiding van Hotel De Blanke Top worden gecompenseerd.
2. De uitbreiding van de Blanke Top betreft 25.000 m² duingebied dat nu grotendeels de bestemming Waterstaat/Waterkering heeft en voor een klein deel Natuur. Door de natuurlijke staat waarin het gebied momenteel verkeert verblijven hier een ruim aantal beschermde soorten. De uitbreidingsplannen zijn van een dermate ingrijpende aard dat het natuurgebied en de beschermde soorten in dat gebied vrijwel geheel zullen worden geëlimineerd. Ook het broeden van strandvogels neemt nog steeds af door de toenemende recreatiedruk in het gebied. Tevens zal de uitbreiding de druk op de natuur in de omgeving verhogen, hetgeen zal leiden tot nog meer negatieve effecten op de beschermde en kwetsbare soorten, waaronder de boomkikker. De in de toelichting aangegeven mitigerende maatregelen, waaronder het aanleggen van een cultuurlandschap, worden niet voldoende geacht om de bescherming van de soorten te kunnen garanderen. Gevreesd wordt voor een verdere achteruitgang van de natuur, mede gelet op de voortgaande versterking van de kust, zoals ook de nieuwe boulevard ter hoogte van Nieuwvliet.

Overwegingen en conclusie

1. Met betrokkenen zijn wij van mening dat het landschap van de Zeeuwse kust zeer sterk wordt beleefd. Ook niet in het geding is dat onze gemeente in een historisch fraai landschap is gelegen. Daarom is ook een zorgvuldige afweging van alle belangen noodzakelijk, waarbij enerzijds

sprake is van de wens tot behoud van het fraais dat er is en anderzijds sprake is van een toenemende vraag naar bouw- en (her)gebruiksmogelijkheden die aansluiten bij de vraag van de moderne recreant. Wij menen dat evenwicht gevonden te hebben in het onderhavige bestemmingsplan, het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie. Nu de destijds door het Rijk aangewezen Nationale landschappen als zodanig geen beleidsmatig kader meer vormen, maar de aanwezige waarden waar nodig in het provinciaal beleid zijn verankerd, is de provincie ook al in een vroeg stadium bij de plannen betrokken. Onder de voorwaarde dat het plan voldoende kwaliteit kent, heeft de provincie ingestemd met de voorliggende ontwikkeling. Vanuit het oogpunt van landschap biedt het bestemmingsplan ons inziens dan ook voldoende waarborg voor behoud van de kwaliteit van het gebied.

Voor wat betreft het aspect natuur hebben wij overwogen dat aan de ontwikkeling van dit bestemmingsplan een zorgvuldig onderzoek en een correcte natuurtoets ten grondslag ligt, zodat verdergaande maatregelen door de initiatiefnemer door ons zeer worden gewaardeerd, maar een dergelijke compensatie niet verplicht (kan) worden gesteld.

Voor wat betreft het door 't Duumpje ingediende plan voor een robuuste compensatie van duingebied in het oostelijk deel van de Tienhonderdpolder willen wij erop wijzen dat het oorspronkelijke plan van DLG, met een positief advies van de Gebiedscommissie, heeft geresulteerd in de structuurvisie voor de Tienhonderdpolder. Het door betrokkenen ingediende inrichtingsplan werd zeker als positief gezien door de Gebiedscommissie, maar dit heeft (nog) niet geleid tot een advies richting de gemeente, omdat een financiële onderbouwing ontbrak. Tussen 't Duumpje en de initiatiefnemer is ook uitgebreid contact geweest over het voornoemde plan, ingediend door 't Duumpje. De initiatiefnemer heeft zich niet alleen positief uitgelaten over dat plan, maar ook het plan wederom onder onze aandacht gebracht met verzoek de bestaande rood-voor-groengelden in te zetten voor de inrichting en het beheer van een nieuw duingebied. Dit verzoek kan zeker nader worden bezien, maar niet als onderdeel van onderhavig bestemmingsplan. Het staat er fysiek los van en ook is het voor de voortgang van het project belangrijk dat het bestemmingsplan niet aan een mogelijk toekomstige gebiedsontwikkeling wordt gekoppeld. Hoewel ze het plan een warm hart toedragen, ligt het niet in de macht van de initiatiefnemer om alle hobbels voor uitvoering weg te nemen. Een bijdrage aan het plan is wel toegezegd.

2. De bestemming Waterstaat-Waterkering blijft als dubbelbestemming gelden voor het gehele gebied. Daarin is geen verandering ten opzichte van de bestaande situatie. De bestemming Natuur wordt door uitvoering van het plan sterk vergroot van 2.595 m² naar 7.500 m². De maatvoering is verankerd, de inrichting wordt (verplicht) nog verder uitgewerkt. Daarmee is er als gevolg van de plannen geen sprake van dat "natuurgebied en beschermde soorten volledig worden geëlimineerd". De algemene observatie dat de recreatiedruk toeneemt rondom Cadzand-Bad is wel juist en in lijn met de beleidsmatig voorgestane ontwikkelingen. Tegelijkertijd heeft het onze aandacht dat wordt voorkomen dat een kustlijn ontstaat zoals in België, vol met bebouwing. Zoals bij 1. ook opgemerkt menen wij dat het ontwikkelingsgerichte beleid zich beperkt tot de locaties die zich daarvoor lenen, zodat er een kust wordt behouden, en waar nodig verbeterd, die afwisselend intensieve vormen van recreatief gebruik en extensieve natuurgerichte plekken kent.

Er is geen reden om het plan aan te passen.

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

Bezonningsstudie hotel De Blanke Top Cadzand-Bad



Middelburg Kleverskerkweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuisen.eu

gemeente

Sluis

titel

Bezonningsstudie hotel De Blanke Top Cadzand-Bad

projectnummer

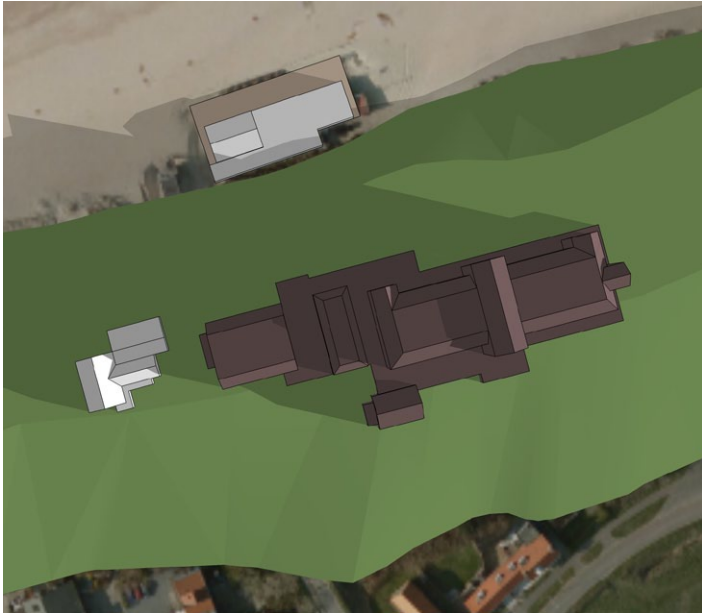
GS0001

datum

15 september 2015

status

concept



21 maart 08.00 uur



21 maart 10.00 uur



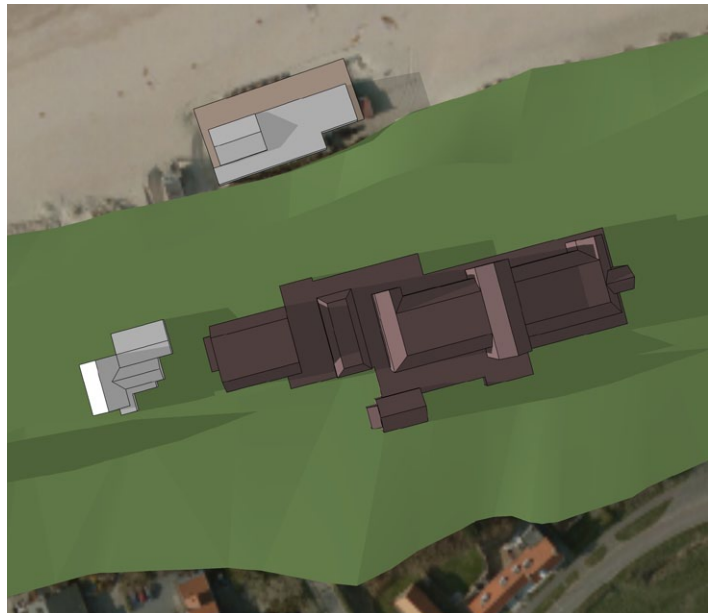
21 maart 12.00 uur



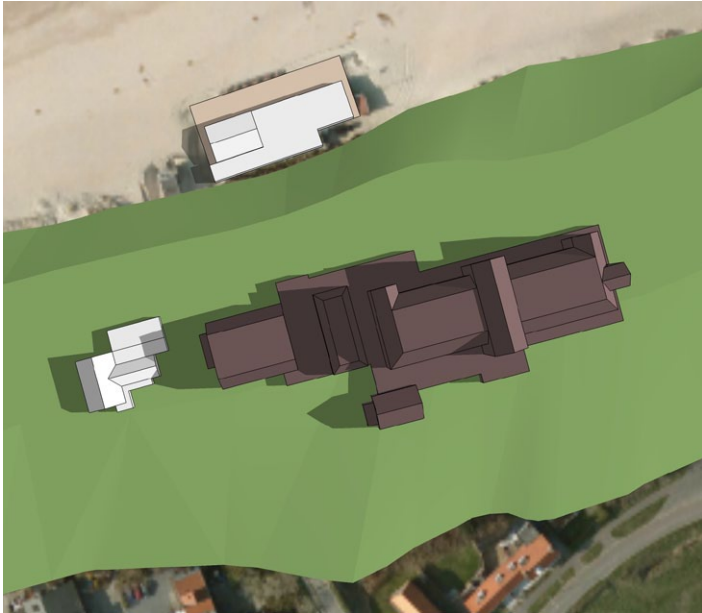
21 maart 14.00 uur



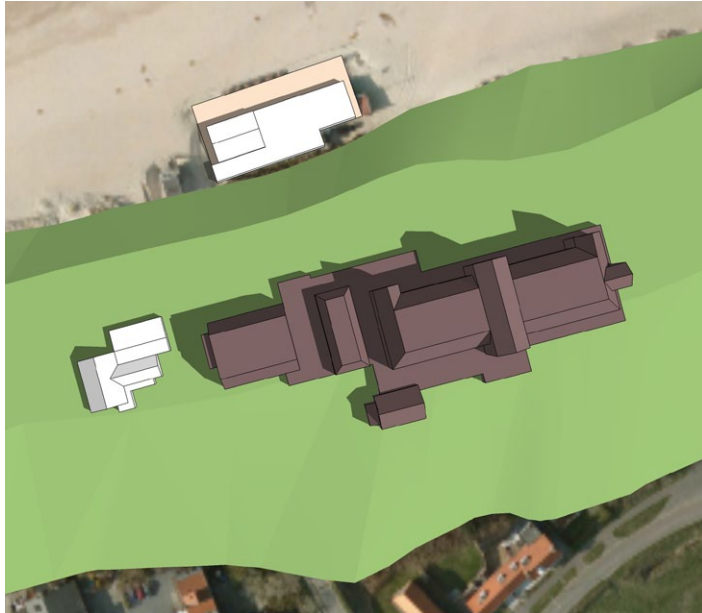
21 maart 16.00 uur



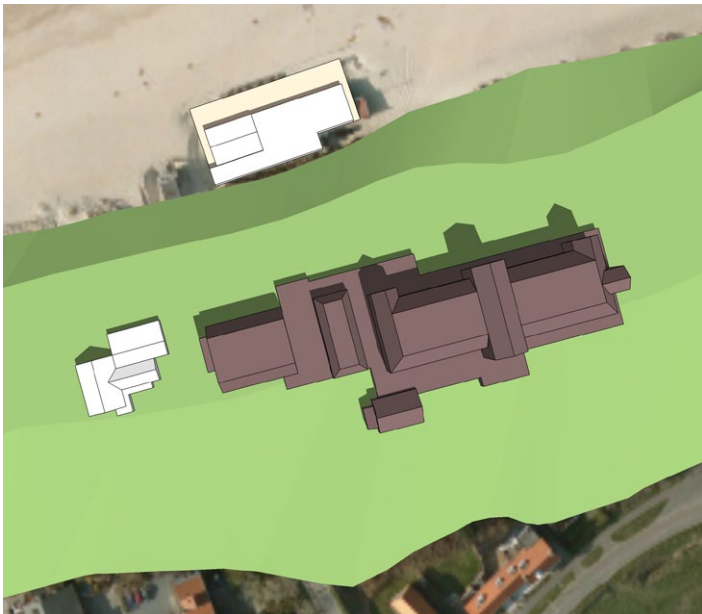
21 maart 18.00 uur



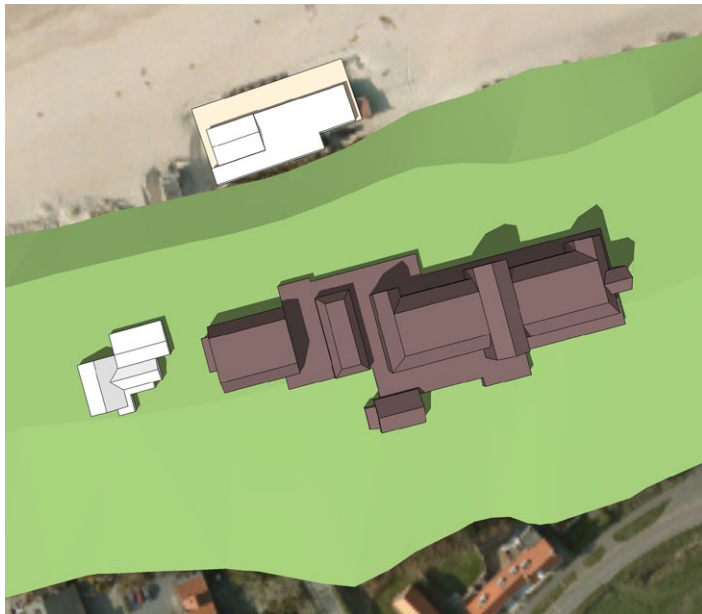
21 juni 08.00 uur



21 juni 10.00 uur



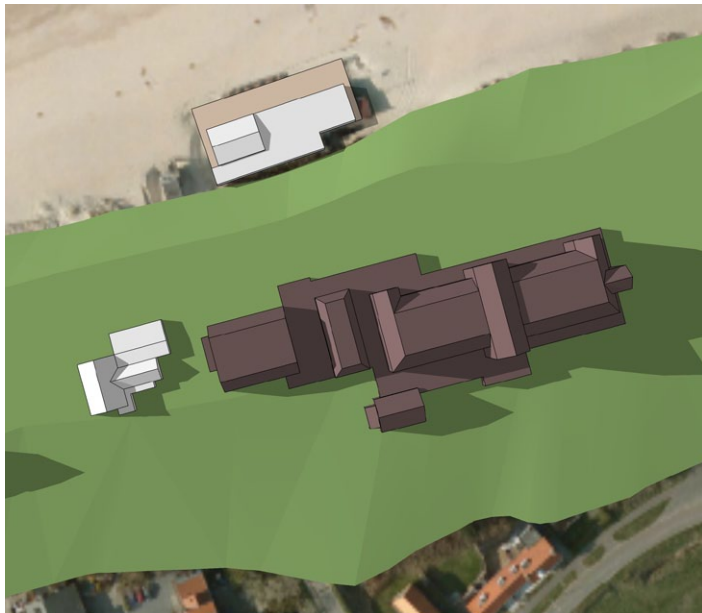
21 juni 12.00 uur



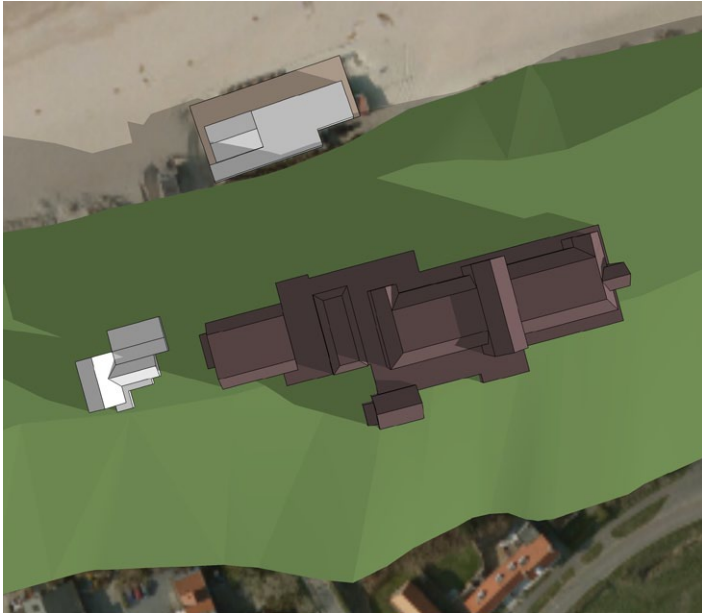
21 juni 14.00 uur



21 juni 16.00 uur



21 juni 18.00 uur



21 september 08.00 uur



21 september 10.00 uur



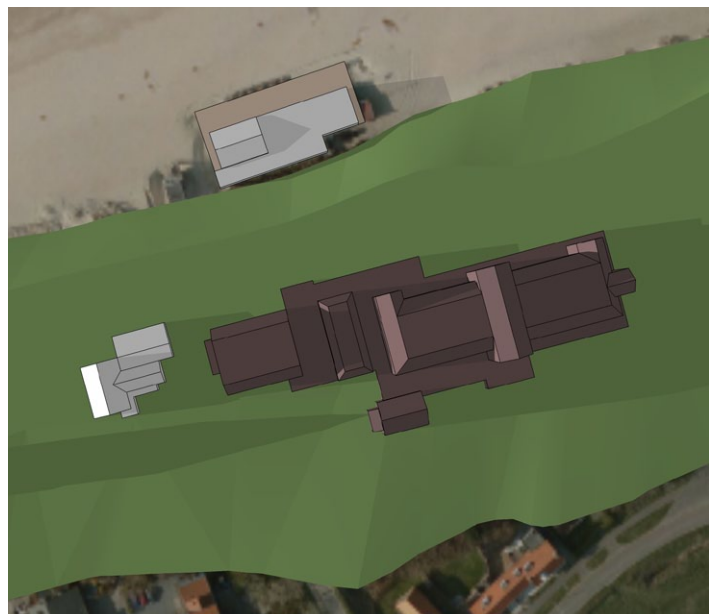
21 september 12.00 uur



21 september 14.00 uur



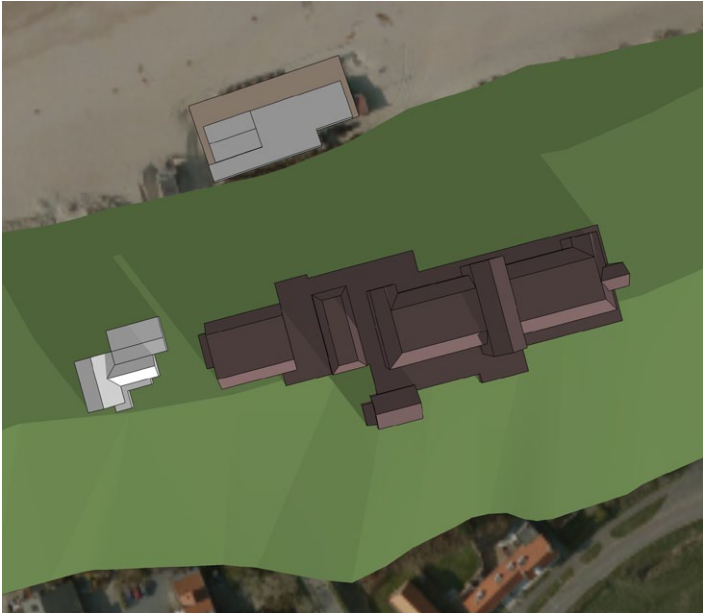
21 september 16.00 uur



21 september 18.00 uur



21 december 08.00 uur



21 december 10.00 uur



21 december 12.00 uur



21 december 14.00 uur



21 december 16.00 uur



21 december 18.00 uur