

BESTEMMINGSPLAN DE BLANKE TOP CADZAND BAD TOELICHTING

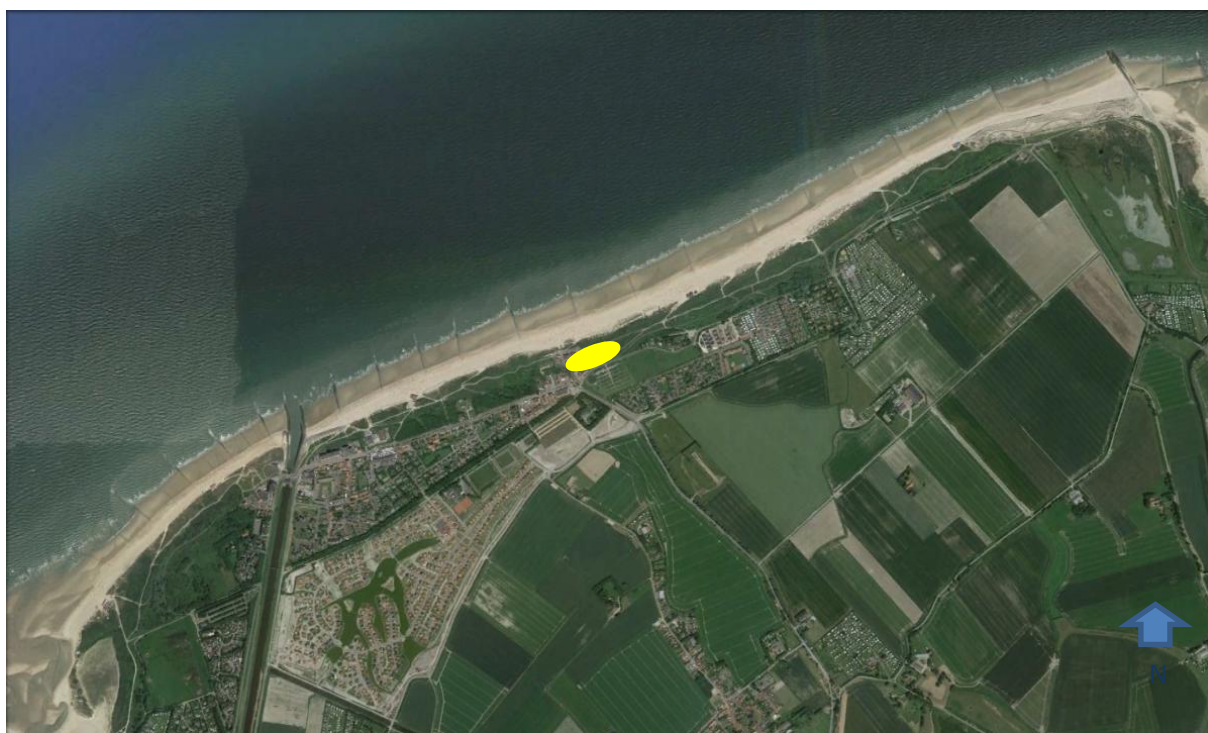


Titel:	Toelichting bestemmingsplan De Blanke Top Cadzand Bad
Gemeente:	Sluis
Status:	Voorontwerp
IMRO:	NL.IMRO.1714.bpblanketop-ON01
Project:	11-009
Datum:	5 oktober 2015
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	De Blanke Top Beheer B.V.
Informatie mede afkomstig van:	Arcas, Tom de Witte, Wieland Advies, Koch ingenieursbureau

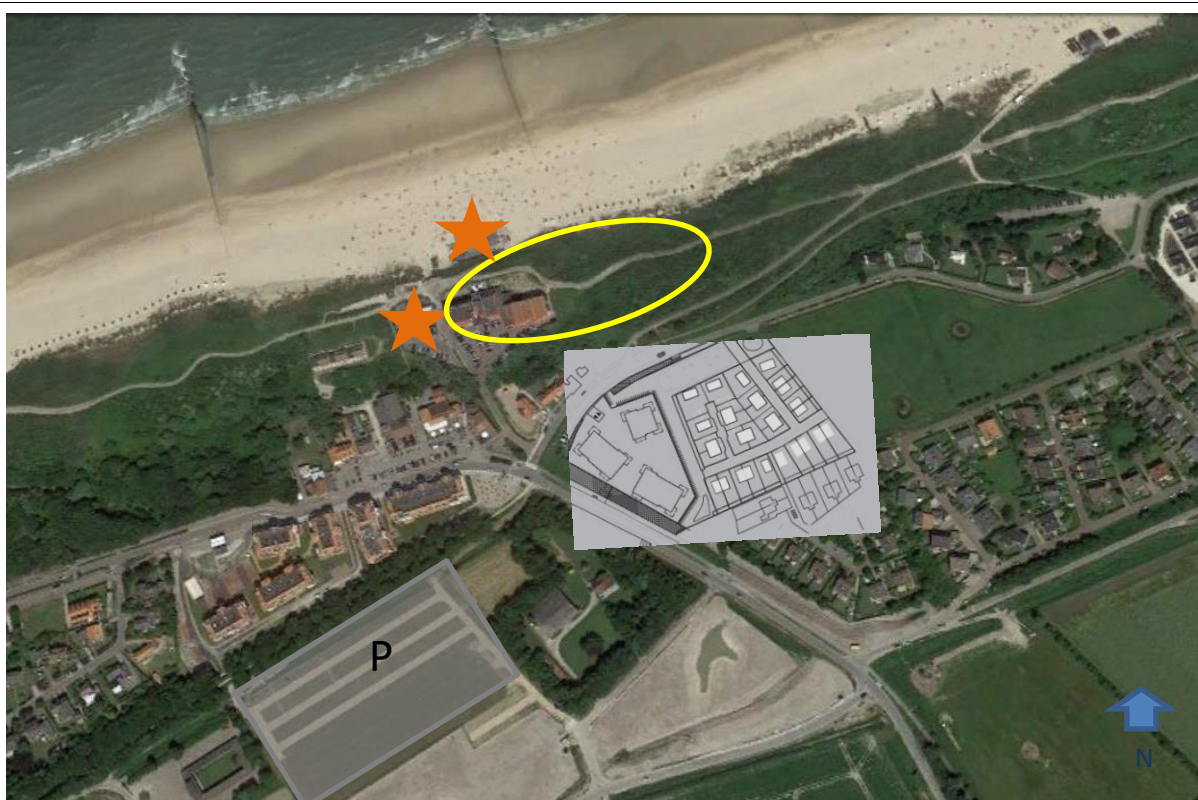
Aan de figuren 8 t/m 12 kunnen geen rechten ontleend worden.

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en procedure	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Opbouw	7
H2. Planbeschrijving	8
2.1 Historie	8
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Context	8
2.4 Planopzet	10
2.5 Landschappelijke inpassing	13
2.6 Massaopbouw en beeldkwaliteit	15
H3. Toetsing aan beleid	17
3.1 Crisis- en herstelwet	17
3.2 Kustveiligheid	18
3.3 M.e.r.-plicht?	18
3.4 Provinciaal beleid	19
3.5 Gemeentelijk beleid	20
H4. Sectorale aspecten	22
4.1 Ondergrond	22
4.2 Water	23
4.3 Flora en fauna	24
4.4 Natuur	26
4.5 Verkeer en parkeren	28
4.6 Milieuhinder	29
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	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Handhaving	34
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
Bijlage 1. Watertoets	36
Bijlage 2. Natuurtoets – effecten op soorten	38
Bijlage 3. Geluidberekening	42
Bijlage 4. Beantwoording van vooroverlegreacties	44
Bijlage 5. Bezonningsstudie	48



Figuur 1. Ligging plangebied



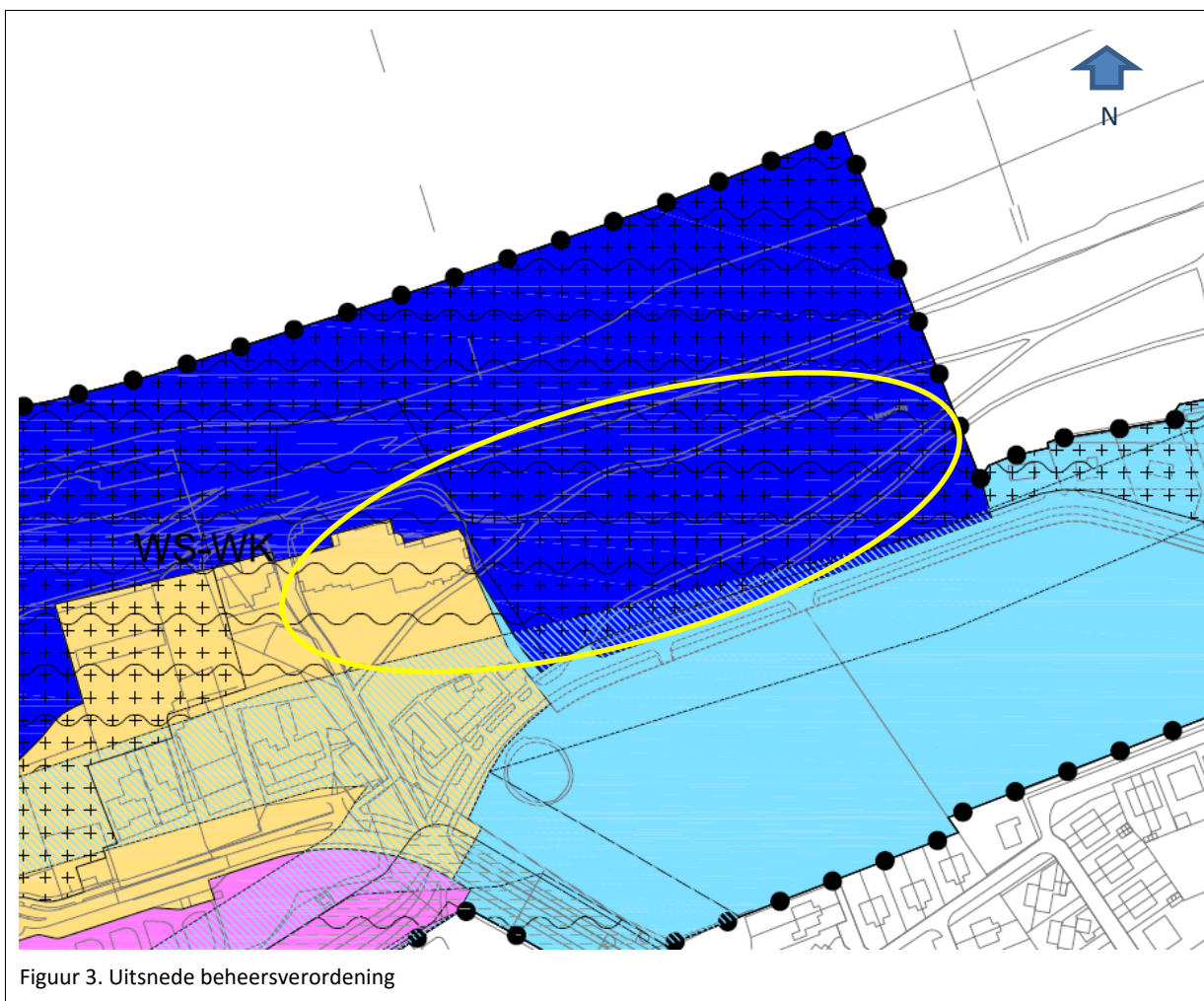
Figuur 2. Context plangebied (inclusief bekende ontwikkelingen Duinhof Oost, Badhuis en Caricole)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding en procedure

Op de duintoppen aan de oostelijke duinovergang van Cadzand-Bad staat hotel De Blanke Top met twee woningen die permanent bewoond worden door de tweede generatie hoteleigenaren. Het voornemen bestaat om het hotel te vernieuwen en uit te breiden, het parkeren uit het zicht te brengen en recreatieappartementen te realiseren.

Realisering van het initiatief is niet mogelijk op basis van de vigerende Beheersverordening Cadzand-Bad die op 8 november 2013 in werking is getreden. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. Ter plaatse geldt grotendeels de bestemming Horecavestigingen en Woondoeleinden en voor een klein deel de bestemming Natuur. Er zijn bouwvlakken aangewezen met een maximale goothoogte van 6 respectievelijk 10 meter. Ter plaatse van de voorgenomen uitbreiding geldt grotendeels de bestemming Waterstaatswerken. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen deze bestemming.



In de beheersverordening zijn op het plangebied de besluitvlakken “Boulevard de Wielingen”, “Buitengebied Sluis” en “Waterstaat-Waterkering” (kustfundament) van toepassing. Op het oostelijk deel van het plangebied is het besluitvlak “landschap” van toepassing; deze correspondeert met

kaart 11 behorende bij artikel 2.17 van de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland, waarin inzicht wordt gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen. Aan de besluitvlakken “Waterstaat-Waterkering” en “landschap” is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Hierdoor is het onder meer niet mogelijk zonder vergunning de bodem af te graven, op te hogen of te egaliseren, verhardingen voor wegen of paden aan te brengen, boven- of ondergrondse kabels en leidingen aan te leggen, bomen of andere opgaande beplanting in te planten of te verwijderen, banken of afasteringen te plaatsen.

Er is gekozen voor een beheersverordening voor Cadzand-Bad in plaats van voor een nieuw bestemmingsplan, omdat er een diversiteit aan initiatieven ligt die nog niet allemaal voldoende uitgewerkt zijn om ze op te nemen in een bestemmingsplan. De verschillende initiatieven zullen successievelijk een zelfstandige planologische procedure doorlopen. Daarbij wordt per initiatief met behulp van een stevige ruimtelijke motivering afgeweken van de beheersverordening. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de status die de ontwikkeling van Cadzand-Bad heeft gekregen in de Crisis- en Herstelwet. Op basis van de zogeheten tiende tranche is artikel 7m aan de Crisis- en Herstelwet toegevoegd: *“Voor het project stedelijke ontwikkelingen Cadzand-Bad in de gemeente Sluis wordt in aanvulling op artikel 2.3.1, eerste lid, van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening onder «stedelijk gebied» mede verstaan de in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad 2006 en de Schilvisie Cadzand-Bad 2011 aangewezen ruimte voor stedenbouwkundige ontwikkelingen.”*

In de directe omgeving van De Blanke Top is het complex Duinhof Zuid reeds gerealiseerd en hebben de plannen voor Duinhof Oost en Cadzandria reeds een planologische titel. Ook de vernieuwing van het strandpaviljoen Caricole is in voorbereiding. Voor De Blanke Top wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt op basis waarvan voor de vernieuwing en uitbreiding van het hotel omgevingsvergunningen voor het bouwen kunnen worden verleend. Voor de bouw van de recreatie-appartementen geldt een uitwerkingsplicht voorafgaande aan de vergunningverlening.

De gemeente Sluis heeft aangegeven planologische medewerking te willen verlenen aan het initiatief van De Blanke Top. Ook met de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat is in het stadium van planvorming overleg gepleegd. Dit heeft geresulteerd in een toezegging vanuit de overheden om voor het initiatief de noodzakelijke procedures met een positieve grondhouding in te gaan. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt een anterieure overeenkomst aangegaan tussen initiatiefnemer en gemeente.

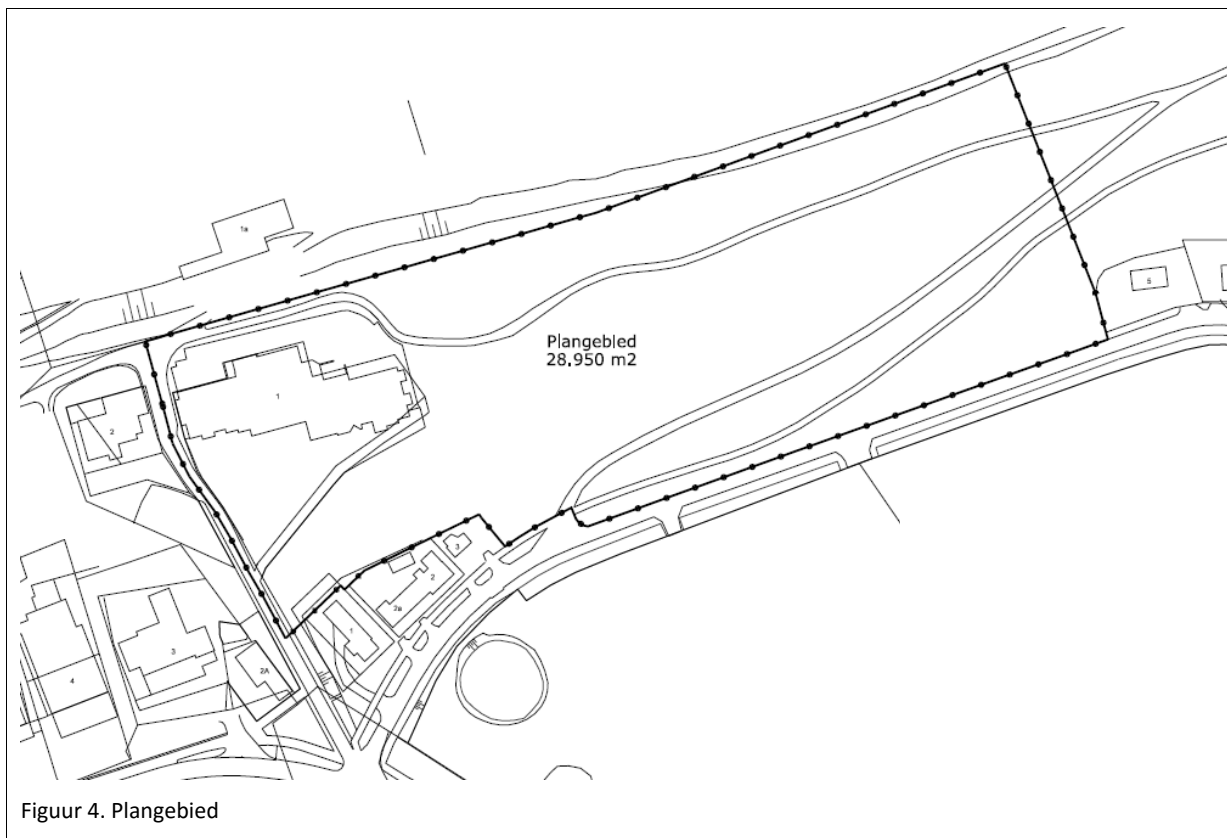
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de kern Cadzand-Bad binnen de gemeente Sluis en betreft het perceel Boulevard de Wielingen 1. Het plangebied wordt begrensd door het duinpad met aansluitend strand en zee in het noorden, de duinovergang met aansluitend Cadzandria in het westen, een steile helling met aansluitend de percelen Vlamingspolderweg 1 en 2 in het zuiden en een duinzone in het oosten.

De reeds in gebruik zijnde percelen staan kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummers 1411 en 1792 en hebben een totale oppervlakte van 3.499 m². Beide percelen worden gepacht van het Waterschap Scheldestromen door de beheermaatschappij van het hotel.

De uitbreiding ligt op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummer 1848, dat ook in eigendom is van het Waterschap Scheldestromen. Hiervoor wordt een erfpachtovereenkomst gesloten. Het waterschap heeft zich reeds bereid verklaard een erfpachtovereenkomst aan te gaan.

Het bestemmingsplangebied volgt zoveel mogelijk kadastrale perceelsgrenzen en heeft een omvang van 28.950 m² (figuur 4).



1.3 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.

H2. Plan

2.1 Historie

Uit historische kaarten is af te leiden dat het plangebied en omgeving al in de negentiende eeuw is bebouwd. Het plangebied ligt aan een van de belangrijkste duinovergangen van Cadzand-Bad. Bedacht moet worden dat Cadzand-Bad de bebouwde schakel vormt tussen de zee en de polder van het aloude Eiland van Cadzand. De indijking van deze polder in de Middeleeuwen is nog leesbaar in de Noorddijk en de Ringdijk-Noord. Op de plek waar de Ringdijk-Noord en de Noorddijk elkaar raken begint de duinovergang. Op de duintoppen ter weerszijden van de duinovergang is in de negentiende eeuw al bebouwing ontstaan. In de Tweede Wereldoorlog is de aanwezige bebouwing grotendeels verwoest; op diverse plaatsen in de duinen heeft de bezetter bunkers gebouwd. Na de oorlog is het toerisme opgekomen en zijn horecagelegenheden ter weerszijden van de duinovergang gebouwd: restaurant Cadzandria aan de westzijde en hotel De Blanke Top aan de oostzijde. De Blanke Top is in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw en rond de eeuwwisseling diverse malen uitgebreid.

2.2 Bestaande situatie

De fasen in het hotel zijn in de huidige situatie aan de buitenkant nog goed te herkennen (figuur 5). Het middelste deel is het oudste deel en nog steeds het hart van het bedrijf met de keuken, de horecaruimten en de receptie. Erop staat een houtskeletbouw met 9 hotelkamers. De oostelijke vleugel met de gekartelde kap is in de jaren tachtig aangebouwd. Dit volume met op de begane grond onder meer het zwembad telt 26 hotelkamers. Het westelijk deel met de steile kap met inpandige balkons is rond de eeuwwisseling gebouwd. Het bevat een vergaderzaal, twee woningen van de tweede generatie hoteleigenaren en 16 hotelkamers. In totaal zijn er derhalve thans 51 hotelkamers.



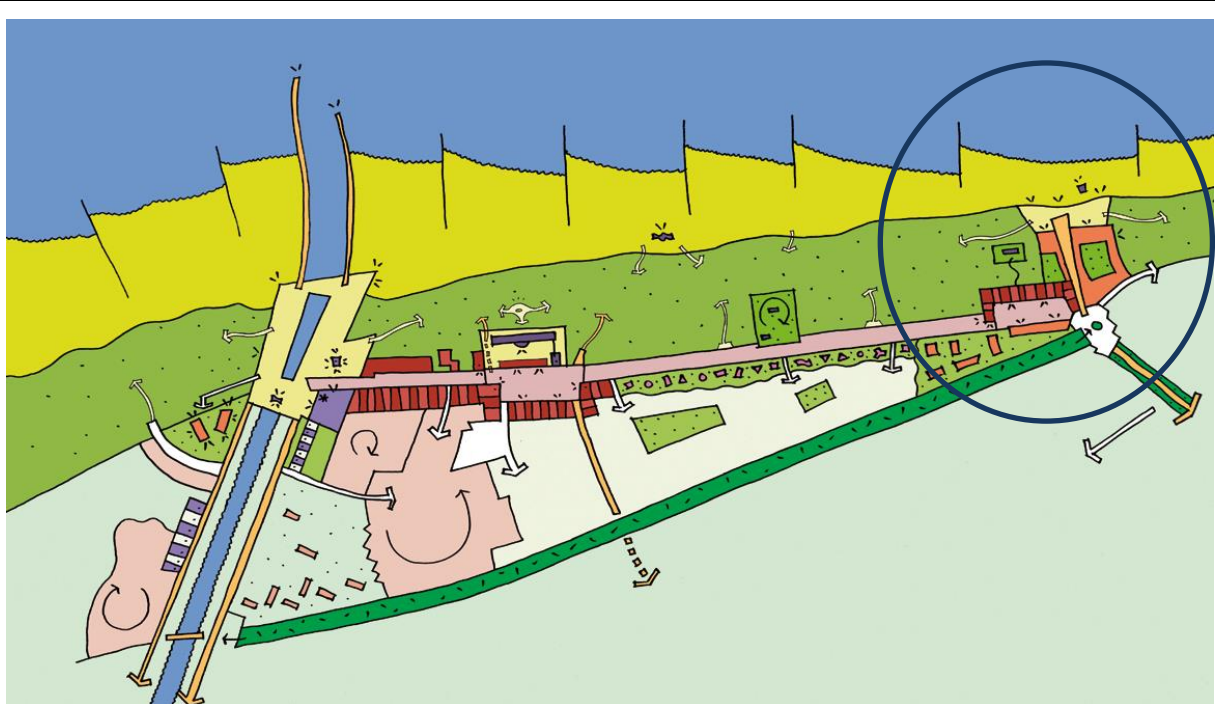
Figuur 5. Bestaande situatie

In 2009 heeft de derde generatie De Milliano de exploitatie van het hotel overgenomen. Ingezet is op een hoog serviceniveau passend bij een hotel van vier sterren plus. Op TripAdvisor en Booking.com worden hoge scores bereikt in de waardering van de gasten. Daarbij hoort ook een goede keuken, waarbij een vermelding in de Gaultmillau en de Lekker is bereikt. Inpandig is de uitstraling gemoderniseerd. Dit heeft geleid tot een gedeeltelijke verjonging van het publiek en een toename van het aantal gasten.

2.3 Context

Cadzand-Bad is in de ban van een investeringsgolf. De badplaats is snel gegroeid in de jaren vijftig en zestig onder invloed van de opkomst van het strandtoerisme. Tot begin jaren negentig is het plaatsje gegroeid, maar daarna hebben er weinig investeringen in de badplaats meer plaatsgevonden, zodat

er nu sprake is van een gedateerd beeld. In 2006 is het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad vastgesteld, later voorzien van beeldkwaliteitsaanwijzingen en gevolgd door de Schilvisie Cadzand-Bad. De visie is omarmd door de ondernemers in het dorp en er is thans sprake van een groeiende interesse voor het toeristisch-recreatief product. De provincie Zeeland heeft Cadzand-Bad tot toeristische hotspot benoemd. Met de bouw van Noordzee Résidence Cadzand-Bad is het dorp in omvang verdubbeld. Er zijn diverse plannen in uitvoering, dan wel staan op stapel om de hotelcapaciteit uit te breiden en appartementen te bouwen. Verder is gestart met de kustversterking en dat wordt aangegrepen om een zeejachthaven in de badplaats te realiseren. In 2014 is de badstatus behaald.



Figuur 6. Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

In het Ontwikkelingsplan wordt de omgeving van De Blanke Top betiteld als “strandbalkon” dat “verheven boven het dorp” ligt. Het balkon ligt “strategisch in de duinen en is een knooppunt in belangrijke routes. Het is tevens een belangrijke openbare plek met uniek uitzicht en drager van de sfeer van de badplaats”. Het strandbalkon is “vanaf het Duinhof bereikbaar via een oprijlaan die eindigt op een plek met uitzicht”. Duinhof vormt het “slotakkoord van de Boulevard de Wielingen als belangrijkste structuurdrager van het dorp” en voorziet in een “rustmoment aan het dynamisch knooppunt bij de oostelijke entree van het dorp”. Deze locatie heeft een bijzondere waarde voor heel Cadzand-Bad.

In de Schilvisie zijn expliciet ontwikkelingsvoorwaarden gesteld voor de doorontwikkeling van De Blanke Top:

- De doorgroei van het hotel bestaat uit een programma van extra hotelkamers en de realisatie van luxe appartementen. Bij deze groei en kwaliteitsslag past ook een nieuwe grotere wellnessvoorziening. Een bijkomende conditie is dat het parkeren van alle hotelgasten en appartementsbewoners plaatsvindt in een gebouwde ondergrondse voorziening.
- Ook de componenten als restaurant, ontbijtzalen, lounge, keukens en overige voorzieningen worden uitgebreid en/of vernieuwd. De faciliteiten zijn, net als nu, in hoofdzaak gericht op serviceverlening voor de gasten van het complex.
- Het aanbod van een vergaderaccommodatie blijft bestaan, maar wordt niet structureel uitgebreid. Het is een ondergeschikte faciliteit in het totale aanbod van services.

- Binnen het vernieuwde complex mogen net als in de huidige situatie twee bedrijfswoningen (permanente bewoning) aanwezig zijn.
- In de private buitenruimte, nabij de hoofdentree van het complex, is een kleine parking beschikbaar voor bevoorradend verkeer, taxi's en incheckende gasten.
- De uitbreiding van het complex vindt plaats aan de oostzijde. Onder de duinen moet een volume van meerdere lagen gerealiseerd worden ten behoeve van een parking en andere algemene ruimten. Er zijn technische eisen gesteld die het veiligheidsniveau van de waterkering waarborgen.
- De uitbreiding van het hotel sluit direct aan op de oostgevel van het bestaande hotelvolume. De appartementen worden in meerdere volumes los van het hotelcomplex gerealiseerd. Dit om te voorkomen dat een te massaal aaneengesloten bebouwingsfront op de duintoppen ontstaat. Het duinlandschap loopt als het ware tussen de verschillende volumes door.
- Om de impact van de bebouwing op de omgeving zoveel mogelijk te reduceren zijn de wellnessvoorziening en anderen algemene ruimten geheel of gedeeltelijk onder de duinen gesitueerd.
- De toegang tot de parking wordt gerealiseerd vanaf de Vlamingpolderweg, zodat de badroute niet belast wordt met extra verkeer van het complex. Deze toegang wordt bij voorkeur gecombineerd met een voorrij route voor expeditieverkeer, taxi's en incheckende gasten. Uitrijden kan via de badroute die door een dergelijke circulatie minder belast wordt met autoverkeer.
- Het huidige entreeniveau van 13.60 + NAP (ca. 8,50 meter boven het peil van de boulevard nabij Duinhof) geldt als referentiepeil voor het bepalen van de bouwhoogten van de nieuwbouw. Vanaf dit referentiepeil is 15 meter als maximale hoogte aangegeven, gelijk aan maximaal vijf bouwlagen.
- Alle samenstellende delen van het complex zijn afgedekt met (kloeke) kappen. Een kap kan meerdere bouwlagen bevatten voor zover de maximaal aangegeven bouwhoogte niet overschreden wordt.
- Het te realiseren complex kent een ruimtelijke geleiding door een herkenbaarheid van de samenstellende componenten. Het reliëf van het duinlandschap wordt gebruikt om de geleiding van de massa's verder door hoogteverschillen te benadrukken.
- Door de ligging vereist de bebouwing een alzijdige architectonische kwaliteit. Geen van de gevels is te typeren als achterkant of zijkant.
- De architectonische stijl levert een bijdrage aan de badplaatsidentiteit van Cadzand-Bad. Het is niet verplicht om dezelfde stijlreferenties te hanteren ('Normandisch') zoals die gelden voor Boulevard de Wielingen). Er moet echter wel sprake zijn van een harmoniërend beeld met het naastgelegen beoogde nieuwe complex van Cadzandria. De te hanteren kleurstelling voor beide projecten speelt daarbij een belangrijke rol. Rood voor daken en wit (of witnuances) voor de gevelvlakken zijn leidend. Het Q-team zal een rol vervullen in de ruimtelijke afstemming.
- Aanpassingen in het uiterlijk van de bestaande bouwdelen zorgen voor een ruimtelijke opwaardering en een architectonische integratie met de nieuwbouw.
- Alle afschermingen van buitenruimten zoals balkons en horecaterrassen zijn geïntegreerd in de architectuur. Windschermen rond terrassen hebben een stijlvol en transparant karakter. Alle perceelsgrenzen hebben een natuurlijk duinkarakter. De toegangen tot het perceel mogen gemarkeerd worden met in de architectuur geïntegreerde poorten en hekwerken voor de positie van de bebouwing en de constructieve opzet (funderingen, verdiept parkeren).

Figuur 7. Ontwikkelingsvoorwaarden voor De Blanke Top uit de Schilvisie

2.4 Planopzet

Vanuit de ontwikkelingsvoorwaarden is nagedacht over een passende invulling en het bijbehorende beeld. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

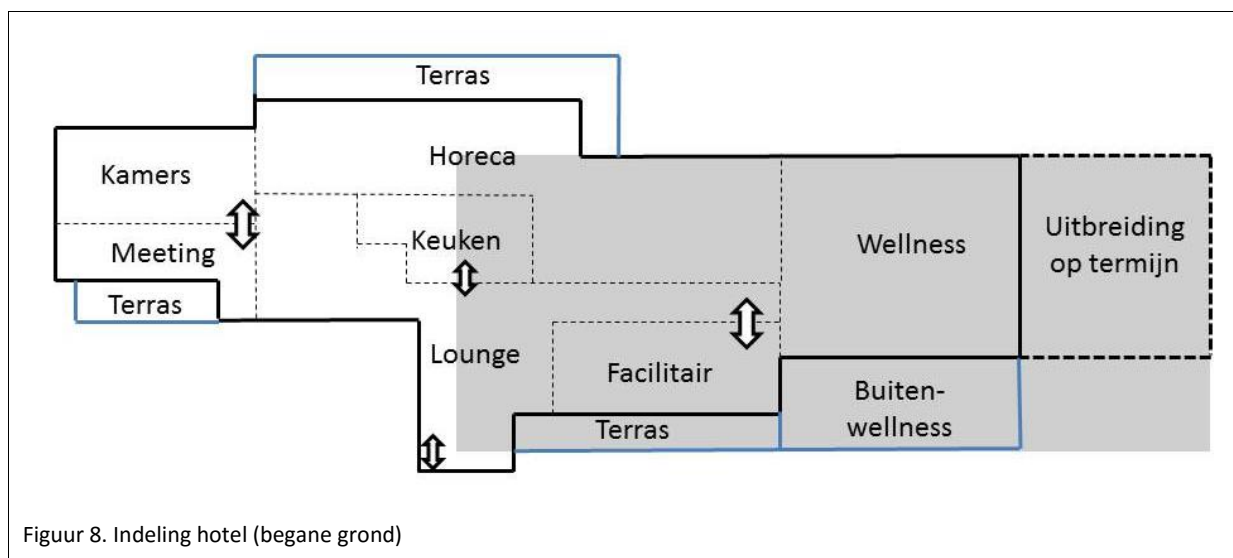
1. Uitbreiding van de huidige 51 naar circa 92 hotelkamers;
2. Behoud van de familiale sfeer;
3. Sloop van de oostelijke vleugel en vervanging door nieuwbouw;
4. Verhoging van het kwaliteitsniveau naar 4 sterren plus:
 - a. Hoog service niveau handhaven en uitbreiden;
 - b. Kamers tussen 30 en 55 m² met een luxe inrichting;
 - c. Parkeren in kelders onder het duin, met uitzondering van een 12-tal parkeerplaatsen nabij de entree van het hotel, ingepast in het duinlandschap;

- d. Verbreding, verdieping en kwaliteitsverbetering van het horeca-aanbod, primair gericht op de eigen gasten, zonder het aantal couverts aan te passen op de groei van het aantal hotelkamers;
- e. Wellness op een hoog kwaliteitsniveau;
- 5. Kwalitatieve verbreding en verdieping van de vergaderfaciliteiten;
- 6. Landschappelijke inpassing, geënt op het duinlandschap en ruimte biedend voor ecologische verbindingen door de duinen en vanaf de Noorddijk naar de duinen;
- 7. Vernieuwing van het hotel vanuit de familie de Milliano;
- 8. Bouw van koopappartementen met zeezicht en hotelservice (aan de oostzijde) om een deel van de extra investeringen in het hotel te dekken;
- 9. Parkeren voor de appartementen in een van de parkeerkelders van het hotel afgescheiden kelder onder het duin met eigen toegang;
- 10. Flexibiliteit om de bestaande planologische rechten van twee bestaande en al jaren gebruikte dienstwoningen in het te handhaven deel van het hotel te verplaatsen naar een permanente woonbestemming in de koopappartementen;
- 11. Ruimte behouden voor één bedrijfswoning in het hotel ten behoeve van direct toezicht, ook in de nachtelijke uren;
- 12. Opwaardering van de duinovergang en het duinbalkon in samenspraak met Badhuis, Caricole, gemeente Sluis en waterschap Scheldestromen;
- 13. Doorgroei op termijn mogelijk tot maximaal 112 hotelkamers.

Dit beeld heeft betrekking op het hotel, de appartementen en de directe omgeving.

Hotel

De belangrijkste investering heeft betrekking op het hotel. Om het hotel goed te laten functioneren is besloten de oostelijke vleugel te slopen. Daardoor ontstaat ruimte om een logisch geheel te maken. Daarbij is het essentieel dat de huidige begane grond, die op 13,60 meter plus NAP ligt, op hetzelfde niveau doorloopt. In het resterende deel van het hotel blijven de keukens en de horecaruimte grosso modo op de locatie waar ze nu ook gesitueerd zijn, maar worden wel wat groter om de kwaliteit te kunnen blijven borgen. Er vindt een uitbouw naar de landzijde plaats om de nieuwe entree en receptie in onder te brengen die daarmee centraal komen te liggen ten opzichte van het hele gebouw. In de nieuwe oostelijke vleugel die op de plaats komt van de bestaande oostelijke vleugel maar wel groter wordt, is ruimte voor het facilitair bedrijf van het hotel, wellness met een buitenterras op de zonzijde en een extra vergaderruimte.



Onder de nieuwe oostelijke vleugel is een tweelaagse kelder geprojecteerd, waarbij de ene kelder dient voor de logistiek van het hotel, de technische ruimten van onder meer het zwembad, de fietsenstalling en een deel parkeren en de diepste kelder volledig wordt ingericht voor parkeren. In figuur 8 is de principe-indeling van de begane grond opgenomen, waarbij het grijs gearceerde deel aangeeft waar de tweelaagse kelder onder het gebouw komt en de dubbele pijlen de stijpunten aangeven. De uitbreiding aan de oostzijde wordt voorzien vier extra bouwlagen voor hotelkamers waarvan twee lagen (gedeeltelijk) onder de kap zitten. In totaal biedt de uitbreiding plaats aan 67 hotelkamers, waardoor het totale aantal hotelkamers in de nieuwe situatie uitkomt op 92. In de uitbreiding op termijn is nog eens plaats voor 20 extra hotelkamers.

Appartementen

Om de investeringen in de uitbreiding en kwaliteitsverbetering van het hotel voor een deel te dekken, worden appartementengebouwen in een losse setting aan de oostzijde van de uitbreiding van De Blanke Top gepositioneerd. Het gaat om drie losse appartementengebouwen die op enige afstand van elkaar staan, zodat er een prettige verhouding tussen bebouwing en open ruimte ontstaat. In maximaal drie appartementengebouwen zijn maximaal 54 appartementen toegestaan, waarbij het gebruiksvloeroppervlak maximaal 6.750 m² bedraagt. Onder de drie appartementengebouwen ligt een parkeerkelder onder het duin gekoppeld aan de appartementengebouwen. Deze parkeerkelder kent een volledig gescheiden toegang van de parkeerkelder van hotel De Blanke Top. De twee parkeerkelders zijn ten behoeve van de veiligheid van de zeewering wel geschakeld.

Zuidzijde/entree

De omgeving aan de zuidzijde van het hotel vormt de entree. Weliswaar kan er op bescheiden schaal geparkeerd worden voor inchecken of voor zakelijke diensten en is er enige circulatie van gemotoriseerd verkeer, maar de auto is te gast in deze omgeving en de voetganger krijgt voorrang. Vanaf de duinovergang is er één toegang voor gemotoriseerd verkeer. Via deze toegang wordt zowel de entreeruimte van het hotel, de goederenontvangst als de meer oostwaarts gelegen toegangen tot de ondergrondse parking voor het hotel bereikt. De weg kent een vervolg, zuidelijk van de nieuwe appartementengebouwen, en ontsluit ook de ondergrondse parking voor de appartementen en sluit later aan op de Vlamingpolderweg. De drie appartementengebouwen hebben een gezamenlijke entree aan deze weg, waar bijvoorbeeld de postbussen staan. Ter plaatse is een verbreding voorgestaan om postbodes, monteurs en dergelijke die in de appartementen moeten zijn, de gelegenheid te geven even te stoppen. De bewoners van de appartementen kunnen alleen in de parkeerkelder parkeren; hun aanrijdroute is via de Vlamingpolderweg.

Duinovergang/badroute

De duinovergang wordt in de gezamenlijke visie van de initiatiefnemers voor De Blanke Top en Badhuis omgevormd tot een badroute die door de duinen omhoog loopt en tussen het bestaande westelijke volume van De Blanke Top en het nieuwe volume van het Badhuis uitkomt op het duinbalkon met zicht op strand en zee. Om het wezen van een badroute te creëren is een herinrichting nodig. Deze herinrichting gaat uit van een asymmetrische doorgaande lijn van verharding van 4 meter breed, waar de auto (zowel van hotelgasten, bewoners van Badhuis als dienstauto's van het waterschap) te gast is. De verharding wordt aan weerszijden opgesloten door duingewas, met een opstaande rand aan de zijde van De Blanke Top. De beleving van de duinen wordt voor zover mogelijk doorgezet op de aangrenzende percelen.

Duinboulevard/zeezijde

Aan de zeezijde wordt het bestaande terras voor de horecaruimten in oostelijke richting beperkt uitgebreid en conform de huidige situatie voorzien van een transparant scherm teneinde windhinder te voorkomen. In tegenstelling tot wat gebruikelijk is voor de voorgevelgrens, is voor deze transparante schermen een maximale hoogte van 2 meter toegelaten. Het terras is in beginsel alleen bereikbaar vanuit het hotel en niet vanaf de duinboulevard.

Doordat strandpaviljoen Caricole zeewaarts verplaatst en de duinen ter plaatse breder worden is het mogelijk ter hoogte van de projecten Badhuis en De Blanke Top de fietser en de voetganger een eigen route op de duinboulevard te geven. Net zoals dat elders in Zeeuws-Vlaanderen langs de kust gebeurt, gaat de route van de fiets meer zeewaarts en ligt wat lager, terwijl de route van de voetganger langs de bebouwing van Badhuis en De Blanke Top voert. De duinboulevard krijgt een verbijzondering als publieke ruimte op het duinbalkon, waar het langzaam verkeer over de duinboulevard kruist met het langzaam verkeer van en naar het strand. Deze publieke ruimte wordt veel meer dan in de huidige situatie gekoppeld aan horeca van het Badhuis. Er ontstaat daardoor een levendig punt met een variëteit aan horeca. De duinboulevard loopt voor hotel De Blanke Top door in oostelijke richting, waar de routes voor wandelaar en fietser weer samenkomen en voert vervolgens voor de nieuwe appartementen langs tot aan het punt waar de bevoorradingsroute van strandpaviljoen Mojo de duinboulevard kruist.

Aanhaking appartementen

Vanaf de Vlamingpolderweg steken voorbij de bebouwing aan de Vlamingpolderweg een onderhoudsweg en een fietspad parallel in oostwaartse richting de duinen in. Het fietspad is van een slechte kwaliteit en wordt naar voorstel van de gemeente Sluis aan de openbaarheid onttrokken. De onderhoudsweg kan zo nodig wat verlegd worden om extra ruimte te creëren voor de situering van de appartementen. Deze onderhoudsweg moet breed genoeg zijn en blijven om zowel fietsers en wandelaars als incidenteel gemotoriseerd verkeer voor onderhoud en bevoorrading van strandpaviljoens plaats te geven. Bij een eventuele verlegging van deze route, wordt te allen tijde eerst de nieuwe route gemaakt, voordat de bestaande weg aan het bouwterrein wordt toegevoegd. Toegankelijkheid voor de bevoorrading van de strandpaviljoens en het onderhoud van het waterschap blijft zo gegarandeerd. De onderhouds- en bevoorradingsroute kruist de nieuwe toegangsroute van het hotel en de parkeergarage van de appartementen. De exacte wijze waarop vanaf die kruising de aansluiting op de Vlamingpolderweg aangelegd wordt, is nog voorwerp van nadere studie, in nauw overleg met waterschap en strandpaviljoens.

Voetgangers van en naar de appartementen begeven zich (al dan niet met de fiets) vanaf de zuidzijde van de gebouwen via een pad door de duinen naar één gezamenlijke poort aan de toegangsweg. Daar bevinden zich ook faciliteiten als brievenbussen en een afvalpunt. Vanaf deze poort loopt een pad naar beneden die aansluit op het fietspad, zodat bewoners met de fiets het eigen appartement kunnen bereiken. Vanaf de noordzijde is er eveneens een voetgangerstoegang die aansluit op de duinboulevard.

2.5 Landschappelijke inpassing

Zowel de uitbreiding van het hotel als de appartementen bestaan uit maximaal 5 bouwlagen, waarbij er één bouwlaag geheel en één bouwlaag gedeeltelijk onder de kloeke kap valt. Hierdoor zal het project prominent aanwezig zijn in de omgeving. Het omliggende landschap is dan leidend bij de inrichting van de omgeving rondom de nieuwbouw. De locatie staat niet op zichzelf, maar maakt deel uit van een groter geheel van nieuwe projecten. Westelijk en direct naast het de duinovergang wordt het huidige restaurant Cadzandria afgebroken, de parkeerplaats opgeheven en het appartementencomplex met horeca 'Badhuis' gebouwd. Zuidelijk van de locatie wordt 'Duinhof-Oost' gerealiseerd: drie appartementengebouwen en circa 30 recreatiewoningen, doorkruist door een 'groene vallei' met een duinachtig karakter. Aan de strandzijde wordt het strandpaviljoen Caricole zeewaarts verplaatst en volledig vernieuwd; het boven Caricole aanwezige duinbalkon wordt zeewaarts uitgebreid en aangetakt op de duinboulevard die vanuit het project Kustversterking in ontwikkeling is. Het is van belang de verschillende projecten landschappelijk in samenhang te bezien en één landschappelijke uitstraling te geven.

Het bestaande landschap is erg divers. Het hotel staat bovenop het duin met een zeer specifieke beplanting (onder meer duindoorn, helmgras en bottelrozen). In zuidelijke richting ligt het polderlandschap met open akkers, bossages en bomenrijen. Aan de noordzijde grenst het aan het strand en de zee. Doordat het hotel en de appartementen op de duin gebouwd worden, zijn ze vanuit de wijde omgeving zichtbaar. Belangrijk is dat ze in een degelijke groenstructuur gedragen worden.

Een belangrijk element in die groenstructuur is de bomenlaag. Bomen kunnen aan de landzijde een verbindende factor vormen tussen en een decor bieden aan de bebouwing. Door te beperken in het aantal verschillende soorten kan een subtiel ritmisch verhaal ontstaan. In aanmerking komende bomen zijn *Pinus sylvestris* en aanverwante soorten (den), *Acer campestre* (veldesdoorn), *Quercus robur* (zomereik), *Salix alba* (wilg), *Populus Alba* (witte abeel) en enkele soorten van *Ulmus* (iep).

De directe omgeving rond de nieuwe gebouwen zal een meer gecultiveerd karakter krijgen. Het is niet zinvol om het bestaande type beplanting tot aan de gevels door te trekken. Dit beplantingstype is te grof en niet handhaafbaar in een geciviliseerde omgeving. De beplanting direct grenzend aan de gebouwen zal vanzelfsprekend wel een natuurlijk elan krijgen, maar meer verfijnd en zonder invasieve eigenschappen. Hier telt vooral het beeld en is de term 'streekeigen' van ondergeschikt belang. De overgang van de gecultiveerde omgeving naar het bestaande landschap zal geleidelijk gaan. Er is daar geen scherpe grens in aan te duiden. Het grootste deel van het plangebied houdt echter een streekeigen beplanting.



Figuur 9. Landschappelijke inpassing

De groene ruimte bij de entree krijgt een natuurlijk karakter en zal bestaan uit een onderlaag van vaste planten, grassen en lage heesters. Her en der worden (bloeiende) bomen geplant. De zone langs de duinovergang zal meer bestaan uit heesters, aangevuld met grassen. De grond kan op bepaalde plaatsen van enig reliëf voorzien worden, teneinde het duinkarakter te versterken.

Op het 'dak' van de parkeerkelder voor het hotel komt een tuin te liggen die aansluit bij de nieuwe wellness-faciliteit van het hotel. Deze tuin is alleen toegankelijk van binnen uit. Ook hier wordt een meer gecultiveerde beplanting voorgestaan van vaste planten, grassen en kleine heesters. In de tuin wordt reliëf aangebracht, teneinde deze ruimte goed te laten aansluiten bij de duinen.

Aan de noordzijde van het hotel wordt het reeds bestaande horecaterras beperkt uitgebreid in oostelijke richting en krijgt de beplanting een enigszins gecultiveerd karakter, naadloos overgaand naar het 'grovere' duinlandschap op grotere afstand van het terras. In de zone tussen het terras en de nieuwe appartementen is de vegetatie lager, maar natuurlijk van karakter met hoofdzakelijk helmgras, enkele bottelrozen en af en toe een solitaire boom of struik.

De ruimte rondom en tussen de appartementengebouwen heeft ook een gecultiveerd karakter met voornamelijk vaste planten, grassen en lage heesters. Hier is de bomenlaag erg belangrijk. Door op cruciale plaatsen landschappelijk verantwoorde bomen te planten gaan de appartementen zich voegen in het landschap. De ruimte zuid- en oostwaarts zal een duinachtig karakter krijgen, waar de beplanting hoofdzakelijk zal bestaan uit duindoorn, helmgras, bottelrozen, vlier en meidoorn. Daardoor ontstaat een naadloze aansluiting op de reeds aanwezige vegetatie.

De landschappelijke inpassing wordt verankerd in een inrichtingsplan. De opstelling van het inrichtingsplan geldt als voorwaardelijke verplichting voor bouw en gebruik van zowel hotel als appartementen.

2.6 Massaopbouw en beeldkwaliteit

De vormtaal van het hotel en de appartementen sluit aan bij het karakter van de badplaats. Daarbij heeft het hotel ontegenzeggelijk een stevig volume. Om de massaliteit te beperken wordt gewerkt met modulaire volumes en geleiding van de gevelopbouw, zowel horizontaal als verticaal. Horizontaal wordt het basement (de begane grondlaag, aan de landzijde in combinatie met niveau -1) aangezet als een doorlopende laag onder de oude en nieuwe bebouwing.

Ook de kloeke kap wordt "gebroken" door te werken met dakopbouwen en insparingen in het dak. De terrassen van de hotelkamers vormen één geheel met het gebouw. Tenslotte wordt in het midden van de nieuwbouw een hoogteaccent voorzien dat samenvalt met het belangrijkste stijgpunt.



Figuur 10. Gevelbeelden hotel De Blanke Top (zeezijde en landzijde)

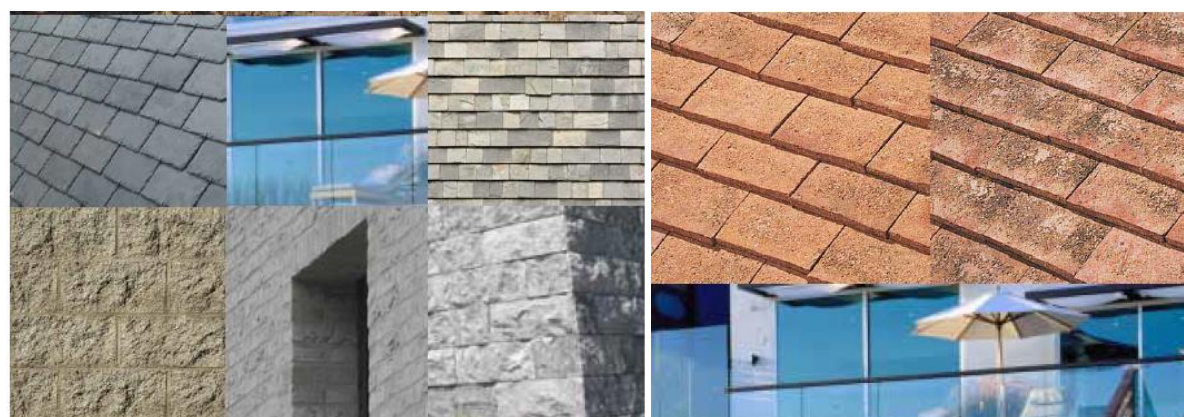
De entree krijgt eveneens bijzondere aandacht. Door de entree naar de zuidkant toe uit te laten springen wordt vanaf de badroute direct duidelijk waar de entree zit. Gasten komen het hotel binnen vanaf de buitenruimte op niveau -1. Een luie brede trap loopt met een boog omhoog naar niveau 0 waar de receptie en de ontvangst zijn. Er wordt tevens een lift voorzien.

De appartementen kennen een zelfde verticale geleding als het hotel, maar zijn veel ranker. Door het niveau van de begane grond van de appartementen te laten zakken ten opzichte van het peil van het hotel en door de hogere beganegrondlaag van het hotel, wordt de status van het hotel benadrukt. Bij de situering van de appartementen is de verhouding tussen de breedte van de appartementen en de breedte van de tussenruimte van belang. Voorkomen moet worden dat er wandvorming op gaat treden. Om duidelijk te maken dat de drie appartementen het slotakkoord zijn van de bebouwing van Cadzand-Bad op de duinen, wordt voorgesteld het meest oostelijke appartement licht te draaien. Hierdoor ontstaat een speels effect dat tevens het gevaar van wandvorming verder verkleint.



Figuur 11. Massaopbouw

In de materiaalkeuze spreekt een duidelijke voorkeur voor natuurlijke materialen. Inpassing in de omgeving is van groot belang en het gebruik van natuurlijke materialen bevordert de inpassing. Het gebruik van glas maakt de gebouwen opener; daarenboven is voor de gebruikers het contact met de omgeving (zee) een belangrijk argument om hier te verblijven. Overwogen wordt om de dakvlakken van het hotel te voorzien van een grijze, bruin en beige tint, feitelijk van tinten die horen bij de zee (beige ,grijs, drijfhout) en bij de appartementen de rode kleurstelling die voor heel Cadzand-Bad geldt te benutten. Daarmee wordt enerzijds de massa van het hotel verminderd (als gevolg van de gedekte kleurstelling) en anderzijds wordt daarmee aangeduid dat er sprake is van een publieke functie. Er is daarbij sprake van een hotel in de duinen. Het Q-team is daarmee in dit geval akkoord gegaan.



Figuur 12. Kleurstelling hotel versus appartementen

H3. Toetsing aan beleid

3.1 Crisis- en herstelwet

De locatie valt binnen het kustfundament. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is derhalve van invloed op deze locatie. In het Barro wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkeling binnen en buiten het stedelijk gebied. De ministerraad heeft op 8 december 2014 besloten tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen I en II bij de Crisis- en herstelwet en tot wijziging van het Besluit omgevingsrecht (tiende tranche), waarin artikel 7m wordt ingevoegd, luidende: *“Voor het project stedelijke ontwikkelingen Cadzand-Bad in de gemeente Sluis wordt in aanvulling op artikel 2.3.1, eerste lid, van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening onder «stedelijk gebied» mede verstaan de in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad 2006 en de Schilvisie Cadzand-Bad 2011 aangewezen ruimte voor stedenbouwkundige ontwikkelingen.”* Op 14 augustus 2015 is het besluit door de koning getekend en op 9 september 2015 in werking getreden.

In de toelichting bij het besluit valt te lezen dat “de doorontwikkeling van een drietal hotels (waaronder De Blanke Top) en de bouw van appartementen, recreatiewoningen en een badpaviljoen het vliegwiel vormen voor een duurzame economische ontwikkeling van Cadzand-Bad en bijdragen aan de versterking van de toeristisch-recreatieve sector in de regio West-Zeeuws-Vlaanderen. De vigerende regelgeving staat de ontwikkeling echter in de weg. Cadzand-Bad beschikt niet over een actueel bestemmingsplan met daarin een ‘toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing’, conform de definitie van stedelijk gebied in artikel 2.3.1. van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Daarmee valt het voorstel voor de uitbouw van Cadzand-Bad thans onder de regeling voor bouwen in het kustfundament buiten stedelijk gebied. Het hiervoor geldende ‘neetenzij-regime’ levert (te) grote beperkingen op en maakt de voorgestelde bouw van de recreatieve voorzieningen onmogelijk. Dit probleem wordt opgelost door voor het project stedelijke ontwikkelingen Cadzand-Bad in de gemeente Sluis te regelen dat in aanvulling op artikel 2.3.1, eerste lid, van het Barro onder «stedelijk gebied» mede wordt verstaan de in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad 2006 en de Schilvisie Cadzand-Bad 2011 aangewezen ruimte voor stedenbouwkundige ontwikkelingen. De voorwaarde dat door de bouw geen belemmeringen ontstaan voor de waterveiligheid, zoals opgenomen in artikel 2.3.4 van het Barro, blijft door deze regeling onverminderd van kracht.

Het experiment draagt bij aan het bestrijden van de economische crisis. Recreatie en toerisme vormt de voornaamste economische pijler in de krimpregio West-Zeeuws-Vlaanderen. Daarbinnen is Cadzand-Bad een belangrijke locatie. Het is nodig om de bestaande voorzieningen op te waarderen en uit te bouwen, zodat deze blijven aansluiten bij de eisen van de bezoekers. De voorzieningen dragen ertoe bij dat Cadzand-Bad een ‘jaarrond-bestemming’ wordt, hetgeen een positief effect zal hebben op het voorzieningenniveau in de hele streek en op de financiële mogelijkheden om de openbare ruimte te verbeteren. Dit alles leidt tot een toename van de bezoeken en overnachtingen met een positief effect op de werkgelegenheid. Ook de bouw van de voorzieningen biedt tijdelijk extra werkgelegenheid.

Het project is innovatief door de bouw in de primaire waterkering, zonder dat hiermee de waterveiligheid in het geding komt. Het project draagt bij aan een duurzame economische sector. De aantrekkelijkheid van het gebied voor de beoogde doelgroep hangt mede af van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Het op te stellen bestemmingsplan speelt daar op in, door naast de recreatieve bouw mogelijkheden ook in te gaan op natuurontwikkeling.

3.2 Kustveiligheid

De doorontwikkeling van De Blanke Top en de bouw van de appartementen leidt tot bebouwing in de primaire waterkering en de daarbij behorende beschermingszone. Daarbij geldt als strikte voorwaarde dat deze bebouwing geen belemmering mag opleveren voor de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament of voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering. Uit overleg met het waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat is gebleken dat de voorgestelde bebouwing en de kustverdediging goed samen kunnen gaan.

Het Dagelijks Bestuur van het Waterschap Scheldestromen heeft op 17 december 2014 de bebouwingscontour rond Cadzand-Bad vastgesteld. Het besluit heeft van 16 januari tot 26 februari 2015 ter inzage gelegen en is onherroepelijk. Het plangebied valt binnen de bebouwingscontour. Daarmee is sprake van een “ja-mits”-beleid, waarbij ontwikkelingen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de eisen vanuit de waterkering.

Op 19 juli 2011 is een aanvraag van de watervergunning bij het waterschap ingediend. Deze aanvraag is door het waterschap beoordeeld. Uit die beoordeling blijkt dat het conceptplan (dat voor wat betreft de waterkering grosso modo gelijk is aan het in dit bestemmingsplan beschreven plan) voldoet aan de voorwaarden van het waterschap voor wat betreft het technische gedeelte. Deze beoordeling is gestoeld op de veiligheidstoets die is opgesteld door bureau Alkyon, in opdracht van de initiatiefnemer. Alkyon komt tot de conclusie dat er geen waterkeringtechnische bezwaren zijn. De voorzijde van de geplande bebouwing bevindt zich thans en op langere termijn landwaarts van het maatgevende afslagpunt. Bovendien is het kustvak Cadzand door het Rijk aangewezen als één van de 13 badplaatsen, waar het Rijk de huidige veiligheid van de bebouwing garandeert.

Daarenboven zijn de morfologische omstandigheden in combinatie met de periodieke zandsuppleties gunstig voor het in stand blijven van de duinzone in het plangebied. In het kustvak Cadzand wordt in het kader van de kustversterking gekozen voor een zeewaartse uitbouw van de waterkering. De prognose op basis van de huidige inzichten is dat ter plaatse van het plangebied er voldoende ruimte is voor een zeewaartse duinaanvulling. Daarmee verbetert de veiligheid van de waterkering.

De veiligheidsbeoordeling van Alkyon (thans vallend onder Arcadis) is als separate bijlage beschikbaar. De definitieve watervergunning wordt aangevraagd voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Bij de definitieve aanvraag zal het waterschap nogmaals toetsen, waarbij specifiek gekeken zal worden naar de ligging van de gevel van het bouwwerk aan de zeezijde, zowel bovengronds als ondergronds, de technische onderbouw met berekeningen, de waterdichtheid van de parkeerkelder en de wijze waarop met de uitkomende grond wordt omgegaan.

3.3 M.e.r.-plicht?

Er zijn twee aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Toetsing aan het Besluit m.e.r.: de realisatie van maximaal 54 appartementen en de uitbreiding van een hotel van 51 naar maximaal 112 kamers valt niet binnen een van de in bijlage D van het Besluit m.e.r. aangewezen activiteiten, plannen en besluiten, op grond waarvan een m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Datgene wat het dichtst in de buurt komt is de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, maar daarvoor zijn indicatieve drempelwaarden zoals oppervlaktes van meer dan 10 hectare in gevoelig gebied of bezoekersaantallen van 250.000 of meer van toepassing die het project ver te boven gaan.
2. Toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling op grond van artikel 19j lid 1 Nbw 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). Hiervoor is de aanwezigheid van Natura 2000 gebieden, voorheen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, in kaart

gebracht en zijn de effecten van het plan op deze gebieden beoordeeld (zie paragraaf 4.4). Uit deze beoordeling komt naar voren dat het plan geen significant negatieve effecten op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden heeft.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen passende beoordeling en geen MER behoeft te worden opgesteld.

3.4 Provinciaal beleid

De bebouwingscontouren van Cadzand-Bad die op 17 december 2014 door het Waterschap zijn vastgesteld, zijn opgesteld in nauwe samenspraak met de provincie Zeeland. Het algemene provinciale belang van duurzame verstedelijking is daarin nadrukkelijk afgewogen. Daarmee is er de facto sprake van een ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen.

Nabij het plangebied ligt de oude lijn van de Noorddijk en de Ringdijk Noord. Deze lijn is provinciaal van belang als regionale waterkering, bestaande natuur en als cultuurhistorisch element. Het initiatief heeft geen invloed op deze lijn. Het provinciaal belang wordt dan ook niet geraakt.

Specifieke provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. Voor verblijfsrecreatie wordt daarin bepaald (artikel 2.5):

1. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning.
2. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein wordt aannemelijk gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is gewaarborgd.

In de toelichting bij de verordening wordt een centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur / bezit van de ondergrond door één partij voorgesteld die ervoor moet zorgen dat een kwalitatief goed recreatieproduct behouden blijft. Uit de artikelgewijze toelichting op de verordening wordt duidelijk dat ook complexen van recreatieappartementen onder deze regel vallen. Permanente bewoning wordt met uitzondering van het hergebruik van twee bestaande wooneenheden met een permanente status en één bedrijfswoning in De Blanke Top niet toegestaan.

Het recreatieve aanbod in de appartementen bij De Blanke Top is bedoeld voor het topsegment van de markt, zowel in prijs als kwaliteit. In dat kader worden onderling toereikende afspraken gemaakt gericht op duurzaam beheer en onderhoud. Voor de te bouwen appartementen wordt een Vereniging van Eigenaren (VVE) opgericht; deze vereniging staat los van hotel De Blanke Top. De VVE heeft maar één functie: zorgen voor een goed onderhoud en beheer. Die taak is enkele jaren geleden wettelijk aangescherpt. In vergelijking met een centrale verhuurorganisatie die geen zeggenschap en verantwoordelijkheid heeft inzake beheer en onderhoud van het onroerend goed, heeft in dit geval een VVE meer invloed op het behoud van een kwalitatief goed recreatieproduct. De VVE zorgt voor een centrale coördinatie van recreatieve verhuur en een centraal aangestuurd beheer en onderhoud van de gezamenlijke ruimten. Koppeling met hotel De Blanke Top vindt plaats in de vorm van hotelservices die voor de eigenaren en gebruikers van de appartementen ter beschikking worden gesteld. Denkbaar is bijvoorbeeld ontbijtservice, gebruik van de wellnessruimte en dergelijke. De borging wordt in de verkoopovereenkomsten vastgelegd. Daarmee is de centrale bedrijfsmatige exploitatie op adequate wijze verankerd.

3.5 Gemeentelijk beleid

De gemeente Sluis heeft haar beleid voor Cadzand-Bad vooral verwoord in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en de Schilvisie Cadzand-Bad. Essentie van het Ontwikkelingsplan is vooral dat de doorontwikkeling naar een 'stijlvolle internationale badplaats met een natuurlijk karakter', waar de kernkwaliteiten rust, ruimte en vrijheid centraal staan, gerealiseerd moet worden in een samenspel van private initiatieven dat voldoende financiële middelen opbrengt om de publieke ruimte (met name Boulevard de Wielingen) herin te richten. Daartoe is het Investeringsfonds Cadzand-Bad opgericht, dat gevoed wordt door bijdragen uit private ontwikkelingen en die de bijdrage aan niet-rendabele herinrichtingsprojecten regelt. Het Ontwikkelingsplan is voorzien van bijlage 10 waarin de ruimtelijke visie en aanwijzingen voor beeldkwaliteit zijn opgenomen.

Voor de flanken van Cadzand-Bad is de Schilvisie vastgesteld, een stedenbouwkundige visie op de uitbreiding van de badplaats aan de zuidzijde en op herontwikkelingen aan de oost- en westzijde van het bestaande dorp. Als uitvloeisel hiervan is het zogeheten Q-team in het leven geroepen, waarin stedenbouwkundige supervisie wordt gegeven aan alle – ook kleinere – ontwikkelingen in Cadzand-Bad. Het Q-team heeft de beoogde doorontwikkeling van hotel De Blanke Top een aantal malen beoordeeld. Op 21 april 2015 heeft het Q-team het fiat gegeven voor de landschappelijke inpassing en de architectuur van het hotel; voorwaarde voor de verdere ontwikkeling is dat de architectonische uitwerking van de appartementen nog terugkomt in het Q-team. Deze voorwaarde is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft er op 27 september 2007 mee ingestemd dat bij uitbreiding of kwaliteitsverbetering van een hotel de verhouding tussen het aantal hotelkamers en appartementen 50/50 moet zijn. Deze verhouding komt voort uit de observatie dat het voor hoteleigenaren moeilijk is om de grote investeringen die nodig zijn voor uitbreiding of kwaliteitsverbetering van hun hotel terug te verdienen. Appartementen zijn wat dat betreft lucratiever, maar teveel appartementen passen niet in de kwaliteitsslag van Cadzand-Bad. Om nu te voorkomen dat in Cadzand-Bad nauwelijks hotelkamers maar wel heel veel appartementen worden gebouwd, geeft de gemeente hoteleigenaren de mogelijkheid om de onrendabele investering in hotelkamers te compenseren door de bouw van appartementen. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van maximaal 112 hotelkamers en 54 appartementeneenheden. Er worden netto maximaal 63 extra hotelkamers gerealiseerd. In de eerste slag worden 26 hotelkamers volledig gesloopt en komen 67 nieuwe hotelkamers terug. Aan de door de gemeenteraad gestelde verhouding wordt derhalve voldaan.

Er mogen maximaal 2 appartementen permanent bewoond worden. Deze permanente woonbestemming wordt gezien als de verplaatsing van een permanent recht op bewoning conform de vigerende beheersverordening en conform het huidige gebruik, waarin de tweede generatie van de hoteleigenaren in het hotel woont. Daarnaast wordt één bedrijfswoning in het hotel mogelijk gemaakt. Deze bedrijfswoning is economisch van belang, omdat daarmee ook 's nachts – als de hotelgasten slapen – toezicht is gewaarborgd. De bedrijfswoning valt onder de verantwoordelijkheid van de huidige hoteleigenaren (derde generatie).

In het ontwerp van het hotel en de appartementen is conform Schilvisie uitgegaan van maximaal vijf verdiepingen van drie meter hoog (totale hoogte 15 meter). De verdiepingen hebben vanuit de eisen vanuit het bouwbesluit ten aanzien van de dikte van de verdiepingvloeren en de vrije plafondhoogte meer dan 3 meter nodig. De onderste verdieping heeft een horecafunctie, zodat daar een hogere plafondhoogte wenselijk is en een extra dikke verdiepingvloer om alle techniek in weg te steken en ervoor te zorgen dat grotere overspanningen zonder kolommen mogelijk zijn. De kloeki dakopbouw loopt verder door dan het dak van de bovenste verdieping teneinde de liftopbouwen en de apparatuur voor onder meer luchtbehandeling uit het zicht te halen. Er is geen mogelijkheid tot een verdere programmatische benutting met meer bouwlagen; het aantal bouwlagen is in de regels ook gemaximeerd. In de uitwerking bedraagt de totale hoogte van het gebouw 18,90 meter boven peil.

Gelet op het totale beeld samen met de appartementen en het Badhuis (dat om dezelfde reden eveneens een hogere nokhoogte kent) en het heldere ritme van vijf verdiepingen, waarvan twee (gedeeltelijk) onder de kap is deze hoogte stedenbouwkundig acceptabel. De goothoogte in het bestemmingsplan bedraagt dan ook 13,50 meter boven peil en de maximale hoogte 19 meter boven peil. Voor gevelelementen met een louter architectonische betekenis is een maximale hoogte van 23 meter boven peil toegestaan. Daarmee krijgt het hotel de gewenste grandeur.

H4. Sectorale aspecten

4.1 Ondergrond

Archeologie

Het plangebied is op de AMK niet aangemerkt als een locatie van bekende archeologische waarde. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) “een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

De gemeenteraad van Sluis heeft op 20 juni 2013 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Daarin worden vier relevante lagen onderscheiden op basis waarvan een archeologische verwachting wordt opgemaakt: Laagpakket van Walcheren, Hollandveen laagpakket, Laagpakket van Wormer (niet relevant in dit geval) en Laagpakket van Wierden. In het plangebied is alleen sprake van een lage verwachtingswaarde in laag 1 (Laagpakket van Walcheren). De overige lagen van het archeologie-beleid zijn in dit geval niet relevant. In de Beleidsnota wordt in dat geval vooronderzoek voorgeschreven, met uitzondering van ingrepen met een diepte van minder dan 40 centimeter of met een oppervlakte van minder dan 2.500 m². Er wordt in dit geval in de duinen gegraven, waardoor de kans op archeologische sporen minimaal is. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

Het is dan mogelijk dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek is mogelijk als de bouwlocatie onverdacht is voor aanwezige bodemverontreiniging en als de bouwlocatie valt onder de werking van een bodemkwaliteitskaart.

Op de bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in de categorie “Buitengebied en naoorlogse woonwijken”. De bestaande opstallen zijn gebouwd op de duinen. In de nabije omgeving zijn geen verontreinigingen bekend. Ook hebben er geen andere functies dan horeca plaatsgevonden. De locatie kan daarmee als onverdacht worden aangemerkt. Vrijstelling van de bodemonderzoekplicht is derhalve aan de orde.

Voor de parkeerkelder zullen substantiële hoeveelheden grond worden uitgegraven. Voor het uitgraven wordt een partijkeuring uitgevoerd, waarbij bepaald kan worden in hoeverre het mogelijk is de grond in de directe omgeving (bij voorkeur ten behoeve van de verbreding van de duinen aan de strandzijde) benut kan worden.

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 aanlegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust, zoals in Cadzand-Bad. Uit historisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van Noordzee Résidence Cadzand-Bad blijkt dat geheel Cadzand-Bad als verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven gekenmerkt wordt. Er zijn geen onderzoeksgegevens voorhanden die een nauwkeuriger inschatting van het risico op niet-gesprongen explosieven op kavelniveau mogelijk maken.

Teneinde het risico te beheersen wordt voorgesteld het bestaande gebouw te slopen en de parkeerkelder gecontroleerd uit te graven. De omgeving wordt tegelijkertijd gedetecteerd op de aanwezigheid van explosieven. Mochten er explosieven gevonden worden, dan kunnen deze ook voor de bouw verwijderd worden. Mochten er geen explosieven gevonden worden, kan de bouw een aanvang nemen. Het gecontroleerd uitgraven van de parkeerkelder en de detectie vindt in opdracht en op risico van de initiatiefnemer plaats door een gespecialiseerd bedrijf. Risico's komen conform de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen. In het plangebied zijn onder het bestaande gebouw dat blijft bestaan twee bunkercomplexen uit de Tweede Wereldoorlog gelegen. Dit bunkercomplex blijft verder ongemoeid.

4.2 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2010-2015 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen als bijlage 1a. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

Waterkering

Het plangebied valt geheel binnen het kustfundament en het waterstaatswerk. Het waterstaatswerk is van nationale betekenis. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 3.2. Voor het bouwen binnen het kustfundament is een watervergunning vereist. Deze watervergunning wordt aangevraagd op basis van het definitieve bouwplan. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Scheldestromen.

Waterberging

In de huidige situatie infiltreert het hemelwater vrij in het duin; bij overvloedige regenval stroomt het water van het duin af naar een sloot langs de Vlamingpolderweg. Deze staat in verbinding met de hoofdwatgangen langs de Ringdijk Noord. Er is in de huidige situatie geen schoonwaterafvoer.

Type	Bestaande situatie	%	Nieuwe situatie	%	Saldo
Gebouw/dak	1.414 m ²	5%	4.489 m ²	16%	3.075 m ²
Verharding	1.410 m ²	5%	2.030 m ²	7%	620 m ²
Terrassen	150 m ²	1%	477 m ²	2%	327 m ²
Onverhard	25.976 m ²	89%	21.954 m ²	75%	- 4.022 m ²
wv. onderliggend parkeergarage	0 m ²		2.248 m ²	7%	
Totaal plangebied	28.950 m ²		28.950 m ²		0 m ²

Figuur 13. Berekening benodigde waterberging

De voorgenomen ontwikkeling betreft de gedeeltelijke vervanging en uitbreiding van het hotel en bouw van drie appartementengebouwen. Qua verharding en bebouwing verandert het plangebied

van kleur, waarbij per saldo het onverharde deel afneemt met circa 4.000 m². Het hemelwater op het gehele perceel blijft relatief schoon. Het hemelwater zal infiltreren in het duin, net als in de huidige situatie. Dat leidt op dit moment niet tot enige vorm van overlast. Gelet op de totale omvang van het plangebied is het niet de verwachting dat de toename van het verharde oppervlak voor problemen gaat zorgen. Bij overvloedige regenval wordt het hemelwater afgevoerd naar de sloot langs de Vlamingpolderweg. Deze staat in verbinding met de hoofdwatertgangen langs de Ringdijk Noord. Er worden enkele grindkoffers voorzien om de snelheid van infiltratie te beïnvloeden.

De vuilwaterafvoer van het hotel is in de huidige situatie aangesloten op de riolering. Bij de herinrichting van de duinovergang wordt in samenspraak met het Badhuis en strandpaviljoen Caricole de benodigde capaciteit van de riolering in beeld gebracht. Dat leidt zo nodig tot een gezamenlijk voorstel voor aanpassing van de riolering. Het hotel heeft daarnaast een vetput die regelmatig geleegd wordt; de vetput blijft gehandhaafd. De appartementen worden aangesloten op de riolering langs de Vlamingpolderweg.

Aan het waterschap is wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Dit wateradvies is als bijlage 1b opgenomen.

4.3 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). In de natuurtoets is onderscheid gemaakt in het plangebied en het studiegebied. Het plangebied is het gebied waar de werkzaamheden zullen plaatsvinden, het studiegebied heeft betrekking op een gebied met een straal van ongeveer 1 kilometer van het plangebied (figuur 14).



Figuur 14. Plangebied en studiegebied in het kader van natuurtoets

Het is belangrijk om een dergelijke omvang als studiegebied te nemen omdat veel soorten een groter leefgebied hebben dan alleen het plangebied en omdat de invloed van de voorgenomen activiteit soms verder reikt dan alleen het plangebied, bijvoorbeeld omdat het leefgebied wordt versnipperd en in kwaliteit achteruit gaat. Het plangebied bestaat uit een parkeerplaats, bebouwing, een aantal duinpaden en duin. Het studiegebied bestaat uit duin, bebouwing van Cadzand-Bad, strand en hooiland met drinkputten.

In het kader van de Flora- en faunawet wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën: algemene soorten (tabel 1), overige beschermde soorten (tabel 2) en zwaarder beschermde soorten (tabel 3). In de tabellen in bijlage 2 wordt per soortengroep aangegeven of en zo ja welke soort voorkomt in het studiegebied, wat de functie is van studie- en plangebied, welke handelingen als gevolg van het initiatief mogelijk schadelijk kunnen zijn, wat de effecten zijn op de populatie en welke maatregelen getroffen kunnen worden om schade te voorkomen. Op grond daarvan wordt een conclusie getrokken die onderstaand is verwoord.

Beschermde watervogels, vissen en ongewervelden komen niet voor in het plangebied. Activiteiten in het plangebied hebben geen effect op het voorkomen in het studiegebied of daarbuiten. Voor zoogdieren, broedvogels, amfibieën en vaatplanten geldt dat beschermde soorten kunnen voorkomen in studie- en plangebied, maar dat met mitigerende maatregelen een negatief effect op de soorten te voorkomen is.

In het geval van zoogdieren gaat het om diverse soorten die in of onder te rooien beplanting kunnen zitten. Er wordt gewerkt in één richting zodat aanwezige dieren kunnen vluchten. Het rooien van vegetatie die onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de Veldspitsmuis wordt fasegewijs gerooid. Daarnaast leven in het plangebied diverse vleermuissoorten. Zowel bij het bouwrijp maken als in het gebruik kan een schadelijk effect optreden. Voorafgaande aan het bouwrijp maken wordt het terrein gemaaid met een schijvenmaaier of maaibalk. Het maaisel wordt verwijderd. Bomen worden net voor de kap en het te slopen deel van het hotel wordt net voor de sloop gecontroleerd op aanwezigheid van vleermuizen. Verder wordt gebruik gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting. Door de toepassing van amberkleurig UV-vrije ledlampen, de plaatsing van buitenverlichting op een hoogte van maximaal 4,50 meter en het vermijden van uitstraling van lichtbundels naar boven wordt de lichthinder voor vleermuizen aanzienlijk beperkt. In de omgeving en/of de nieuwbouw worden vleermuiskasten opgehangen die kunnen fungeren als dagverblijf indien bomen gekapt worden.

Voor broedvogels zijn geen schadelijke handelingen te verwachten, omdat het rooien van de beplanting buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd. Dit wordt in de uitvoeringsfase in een plan van aanpak vastgelegd. Bij verlies van nestgelegenheid worden broedmanden voor de Ransuil opgehangen.

Ten aanzien van amfibieën geldt dat deze sporadisch kunnen voorkomen in en onder te rooien beplanting. Bij het rooien van de beplanting wordt er gewerkt in één richting van het bestaande hotel af, waardoor dieren kunnen vluchten. Aan de buitenzijde blijft beplanting staan en wordt het landbiotoop verbeterd door de aanplant van inheemse struiken. Aan te brengen straatkolken zijn amfibievriendelijk.

Indien groeiplaatsen van vaatplanten uit tabel 1 moeten verdwijnen, worden deze verplant.

De voorgestelde mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgewerkt in een ecologische werkprotocol zodra de exacte invulling van de werkzaamheden op grond van het inrichtingsplan bekend zijn. De mitigerende maatregelen worden via een voorwaardelijke verplichting via het inrichtingsplan geborgd. Door bovenstaande mitigerende maatregelen te treffen zijn er geen effecten op flora en fauna te verwachten. Er is geen ontheffing nodig van de Flora- en faunawet.

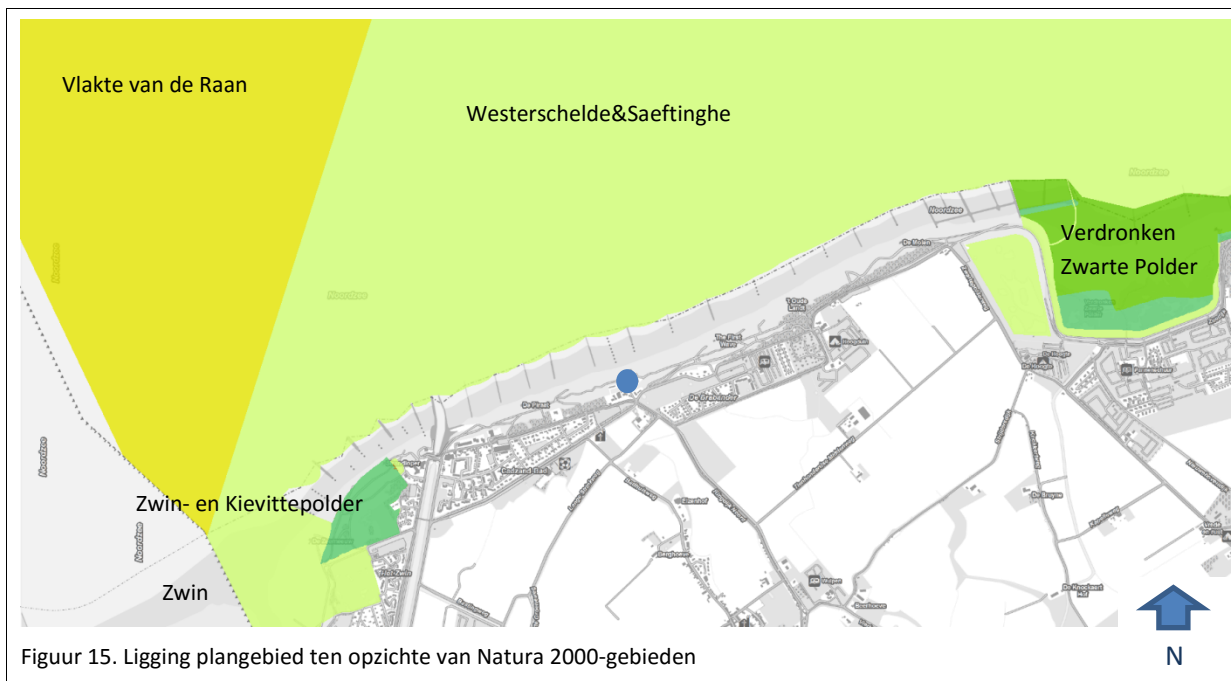
4.4 Natuur

Natura 2000

Het plangebied maakt geen deel uit van een Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. Het Natura 2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe ligt op meer dan 200 meter; de grens ligt bij de vloedlijn. Hier komen geen stikstofgevoelige habitats voor. Mogelijk relevante effecten hebben hier betrekking op verstoring. Aangezien het strand beneden het initiatief thans al een van de drukstbezochte stranden is, zal de verstoring als gevolg van de ontwikkeling van De Blanke Top niet significant toenemen.

Het Beschermd Natuurmonument Verdrongen Zwarte Polder ligt op meer dan 2 kilometer afstand. Effecten zijn als gevolg van de beperkte ontwikkeling en de grote afstand uit te sluiten.

Het Natura2000-gebied Zwin en Kievittepolder ligt op een afstand van circa 1.350 meter ten westen van het plangebied. In dit gebied komen stikstofgevoelige habitats voor, te weten Witte Duinen, Grijze Duinen, Duindoornstruweel en Schorren en Zilte Graslanden.



Figuur 15. Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het Strandhotel en De Branding en voor de jachthaven Cadzand-Bad, die op veel kortere afstand een grotere ontwikkeling tot gevolg hebben dan de ontwikkeling van De Blanke Top, is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van stikstofdepositie.

Het habitattype H2120 witte duinen is stikstofgevoelig en heeft een kritische depositiewaarden (KDW) van 1.429 mol/ha/jaar. Het bevond zich tot voor kort (tot 2013) op een beperkte oppervlakte in de noord-oosthoek van het Natura 2000-gebied (zie figuur 3.5) in een matig overbelaste situatie. Door de daling van de achtergrondwaarden bevindt het habitattype zich momenteel al niet meer in een overbelaste situatie omdat de achtergrondwaarde in 2014 (waarin duinenbijtelling is verwerkt) in deze noordoosthoek 1.259 mol/ha/jaar is. De daling leidt er toe dat er voor de Witte duinen geen stikstofprobleem meer is. Dit geldt ook voor de habitattypen Schorren en zilte graslanden (KDW 1.571 mol, behoudoedstelling) en Duindoornstruweel (KDW 2.000 mol).

Het enige habitatype dat lokaal in overspannen situatie voorkomt, betreft H2130 Grijze duinen - kalkrijk, een habitatype dat stikstofgevoelig is met een KDW van 1.071 mol/ha/jaar. Het habitatype komt op enkele plekken in het Natura 2000-gebied voor (zie figuur 3.6). Alleen het noordelijk gelegen deelgebied ligt in een overspannen situatie met een achtergrondwaarde van 1.259 mol/ha/jaar. De overige deelgebieden liggen zuidelijker in een niet overspannen situatie met een achtergrondwaarde van 1.001 mol/ha/jaar. Dit zijn de achtergrondwaarde voor 2014 inclusief de duinenbijtelling.

De planbijdrage vanuit dit bestemmingsplan op het gebied met Grijze duinen-kalkrijk bedraagt zeker minder dan 0,051 mol/ha/jaar. Dit valt af te leiden uit de berekeningen die gemaakt zijn in het kader van de jachthaven. Voor het naastgelegen project Duinhof wordt daarbij gesteld dat de additionele stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Zwin & Kievittepolder richting 0 zal gaan, omdat het op bijna 2 km afstand ligt aan de andere zijde van Cadzand-Bad en omdat de aanrijroute niet nabij het Natura 2000-gebied Zwin & Kievittepolder ligt. Door het natuurlijk bufferende systeem dat aanwezig is in de duinen, zal een dergelijke kleine planbijdrage niet leiden tot een zichtbaar effect. Significant negatieve effecten zijn daarom uitgesloten.

Geconcludeerd mag worden dat de bijdrage van de ontwikkeling van De Blanke Top – ook in cumulatie met de andere projecten – niet leidt tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet (artikel 19j lid 2 Nbw 1998) kan dan ook achterwege blijven.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De dichtstbij gelegen delen van de Ecologische Hoofdstructuur die niet tot het Natura 2000 gebied behoren liggen op circa 200 meter. Het gaat om relatief beperkte percelen met poelen in de duinen. De geplande activiteit heeft geen nadelig effect op de Ecologische Hoofdstructuur.

Duinontwikkeling en migratieroutes

Uit het voorgaande kan derhalve worden geconcludeerd dat met mitigerende maatregelen aan de wettelijke vereisten vanuit de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet kan worden voldaan. Wettelijk compensatie is niet aan de orde.

Los van de wettelijk beschermde gebieden en soorten is het vanuit een oogpunt van natuurontwikkeling én recreatieontwikkeling wenselijk dat er in en rond Cadzand Bad bestaande natuurkwaliteiten worden verstevigd. De bestaande en erkende natuurkwaliteiten bevinden zich vooral in het Zwingebied en in de Herdijkte Zwarte Polder. Tussen beide gebieden met natuurkwaliteit zijn er drie mogelijke migratieroutes die in het gedachtegoed van de Ecologische Hoofdstructuur als een soort ecologische verbindingszone kunnen fungeren. De soort die als gidssoort kan dienen voor het gebruik van die routes, is de boomkikker.

Een van de migratieroutes loopt over de duinen, waarbij de omvang van de duinen en de beplanting een belangrijke rol spelen. In deze route zijn twee obstakels: de overgang van het uitwateringskanaal en de vernauwing van de duinenrij bij het bebouwingscluster Badhuis-De Blanke Top. Op natuurlijke wijze groeit ter plaatse van het bebouwingscluster Badhuis-De Blanke Top het duin thans al zee- waarts aan. Deze duinaangroei heeft consequenties voor het onderliggende strandpaviljoen Caricole; dat zeewaarts zal verplaatsen. Daarmee komt de weg vrij om de zeewaartse aangroei van de duinen verder te versterken en een verbreding van de doorgang tussen de bebouwing van het Badhuis en de Blanke Top enerzijds en het strand anderzijds te realiseren, waarbij zowel ruimte is voor de migratieroute van de boomkikker als voor een kwalitatieve verbetering van de recreatieve routes. Vanuit de ontwikkeling van de Blanke Top is de bereidheid om een bijdrage te leveren aan de uitbreiding en inrichting van dit duingebied. Daarmee wordt de natuurontwikkeling rond Cadzand weer een stuk robuuster en blijft het areaal aan duinen in stand.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De CROW-norm voor een viersterrenhotel bedraagt in de rest van de bebouwde kom in een niet-stedelijk gebied 20,3 tot 23,1 verkeersbewegingen per 10 kamers. Dat betekent in de huidige situatie maximaal 118 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In de nieuwe situatie genereren het hotel en de koopappartementen (die qua verkeersbewegingen vergelijkbaar zijn met hotelkamers) volgens de CROW-norm maximaal 384 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Op grond van de praktijk bedraagt de verkeersgeneratie afkomstig van hotelgasten in de huidige situatie gemiddeld één autobeweging per bezette kamer per etmaal. Immers een overnachter komt aan op een dag en vertrekt de volgende dag. Het grootste deel van de gasten blijft enkele dagen, waarbij een gast een maal per twee dagen een uitstapje maakt met de auto. De andere dag verblijft hij aan het strand of gaat fietsen in de omgeving. De verkeersgeneratie van het hotel bestaat verder uit een aantal externe gasten van Le Sommet (die voor een belangrijk deel uit de omgeving komen en derhalve lang niet allemaal met de auto) en een tiental leveranciers of adviseurs per etmaal. Het personeel parkeert op het grote parkeerterrein bij de entree van Cadzand-Bad. In weekenden en in de zomerperiode bij volledige bezetting is er sprake van 75 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De CROW-norm ligt daarmee aan de hoge kant.

In de nieuwe situatie stijgt het aantal hotelkamers en komt er verkeer van en naar de appartementen bij. Rekening houdende met twee motorvoertuigbewegingen per etmaal per appartement is er dan op piekmomenten bij volledige bezetting van het hotel en van de appartementen sprake van 250 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Gemiddeld mag verwacht worden dat de helft daarvan (125 motorvoertuigbewegingen per etmaal) volstaat. Het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar De Blanke Top stijgt derhalve als gevolg van het initiatief van 75 naar maximaal 250 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Zoals in de eerste alinea is aangegeven, is er uitgaande van de CROW-norm sprake van een stijging van 118 naar 384 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

In de huidige situatie wordt het verkeer heen en weer afgewikkeld via de badroute. In de nieuwe situatie wordt het verkeer afgewikkeld via de badroute en de nieuwe verbindingsweg die weer aansluit op de Vlamingpolderweg.

In de nieuwe situatie wordt de badroute zo ingericht dat de auto te gast is. Op drukke strandtijden is de badroute het domein van wandelaars, fietsers en bolderkarren. De toename van het aantal verkeersbewegingen bedraagt op de aansluitende Boulevard de Wielingen en de Ringdijk Noord circa 3%. Het huidige profiel van beide wegen is ruimschoots berekend op een dergelijke toename. In het Ontwikkelingsplan Cadzand Bad wordt de herinrichting van Boulevard de Wielingen als belangrijk project gezien. Voorwaarde voor de herinrichting is wel dat er voldoende capaciteit op de Boulevard blijft; overigens zullen de meeste verkeersbewegingen vanuit het initiatief via de Ringdijk Noord plaatsvinden.

Parkeren

De gemeentelijke parkeernorm is op de ontwikkeling van toepassing. In juni 2015 heeft de gemeenteraad van Sluis nieuwe parkeernormen voor Cadzand-Bad vastgelegd. De volgende normen zijn voor hotel De Blanke Top relevant:

Restaurant	3,0 parkeerplaats per 100 m ² bvo	bezoekersaandeel 39%
Woning/appartement	1,2 parkeerplaats per woning/appartement	bezoekersaandeel 25%

De norm voor hotelkamers gaat uit van 1,2 parkeerplaats per hotelkamer, maar is dan inclusief het gebruik van de wellness- en horecafaciliteiten in het hotel. Uitgaande van maximaal 167 eenheden zijn 201 parkeerplaatsen benodigd. In het huidige ontwerp biedt de tweelaagse parkeerkelder onder het hotel ruimte aan 133 parkeerplaatsen, de kelder onder de appartementen aan 66

parkeerplaatsen en in de buitenruimte zijn ook nog 15 parkeerplaatsen gesitueerd. In totaal 214 parkeerplaatsen.

In het hotel zijn voorzieningen aanwezig die ook zouden kunnen worden gebruikt door gasten die niet ook de nacht in het hotel doorbrengen. Te denken valt aan het restaurant en aan de wellness, maar ook aan het gebruik van de vergaderruimte. Voor het gebruik van de vergaderruimte is reservering noodzakelijk; de vergaderruimte is daarmee niet openbaar toegankelijk. Bij topdrukke in het hotel is er geen ruimte voor gasten die niet ook in het hotel overnachten. Het gebruik van de vergaderruimte is vooral voorzien in het rustigere voor- en naseizoen en wordt in veel gevallen gecombineerd met een hotelovernachting. Het parkeren vindt dan in de parkeergarage plaats, waarbij de ruimte benut kan worden die niet door de hotelgasten wordt ingenomen. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen en zijn normatief geen extra parkeerplaatsen nodig.

Voor de wellness is reservering eveneens noodzakelijk; de wellness is daarmee niet openbaar toegankelijk. Bij topdrukke in het hotel is er geen ruimte voor gasten die niet ook in het hotel overnachten. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen en zijn normatief geen extra parkeerplaatsen nodig.

Het gebruik van het restaurant kan ook zonder reservering en is in het algemeen voor een kortere periode (lunch, diner). Het restaurant meet zowel in de huidige situatie als in de nieuwe situatie circa 300 m². Dit betekent 9 parkeerplaatsen normatief. In de buitenruimte bij de entree van het hotel worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd; 9 daarvan worden verplicht gesteld in het bestemmingsplan, gekoppeld aan het gebruik van het restaurant. De buitenparkeerplaatsen kunnen ook benut worden door bezorgdiensten en dergelijke. Voor vaak terugkerende gasten van het restaurant is een plek in de parkeerkelder te organiseren; in de parkeerkelder is door het gebruik van de parkeernorm van 1,2 een overcapaciteit. Daarnaast kan gebruik gemaakt worden van de grote strandparking die op 100 meter van het hotel ligt.

In het plan is tevens voorzien in laadpalen voor elektrische en hybride auto's alsmede in een ruime kelder voor het stallen van fietsen.

4.6 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het initiatief wordt plaats geboden aan horeca en een zwembad/wellness, met name voor gebruikers van het hotel en van de appartementen. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is de minimaal benodigde afstand tussen hotels c.q. restaurants en woningen 10 meter en tussen badhuizen of saunabaden en woningen 30 meter (in verband met het (continue) geluid van de installaties).

Het hotel blijft op de bestaande positie. Maatgevend is de nieuwe positie van de wellness-voorziening. Deze ligt op een afstand van meer dan 50 meter van de bestaande woningen aan de Vlamingpolderweg. De grens van het bouwvlak waarin de bouw van deze voorzieningen mogelijk is ligt eveneens op een afstand van meer dan 50 meter van de bestaande woningen. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Grijze milieu-aspecten

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder is er geen geluidszone aanwezig langs de Boulevard de Wielingen en de Vlamingpolderweg, omdat de toegestane rijsnelheid 30 km/uur bedraagt. Op grond van een goede ruimtelijke ordening is het wel zaak de geluidsbelasting van de wegen ter plaatse van de gevels van de nieuw voorziene appartementen te beoordelen. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het naastgelegen project Badhuis is een geluidsberekening uitgevoerd, waaruit blijkt dat op het maatgevende tijdstip (een drukke weekenddag) de geluidbelasting 43 dB bedraagt (bijlage 3). Dit is ruimschoots lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De verkeersintensiteiten op de Vlamingpolderweg liggen aanmerkelijk lager dan op Boulevard de Wielingen. De afstand tot de weg is vanaf de appartementen en de nieuwe hotelvleugel niet kleiner dan in het geval van Badhuis. Met zekerheid kan derhalve gesteld worden dat de geluidbelasting op de gevels voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Mogelijke hinder van wegverkeerslawaaï vormt daarmee geen beperking voor de planontwikkeling.

Lucht

Gebruik makend van de NIBM-tool blijkt dat het project niet “in betekenende mate” bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht¹. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Er is geen route gevaarlijke stoffen aangewezen in of nabij het plangebied.

Over de Westerschelde worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De transportroute op de Westerschelde passeert op circa 3 kilometer afstand van het plangebied. De “Actualisatiestudie 2011 risico’s transport gevaarlijke stoffen Westerschelde en prognoses 2015 en 2030” (DNV, 2011) richt zich op de transport(on)veiligheid van het (toenemend) scheepvaartverkeer met gevaarlijke ladingen. De aandacht gaat specifiek uit naar mogelijke calamiteiten op de vaarweg waarbij mogelijk brandbare of toxische stoffen vrijkomen (ammoniak en brandbare gassen). Er wordt een modellering gegeven van de specifieke aard en intensiteit van het toekomstig te verwachten scheepvaartverkeer op de Westerschelde. Daarbij is de situatie in de referentieperiode 2004-2008 als referentiepunt voor de gedefinieerde scenario’s genomen. Zowel voor deze periode als voor de geprognosticeerde perioden 2015 en 2030 komt de contour van het plaatsgebonden risico nergens aan land. In beide periode blijkt het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet te overschrijden. Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Conclusie

De ontwikkeling past in het gedachtegoed van het “Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad Natuurlijk stijlvol” en de “Schilvisie Cadzand Bad”. Hierin is bijzondere betekenis toegekend aan de duinovergang. Het geschetste beeld van de ontwikkeling past bij het beeld dat is opgeroepen in de Schilvisie; het Q-team heeft positief op de plannen geadviseerd. In dit bestemmingsplan wordt de bandbreedte van de maatvoeringen vastgelegd, waarbinnen de concrete bouwplannen ontwikkeld kunnen worden. De planologische risico’s op de kavel zijn onderzocht en hetzij niet van toepassing hetzij inzichtelijk gemaakt en geadresseerd. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

¹ Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.

H5. Juridische vormgeving

5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In het 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-dubbelbelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Deze plannen worden digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

5.2 Opzet bestemmingsregeling

Planvorm

De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid en de regiefunctie van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierin een belangrijke rol. Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid, terwijl globale eindplannen meer ontwikkelingsmogelijkheden bieden binnen één bestemming. Overigens is een mengvorm van bovenstaande plannen mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan kan getypeerd worden als een globaal eindplan, waarbinnen het voornemen gestalte kan krijgen. De grenzen zijn zo opgezet dat de rechtszekerheid voor de omwonenden niet in het geding is.

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 R voor 'Recreatie'. Op het renvoi 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 renvoi 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-dubbelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregels 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 hoeft 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

Bij de bepaling van het plangebied is aansluiting gezocht bij logische grenzen. Het grootste deel van het bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan Buitengebied.

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 “De Blanke Top” kent één hoofdbestemming Gemengd, één uit te werken bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie en een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. De bestemming Gemengd is bedoeld voor het bestaande hotel en de uitbreiding daarvan. Gekozen is voor de bestemming Gemengd, omdat in de bestemming zowel de hotelfunctie als de functie Natuur een rol spelen. Het hotel mag alleen binnen het aangewezen bouwvlak gebouwd worden. Daaraan gekoppeld zijn regels over het maximaal aantal bouwlagen en de hoogte van het gebouw. Er is ruimte voor één bedrijfswoning, benodigd voor het nachtelijke toezicht op het hotel. Bij uitbreiding van het hotel moet 3.750 m² duinnatuur gerealiseerd worden, weer te geven op een inrichtingsplan.

Er is een sterke relatie met de uit te werken bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie. In de uitwerkingsregels is bepaald dat er maximaal 3 appartementengebouwen gebouwd mogen worden, waarin maximaal 54 appartementen met een gezamenlijk gebruiksvloeroppervlak van 6.750 m² gehuisvest mogen worden. De uitwerkingsregels leggen de verplichting op om het uitgewerkte plan voor te leggen aan het Q-team voor Cadzand-Bad. Dit zal gepaard moeten gaan met een inrichtingsplan voor het gehele plangebied, waarin tevens is aangegeven waar, in welke hoeveelheid en op welke manier duinnatuur wordt gerealiseerd met een totale oppervlakte van minimaal 7.500 m² (3.750 vanuit de uitbreiding van het hotel en 3.750 vanuit de bouw van de appartementen). Daarmee wordt het areaal aan planologisch vastgelegde natuur vergroot van 2.595 m² nu naar 7.500 m² in de toekomst.

Ten slotte is in de uitwerkingsregels bepaald dat het uitwerkingsplan voor de appartementen pas vastgesteld mag worden als de bouwactiviteiten voor de uitbreiding van het hotel gestart zijn.

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering geeft aan, aan welke gronden een waterstaatkundige functie is verbonden (de primaire waterkering). Voor het bouwen gelden in deze gebieden aanlegvergunningen voor graven en (aan)planten. Deze zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn een algemene regels opgenomen. Artikel 6 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 7 wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen. In artikel 8 is de gebiedsaanduiding vrijwaringszone dijk opgenomen. Hierin wordt de beschermingszone van de primaire waterkering beschermd. In artikel 9 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen. In artikel 10 wordt aangegeven dat indien in dit bestemmingsplan verwezen wordt naar wettelijke regelingen geldt dat verwezen wordt naar de tekst van de betreffende regeling zoals die gold op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In artikel 11 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 12 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan De Blanke Top”.

H6. Uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling wordt geheel op risico van hotel De Blanke Top aangegaan en is daarmee een volledig particulier initiatief. Daartoe wordt het gebied waarop erfpacht van het Waterschap Scheldestromen rust, uitgebreid. De totale investering in erfpacht, bouwrijp maken en bouwen wordt gecompenseerd door de opbrengst uit de verkoop van de appartementen en de verhoging van de jaarlijkse huursom van het hotel. Er ligt een berekening aan ten grondslag op grond waarvan voor het hotel door de accountant aangegeven dat de begrote jaarhuur op te brengen is. Daarmee is de investering economisch rendabel.

Tussen de gemeente Sluis en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Tevens worden afdoende afspraken gemaakt over de inrichting van het gebied, zodat geen aanvullende eisen nodig zijn, die in een exploitatieplan moeten worden vastgelegd. De bijdrage van het plan aan het Ontwikkelingsfonds Cadzand-Bad is hierbij eveneens opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is 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 belangrijker 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. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een informatieavond en een inspraakbijeenkomst.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren. 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

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegezonden aan de provincie, het waterschap, Rijkswaterstaat, 't Duumpje en de ZMF. Van de eerste vier instanties zijn overlegreacties ontvangen, deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Van een inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke inspraakverordening kan worden afgezien, nu de beoogde ontwikkeling onderdeel uitmaakt van het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie Cadzand-Bad, welke documenten aan inspraak onderhevig zijn geweest. Een samenvatting van de reacties, met overwegingen, is opgenomen in bijlage 4. Er is een toevoeging aan de regels opgenomen inzake 'duurzaam beheer en onderhoud'. Er is voor gekozen, vergelijkbaar met de regeling voor het Strandhotel, om geen centrale bedrijfsmatige exploitatie te verplichten, maar het duurzaam beheer van het gebouw in handen van een VvE te leggen.

Verder is ambtshalve een bezonningsstudie als bijlage 5 aan de toelichting toegevoegd. Uit deze bezonningsstudie blijkt dat de nieuwbouw van het hotel geen invloed heeft op het strandpaviljoen of op de woningen aan de Vlamingpolderweg. De schaduwwerking op het strandpaviljoen op 21 december is afkomstig van het bestaande te handhaven deel van het hotel dat niet wordt verhoogd.