

Bestemmingsplan

Boulevard de Wielingen 56
Cadzand-Bad 'Zilt aan Zee'



Opdrachtgever

Bakkershuys Beheer BV
Boulevard de Wielingen 56
4506 JL Cadzand-Bad

Versie: 11 mei 2023

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1714.bpbouldewiel56cdz-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Huidige situatie	4
1.3	Het plan	7
1.3	Leeswijzer	10
2.	Planologisch beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	15
2.3	Gemeentelijk beleid	19
3.	Motivering ruimtelijke aspecten	22
3.1	Natuur	22
3.2	Cultuurhistorie	22
3.3	Archeologie	23
3.4	Mobiliteit en parkeren	25
3.5	Technische infrastructuur	25
4.	Milieuaspecten	26
4.1	Bodem	26
4.2	Geluid	27
4.3	Luchtkwaliteit	28
4.4	Externe veiligheid	29
4.5	Milieuhinder	30
4.6	Mer-beoordeling	31
5.	Waterparagraaf	31
5.1	Watertabel	31
6.	Juridisch	34
6.1	Algemeen	34
6.2	Verbeelding	34
6.3	Regels	34
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.1	Inleiding	35
7.2	Economische uitvoerbaarheid	35
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	35
8.1	Procedure	35
8.2	Conclusie	36

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 2. Natuurtoets

Bijlage 3. Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Boulevard de Wielingen 56 te Cadzand-Bad is het voornemen om het bestaande bedrijfspand te herontwikkelen tot een modern appartementencomplex met 4 bouwlagen (7 appartementen) boven een commerciële plint. Het architectonische ontwerp is op 31 oktober 2017 tijdens een vergadering van het Q-team Cadzand-Bad van de gemeente Sluis besproken en akkoord bevonden.

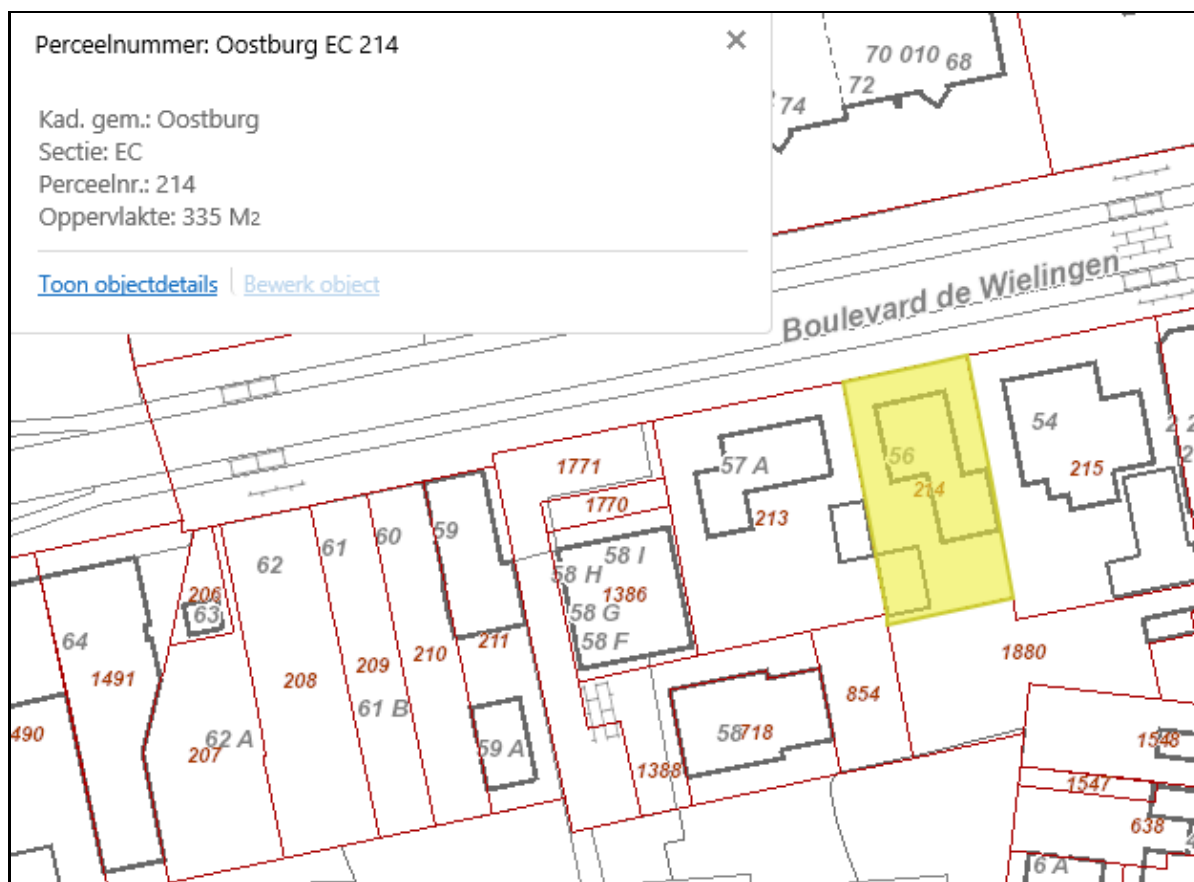
Realisering van het initiatief is niet mogelijk op basis van de vigerende Beheersverordening Cadzand-Bad die op 8 november 2013 in werking is getreden. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. In de beheersverordening is het perceel gelegen in besluitvak "Boulevard de Wielingen". Daarom zijn de bepalingen, met uitzondering van de wijzigingsvoorschriften, uit het bestemmingsplan "Boulevard de Wielingen" 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 'Wonen'. In 2000 is de locatie op basis van een vrijstellingsprocedure artikel 19 WRO bestemd als bakkerij. Realisatie van het appartementencomplex is op basis van deze bestemming Bakkerij (detailhandel) niet rechtstreeks toegestaan.

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.

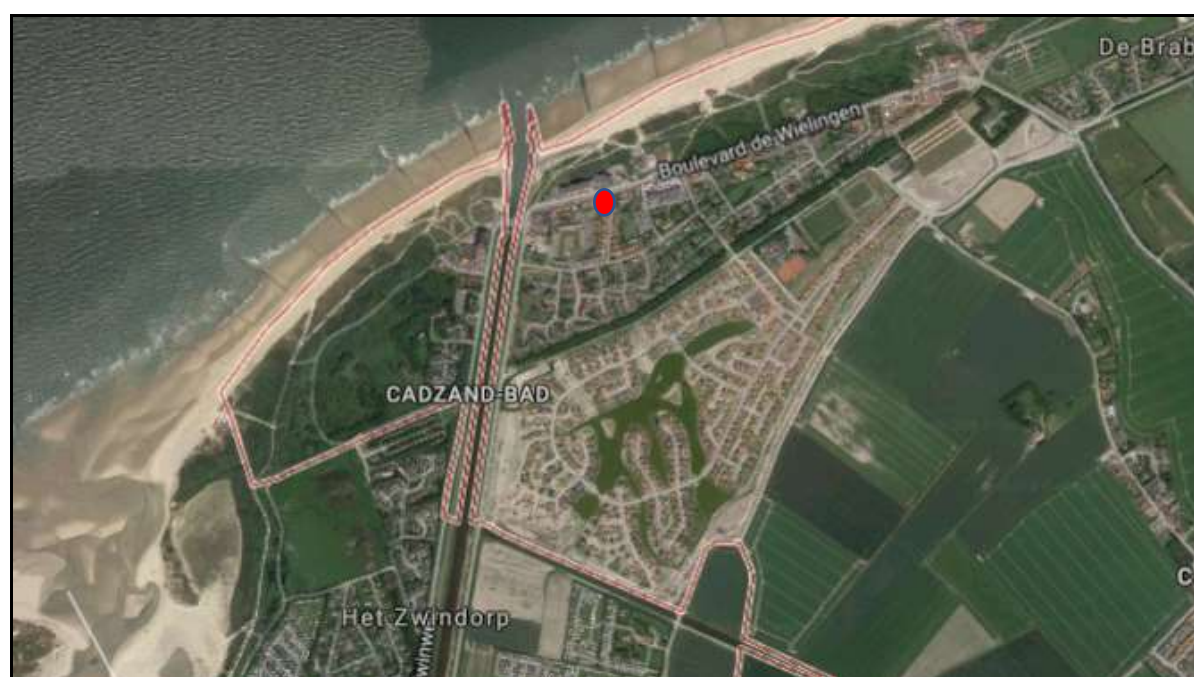
In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit de toelichting zal blijken dat de ontwikkeling niet strijdig is met de te toetsen relevante ruimtelijke aspecten en dat er daardoor medewerking verleend kan worden aan het initiatief. De bestemmingsplanprocedure wordt gecoördineerd met de omgevingsvergunning bouw. Dit project leent zich voor coördinatie. Het voordeel voor alle belanghebbenden is dat de gevolgen van de (te nemen) besluiten in één oogopslag inzichtelijk worden (bestemmingsplan en bouwplan). Met de terinzagelegging van alle (ontwerp)besluiten wordt de procedure overzichtelijk en transparant. Wanneer beroep wordt ingesteld, dan worden alle besluiten in één keer voor behandeling van beroep bij de Raad van State gebracht waardoor snel duidelijkheid over de uitkomst van de procedure voor alle partijen ontstaat. Bovendien wordt hiermee een optimale doorlooptijd van de procedure bewerkstelligd.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Boulevard de Wielingen in de plaats Cadzand-Bad. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie EC, nummer 214. De locatie is gelegen in het centrum van Cadzand-Bad. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door Boulevard de Wielingen 54 en aan de westzijde Boulevard de Wielingen 57A. Boulevard de Wielingen 54 (Le Normandy) betreft een appartementencomplex met 11 appartementen en commerciële plint. Boulevard de Wielingen 57A betreft een appartementencomplex met commerciële ruimte in aanbouw (Lichthuys). Ten noorden van het plangebied is aan de overzijde van de Boulevard de Wielingen het appartementencomplex 'Cadzand-Bad Résidence' gelegen. Aan de zuidzijde van het plangebied is de Blommaert gelegen.



Figuur 1: Kadastrale situatie (Geoweb Zeeland 2022)



Figuur 2: Luchtfoto locatie (Google Maps 2021)



Figuur 3: Huidige situatie plangebied



Figuur 4: Boulevard de Wielingen 57A in aanbouw rechterzijde

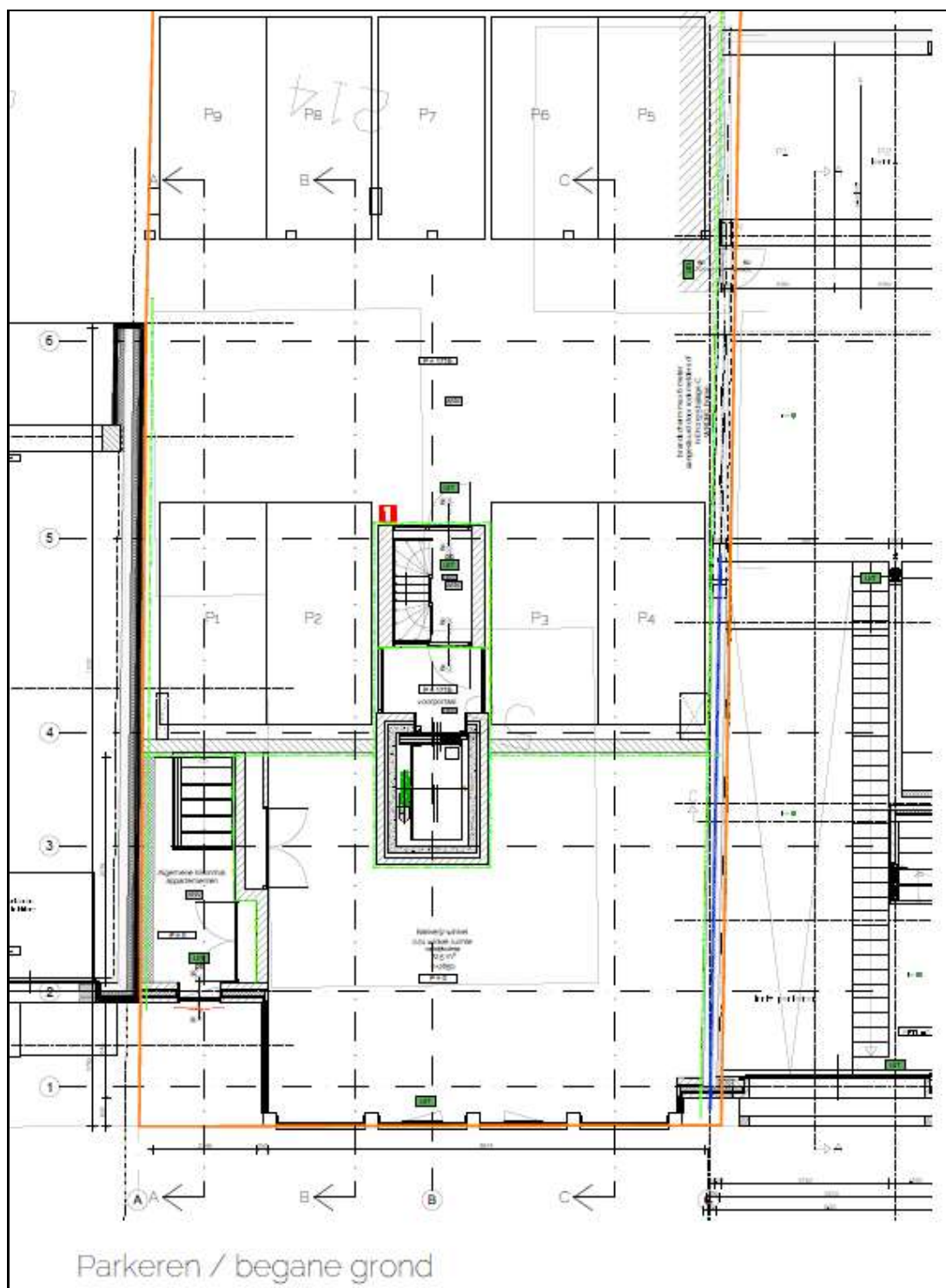


Figuur 5: Boulevard de Wielingen 54

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om na sanering van de bestaande bakkerij, 7 appartementen en een commerciële ruimte te realiseren. De begane grond biedt ruimte voor detailhandel (bakkerswinkel) van 72,5 m² bvo, een entree voor de winkel, een inkomhal voor de appartementen, fietsenberging en kantoor. De 1^e verdieping bestaat uit twee appartementen van 86,5 en 138,4 m². De 2^e en 3^e verdieping appartementen van 86,5 en 90,7 m². De 4^e verdieping omvat een penthouse van 170 m². Vijf appartementen worden voorzien met twee slaapkamers. Het duplex appartement op de 1^e verdieping heeft 3 slaapkamers en de penthouse heeft 4 slaapkamers. Op de achterzijde van het terrein zijn 9 parkeerplaatsen gelegen welke worden bereikt via het naastgelegen perceel. Hoewel de uiteindelijke inrichting van het complex in juridische zin minder van belang is voor de bestemmingswijziging zijn de plattegronden verwerkt in de figuren 6 tot en met 9. De figuren geven een indruk van de indeling. Voor een goed overzicht wordt verwezen naar de omgevingsvergunning bouw.

De inrichtingstekeningen zijn door het Q-team van de gemeente Sluis beoordeeld en geaccordeerd op 31 oktober 2017.



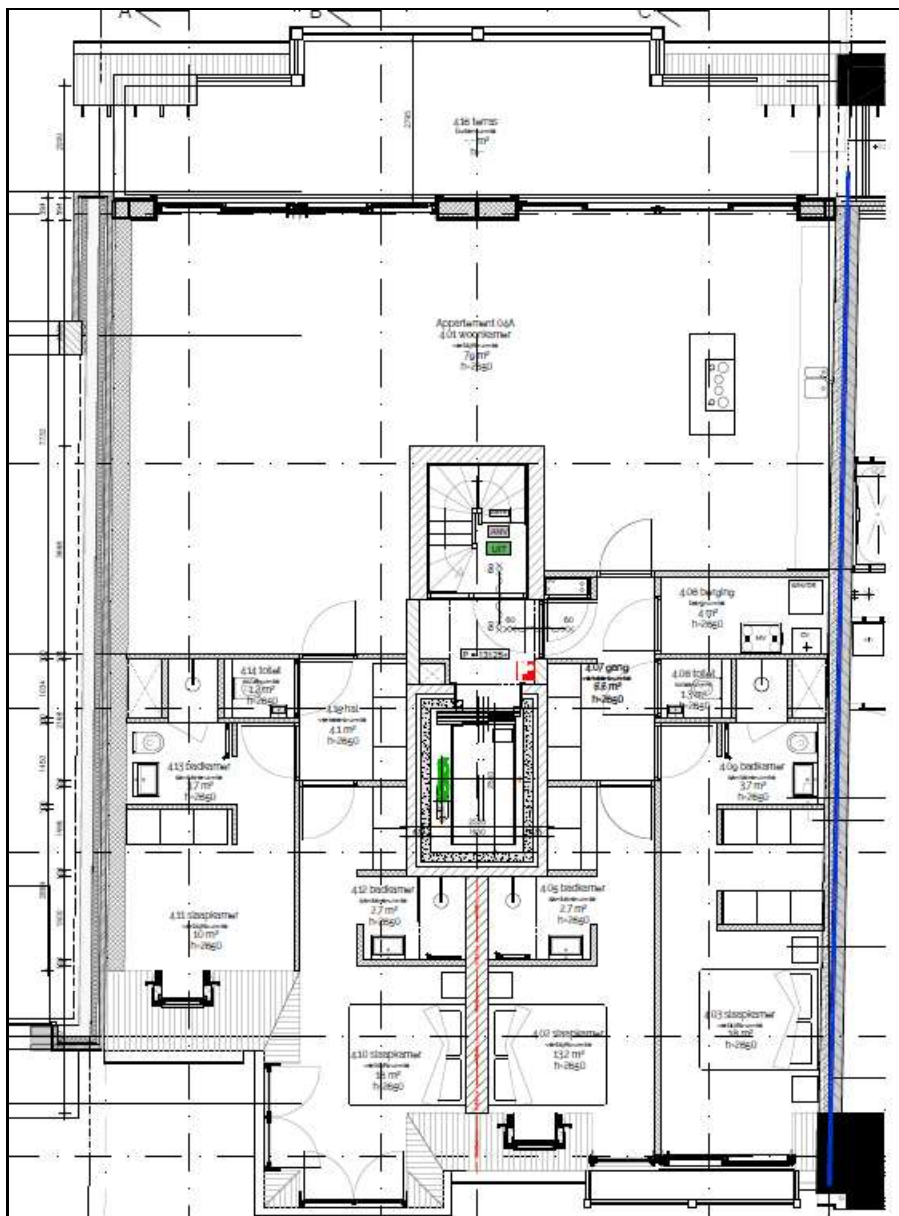
Figuur 6: Situatietekening begane grond



Figuur 7: Indeling tussenruimte en 1^e verdieping



Figuur 8: 2^e en 3^e verdieping



Figuur 9: 4^e verdieping

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

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is toegeschreven op een aantal dringende maatschappelijke opgaven waar Nederland zich voor gesteld ziet. Dit betreft de gevolgen van de klimaatverandering (wateroverlast/droogte, opwarming en zeespiegelstijging), de energietransitie naar duurzame opslag en opwekking, de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, het bereikbaar houden van stedelijk gebied en de inpassing van nieuwe distributiecentra. Verder betreft dit de gelijktijdige versterking van de natuur en de biodiversiteit en het behoud van landbouw en agrarisch landschap.

Deze opgaven moeten volgens de NOVI in samenhang bekeken worden, waarbij de versterking van de omgevingskwaliteit centraal staat. In de NOVI worden daarvoor drie afwegingsprincipes geformuleerd:

- 1) Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies,
- 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- 3) Afwenteling op toekomstige generaties of op andere gebieden wordt voorkomen.

De voor deze ontwikkeling relevante beleidsaspecten uit de NOVI zijn in ieder geval:

- Het realiseren van een goede omgevingskwaliteit;

Hieraan beoogt onderhavige ontwikkeling invulling te geven, mede door uit te gaan van transformatie van het bebouwde gebied.

- Het waarborgen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;

Gelet op de uitkomst van de verschillende milieuonderzoeken als ook de door te voeren technische maatregelen kan hier worden voorzien in een gezonde en veilige verblijfsomgeving.

- De zorg voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;

Het plan voorziet in een aanwezige behoefte.

- Het realiseren van een circulaire economie;

Er wordt gekozen voor hergebruikte en eenvoudig her te gebruiken bouwstoffen en gebouwonderdelen.

- Het waarborgen van waterveiligheid en klimaatbestendigheid.

Het bouwplan omvat waterbuffering in de vorm van een toename van groen rondom het pand, en een afname van het verharde oppervlak.

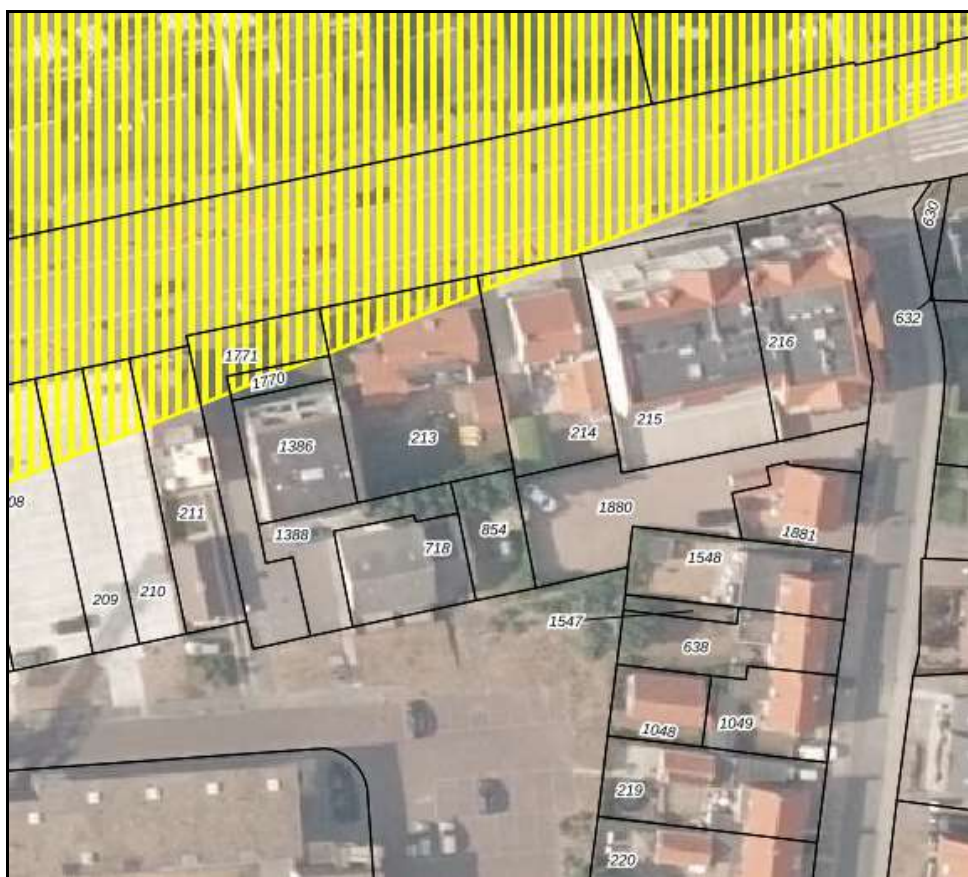
Gelet op het voorgaande is het bouwplan in overeenstemming met de beleidsambities van de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijkswaardwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Een klein gedeelte van het plangebied valt binnen het kustfundament. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is derhalve van invloed op deze locatie.



Figuur 10: Aanduiding kustfundament

In het Barro wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkeling binnen en buiten het stedelijk gebied. 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 Waterschap Scheldestromen heeft daarenboven op 17 december 2014 de bebouwingscontouren voor Cadzand-Bad vastgesteld. 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. Ligging binnen bebouwingscontour Voor het bouwen binnen het waterstaatswerk is een watervergunning vereist. Gelet op het feit dat er al veel bebouwing staat en er in de directe nabijheid diverse herontwikkelingen hebben plaatsgevonden, is er geen reden om aan te nemen dat waterkeringstechnische eisen voor belemmeringen gaan zorgen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

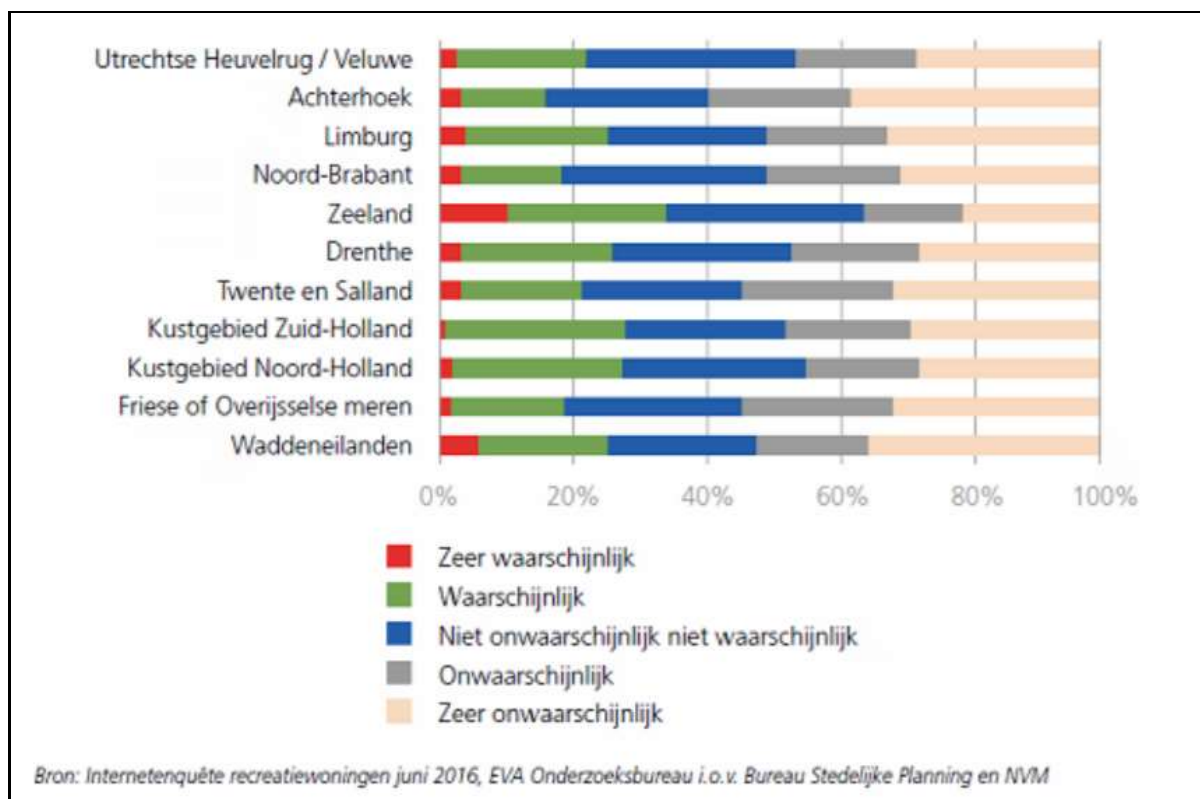
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat een aantal regels met betrekking tot de inhoud van ruimtelijke plannen. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Zeeland gehanteerd. Toepassing van de 'ladder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

Het plan is mede tot stand gekomen door de vraag naar recreatiewoningen in Cadzand-Bad. Uit het onderzoek van NVM blijkt dat de vraag naar recreatiewoningen is toegenomen. Zeeland is met Brabant de meest aantrekkelijke regio. Van alle provincies geven de meeste respondenten aan er 'zeer waarschijnlijk' een recreatiewoning te willen kopen waarbij de voorkeur dan het meest uitgaat naar Zeeland. Deze behoefte aan recreatiewoningen in Zeeland neemt sindsdien toe. De ontwikkeling is zichtbaar de afgelopen jaren.

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 marktvraag is deze plancapaciteit echter nog steeds beperkt, zeker als in ogenschouw wordt genomen dat Zeeland ook nog de meeste buitenlandse kopers (met name vanuit België en Duitsland) aantrekt.



Figuur 10: 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).

De meest recente cijfers dateren van 2020. In 2020 zijn er ruim 7.300 recreatiewoningen in Nederland verkocht, een stijging van maar liefst 70% ten opzichte van 2019. De gemiddelde verkoopprijs is, vergeleken met 2019, met 13,6% gestegen naar €172.500. Dit is de hoogste stijging sinds 2004, het jaar dat NVM startte met publicatie van deze cijfers. Het beschikbare aanbod recreatiewoningen per 1 januari 2021 bedroeg circa 800 woningen, een scherpe daling van 57% ten opzichte van begin 2019 toen het aanbod nog 1900 woningen groot was. De invloed van de sterk oververhitte reguliere koopwoningmarkt wordt daarmee ook zichtbaar op de markt voor recreatiewoningen. In Zeeland is vraag naar grote en luxe woningen in het topsegment. De grootste recreatiewoningen worden daar verkocht (85m²), met landelijk de hoogste m²-prijs van € 3.500 per m². De gemiddelde vraagprijs van te koop staande recreatiewoningen in Zeeland is inmiddels € 600.000 (www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/recreatiewoningen/).

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 praktisch en beleidsmatig opzicht de kustlocatie voor recreatieappartementen in Zeeuws-Vlaanderen zo kort bij de Belgische grens. 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 kleinschaliger 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. Zowel op basis van marktcijfers benoemd in bovenstaande gegevens is tevens het aantal te verkopen appartementen relatief klein.

Uit bovenstaande blijkt dat er sprake is van een actuele behoefte in de badplaats. Tevens wordt de behoefte nader onderbouwd door de Pilot Cadzand-Bad. Cadzand-Bad wil zich ontwikkelen tot een 'stijlvolle internationale badplaats met een natuurlijk karakter', waar de kernkwaliteiten rust, ruimte en vrijheid centraal staan'

Vraag 3. Licht 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.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

In de Omgevingsvisie, vastgesteld 12 november 2021, is het belang van recreatie en de juiste invulling hiervan kenbaar gemaakt. Belangrijk uitgangspunt daarbij het benutten van de 'schaarse ruimte in Zeeland. Dit vergt zorgvuldige ruimtelijke afwegingen. Het streven naar een divers aanbod, de (verwachte) toenemende recreatiedruk en de behoefte aan enige ontwikkelruimte in de vrijetijdsector, in combinatie met de schaarse ruimte in Zeeland en het ruimtebeslag door andere gebruikers, vraagt om zorgvuldige afwegingen. Beleid en regelgeving op lokaal en provinciaal niveau samen met gebiedsgerichte uitwerkingen zorgen er voor dat deze zorgvuldige afweging plaatsvindt. Op provinciaal niveau gebeurt dit door middel van provinciaal beleid en de Omgevingsverordening.'

Omgevingsverordening Zeeland 2018

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 2.6, 2.10 en 2.13 van de Omgevingsverordening van toepassing.

Artikel 2.6

1. In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande -voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op de in bijlage B genoemde categorieën.

Toetsing:

De planontwikkeling gaat uit van de realisatie van detailhandel. In artikel 2.6 wordt als voorwaarde gesteld dat nieuwe of uitbreiding van bestaande detailhandel primair is toegelaten in een kernwinkelgebied. De toelichting bij de verordening beschrijft kernwinkelgebieden als binnen de centra van kernen gelegen gebieden waarin detailhandelsvoorzieningen zijn geconcentreerd. Een beperkte uitbreiding of een nieuwvestiging van beperkte omvang vergt geen uitvoerige motivering.

Het plangebied is gelegen in het centrum van Cadzand-Bad en voldoet daarmee aan de voorwaarde als kernwinkelgebied. Het huidige pand is momenteel reeds in gebruik voor detailhandel (bakkerij) en de bedrijfsvloeroppervlakte wordt kleiner, van 140 m² in de huidige situatie naar 72,5 m² in de nieuwe situatie. Er is daarmee ook geen sprake van nieuwe of de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen.

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.

Toetsing:

De ontwikkeling is gelegen in Cadzand-Bad, één 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. Economische haalbaarheid:

De ontwikkeling wordt geïnitieerd door de huidige eigenaar en exploitant. Zijn huidige bedrijfsactiviteiten worden voortgezet en een aantal appartementen worden behouden en niet verkocht. De gewenste ontwikkeling is haalbaar en daarmee economisch uitvoerbaar. Een businessplan is hiervoor opgesteld. Aan de centrale bedrijfsmatige exploitatie als bedoeld in artikel 2.13 zal worden voldaan (zie artikel 2.13).

Voorwaarde C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept:

In Cadzand is momenteel nog steeds een tekort aan appartementen. Een groot aantal appartementen wordt verkocht boven de €800.000 van. Onder dit bedrag is er nog steeds een prijssegment waarvan er weinig aanbod is. De meest recent afgeronde, dan wel in uitvoering zijnde, projecten zijn projecten met zeezicht, waardoor de verkoopprijzen aanzienlijk hoger liggen. Het initiatief omvat een segment onder de €800.000. Daarnaast voldoet het initiatief aan de stedenbouwkundige uitgangspunten welke

zijn opgenomen voor Cadzand-Bad. Het betreft hoogwaardige nieuwbouw met een kenmerkend karakter voor Cadzand-Bad.

Voorwaarde D. Sociaal maatschappelijke bijdrage:

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:

- * Dat 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 in bijlage 5;
- * Dat 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;
- * Dat aan de ontwikkeling een actuele prognose ten grondslag ligt op basis waarvan de specifieke behoefte aan deeltijdwonen wordt onderbouwd;
- * Dat 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 in het ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en de daarbij behorende bijlagen.

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 van (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m2 GBO van € 4.000 van. 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.

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:

De prijzen genoemd onder A zijn gecorrigeerd als gevolg van de gestegen marktprijzen voor (recreatie)woningen. Immers, ten aanzien van de additionele migratie is bedoeld ruimte te bieden voor de toevoeging van woningen voor een specifiek segment (deeltijd)wonen. Het betreft woningen die additioneel zijn op het programma voor permanent bewoonde en recreatief gebruikte appartementen, zonder dat dit invloed heeft op het aanbod elders in de gemeente. Het betreft dan appartementen die, onder meer door hun bijzondere ligging en kwaliteiten, elders niet worden aangeboden. Dit is onder meer geconcretiseerd in de genoemde bedragen. Teneinde (blijvend) een bijdrage te leveren aan het versterken van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de herstructurering/transformatie van de badplaats door middel van deze additionele woningen is het gewenst de normen hiervoor aan te passen. Inmiddels wordt uitgegaan van een minimale verkoopprijs van € 800.000 VON en een minimale prijs per m2 GBO van € 7.000 VON.

In het bestemmingsplan dient inzichtelijk te worden gemaakt welke categorie per appartement van toepassing is. In totaal worden er 7 appartementen gerealiseerd waarbij de penthouse in de categorie

additioneel valt. De andere 6 tementen worden recreatief gebruikt, al dan niet verplicht verhuurd. 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. Op basis van de gestelde voorwaarden uit de pilot Cadzand Bad wordt de indeling van het appartementencomplex als volgt:

01A Recreatief met verplichte verhuur

01B Recreatief

02A Recreatief met verplichte verhuur

02B Recreatief

03A Recreatief

03B Recreatief

04A Additioneel

In totaal omvat het complex 7 recreatie appartementen waarvan 1/3^e verplichte verhuur en 2/3^e niet verplichte verhuur. In totaal worden er 2 appartementen verplicht verhuurd.

2.3 Gemeentelijk beleid

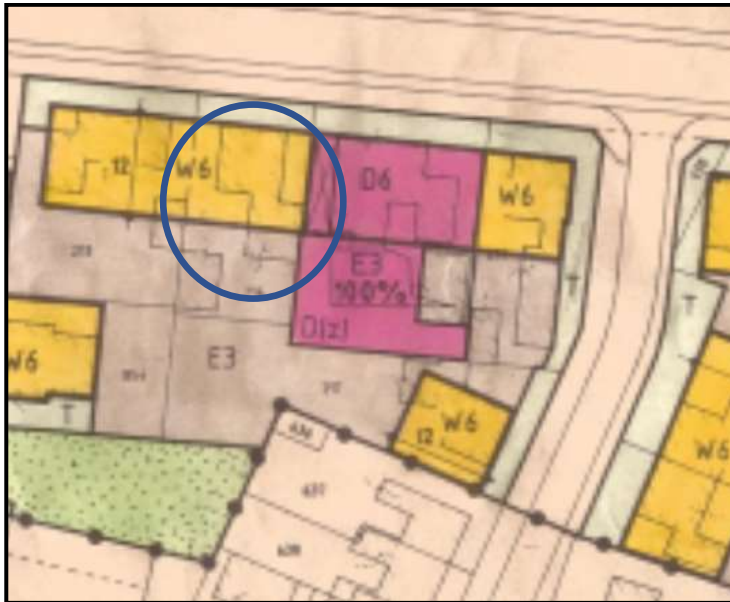
Krachtig Verbonden visiedocument 2021-2025

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 Boulevard de Wielingen en de in 2000 doorlopen vrijstellingsprocedure naar bakkerij geven geen mogelijkheden om appartementen binnen de vigerende bestemming te realiseren. Het bouwvlak is aangewezen met een goothoogte van 6 meter. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen deze bestemming.



Figuur 11: Uitsnede bestemmingsplan Cadzand-Bad

Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en Bijlage 10

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'.

Het ontwerp van het gebouw is gebaseerd op onderstaande regels:

Bouwmassa's en architectuur
1 Aanwezige bebouwing tussen de huisnummers 48 en 65 mag geheel vernieuwd worden. 2 De voorgevels staan in één rooilijn direct aan de straat. Kleine verspringingen tussen voorgevelvlakken zijn toegestaan om de percelering en individuele karakteristiek van de panden te benadrukken. 3. Er mag gebouwd worden tot in de zijdelingse perceelsgrenzen. 4. Doorsteken in de gevelwand ten behoeve van de ontsluiting van het achtererf of de bovenwoningen zijn maximaal 2,20 meter breed (voorkomen storende onderbrekingen in de etalagelaag). Overbouwde doorgangen hebben een minimale hoogte van 5 meter. Doorgangen zijn afsluitbaar met een in de architectuur geïntegreerd transparant hekwerk of poort. 5. De gevelwand bestaat uit afzonderlijk herkenbare panden die allemaal afgedekt zijn met een kap. De hoogte van de bebouwing varieert tussen de 3 bouwlagen met kap en 4 bouwlagen met kap (nokhoogtes tussen de 14 en 17 meter, gerekend vanaf peil boulevard). 6. Onder de kloeke kappen wordt gewoond. 7. De begane grond heeft een bouwhoogte van circa 3,5 tot 4 meter en bevat commerciële ruimten.

8. De bouwdiepte bedraagt zowel voor de begane grond als voor de verdiepingen maximaal 18 meter. Voor de toepassing van deze bouwdiepte op de verdiepingen geldt als uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwaliteit van de te realiseren appartementen deze bouwdiepte dient te rechtvaardigen en dat het realiseren van appartementen aan de voorzijde en achterzijde daarbij niet is toegestaan.
9. De kappen hebben een hellingshoek van meer dan 45 graden. Als vanuit de architectonische compositie van het bouwvolume een kap gewenst is die extra hoog is, dan wordt de gootlijn op een lager gelegen verdieping ingezet. Dakkapellen en dergelijke zijn ondergeschikte componenten van het dakvlak. Daken zijn afgedekt met een keramische pan. De donkerrode kleur overheerst, maximaal 20% van de panden heeft een keramische pan in een blauwgrijze kleurstelling.
10. De gevels aan de boulevardzijde hebben geen buiten het gevelvlak hangende balkons. Eventuele buitenruimtes aan deze zijde zijn uitgevoerd als Franse balkons of loggia's en passen in de ritmiek van de raamopeningen.
11. Het merendeel van de gevels is gewit (in wit of witnuances) of gekijmd. Echter vanwege de beoogde variatie mag 20% van de panden gerealiseerd worden in een traditionele baksteenarchitectuur.
12. De bouwmassa's op hoeken hebben aantrekkelijke zijgevels. De panden hebben als het ware een tweede voorgevel.

Overgang privé-openbaar

13. De panden staan direct aan de straat. Eventuele particuliere strookjes grond aan de voorzijde die niet bebouwd zijn worden verhard. Het peil, de vormgeving en materialisatie is afgestemd op de herinrichting van het openbare gebied.
14. De begane grond met etalages is open aantrekkelijk vormgegeven. Op deze laag heeft ieder pand zijn eigen uitdrukking.
15. Grote doorlopende luifels ontbreken. Reclame-uitingen e.d. worden op een stijlvolle manier direct mee-ontworpen.
16. Rolluiken aan de buitenzijde van de gevel zijn niet toegestaan. Bij het ontwerp van het interieur worden dergelijke veiligheidsvoorzieningen geïntegreerd. Vanwege de uitstraling genieten transparante rolhekwerken de voorkeur.
17. Tussen de Duindoornstraat en de Scheldestraat worden de achterste perceelgrenzen door tuinmuren en/of bijgebouwen gemarkeerd. Gelet op het karakter van dit achtergebied verdient een eenheid in uitstraling de voorkeur. Via afsluitbare poorten zijn de achterpercelen toegankelijk voor personenauto's (parkeergelegenheid op eigen terrein). Gelet op de omgeving van de Blommaart is dit achtergebied niet geschikt als bevoorradingsroute voor de winkels.
18. Eventuele erfafscheidingen aan de Duindoornstraat zijn eveneens in de architectuur van de hoofdbouwmassa's geïntegreerd.

Figuur 12: Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad Bijlage 10

Toetsing voorwaarden ontwikkelingsplan:

Het ontwerp van het gebouw is gebaseerd op bovenstaande regels. Aan de voorwaarden 1 en 13 wordt niet geheel voldaan. De locatie van het gebouw, in het bijzonder de positionering van de voorgevel, is niet in zijn geheel direct aan de staat (rooilijn) gelegen. Gezien de positionering van het aangrenzende appartementencomplex op Boulevard de Wielingen 54 heeft initiatiefnemer in overleg met het Q-team besloten niet het gehele gebouw tot de perceelsgrens te realiseren. Hoewel dit wel mogelijk is wil initiatiefnemer tegemoetkomen aan de bewoners van dit complex en daardoor de eerste drie meter niet tot de voorste perceelsgrens te bouwen. Door middel van het maken van een 'insprong' in de gevel wordt voorkomen dat bewoners van Boulevard de Wielingen 54 met een blinde gevel geconfronteerd worden. De 'insprong' wordt mede gemaakt aangezien de ontwikkeling op Boulevard de Wielingen 57A reeds voorziet op een volledige voorgevel tot aan de rooilijn direct aan de straat. Het gebouw voldoet aan de gestelde voorwaarden met betrekking tot kleurstelling en materiaalgebruik.

Geconcludeerd wordt dat er een strijdigheid is met de beheersverordening Cadzand-Bad. Om het initiatief mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. In een overeenkomst zullen de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer worden vastgelegd.

3. Motivering ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

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 Habitatrichtlijngebied ofwel Natura2000 gebied. De afstand van het plangebied tot de Westerschelde bedraagt circa 330 meter. Het andere Natura2000 gebied betreft de Zwin en Kievittepolder. De afstand tot het Zwin bedraagt circa 400 meter. De afstanden tot stikstofgevoelige en overbelaste gebieden is overigens groter. Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect evenals de gebruiksfase toeneemt, maar is op omliggende gebieden nihil en daarmee heeft de depositie ook geen effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er bestaat daarom op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze bestemmingswijziging, zie bijlage 1.

Flora en Fauna

De Wet natuurbescherming beschrijft dat natuurwaarden beschermd moeten worden. Om alle zaken in dit kader in beeld te brengen is een Natuurtoets opgesteld (bijlage 2) waarbij eveneens veel aandacht is besteed aan een uitgebreid locatieonderzoek. Adviesbureau Wieland heeft geconstateerd dat er geen dieren of planten aanwezig zijn binnen het plangebied. Bij het slopen van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met de broedperiode geen sloop in de periode 15 maart – 15 juli in het geval er alsnog broedvogels aanwezig zouden zijn. Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. De sloop van het complex levert geen verstoring op van de aanwezige waarden. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 2.

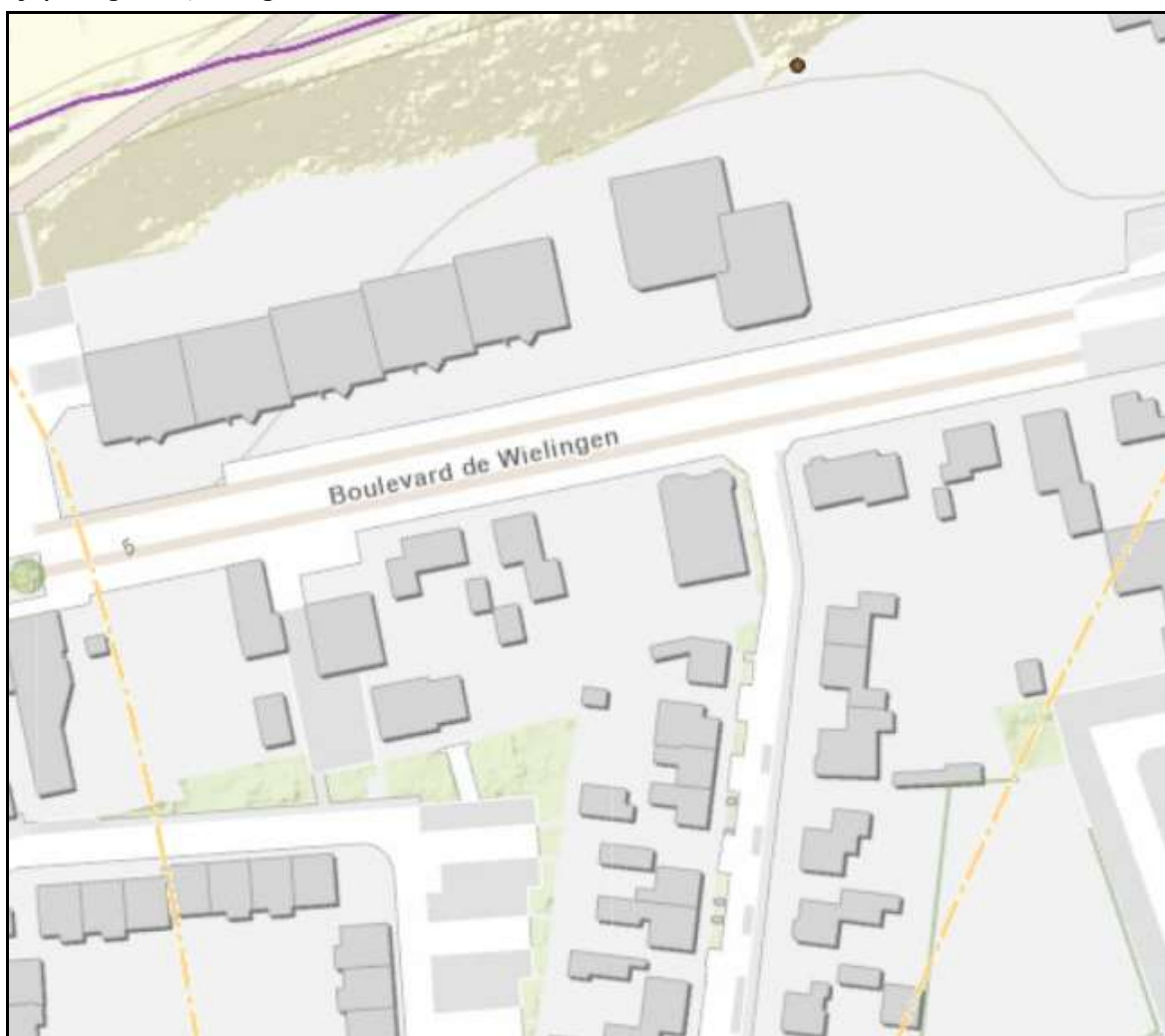
Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wnb. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het, naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

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. 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. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie

Zeeland geeft binnen het plangebied of rondom het plangebied eveneens geen cultuurhistorische waarden aan. Op verdere afstand zijn oude dijken (gele stippellijnen) en waterstaatwerken (bruine lijn) aangeduid, zie figuur 12.



Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Zeeland

Van de mogelijk aantasting van cultuurhistorische waarden is geen sprake. 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 het appartementencomplex akkoord bevonden.

3.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Uitgangspunt is 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.

Archeologiebeleid

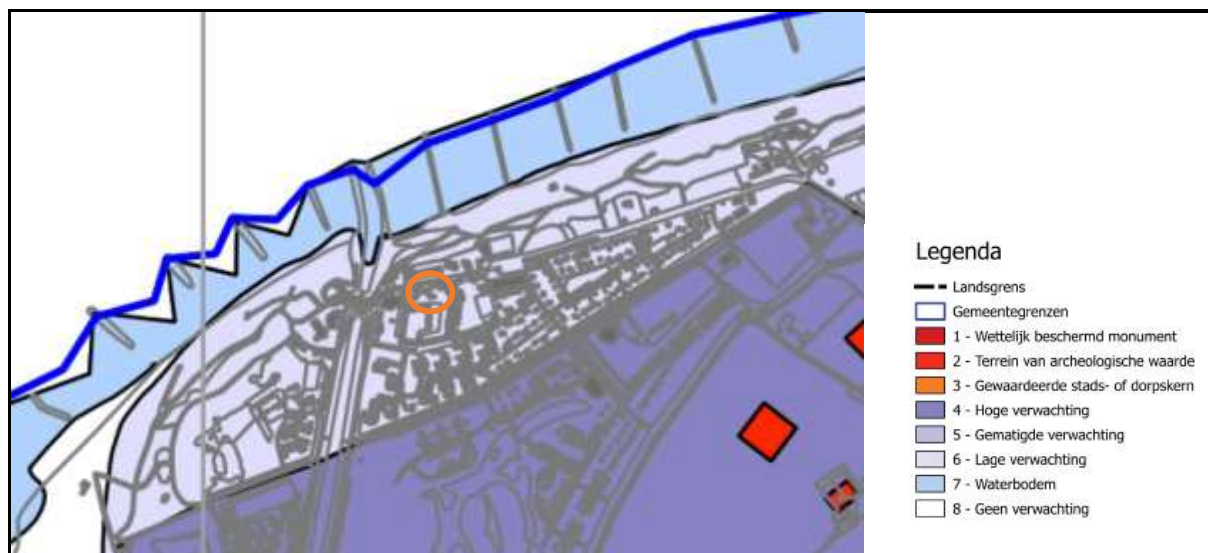
Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Sluis archeologiebeleid vastgesteld. In 2017 is het archeologiebeleid 1^e herziening vastgesteld. In deze beleidsnotitie wordt Cadzand-Bad op pagina 25 als volgt aangeduid:

'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.



Figuur 13: Uitsnede Archeologiebeleid 1^e herziening gemeente Sluis

Bovengenoemd archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie, dat op 31 januari 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. 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 bodemverstorende 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 realisatie van 7 appartementen met commerciële ruimte zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de mogelijkheid van één bakkerij.

Om te bepalen hoeveel verkeer de ontwikkeling zal genereren, is er gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstig bestendig parkeren'. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van 'koop, appartement, midden' in niet stedelijke rest bebouwde kom. Het bepaalde kencijfer betreft gemiddeld 6 verkeersbewegingen per appartement per dag. Dit brengt een toename van $(7 \times 6 =)$ 42 verkeersbewegingen per dag met zich mee. Gezien de goede ontsluiting op Boulevard de Wielingen, welke een van de hoofdverkeersaderen van Cadzand-Bad vormt en opgaat in de N674, vormt dit in zijn geheel geen belemmering voor de uitvoering van onderhavige ontwikkeling.

De parkeernorm in Cadzand-Bad bedraagt voor appartementen 1,2 parkeerplaats per appartement. Bij 7 appartementen zijn in dat geval $7 \times 1,2 = 8,4$, afgerond 9 parkeerplaatsen noodzakelijk en deze zijn voorzien. Voor de commerciële ruimte is in bijlage 10 een parkeernorm voorzien van 2,3 per 100 m². De huidige bakkerij heeft een oppervlak van 140 m² en heeft daarmee $140/100 \times 2,3 = 3,22$ pp. De nieuwe commerciële ruimte van 74 m² resulteert in een norm van $74/100 \times 2,3 = 1,70$ pp. Voor wat betreft de commerciële ruimte resulteert dit in een afname van de parkeerbehoefte. Aan de parkeernormen van de gemeente Sluis wordt voldaan.

De parkeerplaatsen zijn gelegen op de achterzijde van het perceel en zijn bereikbaar via Boulevard de Wielingen 57A. Hiervoor is een recht van overpad gevestigd. De gebruikers van de verschillende appartementencomplexen zullen met duidelijke verwijsborden duidelijk worden gemaakt waar zij moeten parkeren.

3.5 Technische infrastructuur

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 de bakkerij 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 Riol aansluitverordening Gemeente Sluis 2014. De aanleg van de nieuwe ontwikkeling dient aan te sluiten op de openbare ruimte. Hiervoor dient een akkoord vanuit de gemeente te zijn. Eventuele kosten voor aanpassing van de openbare ruimte ten behoeve van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

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 gedacht worden aan het bepalen van de locaties (met inspraakprocedures etc.), aantal en soorten containers, het bestellen, leveren en plaatsen van de containers. Uiteindelijk heeft dat

geleid tot de start van het ondergrondse inzamelen op 1 juli 2021. Voor alle duidelijkheid de gemeente plaatst en is eigenaar van de ondergrondse containers.

4. Milieuaspecten

4.1 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 14: 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 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. 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.

4.2 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 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 48 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. Aan de achterzijde zijn tevens de terrassen gelegen. De bewoners hebben 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.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	40	6	2
Snelheid personenwagens	30	30	30
Lichte vrachtwagens per uur	0	0	0
Zware vrachtwagens per uur	3	0	0
Snelheid zwaar verkeer	30	30	30
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	25
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard, 1=zacht)	0
Percentage reflectie van overzijde (0=geen, 1=volledig)	0.2
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	30
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	20
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm :	47.256
Berekende geluidniveau in Lden :	45.115
Berekende geluidniveau in Lnight :	30.786

Figuur 15: Standaard Rekenmethode RMG 2012

4.3 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.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		42
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 16: NIBM-tool

4.4 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. Tussen de appartementen en de transportroute liggen reeds andere appartementen. 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 en commerciële ruimte 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.

4.5 Milieuhinder

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.

Het gebouw wordt aan één zijde gerealiseerd tegen een commerciële ruimte welke nog niet concreet is ingevuld. In het geval van een centrumgebied, waar functiemenging wordt nagestreefd is het

mogelijk om voor categorie A-bedrijven bedrijfsactiviteiten aanpandig aan woningen te kunnen uitvoeren. Bij functiemenging kan gedacht worden aan dorpskernen, stadscentra en gebieden zowel bestaande gebieden met functiemenging als gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd.

De Boulevard de Wielingen is van oudsher een straat waar functiemenging aanwezig is. De Boulevard de Wielingen is de centrale weg in het toeristische centrum van Cadzand-Bad. De levendigheid in het gebied is altijd aanwezig geweest en wordt ook als zodanig nagestreefd. Gelet op de functie van dit deel van Boulevard de Wielingen als een gemengd gebied, zijn vormen van detailhandel, lichte horeca en dienstverlening zeer wel mogelijk. De invulling van een commerciële ruimte op de begane grond is passend en past ook bij de reeds omliggende activiteiten, zoals de naastgelegen makelaarskantoor op nummer 54, detailhandel op nummer 52 en multifunctionele ruimte op nummer 57A. Ter plaatse van het appartementencomplex zal geen onacceptabele milieuhinder ontstaan.

4.6 Mer-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Indien een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die in de D-lijst van het Besluit m.e.r. is opgenomen, maar onder de daarin genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r. beoordeling benodigd.

Voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken die onder de drempelwaarde van de activiteiten in de D-lijst vallen en waarvan het bestemmingsplan als besluit in kolom 4 is genoemd (zoals bij D11.2 stedelijk ontwikkelingsproject), dient getoetst te worden aan de criteria uit bijlage 111 bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

De hoofdcriteria bestaan uit:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Daarbij dient onderzocht te worden of er sprake is van cumulatie met (milieueffecten van) andere ontwikkelingen in de omgeving, het risico op zware ongevallen en/of rampen en er dient nu ook ingegaan te worden op maatregelen die genomen worden om de effecten doeltreffend te verminderen. Waar mogelijk dienen deze maatregelen in het bestemmingsplan geborgd te zijn. Het initiatief omvat de realisatie van 7 recreatieappartementen. In het Besluit m.e.r. is geen ondergrens opgenomen, maar er moet wel sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook daarvan is geen definitie beschikbaar. Dit is afhankelijk van de ruimtelijke impact die het plan heeft ten opzichte van de omgeving. Gezien de ruimtelijke impact van de realisatie van 7 appartementen is een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r. –beoordeling ingediend en beoordeeld. Op basis van deze vormvrije m.e.r. en de toelichting heeft het bevoegd gezag besloten dat de ontwikkeling niet planmer-plichtig is.

5. Waterparagraaf

5.1 Watertabel

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' en de beschermingszone A van de primaire waterkering. Het plan ligt wel binnen de beschermingszone B. Omdat het gaat om het bouwen van een appartementengebouw zonder kelder is er geen watervergunning benodigd.</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 maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Het plan omvat de bouw van een appartementencomplex op de locatie waar nu een woning met bijgebouwen is gelegen. Het huidige bebouwd oppervlak bedraagt 129,2 m². Het nieuwe gebouw heeft een oppervlak van 268,8 m². Voor $139,6 \times 0,075 = 10,47 \text{ m}^3$ dient waterberging gecompenseerd te worden. In overleg met gemeente en Waterschap is besloten deze 10,47 m³ te compenseren door een bedrag over te maken in de 'Voorziening waterberging gemeente Sluis'. Dit bedrag wordt vastgelegd in de bijbehorende anterieure overeenkomst.</i>
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.	<i>Vuilwater wordt aangesloten op de riolering. Schoon hemelwater van het dak zal gescheiden worden afgevoerd.</i>
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.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken en er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>

veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	
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>	1. <i>Nee, bouwmaterialen worden aangevoerd via de Boulevard de Wielingen dit is een gemeenteweg.</i> 2. <i>Ja, zie paragraaf 3.4.</i> 3. <i>De bereikbaarheid blijft ongewijzigd.</i> 4. <i>Ja er wordt op eigen terrein geparkeerd. De parkeerplaatsen zijn aangegeven op tekening.</i> 5. <i>Nee er wordt niet binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk gerealiseerd.</i>

6. Juridisch

6.1 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.

6.2 Verbeelding

Het gehele plangebied krijgt de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn maximaal 7 recreatieappartementen toegestaan. Op de begane grond is het mogelijk detailhandel, dienstverlening en kantoorfuncties uit te oefenen. Tevens zijn bovengrondse 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.

6.3 Regels

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

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.

Hoofdbestemming Gemengd (hoofdstuk 2, artikel 3)

Het plangebied wordt voorzien van de bestemming 'Gemengd'. Binnen de bestemming Gemengd worden recreatieappartementen mogelijk gemaakt in de categorieën 'deeltijdwonen' en 'verplichte verhuur' (zie paragraaf 2.2). Het aantal appartementen is gemaximeerd op 7 en het aantal parkeerplaatsen op minimaal 9. Tevens zijn de functies detailhandel, dienstverlening en kantoren toegestaan.

Algemene regels (hoofdstuk 3, artikel 4 tot en met 8)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 4 bevat een algemene regeling waarbij duidelijk wordt gemaakt dat wet- en regelgeving waar in deze regels naar wordt verwezen, worden in het kader van dit bestemmingsplan aangewend zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Artikel 5 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. Artikel 6 bevat algemene bouwregels, artikel 7 algemene afwijkingsregels en artikel 8 algemene wijzigingsregels.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4, artikel 9 en 10)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 9 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. Artikel 10 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Boulevard de Wielingen 56".

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

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

7.2 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 één of meer woningen en de bouw van één 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 appartementengebouw boven commerciële ruimten 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.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Procedure

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegezonden aan de provincie en het waterschap. De reacties zijn verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. 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. De termijn van beroep bedraagt 6 weken en binnen deze zes weken kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan of verleende omgevingsvergunning of beide beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

8.2 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.