

BESTEMMINGSPLAN

DUINHOF NOORD

CADZAND-BAD

Toelichting



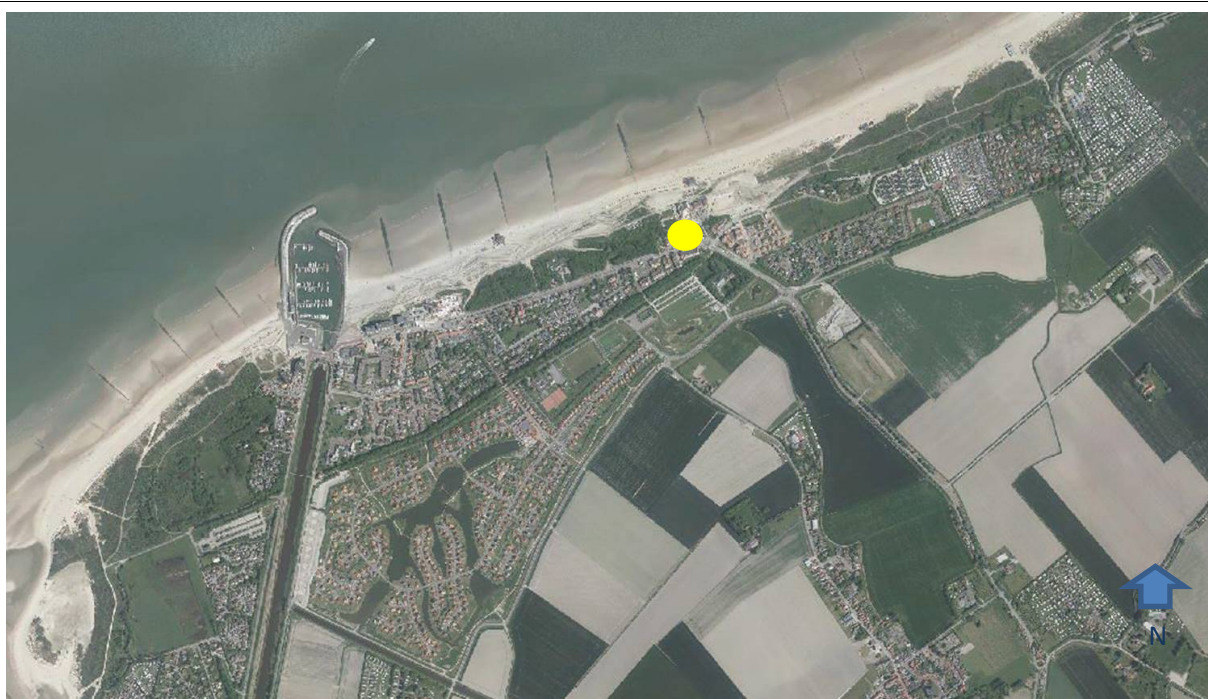
Titel:	Toelichting bestemmingsplan Duinhof Noord Cadzand-Bad
Gemeente:	Sluis
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.1714.bpduinhofnoord-VG01
Project:	16-130
Datum:	23 september 2021
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Compagnie Cadzand Duinhof
Informatie mede afkomstig van:	Arcas
<i>Aan de artist impression op de voorzijde en aan figuur 9 t/m 11 kunnen geen rechten ontleend worden.</i>	

Bijlagen

- 1 Historische foto's
- 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Boulevard de Wielingen 4-6, Mitec, 02-04-2020
- 3 Quicksan vooronderzoek conventionele explosieven, Cees van den Akker Advies, 10-12-2019
- 4 Aanmeldformulier watertoets en wateradvies
- 5 Verkeerskundige effecten Duinhof-Noord, Goudappel Coffeng, 12-10-2020
- 6 Quicksan natuurwetgeving project Duinhof-Noord Cadzand-Bad, Wieland Advies, 12-05-2021
- 7 Passende beoordeling Wet natuurbescherming inclusief Aeriusberekening, Van Kerkhoff Maatwerk, 12-05-2021
- 8 Advies Veiligheidsregio Zeeland, 06-04-2020

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend plan	5
1.4 Opbouw	7
H2. Plan	8
2.1 Historie	8
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Context	9
2.4 Beoogde situatie	11
2.5 Programma	13
H3. Beleidsmatige verankering	15
3.1 Markontwikkeling	15
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.3 Beleidskader	18
3.4 Het specifieke provinciale belang van verblijfsrecreatie	19
3.5 M.e.r.-plicht?	22
H4. Verantwoording	23
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.2 Bodem	24
4.3 Niet-gesprongen explosieven	25
4.4 Water	25
4.5 Verkeer en parkeren	27
4.6 Flora en fauna	30
4.7 Natuur	31
4.8 Milieuzonering	32
4.9 Geluid	32
4.10 Luchtkwaliteit	33
4.11 Externe veiligheid	34
4.12 Afval	35
H5. Juridische vormgeving	36
5.1 Plansystematiek	36
5.2 Bestemmingen	37
H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Handhaving	38
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39



Figuur 1. Ligging plangebied (Pdok, 2019)



Figuur 2. Bestemmingsplangebied (Pdok, 2019)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan het oostelijk einde van de Boulevard de Wielingen ligt het Duinhof, ontwikkeld als 'dagjes-centrum'. Thans is het een pleinvormige ruimte voorzien van parkeerplaatsen met een strook verouderde bebouwing aan de noordzijde die aan weerszijden naar de Boulevard de Wielingen reiken. Aan de zuidzijde ligt de Boulevard de Wielingen, thans nog een rijbaan met vrijliggend fietspad. Rondom het Duinhof vindt een volledige vernieuwing plaats:

- op de duinen boven het Duinhof is het appartementengebouw Badhuis ontwikkeld met aan de zeezijde horeca-outlets en volledig voorzien van een parkeerkelder;
- op het strand is strandpaviljoen Caricole volledig vernieuwd;
- op de duinen is hotel De Blanke Top deels gesloopt, deels vernieuwd en uitgebreid, vergezeld van twee appartementengebouwen, ingepast in het duinlandschap;
- in het eerste deel van de Vlamingpolder zijn drie appartementengebouwen met parkeerkelder gerealiseerd met daarachter recreatiewoningen (Duinhof Oost);
- ten zuiden van de Boulevard de Wielingen is op een voormalige parkeerplaats Duinhof Zuid ontwikkeld, een appartementencomplex met parkeervoorzieningen onder de grond. Het tankstation herinnert nog aan de tijd van een parkeerplaats.

Het voornemen bestaat om de opstallen aan de noordzijde (Boulevard de Wielingen 4 tot en met 6) met een grondvlak van circa 1.100 m² te slopen en een nieuw complex met een ondergrondse parkeergarage, een multifunctionele ruimte op de begane grond en appartementen erboven te realiseren. Het grondeigendom van de initiatiefnemers reikt deels over het plein en deels in de duinen. Het eigendom in de duinen wordt benut om een nieuwe oprit te maken voor de zomerwoningen boven op het duin naast het Badhuis. Het eigendom op het plein wordt in beginsel ingezet voor de vernieuwing van het plein. De gemeente Sluis wil de openbare ruimte op het Duinhof vernieuwen, waarbij het aantal parkeerplaatsen afneemt en de verblijfskwaliteit van het Duinhof toeneemt.

De locatie is opgenomen in figuur 1. De beoogde herontwikkeling past niet in de vigerende bestemmingen. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

1.2 Plangebied

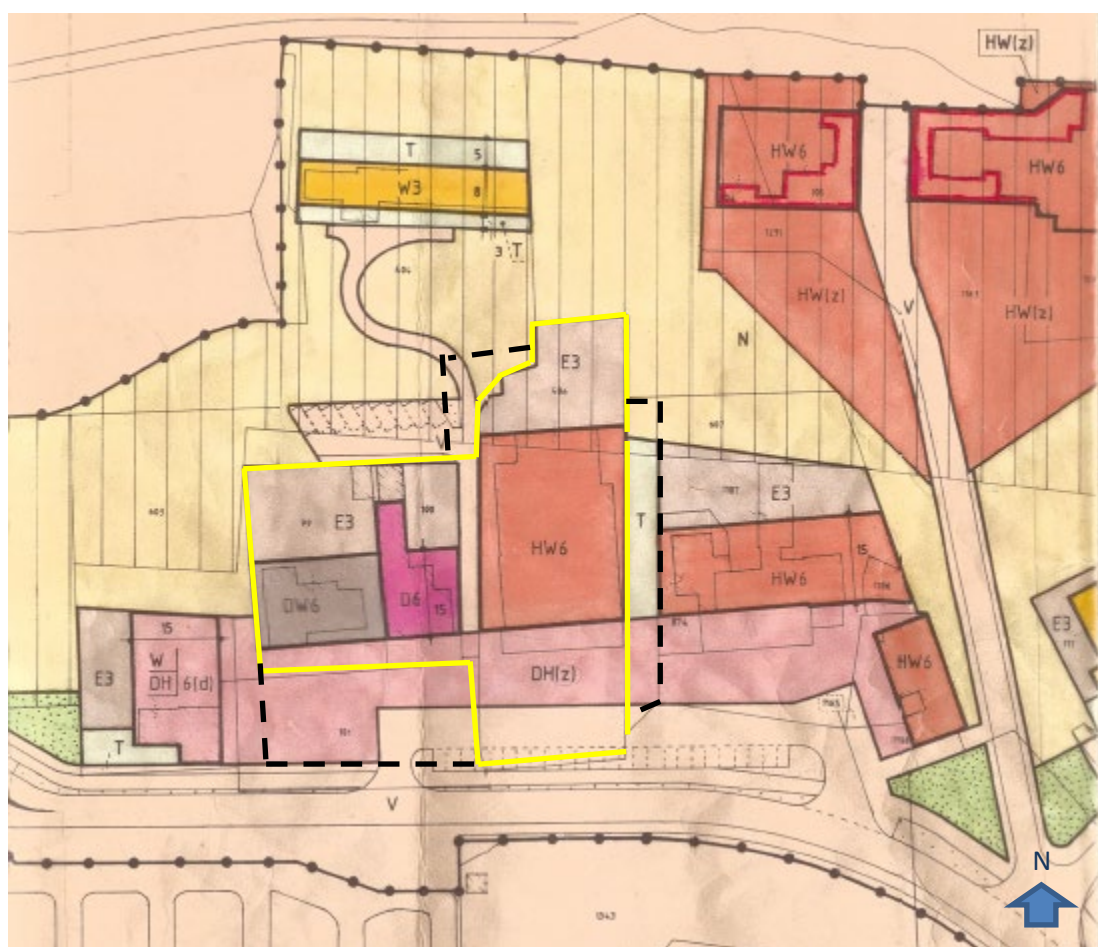
Het eigendom van initiatiefnemers ligt in de kern Cadzand-Bad binnen de gemeente Sluis en betreft de percelen Boulevard de Wielingen 4 tot en met 6. De betrokken percelen staan kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummers 99, 100, 1692, 1693 en 1519 gedeeltelijk en hebben een totale oppervlakte van circa 3.266 m². Aan de oostzijde ligt een diep perceel met een Italiaans restaurant (verder te noemen nummer 3). De noordzijde van het perceel grenst aan de duinen. En aan de westzijde ligt een dubbel perceel met naar de Boulevard toe bebouwing met een winkel en aan de achterzijde open terrein dat deels in gebruik is als tuin (verder te noemen nummer 7/8). Het bestemmingsplangebied (figuur 2) is iets groter en omvat ook een deel van perceel 101 (op het plein), 607 (gemeente) en een deel van perceel 1519 (voor de nieuwe oprit). Het bestemmingsplangebied heeft een oppervlakte van circa 4.350 m².

1.3 Vigerend plan

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. Het bestemmingsplan ter plaatse, waarop de beheersverordening is gebaseerd, is het bestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen', vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Oostburg op 13 mei 1993 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 januari 1994 (figuur 3). Ter plaatse gelden de bestemmingen Horecavestigingen en woondoeleinden (HW), Detailhandel (D), Detailhandel en woondoeleinden (DW), Tuin (T), Erf (E) en Verkeer (V). Er zijn bouwvlakken aangewezen, waarop bebouwing is toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en op het erf een maximale goothoogte van 3 meter. De voorgenomen bebouwing gaat over de grenzen van het bouwvlak heen en kent een grotere hoogte dan maximaal is toegestaan. Dit betekent dat zowel de bestemming (gebruik) als de bouwregels realisering van het initiatief in de weg staan.

In de beheersverordening is op het plangebied het besluitvlak "Boulevard de Wielingen" van toepassing. Verder valt het plangebied volledig in de besluitvlakken "Waterstaat-Waterkering" of "Vrijwaringszone dijk"; hier mag alleen worden gebouwd als de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad en als daarover, voordat besloten wordt over de omgevingsvergunning, de beheerder van de waterkering schriftelijk advies heeft gegeven. Het achterste deel in de duinen valt onder het besluitvlak 'Landschap'. Ter plaatse geldt een vergunningstelsel voor onder meer het inplanten en verwijderen van beplanting, het aanleggen van verhardingen, het plaatsen van omheiningen en het egaliseren van de bodem.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan De Wielingen, onderlegger voor de Beheersverordening (Gemeente Sluis, 1993)
(Geel omlijnd het eigendom van initiatiefnemer; zwart het wat grotere bestemmingsplangebied)

1.4 Opbouw

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat de motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en het plan uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de beleidskaders en in hoofdstuk 4 aan alle voorwaarden vanuit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Plan

2.1 Historie

Het plangebied bevat vanaf het begin van de 20^e eeuw bebouwing. Op de duinen lag een badhuis en op het tracé van de huidige Boulevard de Wielingen is een trambaan naar de haven van Cadzand aangelegd. Ter plaatse steekt het tracé de Noorddijk over en aangrenzend is de eerste bebouwing te zien (figuur 4). Na de Tweede Wereldoorlog kwam het toerisme op gang, hetgeen leidde tot de vestiging van hotel De Blanke Top op de duinen en het dagjescentrum aan de voet (bijlage 1, figuur 1 en 2). Vervolgens veranderde de situatie decennialang niet of nauwelijks en is de sterke focus op parkeren van auto's zichtbaar (bijlage 1, figuur 3). Na 2005 is de vernieuwing van het gedateerde beeld van de badplaats gestart. Met de ontwikkeling van Cavelot (Noordzee Residence) is het dorp in omvang verdubbeld. Duinhof Zuid is vervolgens in Normandische stijl ontwikkeld. In het kader van de kustversterking zijn de duinen zeewaarts uitgebreid en is een jachthaven aangelegd (bijlage 1, figuur 4). Vanaf 2016 verandert de omgeving van Duinhof sterk met de realisatie van Duinhof Oost, Badhuis en De Blanke Top.



Figuur 4. Topografische kaart circa 1900 (bron: Topotijdreis)

2.2 Bestaande situatie

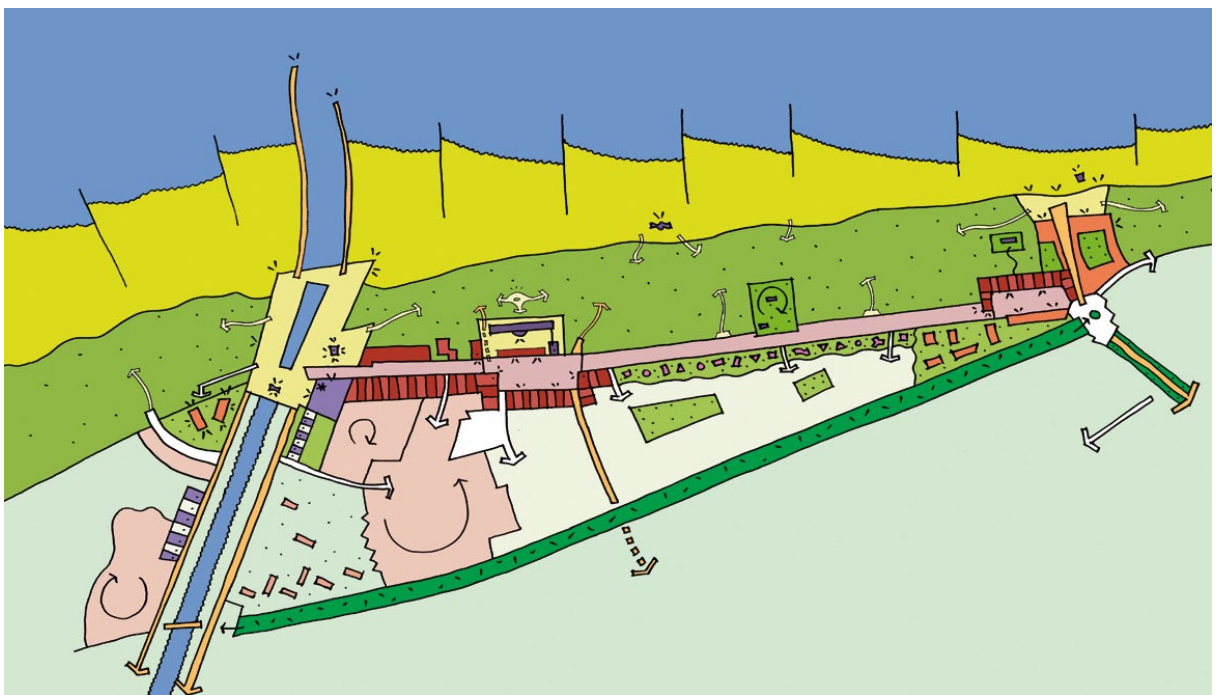
Het plangebied bevat nog altijd de bebouwing uit de jaren vijftig en zestig. Velen kennen deze plek nog door de aanwezigheid van discotheek Joy die eind 2012 de deuren sloot. De laatste jaren waren er horecavestigingen, winkels en dienstverleners in wisselende samenstellingen gevestigd (figuur 5). Op de verdiepingen is planologisch en fysiek ruimte voor drie woonruimtes.



Figuur 5. Bestaande situatie (Google, 2016)

2.3 Context

In 2006 is het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad vastgesteld, later voorzien van beeldkwaliteits-aanwijzingen in bijlage 10 (figuur 6) en gevolgd door de Schilvisie Cadzand-Bad. De visie is omarmd door de ondernemers in het dorp en de visie is thans perceel voor perceel in uitvoering. Er zijn diverse plannen in uitvoering, dan wel staan op stapel om de hotelcapaciteit uit te breiden, appartementen te bouwen en commerciële voorzieningen toe te voegen.



Figuur 6. Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad (Gemeente Sluis, 2010)

De langgerekte Boulevard de Wielingen met twee pleinen ligt op grensvlak van dorp en landschap. Het is de belangrijkste stedenbouwkundige hoofdstructuur en daardoor de identiteitsdrager van de badplaats. In het Ontwikkelingsplan maakt het perceel deel uit van "het Duinhof", dat getypeerd wordt als het tweede centrum van Cadzand-Bad. Dit gedeelte van de boulevard krijgt volgens het Ontwikkelingsplan "een duidelijke ruimtelijke begrenzing door ontwikkeling van bebouwing aan de

zuidzijde en een intensivering van bebouwing aan de noordzijde door een stapsgewijze herontwikkeling. Ook de openbare ruimte wordt heringericht, zodat in deze stedelijke kamer een verblijfskwaliteit ontstaat die past bij de functie van de plek met haar winkels en horecavoorzieningen.” In bijlage 10, Ruimtelijke visie en beeldkwaliteit zijn expliciete beeldkwaliteitsaanwijzingen opgenomen voor de herontwikkeling van de noordzijde van Duinhof (figuur 7).

Bouwmassa en architectuur

- De aanwezige bebouwing mag geheel vernieuwd worden. Bij vernieuwing mag gebouwd worden tot in de zijdelingse perceelsgrenzen.
- Indien bij herontwikkeling kavels samen- gevoegd of gelijktijdig ontwikkeld worden, blijft de oorspronkelijke percelering in de architectuur herkenbaar.
- De voorgevels staan in ongeveer de zelfde rooilijn als de huidige bebouwingslijn. Kleine verspringingen en/of onderbrekingen in het voorgevelvlak zijn gewenst om de individuele karakteristiek van de panden te benadrukken.
- De lange gevelwand en de beide korte gevelwanden bestaan uit bouwmassa's die afgedekt zijn met een kap.
- De hoogte van de bebouwing varieert en bestaat minimaal uit 2 bouwlagen plus een kap en maximaal uit 4 bouwlagen plus een kap. De maximale nokhoogte is derhalve 17 meter. Indien vanuit de architectonische compositie een extra hoge kap gewenst is, dan wordt de gootlijn op een lager gelegen verdieping ingezet.
- De uiteinden van de korte gevelwanden bevatten bij voorkeur een hoogteaccent, waardoor de afsluitende bouwvolumes als twee 'wachters' van de Duinhof fungeren. Ook in het midden van de pleinwand, op de kavel van de huidige discotheek, kan bij integrale herontwikkeling hoogteaccent ontstaan. De maximale nokhoogten zijn 19-20 meter.
- De kappen bevatten 1 of 2 woonlagen.
- De eventuele realisatie van de oostelijke 'wachter' moet voor wat betreft haalbaarheid en precieze plaatsing van het grondvlak afgestemd worden met de herinrichting van de openbare ruimte. Eerst dient er de garantie te zijn dat het pleinvlak de benodigde ruimte voor een voldoende en veilige verkeersafwikkeling biedt, waarna de resterende openbare ruimte als bouwperceel kan worden aangewend.
- De ruimten op de begane grond worden ingevuld met winkels en horeca en beschikken over een extra hoge verdieping van circa 4 meter.
- De kappen hebben een hellingshoek van meer dan 45 graden. Dakkapellen en der- gelijke zijn ondergeschikte componenten van het dakvlak. De daken zijn afgedekt met een keramische pan in een donker- rode kleur. Voor maximaal 20% van de daken kunnen leitjes of keramische pannen in een blauwgrijze kleur gehanteerd worden.
- De gevels aan de pleinzijde hebben geen buiten het gevelvlak hangende balkons. Buitenruimtes zijn een geïntegreerd onderdeel van het gevelvlak en bij voorkeur uitgevoerd als Franse balkons of loggia's.
- De bouwmassa's langs de duinovergang hebben aan die zijde ook een voorgevelkwaliteit.
- Het afsluitende volume aan de westzijde heeft drie representatieve gevels.
- De geboden ruimte voor herontwikkeling genereert door groei van winkel- en woonoppervlak een toename van parkeerdruk. De nieuwe ontwikkelingen moeten voorzien in het realiseren van de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein. Dit lijkt alleen mogelijk als de betrokken eigenaren een gezamenlijke oplossing vinden. Aan de achterzijde is er mogelijkheid voor het realiseren van een collectief parkeerhof, al dan niet verdeeld in meerdere segmenten. Dit achtergebied kan op 2 of 3 plaatsen worden ontsloten via poorten of overbouwde doorgangen. Deze toegangen moeten zorgvuldig worden gesitueerd en ontworpen om geen storende onderbrekingen in het front van de commerciële plint te krijgen. Overige onderbrekingen in de gevelwand worden tot een minimum beperkt en hebben het karakter van een steegje. De breedte is maximaal circa 2.20 meter.
- In de oostelijke pleinwand wordt de mogelijkheid onderzocht om een openbare of semi-openbare doorsteek voor voetgangers tussen de duinovergang en het plein te maken.

Overgangen openbaar-privé

- De panden staan direct aan het plein.
- Eventuele privé-eigendommen aan de voorzijde zijn verhard. Het ontwerp is afgestemd op of geïntegreerd in het ontwerp van de herinrichting van de openbare ruimte.
- De commerciële plint is open en aantrekkelijk vormgegeven. Juist ook op deze laag heeft ieder pand zijn eigen uitdrukking.
- Grote doorlopende luifels of winterterrassen ontbreken.
- Reclame-uitingen zijn op een stijlvolle manier in het ontwerp van de gevel geïntegreerd.
- Rolluiken aan de buitenzijde van de gevel zijn niet toegestaan. Dergelijke anti-inbraakvoorzieningen zijn inpandig opgelost. Transparante rolhekwerken genieten de voorkeur.
- Op de overgang naar de Groene Wielingen staat een (hoofd)bouwmassa of een in de architectuur geïntegreerde tuinmuur in de perceelsgrens.
- Aan de oostzijde staat aan de achterzijde op de grens tussen privé-kavel en de duinovergang een in de architectuur geïntegreerde tuinmuur.

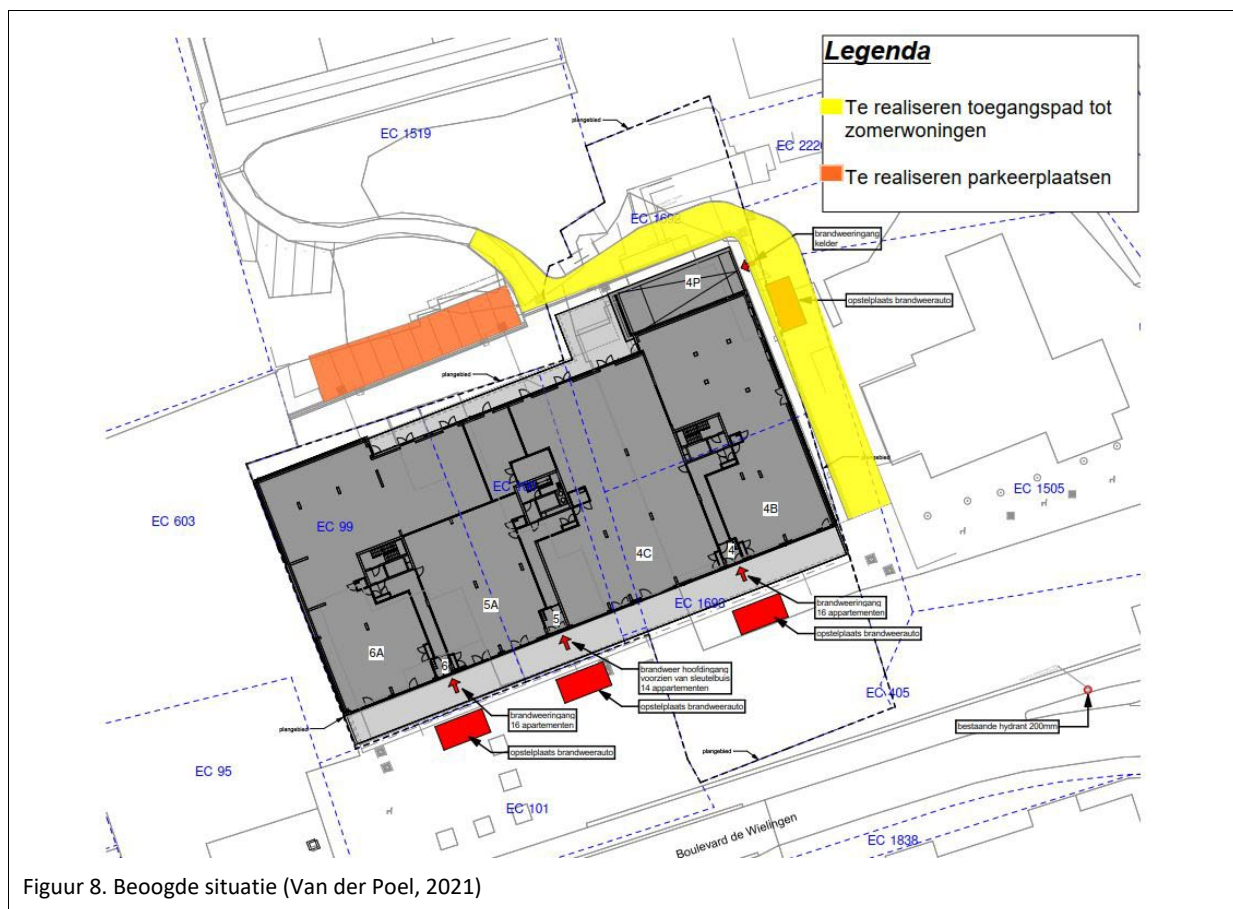
Figuur 7. Beeldkwaliteitsaanwijzingen Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad (Gemeente Sluis, 2010)

Sinds 2010 zijn in Cadzand-Bad al verschillende projecten gerealiseerd die door het Q-team zijn getoetst aan de beeldkwaliteitsaanwijzingen. Een van de afwijkingen ten opzichte van de aanwijzingen die vaak is toegepast betreft de nokhoogte. De nokhoogte van veel projecten is wat hoger dan in de beeldkwaliteitsaanwijzingen is aangegeven. Enerzijds omdat de dikte van de verdiepingvloeren groter is, vanwege eisen uit het Bouwbesluit, energieambities en gewenst comfort in de vrije hoogte. Anderzijds omdat installaties op het dak aan het oog onttrokken worden door dakvlakken die in de hoogte verder doorlopen. Ook in het project Duinhof Noord wordt een hogere nokhoogte mogelijk gemaakt met waarden van maximaal 18 en 22 meter in plaats van de genoemde 17 en 20 meter.

Voor de openbare ruimte op het Duinhof wordt daarnaast aangegeven dat het karakter van een plein wordt nagestreefd, waarop auto's en fietsers gemengd worden. Dit verkeer rijdt over het plein en niet er langs. De rijlijn voor dit verkeer ligt aan de zuidzijde. De pleininrichting voorziet in de aanleg van enkele kortparkeerplaatsen. Voor de afbakening van terrassen en uitstallingen worden collectieve afspraken gemaakt. Indien dit vraagt om gebouwde markeringen zijn deze geïntegreerd in het ontwerp van de pleinruimte. Om eenheid en kracht in de sfeer van de ruimte te bereiken verdient het de aanbeveling om collectieve afspraken te maken over private inrichtingselementen als terrasmeubilair. De openbare ruimte biedt ook buiten de terrasplaatsen ruimte voor verblijf. Ook voor kleine evenementen als markten, optredens en dergelijke moet er ruimte zijn.

2.4 Beoogde situatie

Vanuit de beeldkwaliteitsaanwijzingen is nagedacht over een passende invulling en het bijbehorende beeld. Een schetsontwerp dat ook betrekking had op het direct aangrenzende perceel aan de oostzijde is op 26 juni 2018 in het Q-team voor Cadzand-Bad besproken en akkoord verklaard.



Het volledige perceel Boulevard de Wielingen 4 t/m 6 wordt herontwikkeld. Tussen nummer 4 en 5 voert in de bestaande situatie een berijdbaar pad naar de zomerwoningen op het duin. Deze leidt eerst naar een parkeercoffer aan de voet van het duin en dan steil omhoog het duin op. Deze route wordt in de beoogde situatie vervangen door een berijdbaar pad tussen nummer 3 en 4. Dit pad voert zowel naar de ingang van de nieuw te realiseren parkeerkelder onder het perceel, naar de bestaande parkeercoffer en de achterzijde van de commerciële plint en geleidelijk omhoog naar de zomerwoningen. Het pad is na de toegang tot de parkeerkelder uitsluitend toegankelijk voor de gebruikers van de zomerwoningen. In figuur 8 is de beoogde situatie weergegeven. De parkeerkelder onder het perceel steekt iets onder het plein (binnen het eigendom van de initiatiefnemers) om tot een optimale invulling van de parkeerkelder met vier rijen auto's te komen. De voorgevel van de bebouwing staat min of meer in een lijn met de voorzijde van de terrasoverkappingen op nummer 3.

De bebouwing bestaat uit een begane grondlaag voor commerciële ruimte en daarboven vier lagen van elk 11 appartementen en in het midden een extra opbouw met 2 appartementen. De appartementen worden bereikt via drie stijgpunten. Door deze stijgpunten wordt de begane grondlaag verdeeld in meerdere afzonderlijke units. De begane grondlaag is volledig bedoeld voor commerciële ruimte, in de vorm van detailhandel, horeca, cultuur, kantoor of maatschappelijke diensten. Ook crossovers zijn mogelijk. In totaal is er ruimte voor maximaal 1.700 m² commerciële ruimte. Per saldo verdubbelt de commerciële ruimte, omdat in de huidige situatie ongeveer 850 m² op de begane grond in gebruik is voor horeca, detailhandel en dienstverlening.



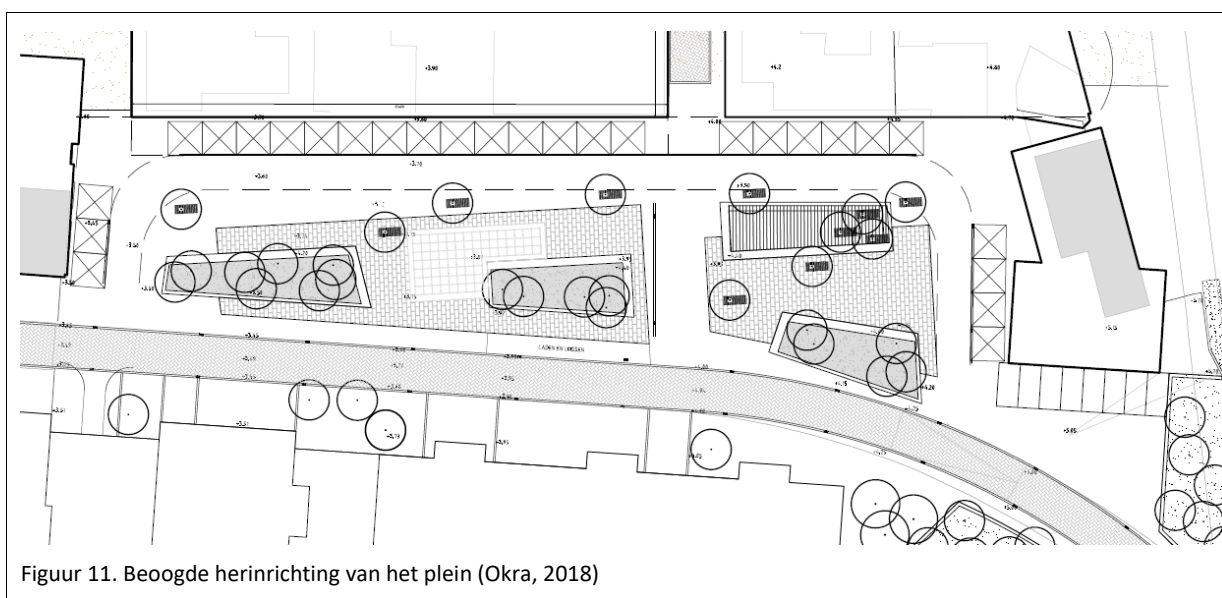
Figuur 9. Impressie gevel Boulevard de Wielingen (Arcas, 2018)

De stijl van architectuur is te omschrijven als Normandisch, passend in het beeldkwaliteitskader van de badplaats. Dat betekent dat de hoofdkleur van de gevels wit is en van de daken rood. Er is gewerkt met donkere delen om variatie in het beeld te krijgen. Een verdere verfijning daarvan is nog mogelijk. Een impressie van de voorgevel is opgenomen in figuur 9, van de westgevel aan de zijde van de Groene Wielingen in figuur 10. Deze laatste gevel is het meeste te zien vanaf de duinpaden.

Bij de herontwikkeling hoort ook een herinrichting van de openbare ruimte. Deze maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan, omdat de herinrichting ook nadrukkelijk bedoeld is voor alle panden langs het plein. Een impressie van de huidige stand van de planvorming voor de openbare ruimte is opgenomen in figuur 11. De bedoeling is een verblijfsruimte te creëren. De bestaande parkeerplaatsen vervallen grotendeels; er komen alleen wat stop en go plekken terug (zie paragraaf 4.7).



Figuur 10. Impressie gevel zijde Groene Wielingen (Arcas, 2018)



Figuur 11. Beoogde herinrichting van het plein (Okra, 2018)

2.5 Programma

In het plangebied vervallen alle bestaande functies en ook de reguliere woonbestemmingen volledig. Het herontwikkelingsprogramma omvat 46 appartementen en maximaal 1.700 m² commerciële ruimte op de begane grond.

In de recreatieappartementen zal 'deeltijdwonen' een prominente plaats innemen. De gemeente Sluis maakt daartoe – als uitvloeisel van de regeling rond deeltijdwonen in de Omgevingsverordening Zeeland – gebruik van de volgende indeling:

1. Regulier wonen: toegestaan gebruik is de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
2. Deeltijdwonen: toegestaan gebruik is recreatief nachtverblijf in (een gedeelte van) een gebouw voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (verhuur is toegestaan maar niet verplicht).
3. Recreatie met verplichte verhuur: toegestaan gebruik is recreatief nachtverblijf in (een gedeelte van) een gebouw voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Hierbij is de specifieke gebruiksregel opgenomen dat het gebruik uitsluitend is toegestaan indien het object minimaal

120 dagen per jaar, gedurende verschillende periodes binnen dat jaar, middels centrale bedrijfsmatige exploitatie en tegen een marktconforme prijs voor recreatieve verhuur wordt aangeboden.

4. Additionele migratie: toegestaan gebruik is recreatief nachtverblijf in een (gedeelte van een) gebouw voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (deeltijdwonen, verhuur is toegestaan, maar niet verplicht) en/of de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (permanent).

In het plangebied is regulier wonen niet aan de orde. Er wordt dan ook geen beroep gedaan op het reguliere woningbouwcontingent. Vooralsnog wordt de volgende verdeling in typen appartementen onderscheiden.

Waar?	Welk type?	Omvang (gbo)	#	Zeezicht	Welke categorie?
Dakverdieping	Penthouse	Ca. 120 m ²	2	Ja	Additionele migratie
4 ^e verdieping hoofdvolume	Doorzon	ca. 100 m ²	4	Wellicht	Additionele migratie
4 ^e verdieping hoofdvolume	Hoek	ca. 100 m ²	4	Wellicht	Additionele migratie
4 ^e verdieping hoofdvolume	Voorzijde	ca. 70 m ²	3	Nee	Additionele migratie
3 ^e verdieping hoofdvolume	Doorzon	ca. 100 m ²	4	Nee	Additionele migratie
3 ^e verdieping hoofdvolume	Hoek	ca. 100 m ²	4	Nee	Additionele migratie
3 ^e verdieping hoofdvolume	Voorzijde	ca. 70 m ²	3	Nee	Additionele migratie
2 ^e verdieping hoofdvolume	Doorzon	ca. 100 m ²	4	Nee	Additionele migratie
2 ^e verdieping hoofdvolume	Hoek	ca. 100 m ²	4	Nee	Additionele migratie
2 ^e verdieping hoofdvolume	Voorzijde	ca. 70 m ²	3	Nee	Additionele migratie
1 ^e verdieping hoofdvolume	Doorzon	ca. 100 m ²	4	Nee	Additionele migratie
1 ^e verdieping hoofdvolume	Hoek	ca. 100 m ²	4	Nee	Deeltijdwonen
1 ^e verdieping hoofdvolume	Voorzijde	ca. 70 m ²	3	Nee	Verplichte verhuur
	Totaal		46		

Figuur 12. Voorlopige verdeling appartementen

Er is binnen de planopzet nog ruimte om het aantal eenheden te verminderen. Nu zijn drie of vier appartementen per stijgpunt opgenomen; een andere indeling kan ook leiden tot drie in plaats van vier appartementen.

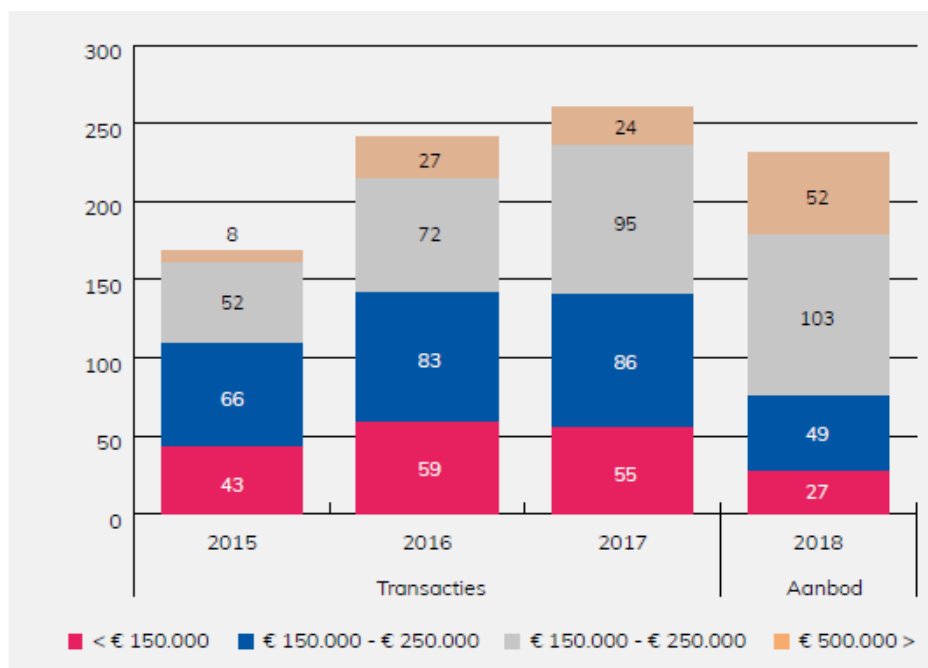
Ook de verdeling staat nog niet volledig vast. In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden om alle appartementen onder additionele migratie te brengen; daartoe zal wel aangetoond moeten worden dat aan de voorwaarden van additionele migratie kan worden voldaan. Er wordt in het plan voldaan aan de eis dat van de eenheden die niet onder additionele migratie vallen, minimaal een derde tot de categorie met verplichte verhuur moet worden gerekend. Deze eis wordt in het bestemmingsplan vastgelegd. In de bovenstaande voorlopige verdeling van 46 appartementen vallen 3 appartementen onder de verplichte verhuur en 4 onder deeltijdwonen.

H3. Beleidsmatige verankering

3.1 Marktontwikkeling

De behoefte aan verblijfsrecreatie-eenheden

Uit rapporten van onder andere ZKA en de NVM blijkt dat Zeeland erg populair is onder kopers van recreatiewoningen. Uit cijfers van het Kenniscentrum Kusttoerisme blijkt dat het aantal gasten en overnachtingen toeneemt. Tegelijkertijd is het aanbod aan recreatiewoningen in de verhuur de afgelopen jaren gestegen. Uit het onderzoek van NVM blijkt dat het aantal transacties van recreatiewoningen de laatste jaren flink is toegenomen. Daarnaast is ook de gemiddelde transactieprijs in Zeeland gestegen. Dat tekent de kracht van het al jaren succesvolle marktgebied Zeeland. Uit figuur 13 blijkt ook dat het aanbod kleiner is dan het aantal jaarlijkse transacties; dit geldt alleen voor sterke regio's. De kracht wordt wel overschat in Zeeland; uit onderzoek van NVM in 2018 blijkt de vraagprijs in Zeeland bijna twee keer hoger te liggen dan de gemiddelde transactieprijs. Dit komt door een sterke groei van het aanbod in het topsegment (boven 500.000 euro); meer dan helft van de transactie in dit segment vindt de afgelopen jaren in Zeeland plaats, maar het aanbod in dat segment is ook nog stevig.



Figuur 13. Ontwikkeling transacties (2015-2017) t.o.v. aanbod (2018) in Zeeland (NVM, Bureau Stedelijke Planning, 2018)

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 België en Duitsland) aantrekt.

De verkoopresultaten van verblijfsrecreatie-eenheden in Cadzand-Bad zijn uitstekend te noemen. Bij elke recente ontwikkeling in Cadzand-Bad hebben binnen pakweg drie maanden na start verkoop

zoveel verkopen plaatsgevonden dat de ontwikkelende partij daadwerkelijk het besluit heeft genomen om te gaan bouwen. Deze golf van belangstelling in Cadzand-Bad komt voor een belangrijk deel vanuit de Belgische markt, waar de kust min of meer vol is. In Nederland wordt gekozen voor een geconcentreerde ontwikkeling in een beperkt aantal badplaatsen. Deze keuze is recent bevestigd in de Kustvisie. De druk in de badplaats Cadzand-Bad blijft – mede door het wegvallen van ontwikkelingsmogelijkheden elders langs de kust - onverminderd hoog. Gebouwd wordt er pas als er voldoende appartementen zijn verkocht, zodat er geen risico bestaat op substantiële leegstand.

De behoefte aan commerciële ruimte

De badplaats Cadzand-Bad is sterk in beweging. Er vindt vanaf 2010 en doorlopend tijdens de economische crisis een substantiële kwaliteitsverbetering van hotelaccommodatie, verblijfsrecreatie, horeca en (dagrecreatieve) voorzieningen plaats. De aanleg en opening van de jachthaven in samenhang met de opwaardering van de openbare ruimte rond het Maritiem Balkon en de badstatus heeft de badplaats een enorme boost gegeven en nieuwe doelgroepen aangeboord. Verder wordt Cadzand-Bad steeds meer een jaarronde bestemming.

In een rapport van ZKA¹ dat in opdracht van de gemeente Sluis en de provincie Zeeland is vervaardigd, wordt geconstateerd dat Cadzand-Bad anno 2017 al een goede reputatie en een behoorlijk onderscheidend vermogen heeft. Manco's zijn er in de uitstraling van de openbare ruimte en de kwaliteit van de retail. Meer voorzieningen en meer winkels zijn noodzakelijk om een levendige badplaats te zijn en te blijven. De onderscheidende positionering 'natuurlijk stijlvol' moet nu verder invulling krijgen. Invulling met retail, horeca, wellness, sport en entertainment. In vergelijking met andere badplaatsen is het aanbod nog beperkt en is er nog ruimte voor uitbreiding.

Een overzicht van de projecten in het stedelijk gebied van Cadzand-Bad leert dat er netto nog circa 3.650 m² aan commerciële ruimte en horeca (exclusief hotels), 71 hotelkamers en circa 350 verblijfsrecreatie-eenheden in de badplaats worden toegevoegd, waarbij alle projecten die zijn ingediend en op hoofdlijnen goedgekeurd door het Q-team Cadzand-Bad zijn meegenomen. Verdeeld naar status is de netto toevoeging in figuur 14 weergegeven.

Type ontwikkeling	Bestaand	Vergund of in aanbouw	In voorbereiding	Toevoeging (perc.)
Commerciële ruimte (m ²)	7.448 m ²	1.490 m ²	2.160 m ²	33%
Hotelkamers (#)	245	42	29	22%
Verblijfsrecreatie-eenheden (#)	1.041	115	240	25%

Figuur 14. Voorziene netto toevoeging in Cadzand (Van Kerkhoff Maatwerk, stand april 2019)

In de afgelopen periode heeft de nadruk gelegen op verblijfsrecreatie-eenheden. De toename van het metrage aan commerciële ruimte (horeca, verhuur, detailhandel) komt op gang nu al een deel van de verblijfsaccommodaties (hotels en verblijfsrecreatie-eenheden) is gebouwd. Dat zorgt voor reuring en een ander type gast in Cadzand-Bad die behoefte heeft aan voorzieningen in (commerciële) ruimtes. De toevoeging van commerciële ruimte loopt volgens figuur 14 ook in de komende periode redelijk in de pas met de doorgaande groei van het aantal verblijfsrecreatie-eenheden. In het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad wordt een concentratie van commerciële ruimtes voorgestaan rond de Rode Wielingen en het Duinplein enerzijds en op het Duinhof anderzijds. De commerciële ruimte in het plan Duinhof Noord past daarin. Verwacht mag derhalve worden dat na een aanloop de commerciële ruimtes in een behoefte zullen voorzien.

Planologisch gezien is er nu ook ruimte voor horeca en detailhandel op de locatie Duinhof Noord. De omvang van de bouwvlakken met de bestemming horeca of detailhandel bedraagt conform de bestaande beheersverordening ook circa 1.700 m². De omvang neemt in planologische termen

¹ ZKA, Streefbeeld Cadzand-Bad Natuurlijk & Stijlvol, september 2017

derhalve niet toe, wel de flexibiliteit om meer vormen van publieksgerichte functies te huisvesten. In de huidige situatie is ongeveer de helft van de planologisch beschikbare ruimte in gebruik door detailhandel en horeca.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

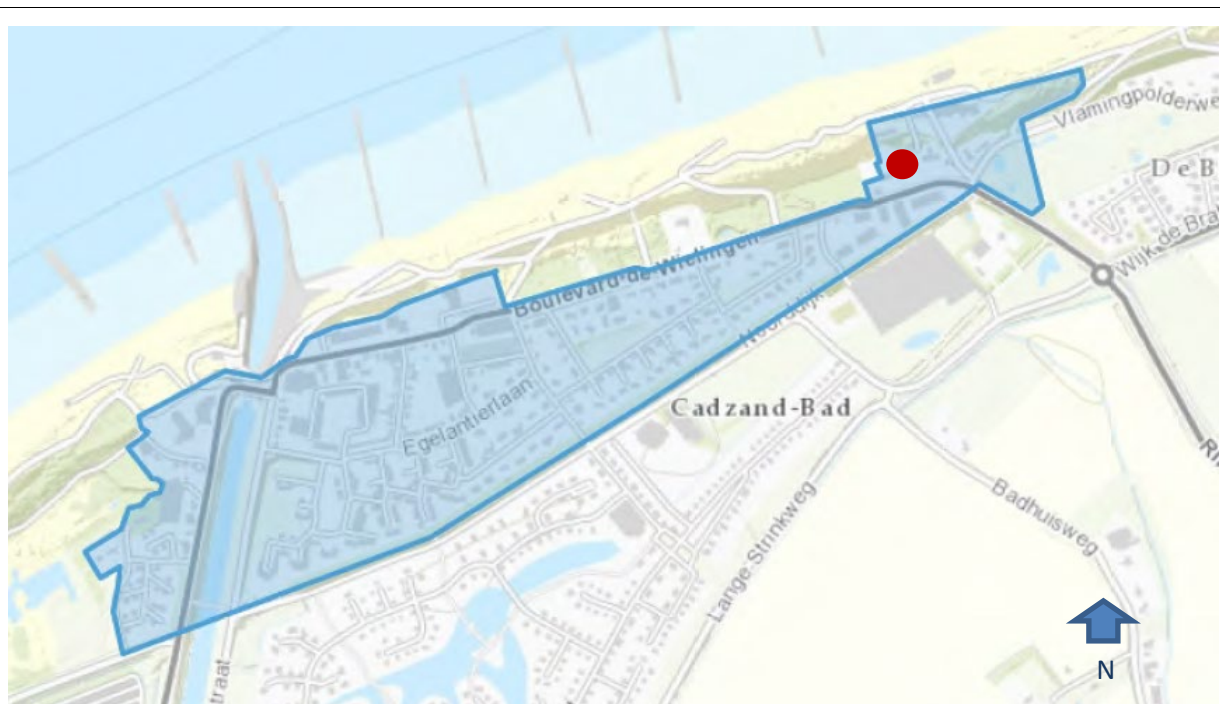
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat een aantal regels met betrekking tot de inhoud van ruimtelijke plannen. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Zeeland gehanteerd. Toepassing van de 'ladder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

Vraag 2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

In paragraaf 3.1 zijn de marktontwikkelingen beschreven. Hieruit blijkt dat er sprake is van een actuele behoefte in de badplaats aan recreatieappartementen. De planologische mogelijkheden voor de vestiging van commerciële ruimte neemt niet toe. De vernieuwing past qua maat en schaal bij de ontwikkeling van de badplaats.



Figuur 15. Ligging binnen bebouwingscontour (Provincie Zeeland, Kustvisie, 2017)

Vraag 3. Ligt de ontwikkeling in stedelijk gebied?

In het kader van de Kustvisie is de begrenzing van het bebouwd gebied van Cadzand-Bad vastgelegd (figuur 15). 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.

3.3 Beleidskader

Zeeuwse kustvisie

In de Zeeuwse Kustvisie zijn nadere afspraken gemaakt over de ontwikkeling van Cadzand-Bad. De badplaats is nader begrensd als bebouwd gebied en heeft daarmee vergelijkbare ontwikkelingsmogelijkheden gekregen als de overige kernen in de kustzone. In de visie wordt Cadzand-Bad als volgt getypeerd: *“Cadzand-Bad is een complete en populaire badplaats die in de loop van de afgelopen decennia haar eigen identiteit heeft ontwikkeld. De aantrekkelijkheid wordt mede bepaald door het publieke en toegankelijke karakter van de boulevard en de hotels, waarvan de terrassen en restaurants ook open staan voor passanten. Daardoor is hier geen afgesloten park ontstaan, maar een open promenade. Vlakbij de promenade is er bewoning door lokale bevolking en ook dat maakt de sfeer specifiek Zeeuws-Vlaams en niet doorsnee. Het toch al Vlaams-Bourgondische karakter wordt versterkt door nieuwe ontwikkelingen, de jachthaven en omgeving en een passende visie op de ontwikkeling van horeca, voorzieningen, wellness en detailhandel. Cadzand-Bad zal zich verder profileren als aantrekkelijke badplaats vanuit de Badstatus en de onderscheidende mogelijkheden op het gebied van wellness. De openbare ruimte, zowel binnen- als buitendijks, zijn volledig heringericht waarbij de focus ligt op het thema wellness en de kansen die hiermee gepaard gaan.”*

De Zeeuwse badplaatsen zijn volgens de Kustvisie de locaties waar het toerisme in Zeeland zich concentreert. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Nieuwvestiging, kwaliteitsverbetering en herstructurering zijn mogelijk binnen de begrenzing bestaand bebouwd gebied;
- De aspecten ruimtelijke kwaliteit, waterveiligheid en leefbaarheid worden geborgd;
- Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
- Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.
- Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Als specifiek aandachtspunt in de Zeeuwse Kustvisie is opgenomen dat een pilot Cadzand-Bad wordt uitgevoerd om beleidsinstrumentarium ten aanzien van de verhouding tussen permanente bewoning, deeltijdwonen en recreatieve verhuur te ontwikkelen. Deze pilot is inmiddels uitgevoerd en de resultaten daarvan zijn verwoord in de volgende paragraaf.

Krachtig verbonden

De gemeente Sluis heeft op 17 december 2015 de visie “Krachtig verbonden, Visiedocument 2016-2020”, vastgesteld. Het visiedocument onderscheidt zes thema's waarbij per thema de beleidskoers van de gemeente wordt uitgestippeld. De onderscheiden thema's betreffen: Wonen, Voorzieningen, Recreatie en toerisme, Landbouw en landschap, Verkeer en vervoer, Ondersteuning en begeleiding.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn alleen Recreatie en toerisme en Verkeer en vervoer mogelijkserwijs relevant.

Thema recreatie en toerisme: Recreatie en toerisme zijn voor de gemeente Sluis een belangrijke motor van de economie. In deze sector is er een toenemende vraag naar kwaliteit, luxe en gemak in een recreatief aantrekkelijk landschap. Tussen het verblijfsrecreatiefproduct in de kustzone en in het achterland bestaat een groot verschil. De gemeente Sluis wil een gevarieerd toeristisch-recreatief product aan kunnen bieden, waarbij gebruik gemaakt wordt van zowel de kustzone als het achterland en met meer spreiding over het jaar heen. De gemeente constateert een duidelijke trend met meer aandacht voor gezondheid, voeding en beweging (wellness) en wil – mede in dat licht - de status van Cadzand-Bad als recreatieve hotspot met de officiële badstatus van de ESPA verder uitbouwen.

Beoordeling initiatief: Het dagjescentrum Duinhof past niet meer bij de status van recreatieve hotspot. Rondom het dagjescentrum zijn al verschillende projecten gerealiseerd die tot een opwaardering van het gebied hebben geleid. Het onderhavige project is de trendsetter voor een herontwikkeling van het dagjescentrum naar een plek met verblijfskwaliteit. Mede door het project kan het plein worden heringericht, waarbij het parkeren voor een belangrijk deel verdwijnt. De verblijfskwaliteit wordt verder versterkt door een plint met publieksfuncties.

Thema verkeer en vervoer: De ontwikkelingen in Cadzand-Bad zorgen voor een toenemende parkeerdruk. Gestreefd wordt naar een betere afstemming van vraag en aanbod van parkeerplaatsen, waarbij de juiste parkeerder op de juiste plaats landt. Daarbij hoort een goed onderscheid tussen kort, lang, vrij en vergund parkeren.

Beoordeling initiatief: Het parkeren dat direct gekoppeld is aan het initiatief wordt in een parkeerkelder onder het initiatief dan wel in de dichtbijgelegen parkeerkelders van Duinhof Oost of Duinhof Zuid opgevangen. Het gaat hierbij om het personeel van de commerciële functies in de plint en de eigenaren/gebruikers van de appartementen. Bezoekers van de commerciële voorzieningen kunnen parkeren op de betaalde parkings, die op 100 meter (Duinhof Zuid) respectievelijk 200 meter (Strandparking) afstand ligt. Alleen voor kort parkeren worden enkele parkeerplaatsen op het plein ingepast.

Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

De gemeente Sluis heeft haar beleid voor Cadzand-Bad vooral verwoord in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en in 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, dat gevoed wordt door bijdragen uit private ontwikkelingen en die de bijdrage aan niet-rendabele herinrichtingsprojecten regelt. Het Ontwikkelingsplan is voorzien van een bijlage waarin de ruimtelijke visie en aanwijzingen voor beeldkwaliteit zijn opgenomen. Als uitvloeisel hiervan is het zogeheten Q-team in het leven geroepen, waarin stedenbouwkundige supervisie wordt gegeven aan alle – ook kleinere – ontwikkelingen in Cadzand-Bad. Het Q-team heeft de beoogde herontwikkeling van Duinhof Noord beoordeeld en aangegeven dat de herontwikkeling past in het gedachtegoed van de visie (zie ook hoofdstuk 2).

3.4 Het specifieke provinciale belang van verblijfsrecreatie

Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In dit geval, waarin sprake is van herontwikkeling naar een appartementencomplex in het bestaand stedelijk gebied van de badplaats Cadzand-Bad, wordt het algemene provinciale belang van duurzame verstedelijking niet geraakt. Specifieke provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland, vastgesteld op 21 september 2018. Relevant zijn in dit geval de regels inzake verblijfsrecreatieterreinen, waaronder ook appartementencomplexen met recreatieappartementen worden gerekend.

Voor verblijfsrecreatie in de kustzone zijn regels opgenomen in artikel 2.10:

- Lid 1. In een bestemmingsplan wordt een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend toegelaten in de in bijlage 5 aangewezen badplaatsen en met inachtneming van de overige bepalingen van deze verordening.

Cadzand-Bad is in bijlage 5 als badplaats aangewezen.

- Lid 1. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 1 opgenomen uitgangspunten. Bijlage D onder 1 stelt dat ontwikkelingen in de badplaatsen minimaal aan de basiskwaliteit moeten voldoen, om de potenties van het recreatieve product van de Zeeuwse Kwaliteitskust optimaal te benutten, te weten:
 1. Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie zoals bedoeld in artikel 2.13.
 2. Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.
 3. Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Aan deze basiskwaliteit wordt ruimschoots voldaan, zie ook volgende punten.

Voor permanent wonen zijn regels opgenomen in artikel 2.13:

- Lid 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.
- Lid 2. Regels ter voorkoming van permanente bewoning zijn ook van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning.

In het bestemmingsplan is regulier wonen uitgesloten. Dit betekent dat mensen niet in een recreatieappartement hun hoofdverblijf mogen hebben, maar elders geregistreerd moeten staan. Tot dusverre is het grootste deel van de kopers in Cadzand-Bad van Belgische komaf en zijn er niet of nauwelijks aanwijzingen dat die zich ook willen inschrijven. Er is ook sprake van een specifieke badplaatsidentiteit zonder eigen voorzieningen waarin permanente bewoning slechts voor een beperkte specifieke doelgroep interessant is.

Artikel 2.13 stelt ook regels over beheer en onderhoud:

- Lid 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.

Dit betekent dat verzekerd moet worden dat appartementen onderhouden moeten worden om veroudering tegen te gaan. In het geval van Duinhof Noord wordt gekozen voor de oprichting van een Vereniging van Eigenaren die de wettelijke taak heeft (recentelijk aangescherpt) om het complex duurzaam te beheren en onderhouden.

Centraal bedrijfsmatige exploitatie is eveneens geregeld in artikel 2.13:

- Lid 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 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.
- Lid 2. Regels omtrent centraal bedrijfsmatige exploitatie zijn ook van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels omtrent centraal bedrijfsmatige exploitatie zijn opgenomen.
- Lid 3. Regels in lid 1 en 2 zijn niet van toepassing wanneer in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage E bedoelde voorwaarden. De voorwaarden in Bijlage E luiden:
 1. De ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de begrenzing van de badplaatsen Cadzand-Bad, Breskens, Vlissingen, Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle, Vrouwenpolder, Burg-Haamstede en Renesse zoals aangegeven op bijlage 5.
 2. 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.
 3. Aan de ontwikkeling een actuele prognose ten grondslag ligt op basis waarvan de specifieke behoefte aan deeltijdwonen wordt onderbouwd.
 4. De desbetreffende gemeente een door gedeputeerde staten geaccordeerde programmering hanteert waarmee ze in de aangetoonde behoefte kan voorzien.

Het plangebied ligt volledig binnen het bestaand stedelijk gebied van Cadzand-Bad (zie ook figuur 15). Er ligt een brede visie (Ontwikkelingsplan en Schilvisie) op de badplaats die uitgaat van het versterken van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de herstructurering/transformatie van bestaand vastgoed. De herontwikkeling van Duinhof Noord past daar naadloos in. Er is een actuele door de provincie zelf opgestelde prognose voor de behoefte aan deeltijdwonen in Cadzand-Bad. De gemeente Sluis heeft een programmering, waarin deze ontwikkeling is opgenomen. Aan de voorwaarden wordt derhalve voldaan.

In samenspraak tussen provincie en gemeente is voor het bouwen van woningen en appartementen in badplaatsen, waaronder Cadzand-Bad, onderscheid gemaakt in vier categorieën:

- A. Regulier wonen: woningen/appartementen die bedoeld zijn voor jaarrond aanwezige bewoners die ingeschreven staan in de Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens (GBA). *Toegestaan gebruik* is de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- B. Additionele migratie: woningen/appartementen met een minimale verkoopprijs van € 500.000 VON (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m² GBO van € 4.000 VON. Deze worden aangemerkt als een bijzondere categorie die buiten de woningmarktafspraken vallen. *Toegestaan gebruik* is recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (verhuur is toegestaan, maar niet verplicht) en/of de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De eigenaar is vrij hier een eigen afweging in te maken.
- C. 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. Het contingent dient als basis voor de laddertoets duurzame verstedelijking en wordt op die manier leeggegeten door nieuwe initiatieven. *Toegestaan gebruik* is recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (verhuur is toegestaan maar niet verplicht).

- D. 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. *Toegestaan gebruik* is recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Hierbij is de specifieke gebruiksregel opgenomen dat het gebruik uitsluitend is toegestaan indien het object minimaal 120 dagen per jaar, gedurende verschillende periodes binnen dat jaar, middels centrale bedrijfsmatige exploitatie en tegen een marktconforme prijs voor recreatieve verhuur wordt aangeboden.

In geval van verhuur (zowel bij verplichte verhuur als bij vrijwillige verhuur) is centrale bedrijfsmatige exploitatie wel verplicht. Centrale bedrijfsmatige exploitatie wordt in de Provinciale Omgevingsverordening gedefinieerd als *'het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden'*. In planologische procedures in de gemeente Sluis wordt het begrip als volgt aangescherpt in twee delen:

- 'Beheer en onderhoud van een gebouw of complex door de Vereniging van Eigenaren (VVE) of een door de VVE aangestelde beheerder';
- 'In geval van verhuur in verschillende perioden gedurende het jaar voor het recreatief verblijf van verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, verhuur door de VVE of in opdracht van de VVE door één of maximaal twee door de VVE aangestelde erkende verhuurorganisaties'.

In dit bestemmingsplan is regulier wonen niet van toepassing. In het bestemmingsplan zijn de categorieën 'additionele migratie', 'deeltijdwonen' en 'recreatie met verplichte verhuur' mogelijk gemaakt.

3.5 M.e.r.-plicht?

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

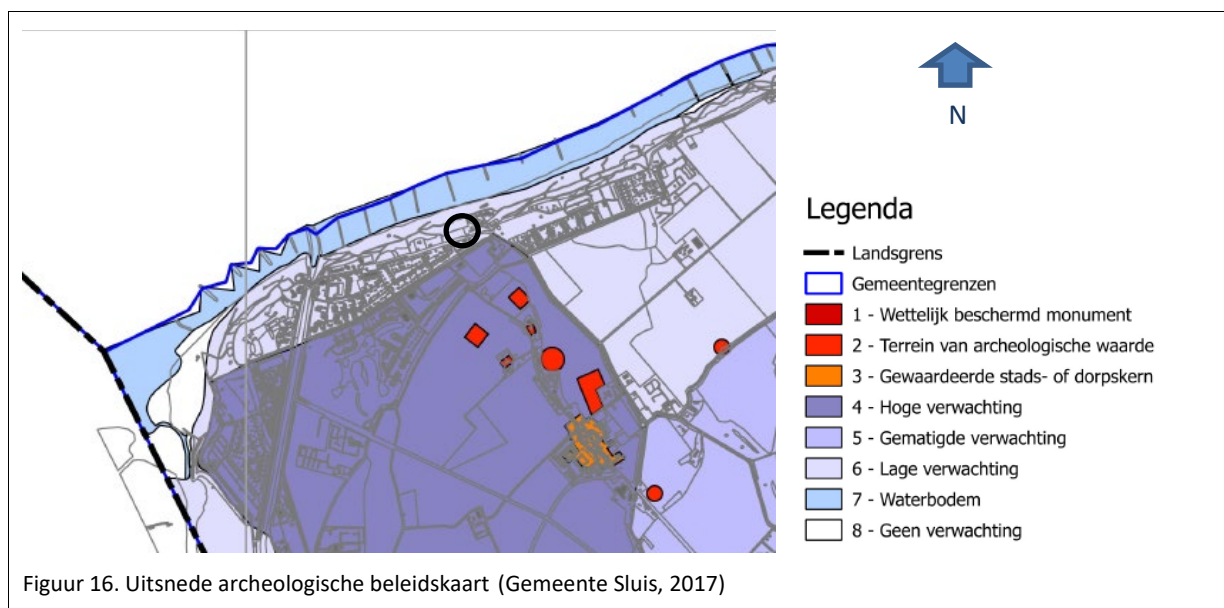
Sinds 7 juli 2017 zijn gemeenten verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. Het besluit moet worden gebaseerd op een door de initiatiefnemer op te stellen aanmeldingsnotitie. De aanmeldingsnotitie is opgesteld en aangeboden aan het bevoegd gezag.

Mede op basis van de bevindingen in hoofdstuk 4 van deze toelichting is geconcludeerd dat er geen passende beoordeling en geen MER hoeft te worden opgesteld.

H4. Motivering

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.



Figuur 16. Uitsnede archeologische beleidskaart (Gemeente Sluis, 2017)

De gemeenteraad van Sluis heeft in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart (figuur 16). Deze is vertaald in het Parapluplan Archeologie, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld. Voor het plangebied geldt volgens het beleid categorie 6; een lage archeologische verwachting voor polders daterend ná 1532. Deze polder is, zowel in oppervlakte als in diepte volledig vrijgesteld voor archeologisch onderzoek. Een dubbelbestemming Waarde-Archeologie is voor dit soort polders dan ook niet opgenomen in de Regels van het Parapluplan archeologie Sluis en hoeft dan ook niet in dit bestemmingsplan te worden opgenomen. Bij het uitgraven van de parkeerkelder moeten eventuele vondsten sowieso gemeld worden. De gemeente voorziet in een Plan van Aanpak Toevalsvondsten.

Aan de achterzijde van het plangebied liggen twee bunkers die in de Tweede Wereldoorlog zijn gebruikt. De bunkers zijn beschreven in de inventarisatie van potentiële gemeentelijke monumenten in de gemeente Sluis, fase 3C Militair Erfgoed.

De bunker achter Boulevard de Wielingen 3 is van het type 134 K (Küchenstand). De bunker heeft twee kamers, die ieder op een kopse kant uitkomen op de gang. Deze gang verbindt tevens de twee ingangen en staat in direct contact met de buitenlucht. In de ene kamer stond de veldkeuken, de andere werd gebruikt als voorraadkamer. Aan de bunker zijn extra kamers gebouwd, deze hebben de VF-bouwsterkte. Het interieur verkeert in een redelijke staat. De pantserdeuren zijn verdwenen. De afmetingen van de bunker zijn: 12 meter diep, 11 meter breed en 7 meter hoog.

De bunker achter Boulevard de Wielingen 5 is van het type 134 (Munitionsstand 1). De bunker heeft twee kamers, die ieder op een kopse kant uitkomen op de gang. Deze gang verbindt tevens de twee ingangen en staat in direct contact met de buitenlucht. Afhankelijk van de soort munitie werden de voorraden voor de kleine wapens in één kamer en de zwaardere granaten in de tweede kamer opgeslagen. Het interieur verkeert in een redelijke staat. De pantserdeuren zijn verdwenen. De afmetingen zijn: 12 meter diep, 11 meter breed en 7 meter hoog.

De bunkers hebben architectuurhistorische waarde vanwege de functionele bouwstijl en het materiaalgebruik. Ook hebben de bunkers cultuurhistorische waarde als onderdeel van de Atlantikwall (ensemblewaarde). De bunker zijn betrekkelijk gaaf gebleven, zeker gelet op de details in het interieur. In de Atlantikwall zijn circa 400 bunkers in de serie 134 gebouwd. Cadzand heeft nog twee exemplaren. Landelijk en Europees gezien is het echter een veel voorkomend type. De bunker achter Boulevard de Wielingen 3 heeft een hoge mate van zeldzaamheid. De keukenuitvoering komt namelijk alleen in Nederland en Noord-Frankrijk voor. Er zijn acht stuks van gebouwd. Landelijk zijn deze en één exemplaar in Koudekerke nog over. In de rest van Europa zijn eveneens nog twee exemplaren bewaard gebleven.

De bunker achter Boulevard de Wielingen 5 ligt in het duin achter de nieuwbouw en blijft volledig onaangetast. De bunker achter Boulevard de Wielingen 3 is in gebruik geweest als opslagruimte voor de discotheek. De bunker zelf blijft volledig gehandhaafd maar krijgt geen functie voor de nieuwbouw. Er is een toegang tot de bunkers vanuit de bestaande bebouwing; deze wordt doorsneden door de aanleg van het nieuwe berijdbaar pad naar de zomerwoningen op het duin. De wijze waarop de bunker toegankelijk kan blijven wordt nog nader onderzocht. De cultuurhistorische waarde van de bunkers blijft intact.

4.2 Bodem

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

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

In 2011 heeft reeds een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden op een deel van het terrein (Boulevard de Wielingen 4). In dat onderzoek zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie, in de ondergrond licht verhoogde gehalten aan PAK en in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan vinylchloride aangetroffen. De aangetroffen gehalten zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor volksgezondheid en/of het milieu. Er is geconcludeerd dat er geen verder onderzoek nodig is en dat er geen gebruiksbeperkingen zijn.

In 2020 is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in het gehele plangebied. Dit bodemonderzoek is in bijlage 2 opgenomen. In het onderzoek blijkt zijn in de bovengrond lichte overschrijdingen van de achtergrondwaarden voor de parameters PAK, zink en lood aangetroffen. In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetroffen en in het

grondwater is geen overschrijding van de streefwaarde aangetoond. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en analyses wijzen uit dat er geen nader asbestonderzoek nodig is. Geconcludeerd wordt dat er geen aanleiding is tot het uitvoeren van nader onderzoek. Bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 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 aanvliegroete IJzendijke-Breskens en langs de kust, zoals in Cadzand-Bad. Er is een NGE-onderzoek uitgevoerd dat in bijlage 3 is opgenomen. Conclusie is dat het onderzoeksgebied is verdacht van niet gesprongen explosieven. Advies is om voorafgaande aan de uitvoering een Projectgebonden Risico Analyse Conventionele Explosieven uit te laten voeren. Initiatiefnemer zal dit tijdig laten uitvoeren.

Teneinde het risico te beheersen wordt voorgesteld het terrein te detecteren op de aanwezigheid van explosieven voordat de grond wordt afgegraven. De detectie vindt in opdracht en op risico van de initiatiefnemer plaats door een gespecialiseerd bedrijf. Mochten er explosieven gevonden worden, worden die eerst verwijderd, voordat de grond wordt afgegraven. Risico's voor de gemeente worden in de anterieure overeenkomst bij de eigenaar gelegd; er is daarbij onder enkele voorwaarden een mogelijkheid om 70% van de kosten via de gemeente bij het rijk terug te vorderen. Daartoe wordt een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten. Op grond van deze overeenkomst is er na afloop van het project de mogelijkheid om de kosten die daarvoor in aanmerking komen voor 70% te declareren. Dit geldt wel alleen zolang de bommenregeling van kracht is. Als het Rijk besluit de regeling te wijzigen, dan vervalt de overeenkomst.

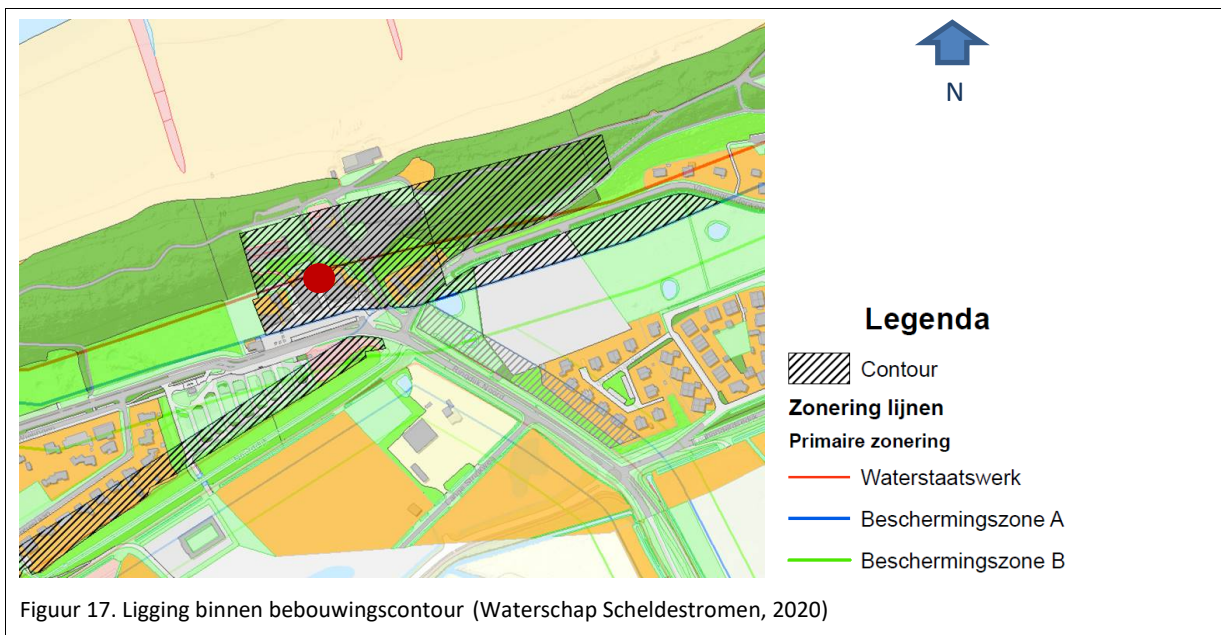
4.4 Water

Waterkering

Het grootste deel van het plangebied valt binnen het kustfundament. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is derhalve van invloed op deze locatie. In het Barro wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkeling binnen en buiten het stedelijk gebied. 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 (figuur 17). De bebouwing inclusief parkeerkelder vindt volledig plaats in de beschermingszone A van de primaire waterkering (duin). Voor een klein deel valt het plangebied samen met beschermingszone A van de secundaire waterkering (Ringdijk Noord). Daarmee is sprake van een "ja-mits"-beleid, waarbij ontwikkelingen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de eisen vanuit de waterkering.

Voor het bouwen binnen het waterstaatswerk is een watervergunning vereist. Gelet op het feit dat er al veel bebouwing heeft gestaan, er recent een stevige zeewaartse versterking heeft plaatsgevonden 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. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Scheldestromen.



Waterberging

De voorgenomen ontwikkeling betreft de vervanging van verouderde bebouwing door appartementen op dezelfde plek. Het terrein is in de huidige situatie vrijwel volledig verhard op een klein deel van de achtertuin van nummer 6 na. In de nieuwe situatie wordt het grootste deel van het perceel onderkelderd en wordt een nieuwe koppeling naar het pad de duinen op gerealiseerd, zodat per saldo het onverharde deel afneemt met 150 m² (figuur 18).

Type	Bestaande situatie	Nieuwe situatie	Saldo
Gebouw/dak	1.100	2.330	+ 1.230
Verharding	2.560	1.480	- 1.080
Duin	540	540	0
Tuin/berm	150	0	-150
Totaal plangebied	4.350	4.350	0

Figuur 18. Berekening benodigde waterberging (Van Kerkhoff Maatwerk, 2019)

Bij een maatgevende bui is op basis van de toename van verharding 11,25 m³ (150*0,075) aan waterberging nodig. Deze waterberging kan op eigen terrein worden opgelost. Mogelijke oplossingen zijn overdimensionering van de riolering, infiltratiekragen, waterberging op het plein, of een buffer onder de inrit van de parkeerkelder. Initiatiefnemer stemt dit nader af met de gemeente Sluis en Waterschap Scheldestromen. Een deel van het plein is immers (nog) eigen terrein. Op het moment dat de herinrichting van het plein aan de orde is, wordt een geïntegreerde oplossing voorgestaan, waarbij de waterberging van plein een aangrenzende bebouwing wordt opgelost.

Riolering

In de huidige situatie wordt het hemelwater op het dak en het vuilwater afgevoerd naar de riolering onder de Boulevard de Wielingen. Ook de riolering van de zomerwoningen op het duin ligt door het plangebied. Voordat de bouw van de parkeerkelder begint moet de bestaande riolering, net als andere nutsleidingen, worden omgelegd. De omlegging wordt zo vormgegeven dat de vuilwaterafvoer van het nieuwe gebouw direct kan worden aangesloten. Hemelwater van het nieuwe gebouw en van de verharding wordt gescheiden afgevoerd, waarbij in beginsel wordt uitgegaan van infiltratie met een overloop op het gemeentelijk HWA-riool.

Wateradvies

Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. De watertoetstabel en het wateradvies zijn in bijlage 4 opgenomen. Het wateradvies wordt betrokken bij de verdere voorbereiding en verankerd in de diverse vergunningaanvragen.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

In de huidige situatie is sprake van verouderde bebouwing dat deels leeg staat en deels in gebruik is voor horeca. In de nieuwe situatie is sprake van maximaal 46 appartementen en een multifunctionele ruimte van maximaal 1.700 m² bedrijfsvloeroppervlak op de begane grond. Per appartement dient rekening gehouden te worden met 4,1 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Dit kental is afgeleid van kencijfers uit publicatie 381 van het CROW². Recreatieappartementen staan in die uitgave niet genoemd. De twee meest gelijkende functies zijn bungalows in een recreatiepark en koopappartementen in het middensegment. Koopappartementen lijken qua type het meest op het beoogde aanbod, maar er is sprake van een recreatieve bestemming, waarbij Cadzand-Bad inspeelt op de behoefte van mensen om even weg te zijn. Een regulier autogebruik vanuit permanente bewoning past daar niet bij, omdat mensen veel meer geneigd zijn gebruik te maken van de horeca en de omgeving van de badplaats. Een gemiddelde tussen de twee kencijfers geeft daarmee een realistisch beeld van de verkeersgeneratie.

Er is sprake van een niet stedelijke gemeente en een locatie in de rest van de bebouwde kom. De kentallen zijn onderstaand in figuur 19 aangegeven. Met het gemiddelde daarvan (4,1 motorvoertuigbewegingen per etmaal) is verder gerekend. De appartementen genereren derhalve 189 verkeersbewegingen.

Functie	Minimum	Maximum	Gemiddeld
Koop appartement midden	5,6	6,4	6
Bungalowpark	2,1	2,3	2,2

Figuur 19. Kentallen verkeersgeneratie per appartement respectievelijk bungalow (CROW, 2018)

De ruimte op de begane grond zal verkeersbewegingen vanuit personeel met zich mee brengen. Klanten van commerciële ruimtes komen niet speciaal voor deze ruimtes naar Cadzand-Bad gereden. Het aantal verkeersbewegingen van personeel is af te leiden van de verkeersgeneratie in een stadsdeelcentrum. Kentallen van het CROW (ASVV 2012) geven aan dat per 100 m² bvo maximaal 68,5 verkeersbewegingen plaatsvinden, waarvan 94% bezoekers. Dat betekent dat rekening gehouden moet worden met 6% van 68,5 ofwel 4,11 bewegingen per 100 m² voor personeel. Op maximaal 1.700 m² multifunctionele ruimte betekent dat 70 verkeersbewegingen. De verwachte verkeersgeneratie in de beoogde situatie wordt dan ook gesteld op 259 motorvoertuigen per etmaal.

Deze verkeersgeneratie is niet gelijk aan de toename van verkeer. Ook in de huidige situatie genereert het bestaande gebruik verkeer. Het huidige gebruik bestaat uit 850 m² multifunctionele ruimten en drie bovenwoningen. De daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie bedraagt, rekening houdende met de kentallen 4,11 bewegingen per 100 m² voor personeel en 6 bewegingen per bovenwoning 53 motorvoertuigen per etmaal. De toename van verkeer bedraagt derhalve 206 motorvoertuigen per etmaal.

² CROW, Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkecijfers naar parkeernormen, december 2018.

De afwikkeling van het verkeer vindt volledig plaats via de Ringdijk Noord. Verkeer vanuit Nederland komt via de Westerscheldetunnel en Oostburg naar Cadzand-Bad en verkeer vanuit België komt via Brugge en Knokke en komt via de Hazegrasstraat Nederland binnen. Vervolgens voert de snelste route (op basis van routeplanners) door Retranchement naar Cadzand en van daar uit over de Ringdijk-Noord naar Cadzand-Bad. Verkeer binnen de badplaats met de auto vindt nauwelijks plaats, in een badplaats komen mensen juist voor ontspanning en beweging in de vorm van wandelen of fietsen. Het aantal verkeersbewegingen op de Boulevard de Wielingen neemt als gevolg van het initiatief niet toe.

De gevolgen van de toename van verkeersbewegingen op de Ringdijk Noord zijn onderzocht. Daarbij zijn alle op stapel staande ontwikkelingen in Cadzand-Bad verdisconteerd. De verkeersgeneratie van deze ontwikkelingen zijn inclusief en exclusief de ontwikkeling van Duinhof-Noord in een bestaand verkeersmodel inzichtelijk gemaakt voor het jaar 2030. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 5. Op basis van de gehanteerde uitgangspunten worden de volgende conclusies getrokken voor de situatie in 2030 in het hoogseizoen na uitvoering van alle ontwikkelingen inclusief Duinhof-Noord:

- Op de Boulevard de Wielingen ter hoogte van het plangebied bedraagt de maximaal wenselijke verkeersintensiteit circa 4.000 motorvoertuigen per etmaal. De geraamde verkeersintensiteiten laten een restcapaciteit van 300 motorvoertuigen per etmaal zien.
 - Op de Ringdijk Noord ten zuiden van de Tienhonderdsedijk bedraagt de streefwaarde, gelet op de functie van een erftoegangsweg, circa 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Gelet op de samenstelling van het verkeer en de breedte van het profiel kan de verkeersintensiteit van circa 7.000 motorvoertuigen per etmaal afgewikkeld worden waarbij de kans op bermschade klein is.
 - Op de rotonde Ringdijk Noord – Tienhonderdsedijk neemt de verliestijd niet toe als gevolg van de ontwikkeling. Ook na realisatie van de ontwikkeling, kan het verkeer veilig afgewikkeld worden.
- In alle gevallen maakt de ontwikkeling van Duinhof-Noord een relatief beperkt deel uit van de totale groei van het wegverkeer. Ook zonder de ontwikkeling van Duinhof-Noord ligt de verkeersintensiteit op de Ringdijk Noord ten zuiden van de Tienhonderdsedijk ruim boven de streefwaarde.

Parkeren

De gemeente Sluis heeft in bijlage 10 bij het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad de volgende parkeernormen voor de badplaats Cadzand-Bad vastgesteld:

Categorie/functie	Parkeernorm	Waarvan bezoekersaandeel	Per eenheid
Winkel	3,2 parkeerplaats	80%	Per 100 m ² bvo
Café/bar/disco/restaurant	5,0 parkeerplaats	90%	Per 100 m ² bvo
Woning/appartement	1,2 parkeerplaats	25%	Per woning/appartement
Hotelkamer	1,2 parkeerplaats	25%	Per hotelkamer
Kantoren met baliefunctie*	0,6 parkeerplaats	5%	Per 100 m ² bvo

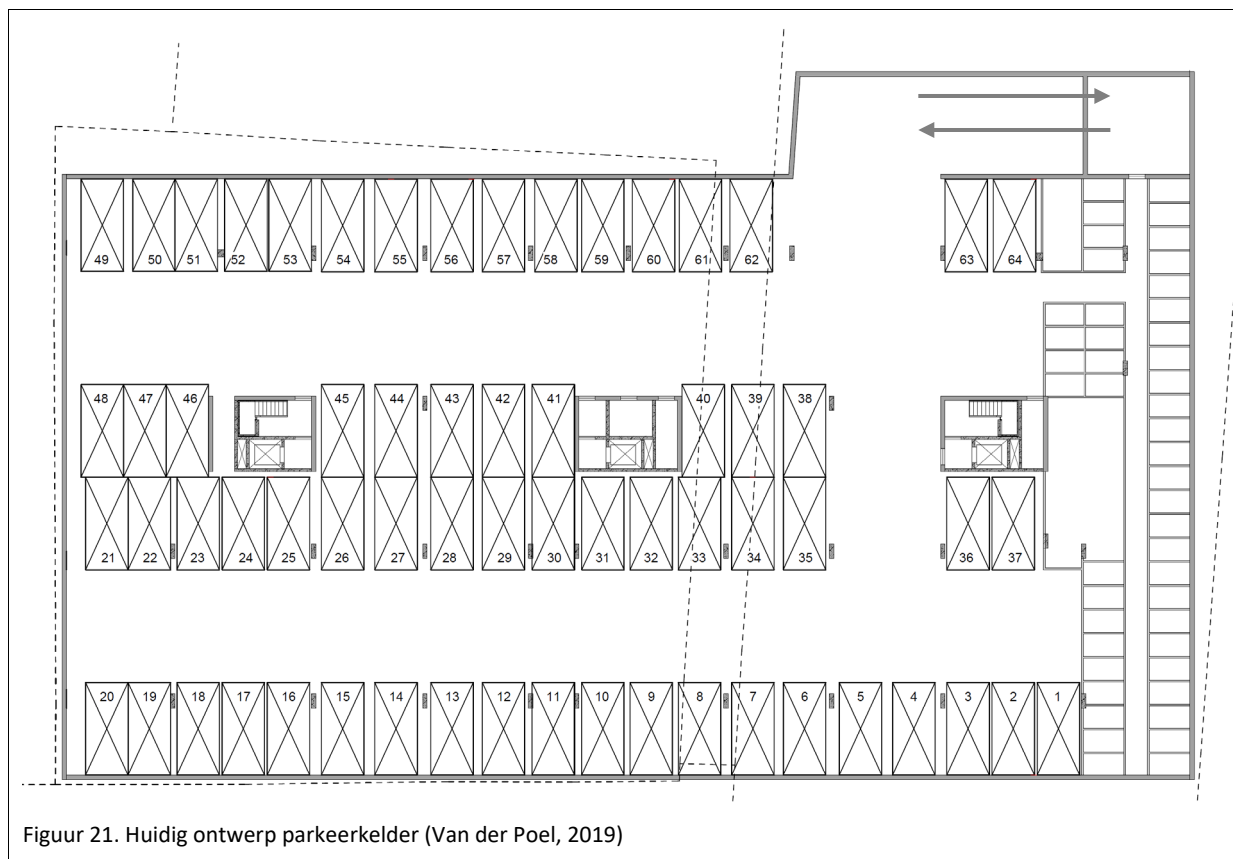
*deze parkeernorm is niet opgenomen in het Ontwikkelingsplan maar is later in een raadsvoorstel toegevoegd.

Figuur 20. Parkeernormen Cadzand-Bad (Gemeente Sluis, 2010)

Het bezoekersaandeel is een relevant gegeven. Immers in Cadzand-Bad worden bij nieuwe ontwikkelingen veelal parkeerkelders gebouwd die niet zijn ontworpen als publieksgarages maar als stallingsgarages. Deze stallingsgarages zijn wel geschikt voor bewoners en hun bezoek, hotelgasten en personeel van de commerciële ruimte, maar niet voor de toevallige bezoekers van winkels, horeca en kantoren. Hierbij is veelal sprake van kort bezoek, waarbij een parkeerplaats in de openbare ruimte wordt gezocht of in een publieksgarage.

De gasten van horeca en detailhandel in Cadzand-Bad zullen:

- voor het grootste deel bestaan uit mensen die in de verblijfsaccommodaties van Cadzand-Bad overnachten; in die gevallen is reeds voorzien in een parkeerplaats bij de verblijfsaccommodatie, hetzij in een nieuw gebouwde garage hetzij in een vergunningensysteem (omgeving Duindorp);
- voor een ander deel bestaan uit mensen die een dagje naar het strand gaan; in die gevallen parkeren de mensen op de grote parkeerplaatsen bij de invalsroutes van Cadzand-Bad, te weten de Zwinparking of de Strandparking;
- voor een deel bestaan uit gasten die specifiek en op reservering komen eten bij een etablissement; in dat geval kan desgewenst een voucher worden gegeven voor het gebruik van de stallingsgarage die onder het etablissement is gelegen. Er wordt dan gebruik gemaakt van plaatsen die op dat moment niet gebruikt worden door de eigenaren/gasten van de bovengelegen recreatieappartementen;
- voor een klein deel bestaan uit passanten (let wel: Cadzand-Bad is een bestemming, geen onderdeel van een route) die gedurende kortere tijd in de openbare ruimte parkeren. Hiervoor is beperkt ruimte langs de Boulevard en beperkt op een aantal aangewezen plaatsen, bijvoorbeeld bij Duinhof Zuid, naast de Résidence en op de Leeuwerikenlaan. Het verdient aanbeveling op die locaties het tarief hoger te maken en de maximale parkeerduur kort.
- Op dit moment biedt ook Duinhof nog parkeerruimte, maar deze ruimte zal na de herinrichting sterk verminderen. Voor passanten blijft er plek over (bij voorkeur alleen kort parkeren), voor gasten die langer blijven is de Strandparking de aangewezen plaats. Deze ligt op slechts 200 meter afstand.



Figuur 21. Huidig ontwerp parkeerkelder (Van der Poel, 2019)

Hoe ziet de parkeerbalans voor het plan Duinhof Noord eruit? In het programma wordt rekening gehouden met maximaal 46 appartementen en maximaal 1.700 m² multifunctionele ruimte op de begane grond. Het parkeren ten behoeve van appartementen inclusief bezoek en het parkeren ten behoeve van personeel van commerciële ruimte moet worden opgevangen in een

parkeervoorziening op eigen terrein. Parkeren voor personeel dient niet alleen getalsmatig te kloppen, maar ook in contracten te worden vastgelegd, zodat commerciële ruimten beschikken over parkeerplaatsen.

In het worst case scenario vanuit parkeren wordt de volledige begane grond ingevuld met winkels. Voor het personeel van winkels is immers 0,64 parkeerplaats per 100 m² bvo nodig, tegen 0,5 voor horeca en 0,57 voor kantoren. De minimale parkeercapaciteit op eigen terrein bedraagt – om te voldoen aan het worst case scenario - 66 parkeerplaatsen (46*1,2+17*0,64).

In de parkeerkelder zijn 64 parkeerplaatsen opgenomen alsmede voldoende bergingen en een fietsenstalling (figuur 21). De overige 2 parkeerplaatsen worden gevonden in de recent door dezelfde initiatiefnemer gerealiseerde parkeergarages van Duinhof-Zuid en Duinhof-Oost (overcapaciteit). Deze parkeergarages liggen op een afstand van ruim minder dan 200 meter van de beoogde appartementen. Dit is een zeer aanvaardbare loopafstand. Daarmee is de parkeerbalans sluitend. Verkeer en parkeren vormt geen belemmering.

4.6 Flora en fauna

Het plangebied heeft betrekking op gronden die vrijwel volledig verhard zijn. In de afgelopen jaren is het terrein in gebruik geweest voor horeca en detailhandel. Er heeft een quick scan plaatsgevonden naar de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden. Deze quick scan is opgenomen in bijlage 6. Mogelijk versturende werkzaamheden hebben betrekking op de sloop van de bestaande bebouwing, het verleggen van het pad en de nieuwbouw ter plaatse van een klein stuk met beplanting.

In het plangebied zijn zoogdieren te verwachten die mogelijk een nadelig effect ondervinden. Dit betreft kleine marterachtigen en vleermuizen. Of deze soorten ook daadwerkelijk voorkomen in het plangebied en wat de functie van het plangebied is, dient nog nader onderzocht te worden. Marters kunnen vastgesteld worden met behulp van een marterbox in het voorjaar van 2021. Voor vleermuizen geldt een jaarrond onderzoek conform het Vleermuisprotocol 2017. Vleermuizen kunnen verblijven in bebouwing of in holtes in de beplanting. Ze gebruiken deze locaties dan mogelijk als dagverblijf, winterverblijf, paarverblijf, kraamkolonie, zomerverblijf.

In het plangebied zijn broedvogels te verwachten die mogelijk een nadelig effect ondervinden. Dit betreft soorten die in beplanting broeden en soorten die in bebouwing broeden. Mogelijk dat Ransuil, Huismus en Gierzwaluw in het plangebied voorkomen. Dit dient nog nader onderzocht te worden aankomend broedseizoen.

In de ruimere omgeving (circa 100 meter) komen voortplantingswateren van de Boomkikker voor. In het plangebied zelf zijn geen voortplantingswateren. Wel is er beplanting die mogelijk een functie heeft als landbiotoop voor de Boomkikker. Er dient nader bepaald te worden wat de functie is h voor de Boomkikker.

Nader onderzoek zal derhalve uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van de aanwezigheid van kleine marterachtigen, vleermuizen, broedvogels en boomkikker. Indien aanwezig, dan dient een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. Beplanting dient dan verwijderd te worden in een periode dat Boomkikkers er geen gebruik van maken. Verder dienen dan alternatieve verblijfplaatsen of voorzieningen aangelegd te worden voor de periode tijdens de bouw. Deze voorzieningen dienen een ruime periode voor aanvang van de sloop of kap geplaatst te zijn zodat dieren voldoende tijd hebben om deze te ontdekken. In de nieuwbouw dienen eveneens voorzieningen aangebracht te worden. Bovendien moeten maatregelen getroffen worden die voorkomen dat dieren gedood of broedende vogels verstoord worden tijdens de werkzaamheden.

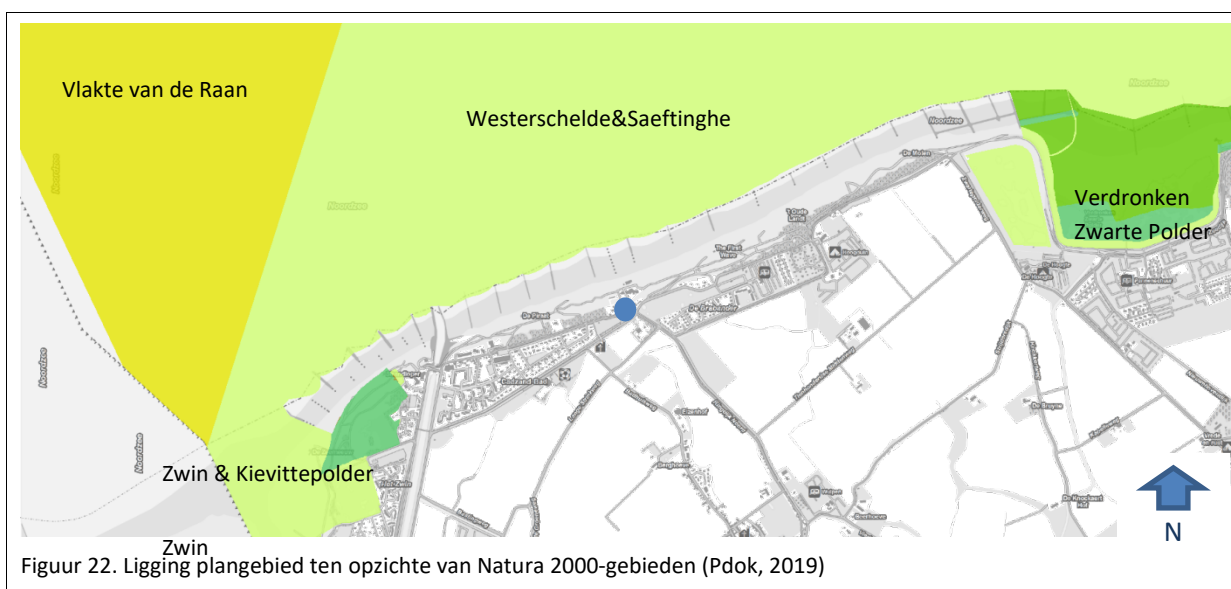
Het jaarrond onderzoek is in volle gang. De veldonderzoeken vinden geheel plaats conform de wet- en regelgeving en beschikbare protocollen (bijvoorbeeld Vleermuisprotocol 2021). Het onderzoek wordt naar verwachting in september 2021 afgerond. Op basis van de bevindingen uit de quickscan zijn reeds mitigerende maatregelen getroffen die zijn toegevoegd aan bijlage 6.

Bij afronding van het jaarrond onderzoek zal duidelijk zijn of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor het onderdeel soortenbescherming nodig is. Het bevoegd gezag kan onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (er is sprake van een reden van sociale of economische aard) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Gelet op de resultaten van de quick scan en de huidige bevindingen van het jaarrond onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen niet verkregen zouden kunnen worden. Daarmee is voor het bestemmingsplan aannemelijk gemaakt dat sprake is van een uitvoerbaar plan.

4.7 Natuur

Natura 2000

Het plangebied maakt geen deel uit van een Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied (figuur 22). Het Natura 2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe ligt op circa 350 meter; de grens ligt bij de vloedlijn. Verstoring is geen issue, omdat de nieuwbouw grotendeels schuilgaat achter het duin en de daarop gerealiseerde bebouwing van het Badhuis en van de bestaande zomerwoningen. Het Beschermd Natuurmonument Verdrongen Zwarte Polder ligt op meer dan 2 kilometer afstand. Het Natura2000-gebied Zwin en Kievittepolder ligt op een afstand van circa 1,3 kilometer ten westen van het plangebied.



De herontwikkeling van bestaand vastgoed met winkels en horeca naar vastgoed met commerciële functies en recreatieappartementen kan op die grote afstand geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

In bijlage 7 is een passende beoordeling inclusief Aeriusberekening opgenomen. Daarin zijn zowel de gebruiksfase als de realisatiefase beoordeeld. Hieruit blijkt met zekerheid dat geen sprake kan zijn van een significant negatief effect op een Natura 2000-gebied. Er is geen vergunning op grond van Wet natuurbescherming nodig.

Natuur Netwerk Zeeland

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuur Netwerk Zeeland. De dichtstbij gelegen delen van het Natuur Netwerk die niet tot het Natura 2000 gebied behoren liggen circa 100 meter ten westen van het plangebied. Het gaat om relatief beperkte percelen met poelen in de duinen. De geplande activiteit heeft geen nadelig effect op het Natuur Netwerk.

4.8 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 zijn multifunctionele ruimtes op de begane grond van in totaal maximaal 1.700 m² opgenomen. 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. Dit past ook bij de reeds omliggende activiteiten, zoals een restaurant, een cafetaria en een winkel voor strandbenodigdheden.

4.9 Geluid

De geluidbelasting op de appartementen is afkomstig van het verkeer. De Boulevard de Wielingen is een 30-kilometerweg. Er is gebruik gemaakt van Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren (figuur 23).

Daaruit komt naar voren dat zonder de correcties volgens artikel 110g Wgh en volgens artikel 3.5 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 de geluidbelasting op de gevel van het nieuwe gebouw (Lden) 52 dB bedraagt (figuur 18). Na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh gaat het om 47 dB. Dit is onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	214	64	4
Snelheid personenwagens	30	30	30
Lichte vrachtwagens per uur	10	3	1
Zware vrachtwagens per uur	4	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 :	53.567
Berekende geluidniveau in Lden :	52.254
Berekende geluidniveau in Lnight :	38.752

Figuur 23. Resultaat geluidberekening (Infomil, 2019)

4.10 Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het ruimtelijk besluit kan worden genomen indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door het besluit, al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door het besluit, al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege het besluit de luchtkwaliteit in een gebied rondom het plangebied per saldo verbetert. De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	206
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,17
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
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 24. Resultaat NIBM-tool (NIBM-tool, versie 28-03-2019)

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Gebruik makend van de NIBM-tool (figuur 24) met de extra verkeersbijdrage van 206 motorvoertuigbewegingen (zie paragraaf 4.5) 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 buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

4.11 Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Er is geen route gevaarlijke stoffen aangewezen in of nabij het plangebied. Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen in of rond het gebied.

De Westerschelde is een relevante risicobron voor het plangebied. Het plangebied 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.

Door de herontwikkeling is de stijging van het aantal continue aanwezige personen beperkt significant. Immers de in het vigerende en nieuwe bestemmingsplan toegestane activiteiten op de begane grond komen overeen met ruimte voor horeca, detailhandel en dienstverlening. Dit kan leiden tot het aantrekken van groepen bezoekers tegelijk, maar daarin zit geen verschil met de huidige planologische situatie. De verandering wordt gevormd door de ruimte voor mensen om er langere tijd te verblijven inclusief overnachting. In de bestaande situatie kon het daarbij gaan om 2 tot 4 huishoudens, alhoewel dit niet als zodanig is vastgelegd. In de beoogde situatie gaat het om maximaal 46 huishoudens. De personendichtheid tijdens nachten in de zomermaanden zal dan ook toenemen van 8 personen naar 138 personen. Er zijn redelijkerwijs geen ruimtelijk relevante maatregelen te nemen om het risico vanuit het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde te verminderen.

De Veiligheidsregio Zeeland heeft per brief van 6 april (bijlage 8) geadviseerd 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 maatregelen worden aanwezigen beter beschermd tegen de mogelijke effecten van calamiteiten met giftige stoffen.
2. In de noodplannen van het gebouw (conform Bouwbesluit) 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.
3. Voorlichting wordt gegeven aan aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.
4. Bij de verdere uitwerking van het plan in een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aandacht besteed aan brandveiligheid (compartimentering en de mogelijkheid voor een binnenaanval door de brandweer in geval van brand) en beheersbaarheid tijdens calamiteiten (bereikbaarheid, opstelplaatsen en bluswater). In vooroverleg met de Veiligheidsregio worden deze punten opgepakt.

4.12 Afval

De te realiseren recreatieappartementen zijn bedoeld voor huishoudens. Deze huishoudens 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 dat op 24 oktober 2019 is vastgesteld, is opgenomen dat de gemeente aan de kust, dus ook in de Cadzand-Bad, het huishoudelijk afval gescheiden gaat inzamelen met ondergrondse containers. De start van het ondergrondse inzamelen is voorzien op 1 juli 2021. Voor die tijd moeten de locaties en het soort containers per locatie bepaald zijn. De gemeente plaatst voor eigen rekening de ondergrondse containers en is er eigenaar van.

Bij het bepalen van de locaties voor de ondergrondse containers wordt al rekening gehouden met de appartementen in Duinhof Noord. Bij voorkeur worden de ondergrondse containers geplaatst in de openbare ruimte (van de gemeente), omdat we dan niet afhankelijk zijn van de medewerking van derden. Het verdient de voorkeur de inzamelplaats mee te nemen in de uitwerking van het ontwerp van het plein.

H5. Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi 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 bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

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 verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregel, 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.

5.2 Bestemmingen

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 grotendeels voorzien van de bestemming 'Gemengd'. Binnen de bestemming Gemengd worden appartementen mogelijk gemaakt in de categorieën 'additionele migratie', 'deeltijdwonen' en 'verplichte verhuur' (zie paragraaf 3.4). Het aantal appartementen is gemaximeerd op 46. Verder worden een parkeergarage en op de begane grond commerciële voorzieningen mogelijk gemaakt. In de bestemming is een bouwvlak opgenomen, zodat het pad naar de ingang van de parkeergarage en naar de zomerwoningen op het duin niet bebouwd kan worden. Buiten het bouwvlak is de ingang van een parkeergarage mogelijk gemaakt. In het bouwvlak is de maximale goot- en nokhoogte in twee verschillende maten weergegeven ten opzichte van het peil, de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld aan de zijde van Boulevard de Wielingen.

Hoofdbestemming Verkeer (hoofdstuk 2, artikel 4)

Het terrein voor de bebouwing is voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Ter plaatse zijn paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water, terrassen/balkons en inritten mogelijk gemaakt. De ondergrondse parkeergarage die deels onder het plein steekt is met behulp van een functieaanduiding weergegeven.

Hoofdbestemming Waterstaat-Waterkering (hoofdstuk 2, artikel 5)

Het terrein achter de bebouwing in het duin is voorzien van de bestemming 'Waterstaat-Waterkering'. De bestemming is overgenomen van het omliggende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Binnen de bestemming is het mogelijk het pad naar de zomerwoningen en bijbehorende infrastructurele werken te realiseren.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn 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. Artikel 7 bevat algemene bouwregels en artikel 8 algemene afwijkingsregels. Artikel 9 biedt zekerheid dat in de beschermingszone A van de waterkering niet zonder goedkeuring van de waterkeringbeheerder bouwactiviteiten kunnen plaatsvinden. Artikel 10 regelt de verwijzing naar wettelijke regelingen.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

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 11 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 12 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Duinhof Noord Cadzand-Bad".

H6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financieel

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.

Het bestemmingsplangebied is circa 4.350 m² groot. De percelen kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummer 101 en 607 zijn in eigendom van de gemeente. Het perceel kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummer 1519 is in eigendom van een particulier. Er ligt een koopovereenkomst, waardoor het voorste gedeelte van het perceel waar bebouwing komt te staan, na de bestemmingsplanprocedure in eigendom komt van de initiatiefnemers. In die afspraken is tevens meegenomen dat op kosten van het initiatief het pad naar de zomerwoningen wordt aangepast.

Een deel van het eigendom van de initiatiefnemer kan worden ingezet voor de herinrichting van het plein. Afspraken over de daarmee gepaard gaande eigendomsoverdracht van initiatiefnemers naar gemeente, de integrale aanpak van de waterberging en de verdeling van de kosten van herinrichting tussen gemeente en initiatiefnemers worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemers en gemeente. In deze overeenkomst wordt ook het kostenverhaal vastgelegd. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst wordt het risico van planschade bij de initiatiefnemer neergelegd. Tevens wordt een overeenkomst gesloten inzake niet-gesprongen explosieven, waarin wordt vastgelegd dat zolang de rijksregeling bestaat het onder enkele voorwaarden mogelijk is om 70% van de kosten via de gemeente bij het rijk terug te vorderen.

De vereveningsbijdrage wordt eveneens vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Deze bijdrage is groter dan op grond van het provinciale beleid maximaal kan worden gevraagd. Daarmee wordt voldaan aan het principe van verevening zoals in het Omgevingsplan Zeeland 2018 is opgenomen.

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

6.2 Handhaving

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

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

het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds 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.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegezonden aan de provincie, het waterschap en Rijkswaterstaat. Van een inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke inspraakverordening kan worden afgezien, nu de beoogde ontwikkeling onderdeel uitmaakt van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, dat aan inspraak onderhevig is geweest.

Op het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. In afdeling 6 wordt daarin de versnelde uitvoering van bouwprojecten geregeld. Het gaat om projecten met minimaal 12 en maximaal 1.500 woningen; hiervan is in dit geval sprake. Voor de rechtsgang betekent de toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet dat belanghebbenden in het beroepsschrift moeten aangeven welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.