

Bestemmingsplan

Boulevard de Wielingen 15
Cadzand-Bad



Toelichting

Boulevard de Wielingen 15 Cadzand-Bad

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160

Versie: 17 april 2020/24 november 2020

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1714.bpbouldewiel15cdz-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Het plan	6
1.3	Leeswijzer	13
2.	Planologisch beleidskader	13
2.1	Rijksbeleid	13
2.2	Provinciaal beleid.....	16
2.3	Gemeentelijk beleid	19
3.	Sectorale aspecten	23
3.1	Natuur	23
3.2	Cultuurhistorie	23
3.3	Archeologie.....	24
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	26
3.5	Technische infrastructuur.....	26
3.6	Bodem	27
3.7	Geluid	28
3.8	Luchtkwaliteit.....	28
3.9	Externe veiligheid	29
3.10	Omliggende functies	30
3.11	Waterparagraaf	30
4.	Juridisch	33
4.1	Algemeen	33
4.2	Verbeelding.....	33
4.3	Regels.....	33
5.	Economische uitvoerbaarheid	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	34
6.1	Procedure	34
6.2	Conclusie.....	34

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 2. Natuurtoets en nader aanvullend onderzoek

1. Inleiding

Op het perceel aan de Boulevard de Wielingen 15 te Cadzand-Bad is het voornemen om de bestaande vrijstaande woning te ontwikkelen tot een modern appartementencomplex met 4 bouwlagen (1 kantoorruimte en 13 appartementen). Het ontwerp is tijdens een vergadering van het Q-team Cadzand-Bad van de gemeente Sluis besproken en akkoord bevonden.

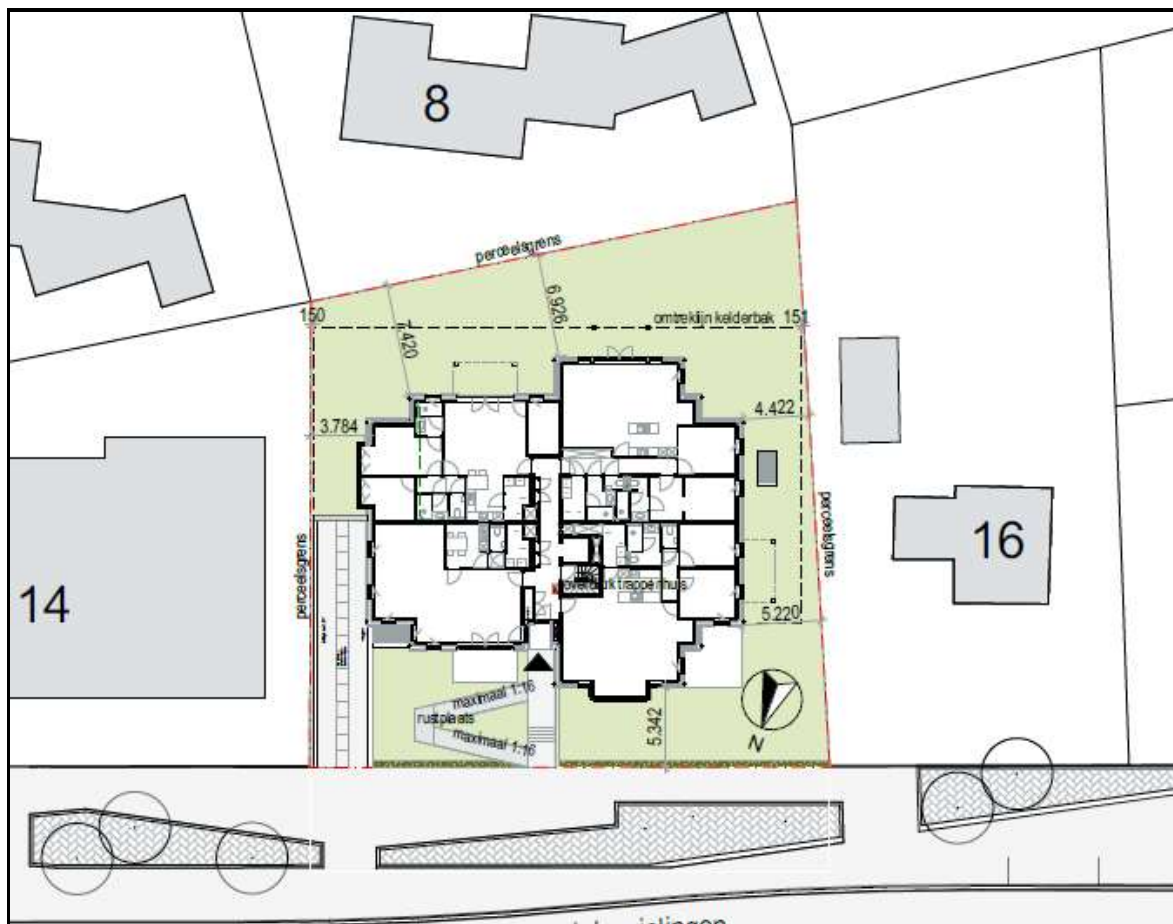
Realisering van het initiatief is niet mogelijk op basis van de vigerende Beheersverordening Cadzand-Bad die op 8 november 2013 in werking is getreden. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. In de beheersverordening is het perceel gelegen in het besluitvak "Cadzand-Bad". Daarom zijn de bepalingen, met uitzondering van de wijzigingsvoorschriften, uit het bestemmingsplan "Cadzand-Bad" van toepassing. In het bestemmingsplan (vastgesteld d.d. 13 mei 1993 en goedgekeurd 11 januari 1994) is het perceel aan de Boulevard de Wielingen bestemd tot 'Woondoeleinden'. Op dit perceel wordt het nieuwe complex gerealiseerd.

Om de bouw van het complex en de parkeerplaatsen mogelijk te maken, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

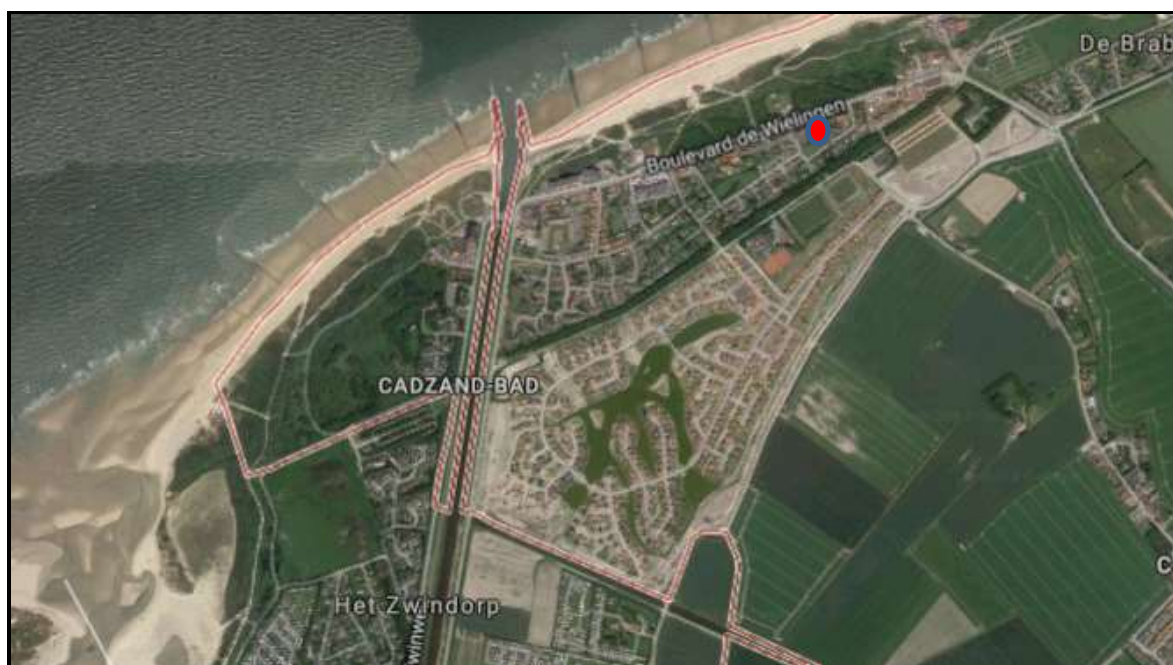
In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er daardoor medewerking verleend kan worden.

1.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Boulevard de Wielingen 15 in het centrum van de plaats Cadzand-Bad. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie EC, nummers 182. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door een burgerwoning op Sterntjeslaan 8, aan de westzijde door een burgerwoning op Boulevard de Wielingen 16 en aan de oostzijde door het appartementencomplex Boulevard de Wielingen 14. Ten noorden van het plangebied is aan de overzijde van de Boulevard de Wielingen duingebied gelegen.



Figuur 1: Situatietekening (Mark Architecten, 2020)



Figuur 2: Luchtfoto locatie (Google Maps 2017)



Figuur 3: Huidige situatie plangebied



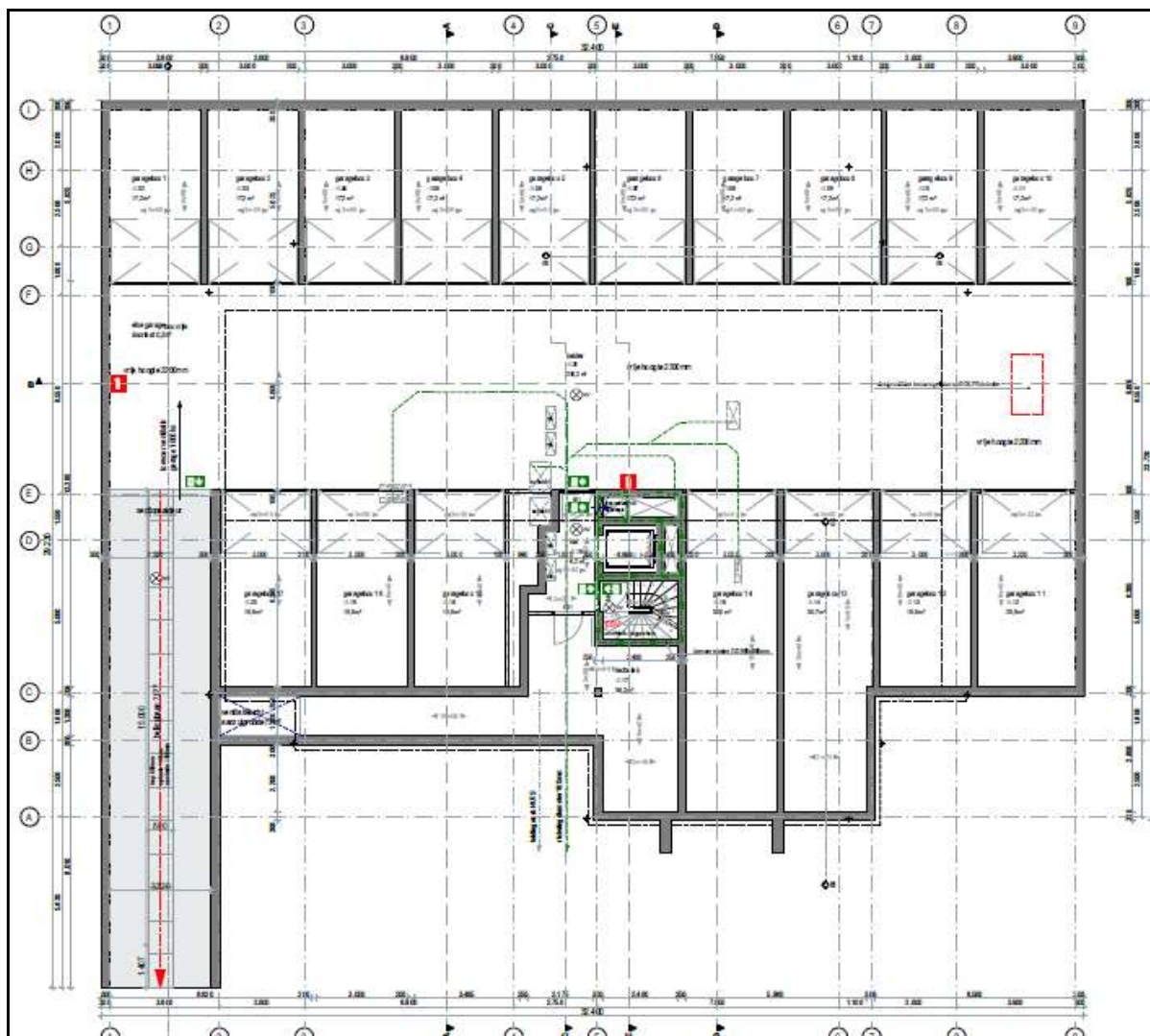
Figuur 4: Appartementencomplex Boulevard de Wielingen 14 Cadzand-Bad



Figuur 5: Boulevard de Wielingen 16 Cadzand-Bad

1.2 Het plan

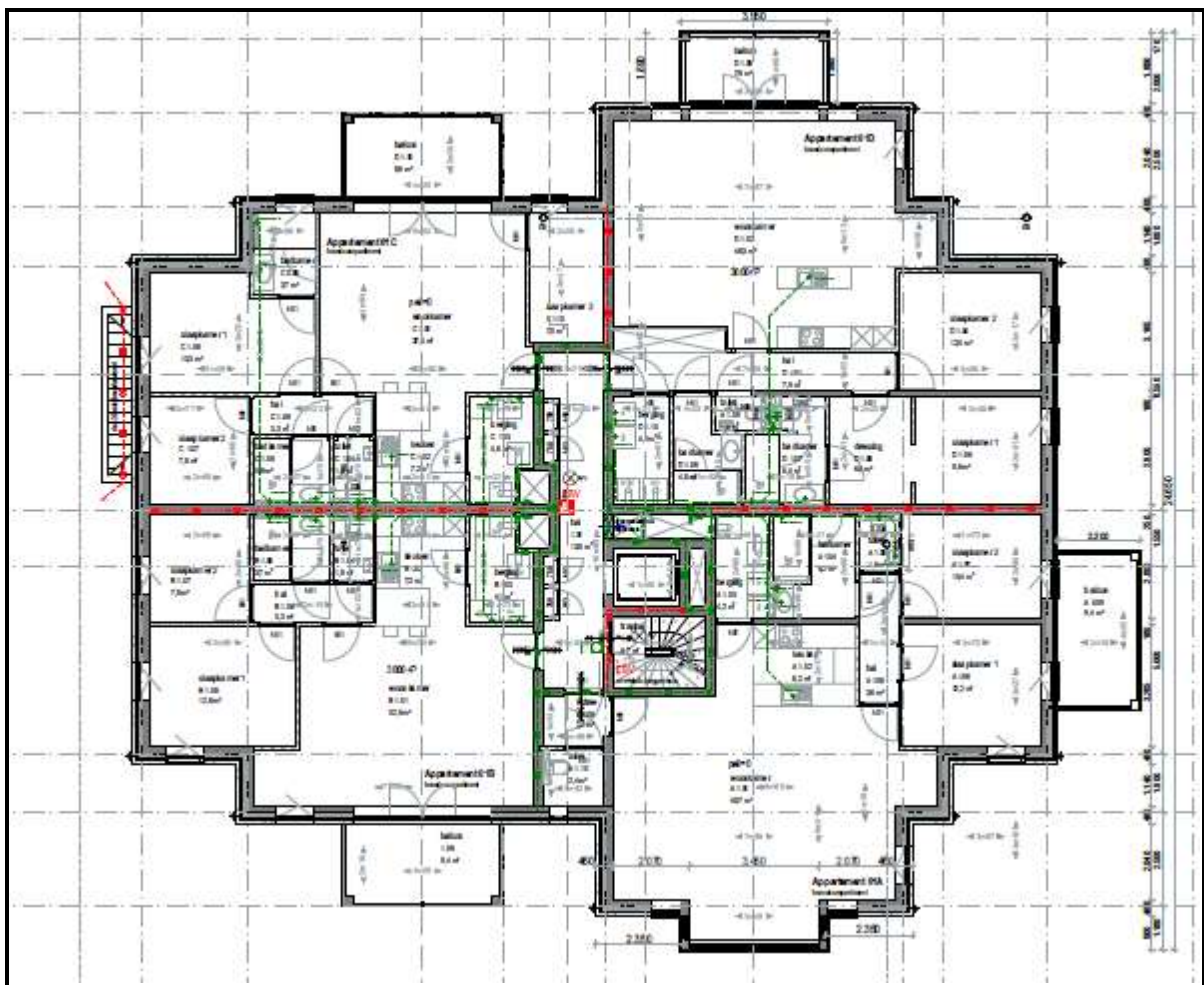
Het initiatief is erop gericht om na sanering van de woning, een kantoorruimte en 13 recreatieappartementen te realiseren. Onder het gebouw wordt een parkeergarage aangelegd. De begane grond biedt ruimte aan een kantoorruimte en 3 appartementen, de 1^e en 2^e verdieping biedt ruimte aan elk 4 appartementen. Al deze appartementen beschikken over twee slaapkamers. Op de 3^e verdieping worden 2 penthouses gerealiseerd, waarbij een penthouse beschikt over een slaapkamer en een penthouse over twee slaapkamers. Onder het gebouw wordt een parkeerkelder gerealiseerd voor minimaal 17 parkeerplaatsen. De plattegronden zijn verwerkt in de figuren 6 en 7. Voor de exacte oppervlakte en indeling wordt verwezen naar de tekeningen behorend bij de omgevingsvergunning bouw.



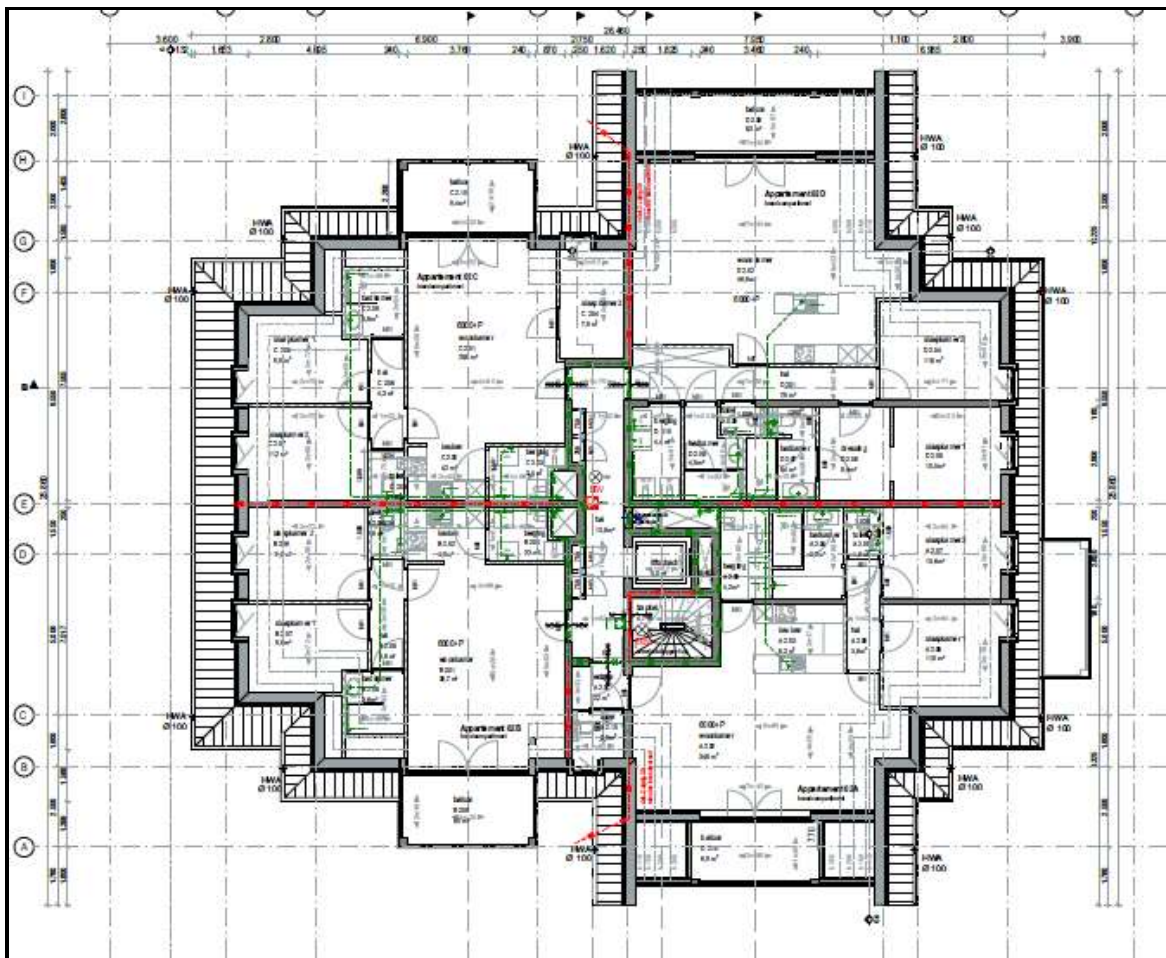
Figuur 6: Situatietekening kelder



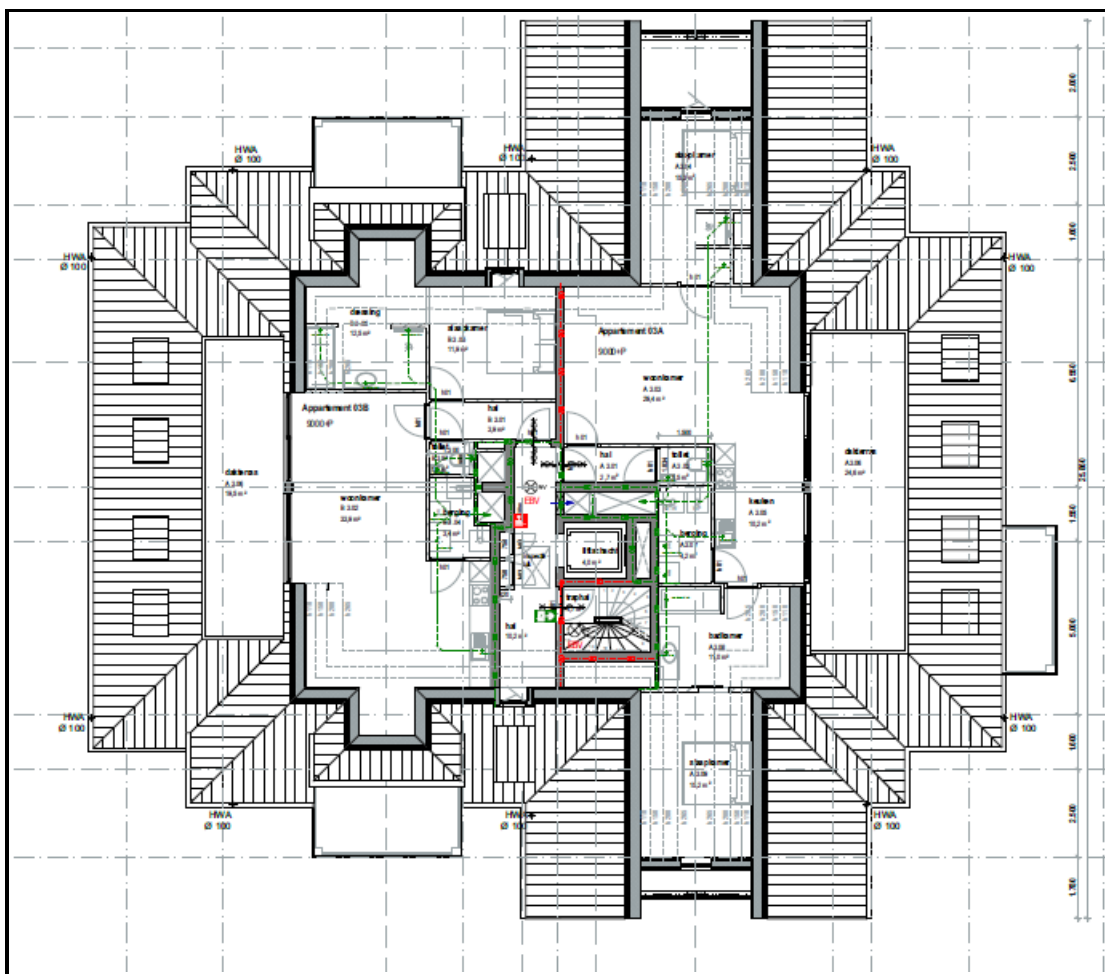
Figuur 7: Indeling begane grond



Figuur 8: Indeling 1^e verdieping



Figuur 9 indeling 2^e verdieping

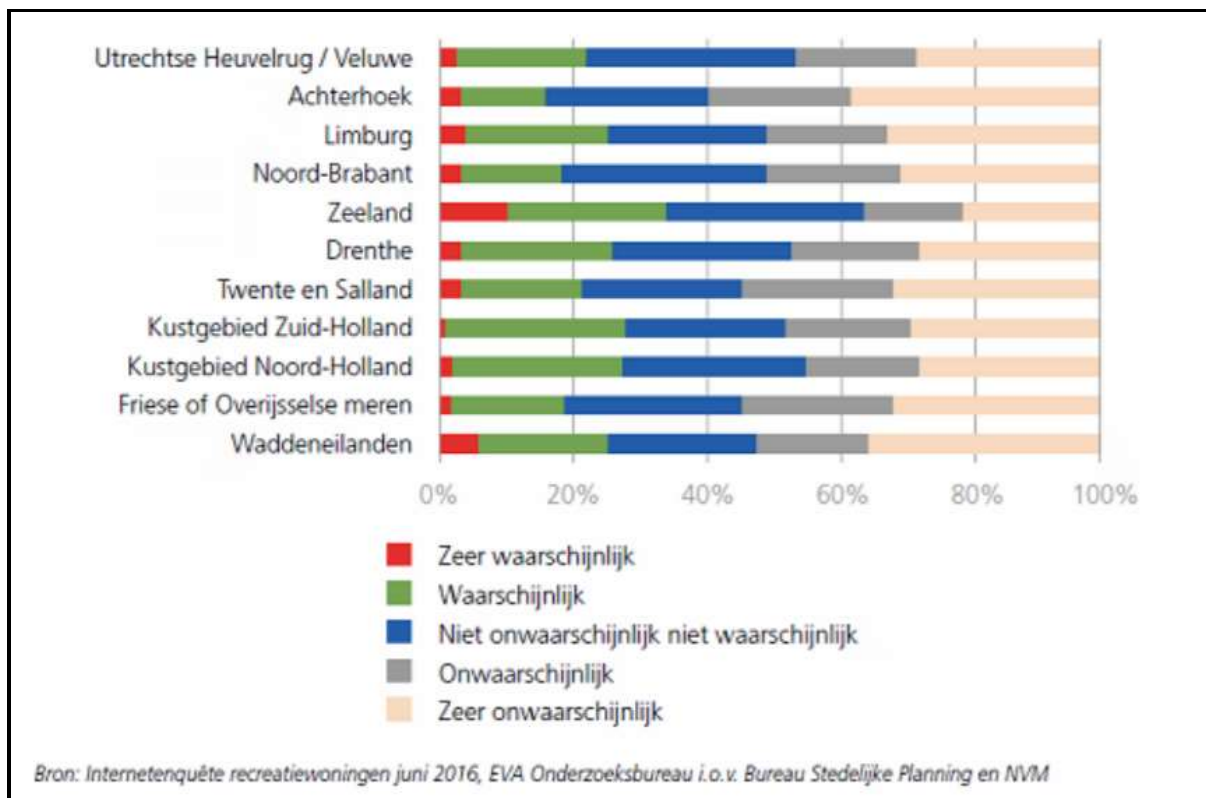


Figuur 10: Indeling 3^e verdieping (penthouses)

Marktontwikkeling

Het plan is mede tot stand gekomen door de vraag naar recreatiewoningen in Cadzand-Bad. Uit rapporten van onder andere ZKA en de NVM blijkt dat Zeeland erg populair is onder kopers van recreatiewoningen. Uit cijfers van het Kenniscentrum Kusttoerisme blijkt dat het aantal gasten en overnachtingen toeneemt. Tegelijkertijd is het aanbod aan recreatiewoningen in de verhuur de afgelopen jaren gestegen. Uit het onderzoek van NVM blijkt dat de vraag naar recreatiewoningen is toegenomen. Zeeland is de meest aantrekkelijke regio. Van alle provincies geven de meeste respondenten aan er 'zeer waarschijnlijk' een recreatiewoning te willen kopen. Dat was in 2014 ook het geval.

De Nederlandse kust zal een sterk marktgebied blijven. Het marktperspectief in de kustgebieden is zeer goed. Er is een grote vraag naar recreatiewoningen, het aanbod is beperkt en het is lastig om daar in grote aantallen nieuwe recreatieparken te realiseren door restrictief ruimtelijk beleid. Gelet op de ontwikkeling rond de Kustvisie, niet alleen in Zeeland maar in heel Nederland, mag verwacht worden dat het ruimtelijk beleid langs de kust alleen maar restrictiever wordt. De Zeeuwse kust heeft de grootste plancapaciteit van alle regio's. Ten opzichte van de totale marktvrage is deze plancapaciteit echter nog steeds beperkt, zeker als in ogenschouw wordt genomen dat Zeeland ook nog de meeste buitenlandse kopers (met name België en Duitsland) aantrekt.



Figuur 11: Overzicht internet enquête EVA

Zeeland behoort tot de top drie-regio's, naast de Veluwe/Utrechtse Heuvelrug en Kustgebied Noord-Holland (NVM 2017, pagina 20). De Zeeuwse kust heeft de grootste plancapaciteit van alle regio's. De verwachting van NVM (Nederlandse markt voor recreatiewoningen 2016, pagina 44) is dat dit nieuwe aanbod geen dempend effect zal hebben op de toekomstige prijsontwikkeling en dat de markt dit waarschijnlijk goed gaat opnemen. Hier is volgens NVM veel vraag naar nieuwbouw en Zeeland trekt van alle regio's ook nog eens veel buitenlandse kopers aan. Het grote aantal gerealiseerde woningen in 2016 komt tegemoet aan de zeer grote vraag naar woningen in deze regio, ook onder Duitse en Belgische kopers (NVM 2017, pagina 18).

Herkomst kopers

Uit de verkoopcijfers van nieuwe projecten voor recreatieappartementen aan de Zeeuws-Vlaamse kust blijkt dat sprake is van een bijzondere marktsituatie. Cadzand-Bad is in beleidsmatig opzicht de kustlocatie voor recreatieappartementen in Zeeuws-Vlaanderen zo kort bij de Belgische grens. De afgelopen jaren zijn vrijwel alle appartementen in Cadzand-Bad gebouwd. Dat is gebeurd nadat hiervoor plan- en besluitvorming heeft plaatsgevonden. Op basis daarvan zijn belangrijke ontwikkelingen in gang gezet en ook voor een belangrijk deel gerealiseerd en in aanbouw.

In België is het aanbod aan de kust onderscheidend van het aanbod in Zeeuws-Vlaanderen. De prijzen van de appartementen liggen substantieel hoger. Hierdoor is die markt voor een groot deel onbereikbaar geworden voor vele Belgen. Ook de Belgische kenmerken van de bebouwingsstructuur wordt minder gewaardeerd. De Vlaamse kust is grotendeels volgebouwd en het Vlaamse beleid is gericht op intensivering binnen bestaand stedelijk gebied. Hierdoor zijn er vrijwel geen mogelijkheden voor verdere verdichting aan de kust. Ook wordt er van uitgegaan dat er geen relevant nieuw aanbod met zicht op zee gerealiseerd kan worden. Zeeuws-Vlaanderen kent een kleinschalige en fijnmaziger structuur. Daar komt bij dat natuurgebieden veelal aan de kernen grenzen, zoals in Cadzand-Bad, of op fietsafstand zijn gelegen. Dat zijn kwaliteiten die bij het aanbod

van appartementen in België worden gemist. België beschikt niet over het appartementenaanbod zoals in Cadzand-Bad terwijl daar bij Belgen duidelijk een stijgende vraag naar is.

Daarnaast zijn de verkoopresultaten van verblijfsrecreatie-eenheden uitstekend te noemen. Binnen pakweg drie maanden na start verkoop hebben zoveel verkopen plaatsgevonden dat de ontwikkelende partij daadwerkelijk het besluit neemt om te gaan bouwen. De vraag naar recreatieappartementen is dan ook nog steeds aanwezig.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie en de verschillende sectorale milieuaspecten, zoals Wetgeluidhinder en luchtkwaliteit weergegeven. In hoofdstuk 4 worden de juridische componenten behorende bij het bestemmingsplan beschreven. In de hoofdstukken 5 en 6 worden vervolgens de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke haalbaarheid nader uiteengezet.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland tot 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

In de SVIR is geen specifiek beleid voor de gemeente Sluis geformuleerd. Wel heeft het Rijk onderwerpen aangegeven die het Rijk als 'nationaal belang' beschermingswaardig acht. Voor een aantal van deze onderwerpen is een (beschermende) regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

2.1.1 Kustfundament

De kuststrook Breskens-Cadzand is aangegeven als prioritair aandachtsgebied. Versterking van de kust in combinatie met de verdere ontwikkeling van het landschap, natuur, recreatie en economische ontwikkelingen worden als kansen benoemd.

De planlocatie is gelegen buiten de zone 'kustfundament' zoals opgenomen in het Barro (figuur 12) en heeft als zodanig geen invloed op het aangewezen kustfundament.

2.1.2 Nationaal Landschap

West Zeeuws-Vlaanderen is in de Nota Ruimte aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met een internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. Het gebied West Zeeuws-Vlaanderen wordt daarbij gekenmerkt als kleinschalige openheid, een groen karakter, duinen, kreekruigen, kommen, polderpatroon en kreekrestanten, verdedigingswerken, overgang kust-dekzand. Deze kenmerkende facetten moeten

behouden blijven, duurzaam worden beheerd, en waar mogelijk worden versterkt. Binnen nationale landschappen is "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt van het ruimtelijke beleid.

In het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad bijlage 10 worden de kernkwaliteiten van Cadzand-Bad als deel van het Nationaal Landschap nader omschreven. Doel is behoud van de kernkwaliteiten en de eigen identiteit. De bouw van de appartementen past binnen de verwezenlijking van Cadzand-Bad als badplaats en aantrekkelijk toeristisch gebied. De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke herontwikkeling. Een restaurant en appartement worden gesloopt, hoogwaardige nieuwbouw wordt gerealiseerd. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor het aanwezige duinenlandschap en duinkarakter van Cadzand-Bad en heeft daarmee geen invloed op de aanwijzing van de regio West Zeeuws-Vlaanderen als Nationaal Landschap.



Figuur 12: Uitsnede kaart kustfundament

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Vraag 1. Is er sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling? Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn naast bedrijventerreinen en winkelvoorzieningen ook accommodaties voor recreatie en leisure. Ook ontwikkelingen van meer dan 11 woningen worden als stedelijke ontwikkeling gezien. In dit geval is er sprake van een nieuwe ontwikkeling, omdat als gevolg van de omgevingsvergunning het ruimtebeslag met een planologische mogelijkheid voor de vestiging van recreatie toeneemt.

Vraag 2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling? In paragraaf 1.3 zijn de marktontwikkelingen beschreven. Hieruit blijkt dat er sprake is van een actuele behoefte in de badplaats.

Vraag 3. Ligt de ontwikkeling in stedelijk gebied? In het kader van de Kustvisie is de begrenzing van het bebouwd gebied van Cadzand-Bad vastgelegd. In het Besluit tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen I en II bij de Crisis- en herstelwet (tiende tranche) en tot wijziging van het Besluit Omgevingsrecht heeft het Rijk op 14 augustus 2015 de ontwikkeling van Cadzand-Bad conform Ontwikkelingsplan en Schilvisie onder het stedelijk gebied geschaard. Het plangebied ligt in beide gevallen binnen de grenzen. De behoefte wordt dus opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Hierdoor hoeft de vierde rechtsvraag niet meer aan de orde te komen. Aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) haalt geplande bouwprojecten naar voren, bijvoorbeeld door kortere procedures. Op deze manier zorgt de overheid dat bouwbedrijven tijdens de crisis voldoende werk

Toetsing

De toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet (Chw) op projecten in Cadzand-Bad voor (recreatie)woningen is eerder in besluitvorming aangetoond. Volgens de Chw is deze wet van toepassing op projecten van ten minste 12 woningen. Onder woningen worden ook recreatiewoningen of -appartementen verstaan. Immers, de Chw bevat geen specifieke definitie van woningen, zodat recreatiewoningen of -appartementen niet zijn uitgesloten. Aangezien in dit project 13 recreatieappartementen worden gerealiseerd, is de Chw van toepassing. Daarbij wordt ook overwogen dat recreatieprojecten die resulteren in versterking van gebieden en 'werken' ook onder de Chw zijn geschaard.

In het kader van de vaststelling van de bestemmingsplannen voor het Strandhotel en De Branding is in dat kader het volgende overwogen:

- De Crisis- en herstelwet (Chw) is van betekenis in de eventuele beroepsprocedure en niet in het kader van de vaststelling. Dat betekent dat alle eventueel te ontvangen zienswijzen inhoudelijk zullen worden beoordeeld en van een reactie worden voorzien.
- Ingevolge artikel 1.1 Chw zijn de procedurele voorschriften van afdeling 2 Chw van toepassing op alle besluiten die zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de in bijlage I bij de wet bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten. De Chw is van toepassing op de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afd. 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.
- Het begrip 'woningen' is in de Chw noch in de wetsgeschiedenis gedefinieerd. Hieronder dienen mede 'recreatiewoningen' te worden geschaard. Dit blijkt uit het doel van de Chw, dat gericht is op het herstel en de versterking van de (lokale) economische structuur door de versnelling van infrastructurele projecten en andere grote bouwprojecten en op projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. Het gaat om een breed palet van projecten die een significant effect hebben op de werkgelegenheid en duurzaamheid. De soort projecten die onder het toepassingsbereik van de Chw vallen, is dus ruim geformuleerd. Nu 'recreatie' in de kustregio's van de provincie Zeeland een belangrijke economische pijler – ook voor wat betreft werkgelegenheid – is, vallen projecten die aan het herstel van deze economische pijler (structuur) bijdragen, onder het toepassingsbereik van de Chw. Een andere aanwijzing dat de Chw ook op recreatiewoningen van toepassing is, wordt ontleend aan Bijlage II Chw. Dat bevat specifieke projecten, waarop ingevolge artikel 1.1 de Chw rechtstreeks van toepassing is. Bijlage II Chw noemt onder meer de projecten 'Waterdunen' (nabij Breskens), 'Zuidplaspolder' (nabij Rotterdam) en 'Westflank Haarlemmermeer'

(nabij Heemstede). Deze projecten voorzien – net als in dit geval – mede in de ontwikkeling van recreatievoorzieningen.

- Aangezien meer dan 11 (recreatie)woningen worden ontwikkeld, is sprake van één besluit krachtens artikel 1.1 lid 1 sub a Chw. De Chw vereist namelijk niet dat voor het Chw-project alleen sprake is van een ontwikkeling zoals genoemd in Bijlage 1 van de Chw. Een combinatie met andere nieuwe functies is niet uitgesloten, zolang maar aan de 'drempelwaarden' wordt voldaan. Aan die drempelwaarde van ten minste 12 woningen wordt voldaan.

Effect voor de beroepsprocedure

Het van toepassing zijn van de Chw heeft als effect dat binnen de wettelijke termijn een beroep moet worden ingediend, voorzien van een motivering. Na afloop van die termijn kunnen geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt beroepszaken met voorrang en doet binnen zes maanden na de beroepstermijn uitspraak.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

In het kader van de Kustvisie is de begrenzing van het bebouwd gebied van Cadzand-Bad vastgelegd. In het Omgevingsplan Zeeland 2018 is tevens nogmaals benadrukt dat Cadzand-Bad een hotspot is als het recreatieve ontwikkelingen betreft.

Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Omgevingsverordening Zeeland 2018 van de provincie Zeeland. Deze verordening is in werking getreden op 7 november 2018.

Met betrekking tot het initiatief zijn de artikelen 2.10 en 2.13 van de Omgevingsverordening van toepassing.

Artikel 2.10

In het eerste lid is geregeld dat nieuwvestiging en uitbreiding van verblijfsrecreatie (bijvoorbeeld zomerhuizenterreinen, hotels, recreatieve appartementen, kampeerterreinen) mogelijk is binnen de begrenzing van de Zeeuwse badplaatsen, zoals aangegeven in bijlage 5. Ontwikkelingen dienen wel te voldoen aan de in bijlage D, onder opgenomen voorwaarden B tot en met D. Deze hebben betrekking op de economische haalbaarheid, de markt en het onderscheidend vermogen van het concept en de sociaal maatschappelijke bijdrage die de ontwikkeling oplevert. Indien er sprake is van een aandachtsgebied binnen de badplaatsen dan moet tevens aannemelijk gemaakt worden dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 2 opgenomen uitgangspunten. Een voorbeeld van een dergelijk gebied is het Nollebos in de gemeente Vlissingen.

Toetsing:

De ontwikkeling is gelegen in Cadzand-Bad een van de aangewezen Zeeuwse badplaatsen zoals opgenomen in bijlage 5 van de Omgevingsverordening. Verder dient de ontwikkeling te worden getoetst aan de voorwaarden B tot en met D uit bijlage D.

Voorwaarde B:

De ontwikkeling is economisch uitvoerbaar en is uitgewerkt op basis van de vraag naar recreatieappartementen binnen de badplaats Cadzand-Bad. Hierbij eveneens verwijzend naar hoofdstuk 1.3 waar actuele marktontwikkelingen zijn weergegeven. Aan de centrale bedrijfsmatige exploitatie als bedoeld in artikel 2.13 wordt voldaan (zie artikel 2.13).

Voorwaarde C.

In Cadzand is momenteel een tekort aan aanbod voor betaalbare appartementen. Het ontwerp is gericht op deze doelgroep. Hoewel alle appartementen een prijs hebben van boven de €500.000 van is dat nog steeds een prijssegment waarvan er weinig aanbod is. De meest recente afgeronde dan wel in uitvoering zijnde projecten zijn projecten met zeezicht, waardoor de verkoopprijzen aanzienlijk hoger liggen. Initiatiefnemer speelt daarmee in op een vraag vanuit de markt. Cadzand-Bad wordt zo tevens bereikbaar voor een grotere groep mensen.

Voorwaarde D.

De realisatie van recreatieappartementen is voor Cadzand-Bad belangrijk voor de algehele ontwikkeling van het gebied. Extra aanbod van recreatieappartementen leidt tot meer werkgelegenheid, denk aan de bouw maar ook onderhoud en beheer en als het gaat om de vraag naar toeristische voorzieningen. Commerciële ruimtes en horeca hebben baat bij een toename van bezoekers in de badplaats.

Artikel 2.13

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. Tevens worden regels gesteld waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Bedoelde regels worden tevens opgenomen in volgende herzieningen van het bestemmingsplan voor het verblijfsrecreatieterrein.

2. Het bepaalde in het eerste lid omtrent het stellen van regels ter voorkoming van permanente bewoning is ook van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning en het bepaalde omtrent centrale bedrijfsmatige exploitatie is mede van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen omtrent een centraal bedrijfsmatige exploitatie.

3. Het bepaalde in het eerste lid omtrent het stellen van regels waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie is niet van toepassing wanneer in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan de in de bijlage bij deze verordening bedoelde voorwaarden.

4. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein en in de toelichting bij daarop volgende planherzieningen wordt aannemelijk gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is geborgd.

Onder voorwaarden is de eis van verplichte verhuur in de vorm van een centraal bedrijfsmatige exploitatie niet van toepassing op nieuwe plannen en besluiten die verblijfsrecreatieve complexen of de uitbreiding daarvan toelaten.

Deze voorwaarden zijn als volgt omschreven:

* De ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de begrenzing van de badplaatsen Cadzand-Bad, Breskens, Vlissingen, Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle, Vrouwenpolder, Burg-Haamstede en Renesse zoals aangegeven op bijlage 5;

* De ontwikkeling onderdeel uitmaakt van een bredere visie op de betreffende badplaats en in het verlengde daarvan een bijdrage levert aan het versterken van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de herstructurering/transformatie van de betreffende badplaats;

- * Aan de ontwikkeling een actuele prognose ten grondslag ligt op basis waarvan de specifieke behoefte aan deeltijdwonen wordt onderbouwd;
- * De desbetreffende gemeente een door gedeputeerde staten geaccordeerde programmering hanteert waarmee ze in de aangetoonde behoefte kan voorzien.

Toetsing:

De planontwikkeling ligt binnen de begrenzing van de badplaats Cadzand-Bad en maakt deel uit van een bredere visie herstructurering/transformatie van de badplaats. De gemeente Sluis heeft bovenstaande nader uitgewerkt.

Naar aanleiding hiervan heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis op 10 april 2018 de beleidsregel pilot Cadzand-Bad vastgesteld waarin bovenstaande voorwaarden verder zijn uitgewerkt. Dit heeft geleid tot verschillende categorieën van wonen en/of recreëren.

A. Additionele migratie: woningen/appartementen met een minimale verkoopprijs van € 500.000 VON (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m² GBO van € 4.000 VON. Deze worden aangemerkt als een bijzondere categorie die buiten de woningmarktafspraken vallen. Woningen/appartementen die in deze categorie vallen, kunnen permanent, in deeltijd of voor verhuur worden gebruikt. De eigenaar is vrij hier een eigen afweging in te maken. De mogelijkheid om woningen binnen deze categorie op te nemen kan alleen op het moment van eerste verkoop.

B. Deeltijdwonen: woningen/appartementen die niet onder additionele migratie vallen, maar gebruikt kunnen worden als tweede woning (niet permanent) en ook recreatief verhuurd mogen worden (zonder dat er een verplichting geldt). Hiervoor komt een apart contingent beschikbaar. Dit contingent is bepaald op grond van een in opdracht van de Provincie opgestelde behoefteprognose voor de specifieke behoefte aan deeltijdwonen en wordt aangevuld met appartementen die gedurende de afgelopen 5 jaren zijn vergund, voldoen aan de criteria voor additionele migratie, thans de bestemming 'recreatie zonder verhuurplicht' hebben en aldus worden herbestemd naar de bestemming voor additionele migratie. Het aldus ontstane contingent dient als basis voor de laddertoets duurzame verstedelijking en wordt op die manier leeggegeten door nieuwe initiatieven. Afgesproken is om over 2 jaar de behoefte aan deeltijdwonen opnieuw vast te stellen.

C. Recreatie met verplichte verhuur: woningen/appartementen die uitsluitend gebruikt mogen worden voor recreatieve verhuur. Deze voldoen aan de regels voor centraal bedrijfsmatige exploitatie conform de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. De Verordening biedt daarmee de basis voor de laddertoets duurzame verstedelijking. In elk complex dient minimaal 1/3e deel van de te realiseren woningen/appartementen die niet onder additionele migratie vallen, van een verhuurplicht voorzien te worden.

Uitwerking:

Zowel in de ruimtelijke onderbouwing als in de anterieure overeenkomst dient inzichtelijk te worden gemaakt welke categorie per appartement van toepassing is. In totaliteit zijn er 13 appartementen. Alle appartementen hebben een minimale verkoopprijs van € 500.000 VON (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m² GBO van € 4.000 VON. De appartementen kunnen zowel permanent, deeltijd als verhuur worden gebruikt.

Voor de te bouwen appartementen wordt een Vereniging van Eigenaren (VVE) opgericht. 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. Voor wat betreft de appartementen welke verplicht dienen te worden verhuurd zal initiatiefnemer de verhuur laten uitvoeren door een centraal bedrijfsmatige organisatie.

2.3 Gemeentelijk beleid

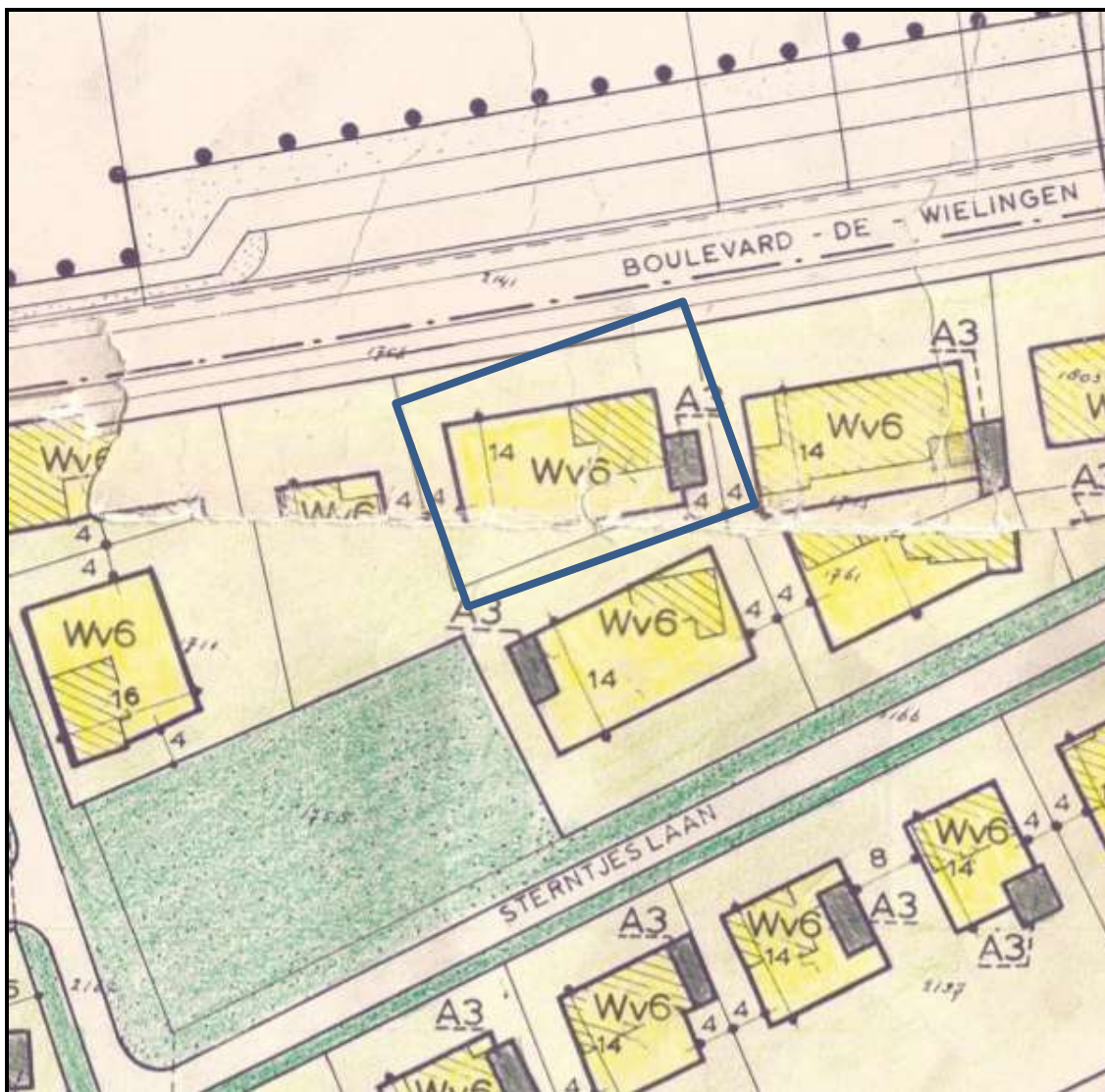
Krachtig Verbonden visiedocument 2016-2020

Cadzand-Bad wordt in het visiedocument Krachtig Verbonden nader omschreven en aangeduid.

Aangezien de ESPA Cadzand-Bad heeft aangewezen als officiële badplaats stelt de gemeente Sluis zich als doelstelling om deze badstatus verder uit te bouwen. Cadzand-Bad is tevens aangemerkt als hotspot en de gemeente Sluis wil zich met name op deze hotspots oriënteren als het gaat om recreatieve wooneenheden en het realiseren van nieuwe hoogbouw. De bouw van het appartementencomplex is in lijn met deze visie en past in de ontwikkelingsvisie als badplaats binnen de gemeente Sluis.

Beheersverordening Cadzand-Bad

Op de planlocatie is de vigerende beheersverordening 'Cadzand-Bad', in werking getreden op 8 november 2013, van toepassing. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. Het onderliggende bestemmingsplan Cadzand-Bad geeft geen mogelijkheid om meerdere appartementen en bijbehorende parkeervoorzieningen binnen de vigerende bestemming te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen deze bestemming.



Figuur 13: Uitsnede bestemmingsplan Cadzand-Bad

Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

De gemeenteraad van de gemeente Sluis heeft voor Cadzand-Bad een ontwikkelingsvisie vastgesteld. In het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad verwoordt de gemeente Sluis de ontwikkeling van Cadzand-Bad als volgt:

'Toerisme en recreatie vormen nu en in de toekomst de grootste economische pijler van Cadzand-Bad. De veranderingen in deze sector vragen om een kwaliteitsverbetering. Cadzand-Bad kenmerkt zich momenteel door een te eenzijdige en weinig onderscheidende branchering in het toeristische aanbod. De gemeente Sluis stimuleert en faciliteert de benodigde kwaliteitsslag door onder meer een samenhangend beleidskader te bieden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De strategische benadering, aanpak en ruimtelijke hoofdlijnen zijn vastgelegd in het Ontwikkelingsplan en deze bijlage. Ingezet wordt op een versterking van het profiel van Cadzand-Bad als een familiale badplaats met allure. De te volgen ruimtelijke koers behelst zowel een ingrijpende vernieuwing van (delen van) het bestaande dorp als een aanzienlijke uitbreiding van de badplaats aan de zuidzijde. Cruciaal daarbij is dat beide ontwikkelingen onlosmakelijk en in nauwe onderlinge samenhang beschouwd worden'.

In bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad is de ruimtelijke visie en beeldkwaliteit van de planlocatie (Groene Wielingen, vanaf pagina 59) nader omschreven.

'De Boulevard is breed en groen van opzet en loopt hier door de flanken van de duinen. Het natuurlijke basiskapitaal van de badplaats, het duinlandschap, dringt hier door tot in het dorp. Deze unieke kwaliteit wordt behouden en uitgebuit. De noordzijde blijft verder onbebouwd. Aan de zuidzijde staan statige vrijstaande villa's. Iedere villa heeft zijn eigen verschijningsvorm, maar door de enigszins voorname architectuur, de inrichting van de voortuinen en de manier waarop de toegangen tot de percelen zijn gemarkeerd, is er sprake van een samenhangend ensemble. Door de toegenomen bebouwingshoogte is een duidelijke en ritmische begeleiding van de Boulevard ontstaan. De sfeer is stijlvoller en stedelijker geworden. De inrichting van de openbare ruimte heeft een duidelijke verwantschap met de rest van de Boulevard, maar is in dit gedeelte meer landschappelijk en natuurlijk. Vooral de bomen in de openbare ruimte en de duintuinen zijn belangrijke nieuwe beeld dragers van de groene sfeer. De Boulevard heeft nog steeds een betekenis als belangrijke verbindingsweg voor het rijdende verkeer binnen het dorp, maar biedt door sfeer en inrichting ook een aangenaam verblijfsklimaat.'

De specifieke richtlijnen met betrekking tot bouwmassa, architectuur, inrichting kavel en de overgang van openbaar naar privé zijn opgenomen op pagina 61 tot en met 63 van bijlage 10. De richtlijnen zijn als volgt:

Bouwmassa en Architectuur

- *Aanwezige bebouwing tussen de huisnummers 12 t/m 32 mag uitbreiden of geheel vernieuwd worden.*
- *Bebouwing blijft bestaan uit een reeks afzonderlijke bouwmassa's. De hoofdbouwmassa's staan daarom minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen.*
- *De maximale bouwhoogte is 14 meter gerekend vanaf peil Boulevard de Wielingen en is gebaseerd op een bouwvolume dat bestaat uit 3 lagen plus een verplichte kap, waarbij dit geheel nog eens staat op een half verdiept souterrain.*
- *De minimale bouwhoogte is 11 meter en bestaat uit een (eventueel) half verdiept souterrain en 2 bouwlagen met verplichte kap.*
- *Voor de begane grond volstaat een verdiepingshoogte van 3 meter, omdat er geen winkel- of horecafuncties worden toegestaan.*
- *De kap bevat één woonlaag. Als het vanuit de architectonische compositie van het bouwvolume gewenst is dat de kap meerdere lagen bevat, dan wordt de gootlijn op een lager gelegen verdieping ingezet. De kappen zijn een sprekend en identiteitsbepalend onderdeel van de afzonderlijke bouwvolumes, maar daardoor ook voor het ensemble als geheel. De vorm van de kap is vrij. Samengestelde kapvorm gewenst.*
- *Maximale bouwdiepte bij uitbreiding tot 10 meter uit achterste perceelsgrens. Indien de afstand nu minder is geldt de huidige maat. Bij gehele vervanging van panden in dit geval een minimale afstand van 6 meter van de hoofdbouwmassa uit de achterste perceelsgrens aanhouden en vanaf 2e bouwlaag starten met kap.*
- *Klassieke opbouw van de bouwmassa met 3-deling: plint – middendeel – kap.*
- *De plint is bij voorkeur een half verdiept souterrain, waarin bergingen en parkeergelegenheid is opgenomen. Indien begane grond op maaiveld ligt is de plint een eenvoudige verbijzondering van de gevel (spatrand) door een afwijkend materiaal of afwijkende kleur.*

- *In het gevelvlak is aandacht voor de accentuering van entrees en stijpunten. Stijpunten kunnen door de kapvlakken steken en mogen met een plat dak afgedekt zijn. De voorgevels worden niet gedomineerd door balkons of inpandige buitenruimtes.*
- *Gevels zijn opgetrokken uit baksteen in een donkere hoofdkleur (geen wit of geel). Gevelvlakken kunnen worden gewit of gestuukt. Plinten in een donkere kleur.*
- *Dakvlakken zijn afgedekt met een donkerrode keramische pan of met antraciete / blauwgrijze leijes.*
- *Bijgebouwen (aangebouwd of vrijstaand) zijn, voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg, een geïntegreerd architectonisch geheel met de hoofdbouwmassa. Dit uit zich in vorm, materiaal en kleur. Bijgebouwen zijn minimaal 5 meter achter de voorgevellijn geplaatst. Vrijstaande bijgebouwen kunnen in zijdelingse en achterste perceelgrenzen gebouwd worden.*

Inrichting kavel en overgang openbaar-privé

- *Parkeerbehoefte bewoners op eigen erf te realiseren. Als er sprake is van een enkele woning geldt een norm van 2 parkeerplaatsen op eigen erf.*
- *Bezoekersparkeren van niet-woonfuncties (verhuurkantoren) wordt voorzien in de openbare ruimte.*
- *De boulevardvilla's hoeven niet in een strakke rooilijn te staan. Diepte voortuinen tussen 4,50 en 7 meter.*
- *Overgang openbaar-privé heeft over de volledige lengte een uniform karakter: witte houten hekjes op de voorste perceelsgrens.*
- *Voortuinen maximaal voor 50% verhard. Het planten van een nader te bepalen boomtype is verplicht.*
- *Indien souterrains worden toegepast kan de vrijgekomen grond worden gebruikt om de voortuinen glooiend of hellend aan te leggen. Het reliëf van het duinenlandschap wordt dan als het ware doorgezet tot op de private percelen.*

Het ontwerp van het gebouw is gebaseerd op bovenstaande regels. Het voorgevelvlak is iets teruggelegen ten opzichte van de Boulevard de Wielingen (5,3 meter). Deze afstand wordt in acht genomen om de groene uitstraling van de percelen ook aan de voorzijde van het perceel duidelijk te accentueren en hiermee te voldoen aan de minimale afstand van 3 meter. Kenmerkend voor de Groene Wielingen is de eenheid in verscheidenheid, met andere woorden overeenkomsten in massa, vorm en materiaal maar toch individuele expressie. De gehele Groene Wielingen kan worden omgezet tot villa-appartementen, echter wel met elk unieke kenmerken.

Het gebouw omvat drie bouwlagen met verplichte kap, waarbij onder de kap wordt gewoond. De begane grond heeft een bouwhoogte van 3 meter. De bouwdiepte bedraagt 21,5 meter. Hierdoor wordt met een afstand van 7 meter tot aan de achterste perceelsgrens voldaan aan de voorwaarde om minimaal 6 meter te hanteren. Het gebouw voldoet aan de gestelde voorwaarden met betrekking tot kleurstelling, materiaalgebruik en inrichtingseisen.

Aan alle voorwaarden welke gesteld worden in bijlage 10 van het ontwikkelingsplan Cadzand-Bad wordt voldaan. Wel is de gewenste ontwikkeling strijdig met de beheersverordening Cadzand-Bad en het onderliggende bestemmingsplan Cadzand-Bad.

Om het initiatief mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. In een overeenkomst zullen de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer worden vastgelegd.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving in de vorm van de Wet natuurbescherming.

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

De planlocatie is gelegen in Cadzand-Bad. Een dorp gelegen tegen de Westerschelde. De Westerschelde is aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden ofwel Natura2000 gebied. De afstand van het plangebied tot de Westerschelde bedraagt circa 420 meter. Het andere Natura2000 gebied betreft de Zwin en Kievittepolder. De afstand tot het Zwin bedraagt circa 1.060 meter. De afstanden tot stikstofgevoelige en overbelaste gebieden is overigens groter. In bijlage 1 zijn de relevante gebieden uitgebreid beschreven en zijn de gevolgen voor de Natura2000 berekend. De stikstofuitstoot tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase is nihil en heeft geen gevolgen voor het Zwin en de Westerschelde. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Flora en Fauna

In de Natuurtoets natuurwetgeving is eveneens aandacht besteed aan een uitgebreid locatieonderzoek en vervolgonderzoek, zie de bijlagen 2 en 3. Bij het locatieonderzoek werd geconcludeerd dat het te slopen gebouw geschikt is als dagverblijf voor vleermuizen. Er zijn toegangen tot spouwmuren. Er zijn openingen tussen dakpannen. Er zijn openingen tussen boeiboorden of gevelbeplating. Een nader onderzoek naar het eventueel voorkomen van vleermuizen en de mogelijke functie van de bebouwing is noodzakelijk. Tevens hebben vogels mogelijkheden om te broeden in de bebouwing. Er zijn kieren en openingen tussen dakpannen die geschikt zijn als broedplaats voor gierzwaluw en huismus. Een nader onderzoek naar het eventueel voorkomen van gierzwaluw en huismus als broedvogel in de te slopen bebouwing was noodzakelijk.

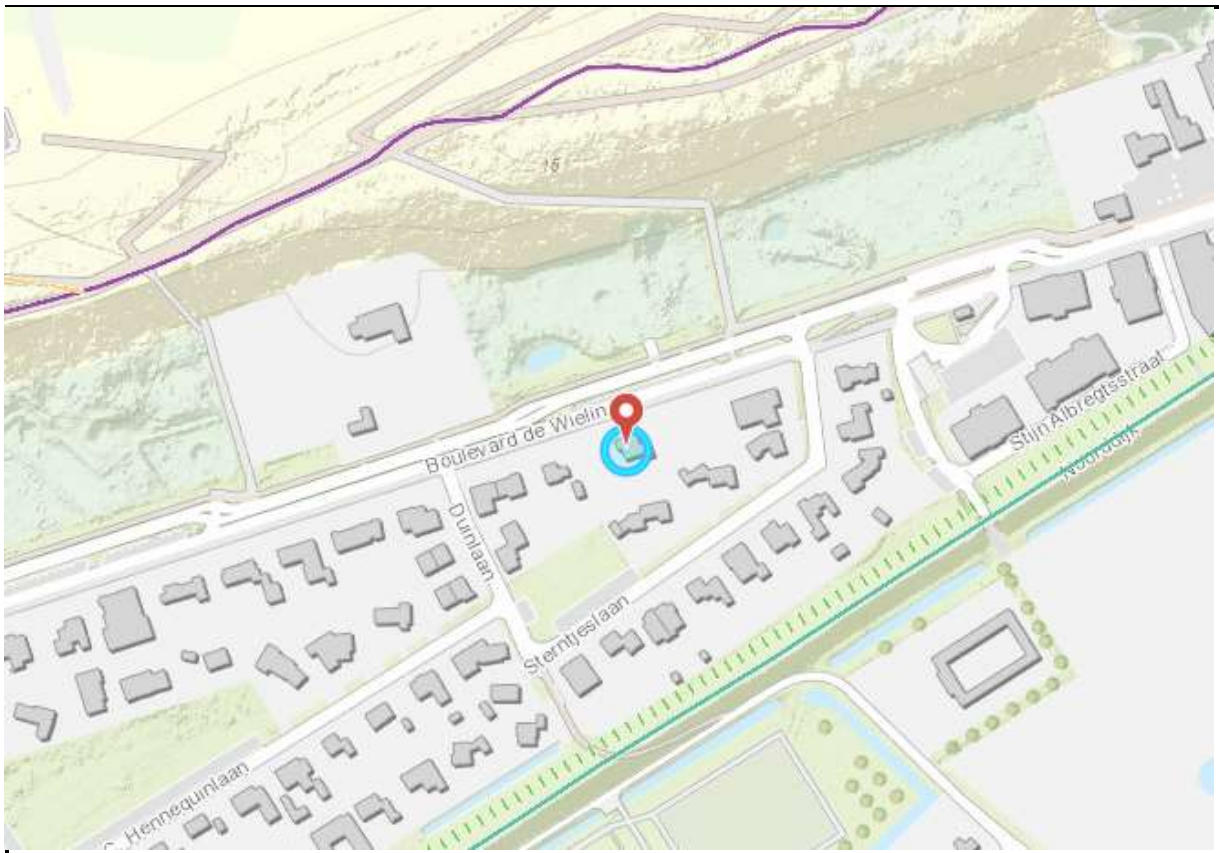
Nader onderzoek is vervolgens uitgevoerd en het volgende is geconcludeerd:

Er zijn geen broedende Huismussen, Gierzwaluwen aangetroffen. In de tuin zijn wel broedgevallen van Koolmees, Winterkoning, Merel en Zanglijster vastgesteld. In de bebouwing broedde een Kauw en een Spreeuw. Het is raadzaam de bebouwing te slopen en eventuele beplanting te verwijderen buiten de broedperiode. Indien dit niet mogelijk is dan dient voorkomen te worden dat broedende vogels verstoord worden door gaten in gevelbeplating en schoorsteen af te dekken. Er zijn geen kraamkolonies, winterverblijven en zomerverblijven van vleermuizen vastgesteld. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van een foerageergebied of vliegroute.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied, binnen het landschapstype Zuidwestelijk kleigebied nieuw. Het plangebied zelf en de directe omgeving zijn niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol, zie uitsnede cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland.



Figuur 14: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland.

De huidige bebouwing is verouderd en bevat geen cultuurhistorische waarden. In de omgeving van de planlocatie zijn andere appartementengebouwen en burgerwoningen gelegen. Deze omliggende bouwwerken hebben eveneens geen cultuurhistorische waarden. Cadzand-Bad is aangeduid als hotspot badplaats waar ontwikkelingen zijn toegestaan. Om eenheid in Cadzand-Bad te waarborgen beoordeelt het Q-team van de gemeente Sluis of nieuwe bouwwerken bijdragen aan een herkenbaar Cadzand-Bad. In dit geval heeft het Q-team de bouwplannen van de appartementen akkoord bevonden.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard. Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet.

Archeologiebeleid

Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Sluis archeologiebeleid vastgesteld. In 2017 is het archeologiebeleid 1^e herziening vastgesteld. In deze beleidsnotitie wordt Cadzand-Bad op pagina 25 als volgt aangeduid:

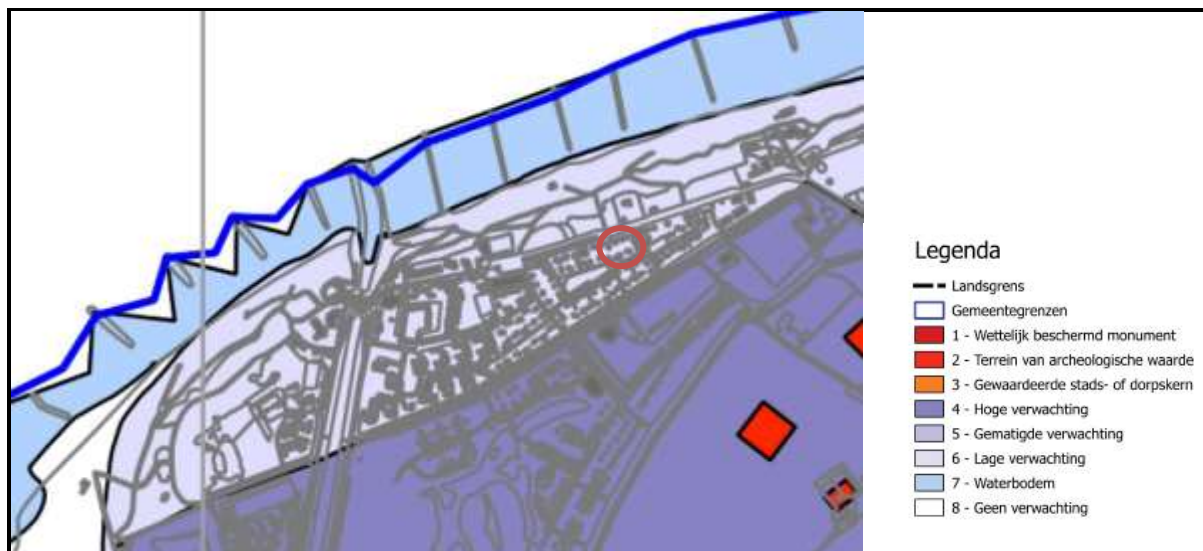
'Rond 1900 stond er slechts één badhuis, dat later uitgroeide tot Cadzand-Bad.

Er is geen archeologische informatie bekend over Cadzand-Bad. De ouderdom van deze kern wordt door de gemeente niet archeologisch relevant geacht.'

Tevens wordt het volgende geconcludeerd op pagina 35:

De ontstaansgeschiedenis van de kernen Breskens, Cadzand-Bad, Draaibrug, Hoofdplaat, Nieuwvliet, Nieuwvliet-Bad, Eede, Schoondijke en Waterlandkerkje zijn voor de gemeente Sluis geen onderwerp van onderzoek. De relatief jonge ouderdom van deze kernen wordt door de gemeente niet archeologisch relevant geacht. Resten van bewoning zijn op oude kaarten vanaf 1811 goed gedocumenteerd waardoor archeologie een beperkte toegevoegde waarde heeft naar onderzoeksvragen ten aanzien van de ontstaansgeschiedenis van deze kernen.

De planlocatie is gelegen in de kern van Cadzand-Bad en heeft ingevolge het archeologiebeleid van de gemeente Sluis een lage archeologische verwachting.



Figuur 15: Uitsnede Archeologiebeleid 1^e herziening gemeente Sluis

Bovengenoemd archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. Het plangebied is in het Parapluplan eveneens niet aangeduid als archeologisch waardevol. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Het Bevoegd Gezag wijst erop dat een persoon bij bodem- verstorende activiteiten conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit 2016, anders dan bij het doen van een archeologisch onderzoek iets vindt (vondsten en/of grondsporen) waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit binnen drie dagen dient te melden bij de minister van OCW. In de praktijk komt dit erop neer dat archeologische toevalsvondsten worden gemeld bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) in Amersfoort of bij de gemeentelijk archeologisch adviseur van Sluis. Deze algemene meldingsplicht is altijd van toepassing en dus ook in gebieden die bij voorbaat zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek en gebieden die na archeologisch (voor)onderzoek zijn vrijgegeven voor ontwikkeling. Het is mogelijk dat na melding blijkt dat het om een vondst gaat

waarvoor het bevoegd gezag (in deze de gemeente Sluis) nader onderzoek vereist. Indien er geen melding wordt gemaakt van het aantreffen van oudheden is er sprake van een strafbaar feit.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Boulevard de Wielingen. Dit is de belangrijkste verkeersader van Cadzand-Bad. De nieuwe situatie omvat de realisatie van 13 appartementen. De huidige situatie betreft een woonhuis. In het geval we het woonhuis wegstrepen tegen een appartement kunnen we uitgaan van de volgende gegevens. Ervan uitgaande dat de appartementen veelvuldig zelf gebruikt en verhuurd worden brengt dit een toename van 13 appartementen x gemiddeld 7 verkeersbewegingen per appartement = 91 verkeersbewegingen extra per dag met zich mee. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de appartementen is echter van geringe invloed op het totale lokale verkeersbeeld.

In bijlage 10 Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad wordt voor appartementen de norm van 1,2 parkeerplaatsen per appartement gehanteerd. Kantoorfuncties zijn vrijgesteld. De nieuwe ontwikkeling voorziet in 13 appartementen, wat resulteert bij een norm van 1,2 in totaal 16 (15,6) parkeerplaatsen. Alle aanwezige 17 parkeerplaatsen worden in de parkeerkelder gerealiseerd. Aan de parkeernorm wordt voldaan.

3.5 Technische infrastructuur

Riool

Het plangebied is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan dient er nog aandacht te worden besteed aan de wijze van aanleg van de riolering. Bij sloop van het gebouw moet de bestaande rioolafvoer van het perceel worden afgeblind om inspoelen van grond/zand te voorkomen. De riolering op de erfscheiding moet te allen tijde bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. De aanleg betreft een gescheiden stelsel waarbij de aansluiting richting het bestaande gescheiden stelsel van Boulevard de Wielingen dient te worden aangelegd. De aansluiting is vergunningplichtig op basis van de Riool aansluitverordening Gemeente Sluis 2014. De aanleg van de nieuwe ontwikkeling dient aan te sluiten op de openbare ruimte.

Afval

Alle appartementen zijn huishoudens en vallen onder de wettelijke inzamelplicht van de gemeente voor het inzamelen van huishoudelijk afval. De door de gemeente aangewezen inzameldienst gaat het van de appartementen afkomstige huishoudelijk afval inzamelen. De eigenaren van de appartementen gaan een aanslag afvalstoffenheffing ontvangen van de gemeente.

In het Grondstoffenplan is opgenomen dat de gemeente aan de kust, dus ook in de Cadzand-Bad, het huishoudelijk afval gescheiden gaat inzamelen met ondergrondse containers. Na de vaststelling van het Grondstoffenplan wordt begonnen met de voorbereiding van het ondergrondse inzamelen. Hierbij moet je denken aan het bepalen van de locaties (met inspraakprocedures etc.), bepalen aantal en soorten containers, het bestellen, leveren en plaatsen van de containers. Uiteindelijk moet dat leiden tot de start van het ondergrondse inzamelen op 1 juli 2021. Althans zo is het in de planning in het Grondstoffenplan opgenomen. Voor alle duidelijkheid de gemeente plaatst en is eigenaar van de ondergrondse containers.

3.6 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". Uit de historische kaarten blijkt dat de bebouwing na de oorlog is ontstaan. Langs het plangebied heeft het traject van de voormalige stoomtrambaan gelopen. Dit traject liep tot aan de haven die destijds als bietenhaven werd gebruikt. De stoomtram zorgde voor de aanvoer. Daarnaast werden er ook passagiers vervoerd. Dit traject is in 1949 opgeheven en opgebroken. In de afgelopen jaren zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd aan de Boulevard de Wielingen. In die onderzoeken zijn dan ook diverse malen PAK's aangetoond die zeer waarschijnlijk te relateren zijn aan deze voormalige stoomtram. De resultaten van deze onderzoeken zijn wel zodanig dat de locaties geschikt zijn voor voorgenomen gebruik, maar het plangebied kan derhalve niet als onverdacht worden aangemerkt.

Omdat er op dit moment bebouwing staat die nog in gebruik is en ten behoeve van de herontwikkeling sloop en afgraving van de grond noodzakelijk is, wordt voor het uitgraven een partijkeuring uitgevoerd, waarbij bepaald kan worden in welke klasse de grond afgevoerd kan worden.



Figuur 16: Uitsnede Bodemkwaliteitskaart Zeeland

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 aanliegroute 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. 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. Risico's komen conform de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar. Als er na sloop van het bestaande gebouw gewerkt gaat worden in ongeroerde grond (grond die sinds 1944 niet geroerd is) dan is het dringende advies om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden explosievenopsporingsonderzoek te laten plaatsvinden. Op basis van ARBO-wetgeving is dit vaak zelfs verplicht.

3.7 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximumsnelheid van 30 km/uur. De locatie bevindt zich in een zone waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Hoewel binnen een 30 km/uur zone geen wettelijke normen zijn opgenomen dient aangetoond te worden dat ten behoeve van (recreatie) woningen er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op basis van de Standaard Rekenmethode RMG 2012 kan een geluidindicatie berekend worden. Aan de hand van Rekentool wordt duidelijk dat er een Letm waarde is van 55 dBa. In binnenstedelijk gebied is wettelijk de mogelijkheid opgenomen om maximaal 58 dBa te hanteren. Tevens is er aan de achterzijde van het gebouw sprake van een geluidsluwe achtergevel. Een groot gedeelte van de bewoners heeft dan ook altijd een geluidsluwe zijde ten opzichte van het wegverkeer. Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

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 fijnstof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland.

Over de Westerschelde worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De transportroute op de Westerschelde passeert op circa 3,4 kilometer afstand van de appartementen.



Figuur 17: Uitsnede Risicokaart Zeeland 2017

Uit risicoberekeningen van Rijkswaterstaat (2008) blijkt dat het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ niet tot de oever reikt. Ook heeft TNO een analyse uitgevoerd met betrekking tot het groepsrisico (2007), waaruit blijkt dat het invloedsgebied zich uitstrekt tot over de oevers. Het beperkte aantal te bouwen appartementen is derhalve niet maatgevend. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de appartementen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (bijvoorbeeld woningen zoals onderhavige appartementen) dient rekening te worden gehouden met eventuele hinderveroorzakende (bedrijfs)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden. De levendigheid in het gebied is altijd aanwezig geweest en wordt ook als zodanig nagestreefd.

Aangezien er geen sprake is van bedrijvigheid in de omgeving en ook de ontwikkeling zelf niet bestaat uit bedrijvigheid wordt voldaan aan de afstanden en zal ter plaatse van het appartementencomplex geen onacceptabele milieuhinder ontstaan.

3.11 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan is gelegen buiten het 'kustfundament'. Wel valt het perceel 15 gedeeltelijk binnen de beschermingszone B van de voorliggende waterkering. Dat betekent dat voor bepaalde werkzaamheden (zie de keur waterschap Scheldestromen 2012 artikel 4.1.7) uit oogpunt van waterkeringbeheer een watervergunning vereist is. Zo is een watervergunning vereist voor het aanleggen van een aardwarmtesysteem en voor ontgravingen dieper dan 5 m die een lijn getrokken onder een helling van 1:6 uit de grens met de beschermingszone A doorsnijden. Als de ontgraving voor de parkeerkelder niet aan die beschrijving voldoet, hoeft daarvoor geen watervergunning voor aangevraagd te worden.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in	<i>Het huidige bebouwd oppervlak en verharding bedraagt 361 m². Het nieuwe gebouw heeft een oppervlak en verharding van 616 m².</i>

maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>250</td><td>472</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>111</td><td>144</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> Voor $255 \times 0,075 = 19,12 \text{ m}^3$ dient waterberging gecompenseerd te worden. Compenserende maatregelen op het terrein zijn niet mogelijk. In overleg met gemeente en Waterschap is besloten deze $19,12 \text{ m}^3$ te compenseren door een bedrag over te maken in de 'Voorziening waterberging gemeente Sluis'. Dit bedrag wordt vastgelegd in de bijbehorende anterieure overeenkomst.		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	250	472	1	dichte bodemver harding	111	144	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	250	472	1																		
dichte bodemver harding	111	144	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	In de huidige situatie wordt gebruikt gemaakt van een gemengd stelsel. In de nieuwe situatie wordt het buiten het gebouw hemelwater en vuilwater gescheiden aangelegd en aangeboden.																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken en er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.																				
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Tijdens de bouw worden geen uitlopende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.																				

Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er wordt geen extra voorziening of 'open water' gerealiseerd waardoor geen extra risico's kunnen ontstaan.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Er zijn geen waterlopen in de omgeving aanwezig.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) 1. in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> 2 na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> 3 na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> 4 na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> 5 na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>1. Nee, bouwmaterialen worden aangevoerd via de Boulevard de Wielingen dit is een gemeenteweg.</i> <i>2. Ja, zie paragraaf 3.4.</i> <i>3. De bereikbaarheid blijft ongewijzigd.</i> <i>4. Ja er wordt op eigen terrein geparkeerd. De parkeerplaatsen zijn aangegeven op tekening.</i> <i>5. Nee er wordt niet binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk gerealiseerd.</i>

--	--

4. Juridisch

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente, een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven. Voor de gronden van het plangebied is aansluiting gezocht bij de bestaande regelingen binnen Cadzand-Bad en de daaruit voortvloeiende bebouwingsregels. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Het gehele plangebied krijgt de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn een kantoorruimte en maximaal 13 appartementen toegestaan. Tevens zijn ondergrondse parkeervoorzieningen binnen het plangebied mogelijk evenals bij de deze functies behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, andere terreinverhardingen, groen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

4.3 Regels

Gemengd:

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatief verblijf voor maximaal 13 appartementen;
- b. enkel op de begane grond: kantoor en dienstverlening tot maximaal 80 m²;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a mag een appartement permanent bewoond worden indien de prijs van het appartement (inclusief belastingen en aanhorigheden) bij aankoop € 500.000,- of meer en € 4.000,- per vierkante meter of meer heeft bedragen;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen;
- e. bij deze functies behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, andere terreinverhardingen, groen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Tevens bevat de bestemming regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen.

5. Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit. De

bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Conclusie

De ontwikkeling van het appartementencomplex zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst waarin de ontwikkeling en mogelijke planschade wordt opgenomen. De volledige ontwikkeling en de bijbehorende kosten daarvan zijn voor rekening van initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst wordt tevens de bovenplanse bijdrage voor het Investeringsfonds Cadzand-Bad opgenomen.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn is het mogelijk zienswijzen in te dienen. Waar nodig wordt naar aanleiding van de zienswijzen het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan zal vervolgens worden voorgelegd en vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis. De omgevingsvergunning bouw wordt verleend door het college van burgemeester en wethouders. Zowel het vastgestelde bestemmingsplan als de verleende omgevingsvergunning worden wederom gezamenlijk ter inzage gelegd voor de beroepsprocedure (coördinatiebesluit).

6.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.