

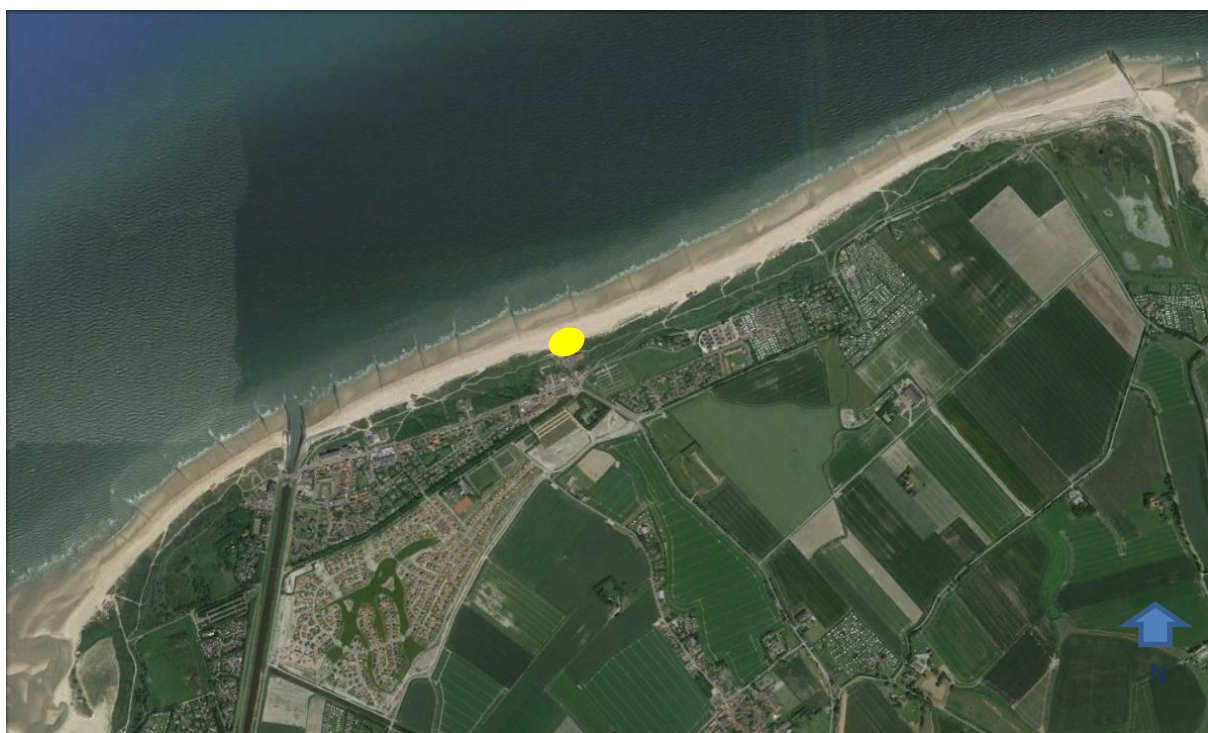
BESTEMMINGSPLAN CARICOLE CADZAND BAD TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan Caricole Cadzand Bad
Gemeente:	Sluis
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.1714.bpcaricole-ON01
Project:	15-100
Datum:	20 april 2016
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Restaurant - Strandpaviljoen Caricole
Informatie mede afkomstig van:	Bouwkundig Advies- en Tekenburo de Vilder
<i>Aan de figuur op de voorpagina en aan figuur 11 kunnen geen rechten ontleend worden.</i>	

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Procedure	5
1.3 Zakelijke rechten	7
1.4 Plangebied	7
1.5 Opbouw	7
H2. Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Context	9
2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten	10
2.4 Inpassing in de omgeving	12
2.5 Planopzet	13
H3. Toetsing	15
3.1 Toetsing aan provinciaal beleid	15
3.2 Toetsing aan gemeentelijk beleid	15
3.3 Toetsing aan sectorale aspecten: ondergrond	17
3.4 Toetsing aan sectorale aspecten: water	17
3.5 Toetsing aan sectorale aspecten: natuur	18
3.6 Toetsing aan sectorale aspecten: verkeer en parkeren	19
3.7 Toetsing aan sectorale aspecten: milieuhinder	19
H4. Juridische vormgeving	21
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	21
4.2 Opzet bestemmingsregeling	21
4.3 Gehanteerde bestemmingen	22
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	24
5.1 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2 Handhaving	24
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
Bijlage 1. Watertoets	27



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Context plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het strand bij de oostelijke duinovergang van Cadzand-Bad staat strandpaviljoen Caricole. De situering van dit strandpaviljoen voldoet niet meer aan de normen die het waterschap hanteert in het kader van de kustversterking. De theoretische duinvoetlijn die is bepaald op basis van het Vergunningenbeleid Waterkeringen 2012, ligt gedeeltelijk over het strandpaviljoen en de naastgelegen strandpost, terwijl het beleid voorschrijft daar minimaal 5 meter voor te blijven. Landschappelijk gezien is er ter plaatse van de duinovergang een kom in de duinvorming die de afgelopen decennia in snel tempo op basis van natuurlijke processen van zandaanvoer gedicht wordt. Het voornemen bestaat om het strandpaviljoen volledig te vernieuwen en meer naar de zee toe te verplaatsen onder de voorwaarde dat het strand voldoende breed blijft.

In de directe omgeving van Caricole heeft de herontwikkeling van Cadzandria reeds een planologische titel en de bouw van het nieuwe Badhuis wordt binnenkort gestart. Voor de vernieuwing en uitbreiding van het hotel De Blanke Top, gecombineerd met de bouw van de recreatieappartementen, is het ontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegd. De drie partijen, Badhuis, De Blanke Top en Caricole, beseffen dat goed nabuurschap essentieel is, gelet op de korte onderlinge fysieke afstand en de beïnvloeding tussen horecagelegenheden enerzijds en de kwaliteit van de directe omgeving met passanten en bewoners/hotelgasten anderzijds. Daarnaast zijn de individuele ondernemers gebaat bij een verbetering van de openbare ruimte.

Daartoe hebben zij gezamenlijk het initiatief genomen om met de gemeente Sluis en het waterschap Scheldestromen een set randvoorwaarden op te stellen voor de verbetering van de openbare ruimte rondom de initiatieven. Deze sluiten aan bij de planvorming voor de kustversterking, waarvan de uitvoering momenteel in volle gang is. Op 30 november 2014 hebben de drie initiatiefnemers een overeenkomst gesloten, waarin de randvoorwaarden en uitgangspunten naar elkaar en voor de publieke ruimte in goed overleg met de gemeente en het waterschap zijn vastgelegd. Thans wordt het plan voor de openbare ruimte rond de duinovergang uitgewerkt inclusief de fasering daarvan. In de fasering speelt de beschikbaarheid van zand (dat wordt uitgegraven uit de duinen ten behoeve van de nieuwbouwprojecten in Cadzand-Bad) een belangrijke rol. Dit zand wordt ingezet om de duinvorming in de kom te versnellen en de gewenste inrichting te bespoedigen.

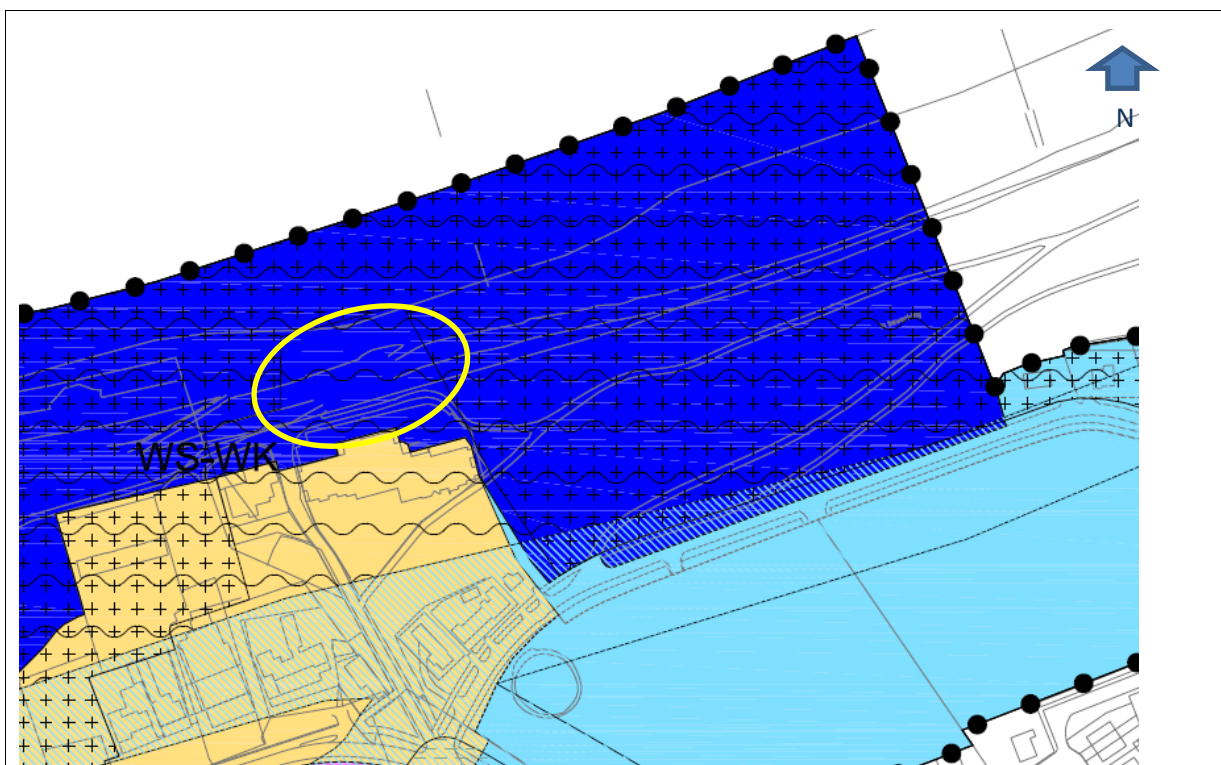
De voorbereiding van het bouwplan voor het nieuwe strandpaviljoen is inmiddels in volle gang.

1.2 Procedure

Realisering van het voorgenomen bouwplan voor het strandpaviljoen is echter niet mogelijk op basis van de vigerende Beheersverordening Cadzand-Bad (figuur 3) die op 8 november 2013 in werking is getreden. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. Ter plaatse geldt grotendeels de bestemming Waterstaat-Waterkering.

In de beheersverordening zijn op het plangebied de besluitvlakken “Buitengebied Sluis” en “Waterstaat-Waterkering” (kustfundament) van toepassing. Bij verschuiving van het bouwvlak op grond van de afspraken is tevens het besluitvlak “landschap” van toepassing; deze correspondeert met kaart 11 behorende bij artikel 2.17 van de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland, waarin inzicht wordt gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen. Aan de besluitvlakken “Waterstaat-Waterkering” en “landschap” is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld.

Hierdoor is het onder meer niet mogelijk zonder vergunning de bodem af te graven, op te hogen of te egaliseren, verhardingen voor wegen of paden aan te brengen, boven- of ondergrondse kabels en leidingen aan te leggen, bomen of andere opgaande beplanting in te planten of te verwijderen, banken of afrasteringen te plaatsen.



Figuur 3. Uitsnede beheersverordening



Figuur 4. Uitsnede onderliggend bestemmingsplan Buitengebied

In het onderliggende bestemmingsplan Buitengebied (figuur 4) is voor het strandpaviljoen in de bestemming 'Recreatie' een bouwvlak aangegeven met de functieaanduiding 'sh-stp 4'. Daarvoor is opgenomen dat de omvang van het strandpaviljoen maximaal gelijk mag zijn aan de bestaande omvang. Volgens het bestemmingsplan bedraagt de huidige totale omvang 834 m², waarvan 370 m² niet overkapt, ofwel 464 m² wel overkapt. De maximale goothoogte bedraagt 4 en de maximale totale hoogte 8 meter ten opzichte van de bovenkant van de vloer. In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de bebouwde oppervlakte te vergroten tot ten hoogste 1.000 m², met dien verstande dat tenminste 550 m² niet mag worden overkapt, ofwel 450 m² wel mag worden overkapt. Het voornemen voor de vernieuwing van het gebouw past binnen de bestaande maatvoering, voor het terras zou wel de afwijkingsbevoegdheid gebruikt worden.

Het nieuw te bouwen strandpaviljoen wordt in de richting van de zee verplaatst. Uit de tekening van het plangebied (figuur 5) blijkt dat het huidige bouwvlak noch over het bestaande noch over het beoogde strandpaviljoen ligt.



Figuur 5. Plangebied

Voor de volledige vernieuwing van Caricole wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt op basis waarvan voor de vernieuwing van het strandpaviljoen een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Daarmee worden voor langere tijd de ontwikkelingsmogelijkheden voor Caricole planologisch verankerd. Voor de herinrichting van de openbare ruimte rond de duinovergang wordt, als het plan voor de herinrichting gereed is, een omgevingsvergunningsprocedure gevoerd. Deze maakt uitdrukkelijk geen deel uit van dit bestemmingsplan.

De gemeente Sluis heeft aangegeven planologische medewerking te willen verlenen aan het initiatief van Caricole. Ook met het waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat is in het stadium van planvorming overleg gepleegd. Dit heeft geresulteerd in een toezegging vanuit de overheden om

voor het initiatief de noodzakelijke procedures met een positieve grondhouding in te gaan. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt een anterieure overeenkomst aangegaan tussen initiatiefnemer en gemeente.

1.3 Zakelijke rechten

Het plangebied ligt op het strand van Cadzand-Bad op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummer 1445, dat in eigendom is van de Staat der Nederlanden. Het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) verpacht strandgedeelten aan de gemeente Sluis. De gemeente verhuurt door aan de exploitanten van de strandpaviljoens. In de huidige overeenkomst met Caricole is ook een afspraak over de strandpost opgenomen. Omdat de strandpost ook vernieuwd moet worden en de gemeente een locatie op het oog heeft, waarmee een groter deel van het strand overzien kan worden, hoeft de strandpost geen onderdeel van de nieuwe huurovereenkomst deel uit te maken.

1.4 Plangebied

De zuidgrens van het plangebied sluit aan op de noordgrens van het bestemmingsplan De Blanke Top. De noordgrens van het plangebied ligt in het verlengde van de noordgrens van het bestaande bouwvlak. Bij het bepalen van de oostgrens is rekening gehouden met de ruimte voor het realiseren van de opgang voor de bevoorrading. De westgrens van het plangebied ligt voorbij de projectlocatie van het Badhuis, teneinde ruimte te hebben om zand te storten.

1.5 Opbouw

De toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan gepresenteerd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 weergegeven hoe het plan past in het beleid en wordt het plan getoetst aan sectorale aspecten. In hoofdstuk 4 worden de juridische regeling en de verbeelding toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.



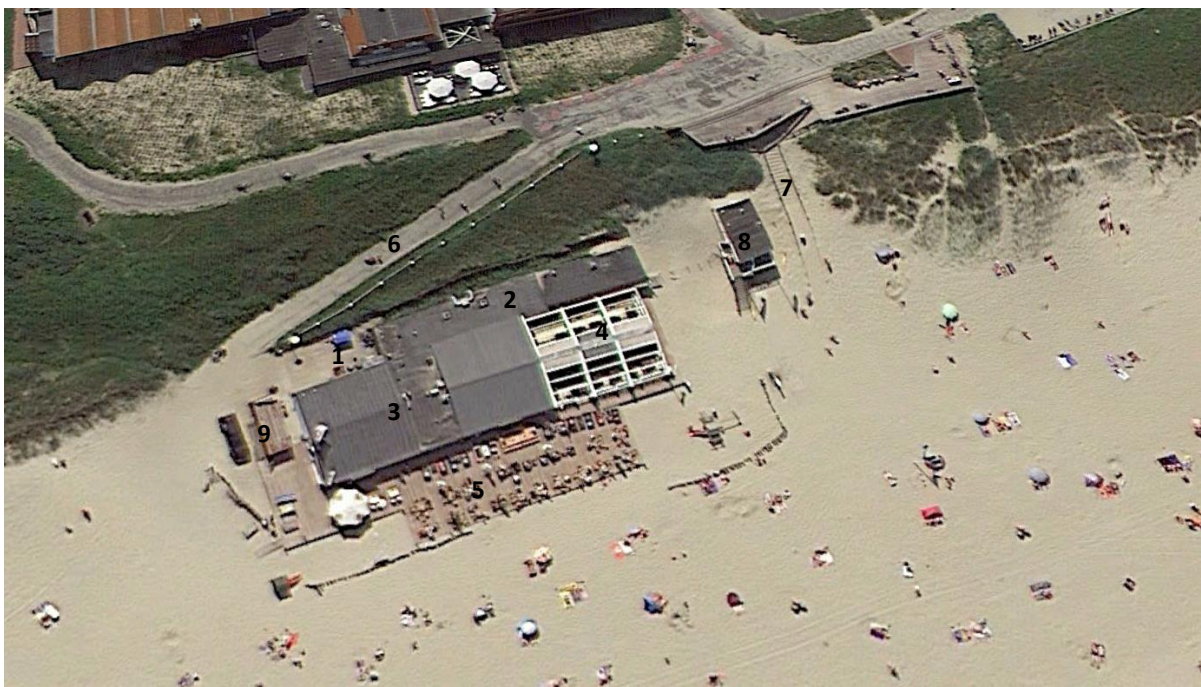
Figuur 6. Paviljoen tijdens het vliegerfeest

H2. Plan

2.1 Bestaande situatie

Caricole is het langst bestaande paviljoen aan de Zeeuws-Vlaamsche kust. Sinds 1956 ontvangt de familie Van Liere haar gasten op het Cadzandse strand. In het paviljoen kunt u terecht voor een kop koffie, een pannenkoek, een broodje, maar ook een uitgebreid menu. Ook een bruiloft of een feest behoren tot de mogelijkheden. Het strandpaviljoen is het gehele jaar open met uitzondering van de weken voor de kerst. In oktober is het paviljoen gastheer van het vliegerfeest (figuur 6).

Het bestaande paviljoen is gelegen op een langwerpige bodemplaat van 39 x 15 meter met aan de strandzijde een extra terras (figuur 7). De bodemplaat bestaat aan de landzijde uit een losplaats (1) en het deel van het gebouw waar de keuken en de facilitaire ruimten gekoppeld zijn (2). Aan de strandzijde staat aan de oostzijde het gebouw met bar en restaurant (3) en aan de westzijde (middagzonzijde) een terras dat overkapt kan worden (4). Aan de strandzijde van de bar is het terras gelegen (5). Het paviljoen is thans bereikbaar via een steile opgang (6) die ook naar de losplaats leidt en via een trap (7) die vanaf het zogeheten duinbalkon nabij het overdekte terras uitkomt. De trap die in 2004 is gemaakt ligt thans al voor een belangrijk deel in het duin. Daaraan is te zien dat thans op natuurlijke wijze het duin breder wordt. Bij de trap is de strandpost (8) gesitueerd. Aan de andere zijde van het paviljoen is een apart gebouw voor de opslag van strand- en terrasmeubilair gesitueerd (9). Van hieruit worden ook de cabines vermarkt.



Figuur 7. Bestaande situatie

2.2 Context

Cadzand-Bad is in de ban van een investeringsgolf. De badplaats is snel gegroeid in de jaren vijftig en zestig onder invloed van de opkomst van het strandtoerisme. Tot begin jaren negentig is het plaatsje gegroeid, maar daarna hebben er weinig investeringen in de badplaats meer plaatsgevonden, zodat er nu sprake is van een gedateerd beeld. In 2006 is het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad vastgesteld (figuur 8), later voorzien van beeldkwaliteitsaanwijzingen en gevolgd door de Schilvisie Cadzand-Bad.

De visie is omarmd door de ondernemers in het dorp en er is thans sprake van een groeiende interesse voor het toeristisch-recreatief product. De provincie Zeeland heeft Cadzand-Bad tot toeristische hotspot benoemd. Met de bouw van Noordzee Résidence Cadzand-Bad is het dorp in omvang verdubbeld. Er zijn diverse plannen in uitvoering, dan wel staan op stapel om de hotelcapaciteit uit te breiden en appartementen te bouwen. Verder is gestart met de kustversterking en dat wordt aangegrepen om een zeejachthaven in de badplaats te realiseren. In 2014 is de badstatus behaald. Het duinbalkon met het onderliggende strandpaviljoen is een belangrijk onderdeel van het ontwikkelingsplan en de schilvisie.



Figuur 8. Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

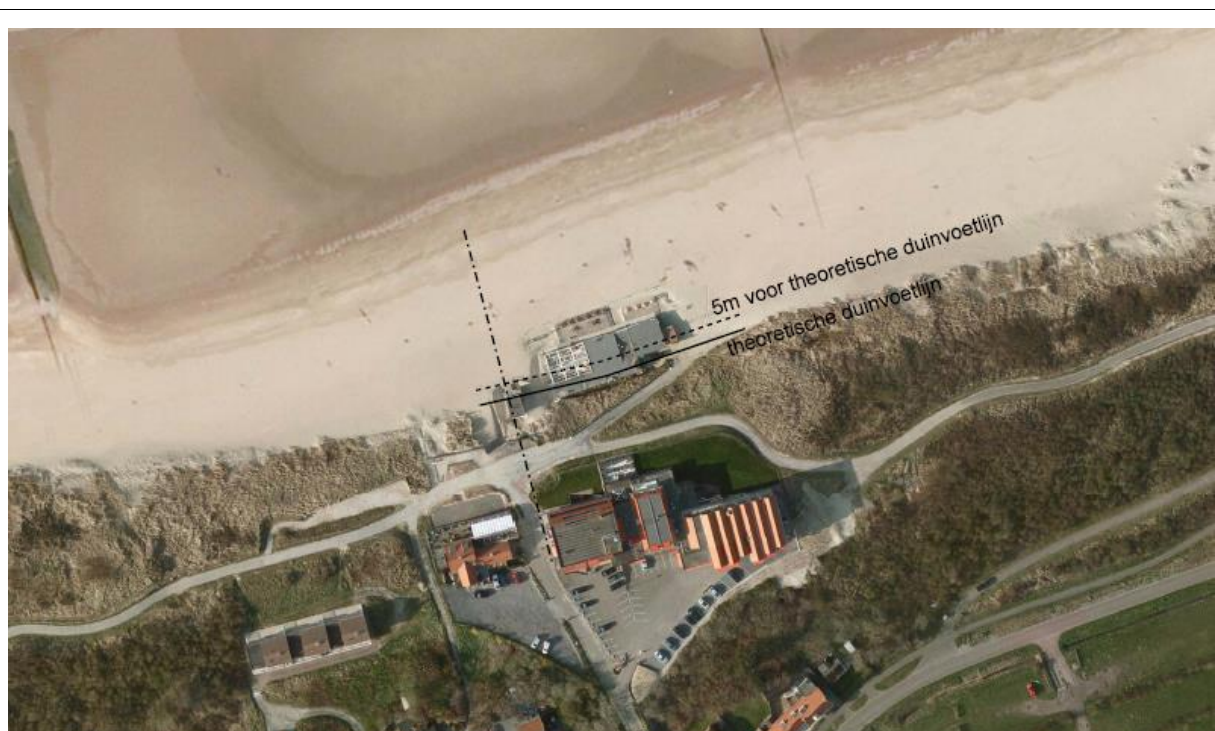
Het waterschap Scheldestromen koppelt de plaatsing van strandpaviljoens aan gebieden die niet dynamisch worden beheerd. Op niet-dynamisch beheerde kustvakken, zoals Cadzand-Bad, is het geen waterstaatkundig probleem dat paviljoens het hele jaar rond aanwezig zijn. Periodiek wordt bekeken of in verband met een aangroeiende duinvoet verplaatsing van de jaar rond paviljoens nodig zal zijn. Het waterschap zal een strandpaviljoen na verplaatsing gedurende vijf jaar (looptijd Waterkeringbeheerplan) niet dwingen opnieuw te verplaatsen met het oog op de financieel-economische belangen van de exploitant. Voor jaar rond paviljoens is het belangrijk dat heldere verplaatsingsvereisten worden vastgesteld. Belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat de kans op noodgedwongen verplaatsing zo gering mogelijk is.

Het waterschap stelt de volgende voorwaarden aan de situering van het nieuwe paviljoen:

- Minimaal 5,0 m¹ uit de theoretische duinvoet;
- Minimaal 5,0 m¹ uit een strand-, of paalhoofd en stenen bermen;
- Onderlinge afstand tenminste 200 m¹ in verband met ongestoorde ontwikkeling van het duin;
- Vloerhoogte op minimaal 6,0 m¹ + NAP, bij voorkeur 6,5 m¹ + NAP;
- Uitgangspunt is een verwijderbare (paal)fundering;
- Het gebouw is en blijft demontabel;

- Het gebouw mag niet in zijn totaliteit van steen of beton worden opgebouwd; het gebruik van stenen of betonnen delen is onder voorwaarden wel mogelijk, denk bijvoorbeeld aan het gebruik van betonnen kanaalplaten voor de vloer van het strandpaviljoen;
- Er mag zonder vergunning van het waterschap niet aan de duinvoet worden gegraven;
- Onder de paviljoens mogen tussen 1 maart en 1 november opslagruimten (containers) worden geplaatst tot een maximale afmeting van 25 m²; vanuit de gemeente wordt de voorwaarde gesteld dat eventuele zomeropslag mee ontworpen moet zijn met het gebouw;
- In het winterseizoen is bebouwing en opslag van goederen/materialen onder paviljoens niet toegestaan.

Voor de exacte situering wordt rekening gehouden met de theoretisch bepaalde duinvoet. Het nieuwe paviljoen wordt op minimaal 5,0 m¹ voor de theoretisch bepaalde duinvoet geplaatst. In het geval van Caricole ligt de recent opnieuw bepaalde theoretische duinvoet over het bestaande gebouw. De komvorm waarin het strandpaviljoen ligt, groeit langzaam dicht met duin. Dat is de reden dat het strandpaviljoen zeewaarts verplaatst moet worden.



Figuur 9. Randvoorwaarden voor situering gebouw

Zoals in de inleiding gememoreerd hebben op 30 november 2014 drie initiatiefnemers rond het duinbalkon (Caricole, Badhuis en De Blanke Top) een overeenkomst gesloten, waarin de randvoorwaarden en uitgangspunten naar elkaar en voor de publieke ruimte in goed overleg met de gemeente en het waterschap zijn vastgelegd. Specifiek voor het nieuwe strandpaviljoen zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Gestreefd wordt naar een bij elkaar passend ensemble van drie te vernieuwen objecten (Caricole, Cadzandria en De Blanke Top, die elk voor zich een kwaliteitsvol gebouw ontwerpen) passend in een duinomgeving;
- De westgevel van de opbouw van het strandpaviljoen staat in het verlengde van de westgevel van De Blanke Top;
- Bij het ontwerp van het nieuwe strandpaviljoen verdient het ontwerp van de naar het duin toe gekeerde gevel en het dak meer dan gebruikelijke aandacht, gelet op het zicht vanaf de duinovergang en het duinbalkon op het strandpaviljoen;

- Hoogte opbouw van het nieuwe strandpaviljoen: van ca. NAP + 6.00 m tot maximaal NAP 12.60 m, waardoor de nok van het strandpaviljoen onder het duin blijft;
- Voor de bevoorrading van het nieuwe strandpaviljoen wordt een nieuwe opgang gerealiseerd naar het oosten die aansluit op het duinpad en een berijdbare verbinding heeft met de bestaande oprit vanaf de Vlamingpolderweg naar strandpaviljoen MOJO;
- Een centrale trap in het verlengde van de duinovergang, loodrecht dan wel schuin westwaarts (ontwerp nader te bepalen);
- Inpassen van een “bolderkar afrit” met verbindingen fiets-/voetpaden;
- Doorgaand fiets- en voetpad in oost-westrichting koppelen aan tracé van de Duinboulevard en de duinpaden vanaf de oprit Vlamingpolder;
- Ter plaatse van duinovergang wordt conform het ontwerp van de Duinboulevard een scheiding van de verkeersstromen fiets en voetganger voorgestaan, waarbij het tracé voor de voetganger dicht langs de bebouwing van Badhuis en De Blanke Top voert en het tracé voor de fietser meer zeewaarts - en lager – ligt.

Voor de positie van het gebouw van het strandpaviljoen liggen derhalve twee lijnen vast: de lijn 5 meter voor de theoretische duinvoet en de lijn in het verlengde van de westgevel van De Blanke Top. De positie van het gebouw is daarmee grotendeels bepaald, het niet overkapte deel van het terras kan zowel naar de zeezijde als naar de westzijde gelegd worden (figuur 9).

2.4 Inpassing in de omgeving

Om de inpassing goed te kunnen bepalen is het van belang ook de initiatieven in de omgeving bij de uitgangspunten te betrekken. Figuur 10 geeft een overzicht. Omdat het paviljoen in beginsel voor het huidige terras geplaatst wordt, komt het paviljoen circa 15 meter voor de theoretische duinvoet te staan, in plaats van de vereiste 5 meter. De te kiezen uiteindelijke afstand tot de theoretische duinvoet is afhankelijk van de mate waarin het strand ook hoger komt te liggen; in dit bestemmingsplan wordt een bouwvlak opgenomen die uitgaat van de minimale maat van 5 meter tot de theoretische duinvoet.

Met de witte vlakken in figuur 10 zijn de contouren van de nieuwbouw van Badhuis, De Blanke Top en Duinhof Oost weergegeven. De voor auto's en bevoorrading geschikte routes zijn in het rood (gestippeld) aangegeven. De bevoorrading van het strandpaviljoen zal in de toekomst via de opgang vanaf de Vlamingpolderweg (die nu ook al gebruikt wordt voor Mojo en die wellicht anders ingericht wordt als gevolg van de plannen voor De Blanke Top) gebeuren en vervolgens gedeeltelijk via het duinpad en met een eigen toegang naar het strand en het strandpaviljoen. De exacte plek waar je vanaf het duinpad naar het strand gaat, moet nog bepaald worden. Op het moment dat de nieuwe toegang open gaat, kan de bestaande toegang vanaf het duinbalkon verwijderd worden. Op deze manier vermindert de druk van auto's en bevoorrading op het duinbalkon.

De routes voor de fiets zijn in het oranje aangegeven. In het kader van de kustversterking zijn daar waar dat fysiek mogelijk is, aparte routes voor de fietser en de wandelaar gerealiseerd. De routes voor de fietser liggen dan zo dicht mogelijk bij het strand. Doordat de duinen ter hoogte van het strandpaviljoen breder worden, is het op termijn ook mogelijk de fietser over een aparte route langs het duinbalkon te leiden. Deze route zal lager liggen dan het duinbalkon in de glooiing van het duin. Ten oosten van hotel De Blanke Top komen de routes voor fietser en wandelaar weer bij elkaar.

Het duinbalkon wordt dan nog veel meer het domein van de recreant zonder vervoermiddel. Terrassen bij de horeca van het Badhuis zorgen voor meer levendigheid. Strandgangers willen vanaf het duinbalkon naar het strand. Daarvoor is zowel een trap als een route voor bolderkarren (lichtblauw) nodig die het hoogteverschil overbruggen. De exacte wijze waarop dat wordt vormgegeven wordt

thans in overleg met gemeente en waterschap ontworpen. De structuur in figuur 10 is in dat opzicht indicatief en maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan maar de uitwerking ervan wordt later in een omgevingsvergunningsprocedure verankerd. Net als bij de kustversterking Cadzand-Bad wordt de invloed op de bestaande embryonale duinen in de omgevingsvergunningsprocedure meegenomen, waarbij zo nodig ook een vergunning in het kader van de natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. De strandpost verdwijnt op de huidige locatie en komt los van het strandpaviljoen, op een flinke afstand, te staan; op de tekening is de nieuwe positie nog niet aangegeven.



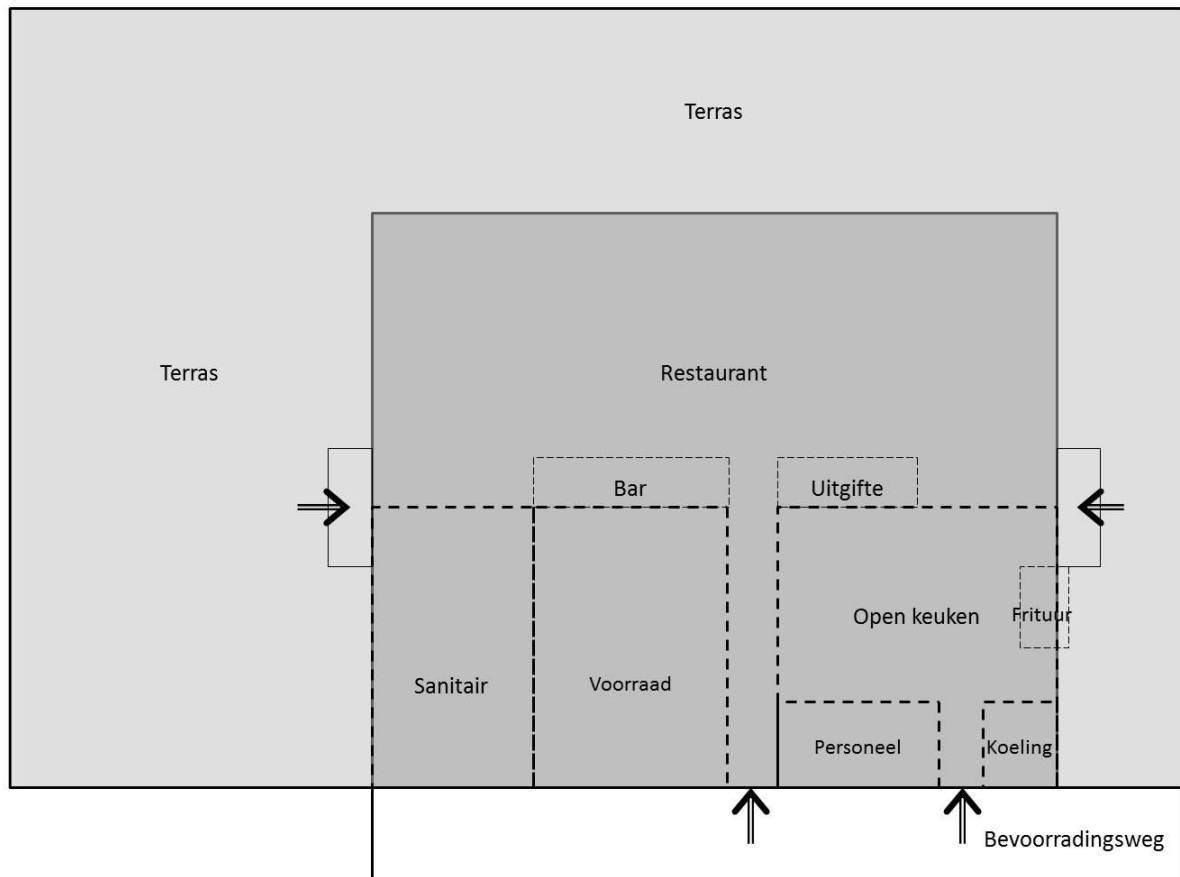
Figuur 10. Principestructuur inpassing in de omgeving

2.5 Planopzet strandpaviljoen

Het nieuwe strandpaviljoen dat inmiddels in hoofdlijnen is ontworpen, gaat uit van een bodemplaat van 25x 40 meter. De nieuwe bevoorradingsroute komt direct achter de bodemplaat, nog voor de theoretisch bepaalde duinvoet. Het gebouw grenst aan de bevoorradingsroute en heeft een basismaat van circa 18x23 meter. Aan de achterzijde zijn twee toegangen voor personeel en bevoorrading en verder zijn alle facilitaire en sanitaire voorzieningen daar geprojecteerd. De gehele naar de zee toe gerichte voorzijde is restaurantruimte, met zowel aan de zeezijde als aan de westzijde een ruim terras dat wel van (losse) parasols maar niet van een vaste overkapping wordt voorzien (figuur 11). De westelijke gevel van het paviljoen staat in het verlengde van de westelijke gevel van De Blanke Top.

Aan de west- en oostzijde zijn twee toegangen tot het strandpaviljoen, voorzien van een tochtportaal. Met name in de winterperiode als het strandpaviljoen ook open is, is dan nog steeds sprake van een uitnodigende sfeer. De naar de zee gerichte gevel heeft een open structuur met veel glas, terwijl de naar de duinen gerichte gevel een grotendeels gesloten structuur heeft. Het paviljoen wordt voorzien van een afgeplat schilddak met in de lange zijden dakkapellen. Op het platte gedeelte tussen de schilddaken is ruimte voor zonnepanelen, waarbij zorg gedragen wordt voor zo min mogelijk weerkaatsing, zodat er vanaf het duin geen sprake is van een hinderlijke reflectie.

Eenheid wordt bereikt door het doorzetten van horizontale gevelelementen om het gehele gebouw en door driehoekige dakkapellen in het dak. Deze driehoekige structuur keert terug in de daken van de tochtportalen aan de oost- en westzijde. De bouwstijl is ontleend aan strandpaviljoen Breakers in Noordwijk (figuur 12), zij het in een Zeeuws-Vlaamse en minder overdadig geornamenteerde vorm.



Figuur 11. Planopzet strandpaviljoen



Figuur 12. Illustratie van de architectuurstijl

H3. Toetsing

3.1 Toetsing aan provinciaal beleid

In het Omgevingsplan 2012-2018 van de provincie Zeeland wordt de Zeeuws-Vlaamse kust neergezet als een gebied met “mooie stranden, mooie natuur, leuke dorpen en stadjes, culinaire en bourgondische inslag”. Er liggen hier kansen om de stranden met al hun ontspannings- en sportmogelijkheden verder te ontwikkelen. Tegelijkertijd is er het besef van de primaire functie als waterkering, waarbij de provincie voorkeur heeft voor een geleidelijke verbreding van de strand- en duinkust door mee te groeien met de zee door middel van zandsuppleties. Daarnaast bieden de dijken, duinen, stranden en boulevards ook voldoende ruimte voor ander vormen van gebruik. Specifiek wordt Cadzand Bad benoemd tot recreatieve hotspot. De opwaardering van een bestaand strandpaviljoen past uitstekend in dit beleid.

Het strand en de duinen krijgen in de Verordening Ruimte van de provincie bescherming in landschappelijke zin. Artikel 2.17 stelt dat “in de toelichting bij een ruimtelijk plan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschappen, landschapselementen of cultuurhistorische elementen, inzicht gegeven wordt in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen”. De duinen worden zeewaarts verbreed, waardoor de landschappelijke betekenis toeneemt. Als gevolg daarvan moet het bestaande strandpaviljoen zeewaarts verplaatsen. Dit past in het beleid van de provincie. Dit is bevestigd in de vooroverlegreactie bij het bestemmingsplan Kustversterking en jachthaven Cadzand Bad, waarbij voor het strandpaviljoen De Piraat een vergelijkbare verplaatsing is opgenomen. Voor de daadwerkelijke herinrichting van de openbare ruimte op de duinen wordt een afzonderlijke procedure gevoerd.

3.2 Toetsing aan gemeentelijk beleid

De gemeente Sluis heeft haar beleid voor Cadzand-Bad vooral verwoord in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en de Schilvisie Cadzand-Bad. Essentie van het Ontwikkelingsplan is vooral dat de doorontwikkeling naar een ‘stijlvolle internationale badplaats met een natuurlijk karakter’, waar de kernkwaliteiten rust, ruimte en vrijheid centraal staan, gerealiseerd moet worden in een samenspel van private initiatieven dat voldoende financiële middelen opbrengt om de publieke ruimte (met name Boulevard de Wielingen) her in te richten. Daartoe is het Investeringsfonds Cadzand-Bad opgericht. Strandpaviljoens vallen niet onder de werking van het Investeringsfonds.

In de Strandnota, vastgesteld op 26 november 2010, heeft de gemeente Sluis een integraal strandbeleid geformuleerd voor het gehele strand van het Zwin tot Breskens. Daarin is opgenomen dat er een clustering van voorzieningen en concentratie van strandpaviljoens wordt voorzien, hetgeen zal leiden tot een betere jaarrond exploitatie en tot een grotere verscheidenheid.

De Strandnota stelt: *“De strandpaviljoens staan op een toplocatie van West Zeeuws-Vlaanderen. De uitstraling van de paviljoens zou moeten bijdragen aan de locatie. De kwaliteit van de paviljoens is het zicht op zee. De paviljoens hebben daarmee een duidelijke voor- en achterkant. De zijkanen en de achtergevel zouden in ieder geval de kwaliteit van de voorkant moeten krijgen. Wat extra aandacht vraagt is de 5e gevel, het dak. Vanaf de strandovergang vormt de achtergevel en het dak de eerste aanblik en moet dit het visitekaartje zijn van het strandvak. Aparte bouwsels als containers bij de paviljoens zijn niet gewenst.”* De uitvoering die Caricole voor ogen heeft past uitstekend in deze kwaliteitsgedachte.

In de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 28 mei 2015) is voor strandpaviljoens een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. De voorwaarden zijn opgenomen in figuur 13.

- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.1 onder f voor de vergroting of verhoging van een gebouw of overkapping op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 2 t / m 13' met inachtneming van het volgende:
- de goothoogte en bouwhoogte bedragen ten hoogste 8 m respectievelijk 12 m, waarbij de goot- en bouwhoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het gebouw;
 - het bebouwde oppervlakte bedraagt ten hoogste 1.000 m², met dien verstande dat tenminste 550 m² niet mag worden overkapt;
 - verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van het strand;
 - verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van natuur- en omgevingswaarden;
 - de omgevingsvergunning voor gebouwen met een inhoud van meer dan 400 m³ op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 2, 6 t / m 12' wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
 - medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de ruimtelijke kwaliteitswinst;
 - verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor waterbeheer en kustverdediging; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies bij de beheerder van water en kustverdediging alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
 - het bevoegd gezag vraagt schriftelijk advies in bij de toetsingscommissie strandontwikkeling omtrent het bepaalde onder e en f alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de top van de duin (ter plaatse 12,60 m + NAP).

Figuur 13. Voorwaarden in het ontwerp van de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sluis

Alhoewel het bestemmingsplan voor Caricole formeel niet onder de tweede herziening valt (er is geen sprake van een afwijking, maar van een zelfstandig bestemmingsplan), is onderstaand per onderdeel aangegeven op welke wijze met het plan aan de afwijkingsregels is voldaan:

- Er wordt uitgegaan van een grotendeels eenlaags gebouw van 5,75 meter hoog, waarbij een technisch verdiep onder het dak wordt verwerkt. Dit valt ruim binnen de voorwaarden.
- De omvang van de vloer waarop het strandpaviljoen met terras staat bedraagt 1.000 m². De voorgestelde bebouwing bedraagt circa 445 m² en past binnen de maatvoering.
- Er is sprake van een bestaande positie op het strand. In overleg met de bovenburen, het waterschap en de gemeente is de locatie voor het nieuwe paviljoen bepaald.
- Natuur- en landschapswaarden zijn niet in het geding; maatregelen worden uitgevoerd om de natuur- en landschapswaarden van het duin te versterken.
- Caricole is 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 4' en valt niet onder deze voorwaarde.
- Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten.
- De positie van het strandpaviljoen wordt in nauw overleg met de waterkeringbeheerder bepaald. De verplaatsing is het gevolg van de aangescherpte eisen inzake de kustverdediging.
- De toetsingscommissie heeft zich positief opgesteld en gewezen op het belang van het overleg over de inrichting van de omgeving van het strandpaviljoen; daarbij zijn concrete afspraken gemaakt die in dit bestemmingsplan worden verankerd. Voor de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het bouwplan nogmaals door de Toetsingscommissie beoordeeld.
- De hoogte van het gebouw reikt, uitgaande van een vloerpeil op 6,0 m +NAP, tot 11,75 meter + NAP. De duinen zijn ter plaatse 12,60 m +NAP hoog. Daarmee past het ontwerp binnen de kaders.

3.3 Toetsing aan sectorale aspecten: ondergrond

Archeologie

Het plangebied is op de AMK niet aangemerkt als een locatie van bekende archeologische waarde. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. De gemeenteraad van Sluis heeft op 20 juni 2013 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Daarin worden vier relevante lagen onderscheiden op basis waarvan een archeologische verwachting wordt opgemaakt: Laagpakket van Walcheren, Hollandveen laagpakket, Laagpakket van Wormer en Laagpakket van Wierden. Voor Cadzand-Bad geldt alleen voor het Laagpakket van Walcheren een lage verwachting; voor de andere laagpakketten is geen sprake van enige verwachting. In de Beleidsnota wordt in het geval van een lage verwachting vooronderzoek voorgeschreven, met uitzondering van ingrepen met een diepte van minder dan 40 centimeter of met een oppervlakte van minder dan 2.500 m². In dit geval is geen sprake van een dergelijke ingreep. Archeologisch onderzoek is niet aan de orde.

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

Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek is mogelijk als de bouwlocatie onverdacht is voor aanwezige bodemverontreiniging en als de bouwlocatie valt onder de werking van een bodemkwaliteitskaart. Op de bodemkwaliteitskaart valt het plangebied buiten de gebiedsindeling. In de nabije omgeving zijn geen verontreinigingen bekend. Ook hebben er geen andere functies plaatsgevonden. Het paviljoen wordt gebouwd op het strand dat als onverdacht kan worden aangemerkt. Vrijstelling van de bodemonderzoekplicht is derhalve aan de orde.

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 Cavelot 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. Bij de bouw van het paviljoen wordt gecontroleerd op niet-gesprongen explosieven. Risico's en kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

3.4 Toetsing aan sectorale aspecten: water

In bijlage 1 is de watertoetstabel opgenomen. Uit deze tabel blijkt dat de bouw van het strandpaviljoen geen belangrijke wijziging met zich mee brengt ten opzichte van de huidige situatie waarin al een strandpaviljoen gevestigd is. In het kader van de watervergunning stelt het waterschap nadere randvoorwaarden aan de constructie van het strandpaviljoen; deze zijn opgenomen in paragraaf 2.3. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Hemelwaterafvoer vormt ondanks dat de omvang van de vloer waarop het strandpaviljoen staat, toeneemt geen probleem. Het hemelwater wordt opgevangen ten behoeve van een grijswatersysteem; het overbodige deel infiltreert direct in

het omliggende duin- en strandlandschap. De afvoer van het bedrijfsafvalwater vindt conform het huidige gebruik (persleiding) plaats; de locatie en capaciteit van de opvangput is recent aangepast op grond van de plannen van de bovenburen.

De omliggende waterschapswegen en –objecten zijn ingepast in het ontwerp van de inrichting van de omgeving. De gevolgen voor water zijn derhalve op voorhand meegenomen.

3.5 Toetsing aan sectorale aspecten: natuur

Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën: algemene soorten (tabel 1), overige beschermde soorten (tabel 2) en zwaarder beschermde soorten (tabel 3). In het kader van de kustversterking en ten behoeve van de planvorming voor De Blanke Top, is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat in de duinen wel beschermde soorten aanwezig zijn, maar op het strand niet. Gelet op de intensieve benutting van het strand is er ook geen geschikte habitat voor beschermde flora en fauna. De bouw van het strandpaviljoen gaat niet gepaard met het rooien van beplanting. Er zijn bij de bouw van het strandpaviljoen geen gevolgen voor flora en fauna.

De ontwikkeling van Badhuis en De Blanke Top en de verplaatsing van Caricole maken een zeewaartse vergroting van het duingebied mogelijk. Daarbinnen is ruimte voor een aparte fietstructuur evenwijdig aan het strand en de aanleg van een nieuwe bevoorradingsroute en “bolderkarroute” naar Caricole (zie figuur 10). Deze routes kunnen wel leiden tot verstoringen in het duingebied. Eventuele mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgewerkt in een ecologische werkprotocol zodra de exacte invulling van de werkzaamheden op grond van het inrichtingsplan bekend zijn. Deze maatregelen worden in de procedure voor de herinrichting van de openbare ruimte in de duinen meegenomen.

Natura 2000

De kust van Cadzand-Bad is tot aan de laagwaterlijn aangewezen als Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe. Het betreft zowel Vogel- als Habitatrichtlijngebied. Hier komen geen stikstofgevoelige habitats voor. Het strandpaviljoen ligt buiten het Natura 2000-gebied. Mogelijk relevante effecten hebben hier betrekking op verstoring. Gelet op het feit dat het strand thans al een van de drukstbezochte stranden is, er bij het strandpaviljoen geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd en er sprake is van een horeca-activiteit die vergelijkbaar is met de huidige situatie, is er geen sprake van een groeiende verstoring en zeker niet van een significante toename.

Het Beschermde Natuurmonument Verdrongen Zwarte Polder ligt op meer dan 2 kilometer afstand. Het Natura2000-gebied Zwin en Kievittepolder ligt op een afstand van circa 1.350 meter ten westen van het plangebied. Effecten zijn als gevolg van de beperkte ontwikkeling en de grote afstand uit te sluiten.

Ecologische Hoofdstructuur

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

3.6 Toetsing aan sectorale aspecten: verkeer en parkeren

Achter het paviljoen is ruimte om twee auto's te plaatsen voor de uitbaters. Voor bezoekers van de horeca van het strandpaviljoen zijn geen parkeerplaatsen. Het strandpaviljoen is immers bedoeld voor strandgangers. Te voet en met de fiets is de horeca uitstekend bereikbaar via de duinovergang en de nieuw aangelegde en nog te verlengen duinboulevard, een netwerk van fiets- en voetpaden langs de kust. De bouw van het strandpaviljoen heeft derhalve geen gevolgen voor de parkeersituatie.

De bevoorrading van het strandpaviljoen vindt plaats via het strand en/of via de duinboulevard. Het aantal bewegingen van en naar het strandpaviljoen blijft beperkt tot de bevoorrading van de horeca. Dit verschilt niet van de bevoorrading van het huidige strandpaviljoen en is zeer beperkt. Er zijn geen wezenlijke gevolgen voor verkeer en parkeren.

3.7 Toetsing aan sectorale aspecten: milieuhinder

Milieuzonering

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het initiatief wordt plaats geboden aan horeca in de vorm van restaurant en bar-café. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is de minimaal benodigde afstand tot milieugevoelige bestemmingen vanaf restaurants, cafés en bars 10 meter. Het bestaande strandpaviljoen ligt op circa 30 meter van hotel De Blanke Top. Het nieuwe strandpaviljoen komt zeewaarts en dus verder van de milieugevoelige bestemmingen te liggen. De afstand bedraagt dan circa 45 meter tot hotel De Blanke Top. Milieuhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid

Verkeerslawaaï is geen issue, omdat er nauwelijks gemotoriseerde verkeersbewegingen van en naar het strandpaviljoen zijn. De geluidbelasting komt vooral voort uit de aard van de activiteiten. In de nachtelijke uren – als de gasten van het hotel en de nieuwe bewoners van het Badhuis slapen –, is het niet mogelijk het strandpaviljoen te gebruiken, met uitzondering van de wettelijk vastgestelde 12 dagen per jaar, waarop een feest mogelijk is. Deze avonden worden vooraf gecommuniceerd.

Lucht

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

Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

De Westerschelde is een relevante risicobron voor het plangebied. Het plangebied 'Caricole' valt binnen het invloedsgebied (1% letaliteit) van het vervoer gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Hierdoor is officieel een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Door TNO is in opdracht van de Provincie Zeeland een rapport opgesteld aangaande de eenmalige afweging groepsrisico Westerschelde. Volgens dit rapport moet, om te bepalen of een beperkte verantwoording of uitgebreide verantwoording noodzakelijk is, berekend worden of het groepsrisico hoger wordt dan 10% van de oriëntatiewaarde en of het groepsrisico meer dan 10% toe neemt.

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

Door de ontwikkeling is de stijging van het aantal continue aanwezige personen beperkt significant. De Veiligheidsregio Zeeland adviseert de toename van het groepsrisico door de ontwikkeling niet opnieuw te berekenen, maar om tijd en energie te investeren in veiligheidsmaatregelen bij de verdere ontwikkeling van het plangebied:

1. Vanwege het transport van toxische stoffen worden ter bevordering van de zelfredzaamheid, uitschakelbare of afsluitbare ventilatie toegepast in de bebouwing. Door deze maatregel worden aanwezigen beter beschermd tegen de effecten van calamiteiten met giftige stoffen.
2. In het ontruimingsplan/evacuatieplan van het gebouw wordt het scenario van een toxische dreiging van buitenaf opgenomen. Daartoe worden bedrijfshulpverleners geïnstrueerd om ramen en deuren te sluiten en de mechanische ventilatie uit te schakelen. Door deze maatregelen worden aanwezigen beter beschermd tegen de mogelijke effecten van calamiteiten met giftige stoffen.

Door deze veiligheidsmaatregelen te treffen vormt externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Deze plannen worden digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Planvorm

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

Opzet verbeelding

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

Opzet planregels

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

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

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

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

4.3 Gehanteerde bestemmingen

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

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

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

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

Het voorliggende bestemmingsplan "Caricole" kent twee hoofdbestemmingen: 'Recreatie' en 'Waterstaatswerken'. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ligt over de bestemming 'Recreatie' heen. De bestemming 'Recreatie' is bedoeld voor het strand en de positie van het nieuwe strandpaviljoen. Er is een bouwvlak met functieaanduiding aangewezen, waarbinnen het strandpaviljoen gebouwd mag worden. Binnen het bouwvlak is met behulp van een bouwaanduiding aangegeven dat de opbouw van het strandpaviljoen alleen ten oosten van de lijn door de westgevel van hotel De Blanke Top mag worden gerealiseerd. Ten westen van de lijn mag wel het niet overdekte terras worden gerealiseerd. De maximale maatvoering is vastgelegd in de regels. Dit geldt evenzeer voor de maximale hoogte van het gebouw.

De bestemming 'Waterstaatswerken' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' geven aan, aan welke gronden een waterstaatkundige functie is verbonden (de primaire waterkering). In deze gebieden gelden aanlegvergunningen voor graven en (aan)planten. Deze zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn een algemene regels opgenomen. Artikel 6 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 7 is de gebiedsaanduiding 'milieuzone –landschaps- en natuurbescherming' opgenomen. Aan deze gebiedsaanduiding is een verbod gekoppeld op grond waarvan de herinrichting van de openbare

ruimte in het duingebied niet zonder vergunning kan worden uitgevoerd. Als uitzondering op het verbod is uitsluitend de sloop van het bestaande en de realisatie van het nieuwe strandpaviljoen opgenomen. In artikel 8 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen. In artikel 9 wordt aangegeven dat indien in dit bestemmingsplan verwezen wordt naar wettelijke regelingen geldt dat verwezen wordt naar de tekst van de betreffende regeling zoals die gold op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In artikel 10 is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 11 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan Caricole Cadzand Bad”.

H5. Uitvoerbaarheid en handhaving

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De bouw van het strandpaviljoen wordt op risico van restaurant-strandpaviljoen Caricole aangegaan en is daarmee een volledig particulier initiatief. De totale investering in bouwen wordt gefinancierd uit de (toekomstige) opbrengst van de exploitatie.

Met de gemeente Sluis en het waterschap Scheldestromen worden in een anterieure overeenkomst afdoende afspraken gemaakt over de inrichting van het gebied, zodat geen aanvullende eisen nodig zijn, die in een exploitatieplan moeten worden vastgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

5.2 Handhaving

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

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

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

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden

hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een informatieavond en een inspraakbijeenkomst.

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

Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

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

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

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, Rijkswaterstaat, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio. Van Rijkswaterstaat is geen reactie ontvangen. De overige diensten en organisaties hebben wel een reactie ingezonden, die onderstaand wordt samengevat en waarbij wordt aangegeven tot welke aanpassingen de reacties hebben geleid.

Provincie Zeeland, reactie 16 december 2015

De embryonale duinen dienen in het ontwerp/locatie bepaling van strandpaviljoen en de hiermee verband houdende paden te worden ontzien. Figuur 10 en de toelichting op het aspect natuur bevat een aantal onduidelijkheden.

In het ontwerp-bestemmingsplan is een verduidelijking opgenomen, waaruit blijkt dat de zeewaartse verplaatsing van Caricole in samenhang met de ontwikkeling van De Blanke Top en Badhuis een zeewaartse verbreding van de duinen tot gevolg heeft. Bij de ingreep zelf is het mogelijk extra paden aan te leggen voor een verbetering van de recreatieve structuur. Het principe daarvan is in dit bestemmingsplan verwoord. De uitwerking vindt plaats in nauwe samenspraak tussen initiatiefnemers, gemeente en waterschap. Voor de uitwerking wordt een omgevingsvergunnings-procedure gevoerd, waarin de eventuele effecten op de embryonale duinen worden meegenomen. Dit bestemmingsplan legt voor wat betreft de duinen uitsluitend de bestaande situatie vast.

Waterschap Scheldestromen, reactie 15 december 2015

Per brief heeft het waterschap aangegeven geen opmerkingen te hebben. De brief is tevens wateradvies en als bijlage in deze toelichting opgenomen.

Veiligheidsregio, 9 december 2015

Het advies van de veiligheidsregio bestaat uit twee delen. Het eerste deel heeft betrekking op het bestemmingsplan en bestaat uit ons advies op het gebied van veiligheid ten behoeve van het

ruimtelijke besluit en een reactie op de inventarisatie van de risicobronnen. Het tweede deel heeft betrekking op de beheersbaarheid binnen het plangebied.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat er 'geen route gevaarlijke stoffen aangewezen in of nabij het plangebied'. Op advies van de Veiligheidsregio is de paragraaf Externe Veiligheid aangepast en is aangegeven dat het niet nodig is de toename van het groepsrisico door de ontwikkeling te berekenen, maar om tijd en energie te investeren in veiligheidsmaatregelen. Deze maatregelen zijn in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen in de toelichting.

Uit de verdere analyse van de Veiligheidsregio blijkt dat er binnen het bestemmingsplan geen knel- of aandachtspunten zijn op het gebied van de beheersbaarheid (bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid).

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt van 12 mei tot en met 23 juni 2016 ter visie gelegd.

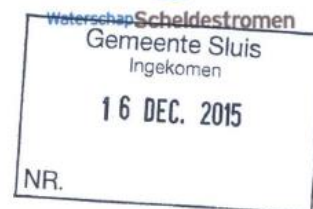
BIJLAGEN

Bijlage 1a. Watertoets-tabel

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid waterkering	Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Het ontwerp van het strandpaviljoen voldoet aan het Vergunningenbeleid Waterkeringen 2012. Een watervergunning wordt aangevraagd gelijk met de omgevingsvergunning voor het bouwen.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende hoogte om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	Hemelwater wordt deels benut in een grijswatersysteem; de rest infiltreert direct in omliggende duin- en strandlandschap. Hoogte vloer zoals voorgeschreven op 6,00 meter + NAP.
Waterschapsobjecten	Geen belemmering voor (milieucontouren rondom) waterschapsobjecten	Positie wordt door waterschap bepaald aan de hand van de theoretisch bepaalde duinvoet.
Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast)	Optimale werking van de zuivering en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken	Alle (schone) verharde oppervlakten worden afgekoppeld.
Watervoorziening/-aanvoer	Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Hemelwater wordt opgevangen in een grijswatersysteem dat wordt benut voor schoonmaakdoeleinden.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	Niet van toepassing.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Niet van toepassing.
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	Niet van toepassing.
Oppervlaktewater-kwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Niet van toepassing.
Grondwaterkwaliteit	Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Niet van toepassing.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;	Hydrologisch geen verandering.
Natte Natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Niet van toepassing.
Onderhouds(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Niet van toepassing.
Waterschapswegen	Rekening houden met eventueel aanwezige waterschapswegen	De waterschapswegen blijven intact c.q. worden in het kader van de kustversterking aangelegd.

Bijlage 1b. Wateradvies

Gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG
Nederland



uw brief	: 27 november 2015	behandeld door	: drs. ing. J.M. Schipper
uw kenmerk	: e-mail van mevr. S. den Haan	doorkiesnummer	: 088-2461266
ons kenmerk	: 2015040394	e-mail	: info@scheldestromen.nl
bijlagen	:	verzendsdatum	: 15 december 2015
zaaknummer	: Z15.000357	projectnummer	:
	(bij reactie graag dit nummer vermelden)		
onderwerp	: wateradvies plan 'verplaatsing strandpaviljoen Caricole'		

Middelburg, 15 december 2015

Geachte heer, mevrouw,

Het plan 'verplaatsing strandpaviljoen Caricole' (versie 4 november 2015) dat aan het waterschap is voorgelegd geeft ons geen aanleiding opmerkingen te maken.

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

Deze brief is tevens het wateradvies.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen

drs. L.A. Willemse-Outermans
teamleider Waterkwantiteit en Ruimte-
lijke Ordening

Postadres:
Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Bezoekadressen:
Kanaalweg 1,
4337 PA Middelburg

Kennedylaan 1,
4538 AE Terneuzen

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

