

BESTEMMINGSPLAN

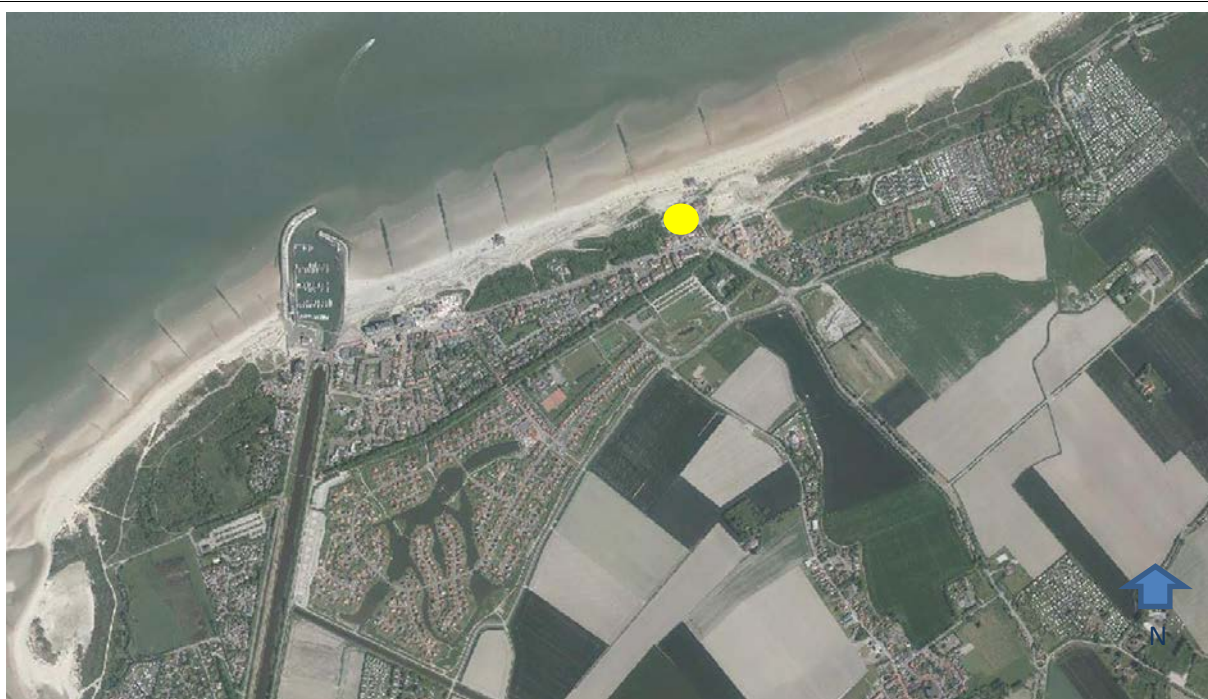
TERRAS BADHUIS CADZAND-BAD Toelichting



Titel:	Toelichting bestemmingsplan Terras Badhuis Cadzand-Bad
Gemeente:	Sluis
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.1714.bpterrasbadhuis-ON01
Project:	11-009
Datum:	16 oktober 2020
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Faas Development BV

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
H3. Toetsing	9
3.1 Beleid	9
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	12
3.3 Ondergrond	14
3.4 Water	14
3.5 Verkeer en parkeren	15
3.6 Ecologie	15
3.7 Grijze milieuaspecten	15
3.8 M.e.r.-plicht?	17
H4. Juridische vormgeving	18
4.1 Plansystematiek	18
4.2 Opzet bestemmingsregeling	19
H5. Uitvoerbaarheid	20
5.1 Financieel	20
5.2 Handhaving	20
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Bijlage 1. Wateradvies	22



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de duinen in Cadzand-Bad heeft in de afgelopen jaren een stevige vernieuwing plaatsgevonden. In het kader van de kustversterking zijn de duinen verbreed. Ter plaatse van het zogeheten Strandbalkon (figuur 1) is op de duinen ter plaatse van een restaurant Badhuis Cadzand gerealiseerd, een complex met 35 appartementen en drie horeca-outlets, voorzien van een ondergrondse parkeergarage. Ernaast is de bestaande bebouwing van hotel De Blanke Top vernieuwd en stevig uitgebreid. En op het strand is strandpaviljoen Caricole volledig vernieuwd. De openbare ruimte op de duinen is eveneens volledig aangepast met een tweeledige padenstructuur langs de zee, één primair voor doorgaand fietsverkeer en één primair voor wandelaars. Het pad voor de fietsers kruist ter plaatse van de strandopgang ongelijkvloers met een trap vanuit het Strandbalkon naar het strand. Het pad voor wandelaars treft op het Strandbalkon terrassen van de drie horeca-outlets van Badhuis Cadzand.

Voor de realisatie en het gebruik van deze terrassen is in 2018 door de gemeente Sluis een omgevingsvergunning voor het gebruik verleend voor een periode van 10 jaar. De situatie bevalt dermate goed, dat de eigenaar het gebruik wil formaliseren in een bestemming.

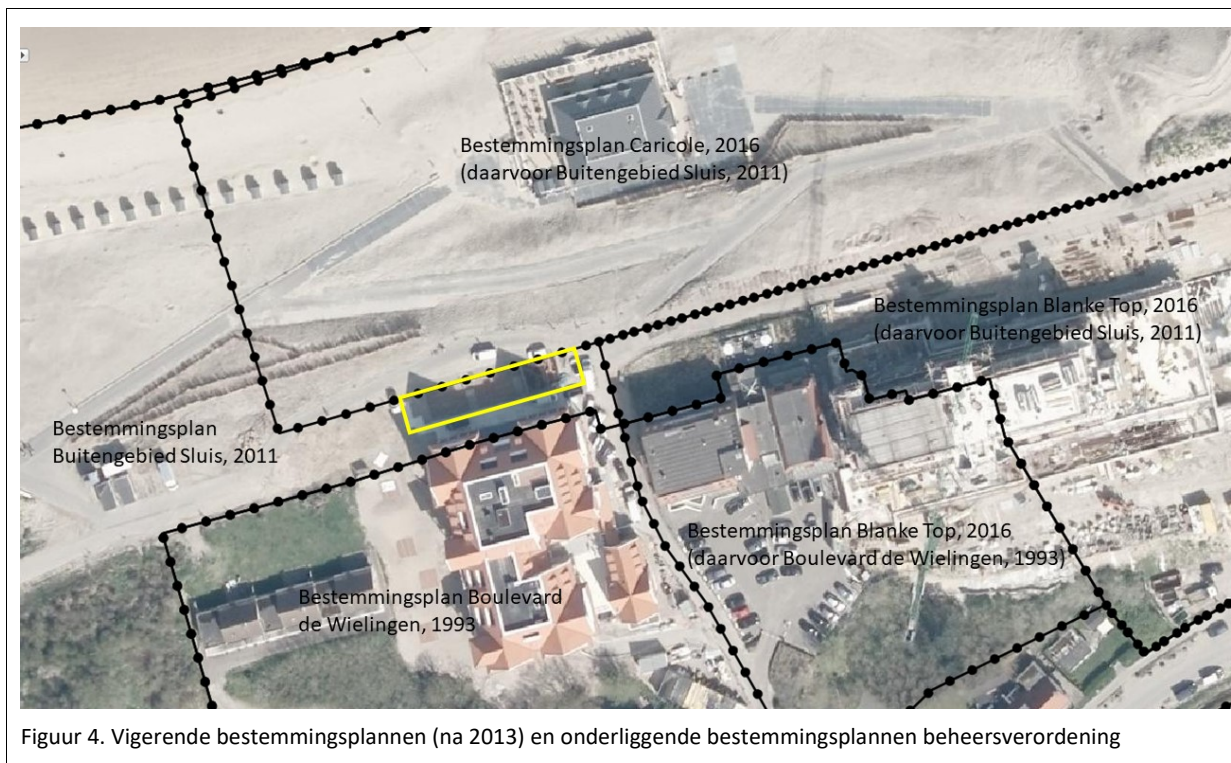
1.2 Vigerende planologische situatie

De verschillende ontwikkelingen die hebben geleid tot de vernieuwing zijn in verschillende planologische procedures geregeld. Voor De Blanke Top en Caricole zijn in 2016 bestemmingsplannen vastgesteld, voor de ontwikkeling van het Badhuis een uitgebreide omgevingsvergunning in 2014. Voor de vernieuwing van de openbare ruimte is in 2017 een omgevingsvergunning verleend. De terrassen liggen deels in het plangebied van de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het Badhuis en deels daarbuiten (figuur 3).



Figuur 3. Plangebied ten opzichte van omgevingsvergunning Badhuis

De onderliggende planologische regeling is de beheersverordening Cadzand-Bad, vastgesteld op 26 september 2013. Volgens de beheersverordening ligt het plangebied van de terrassen volledig in het besluitvlak 'Waterstaat – Waterkering' en ligt het westelijk deel in het besluitvlak 'landschap'. Verder zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' van toepassing verklaard (figuur 4).



Figuur 4. Vigerende bestemmingsplannen (na 2013) en onderliggende bestemmingsplannen beheersverordening

De geldende regels vanuit het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' komen voort uit de bestemming Waterstaatswerken. De voor Waterstaatswerken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- waterstaatkundige voorzieningen, dijken, sluisen, bruggen en duikers daaronder begrepen;
- wegen met doorgaande rijstroken (opstelstroken en busstroken daaronder begrepen);
- water en bijbehorende voorzieningen voor de waterhuishouding;
- bij deze voorziening behorende voorzieningen zoals parallelwegen, fietspaden, picknickplaatsen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Een horecaterras valt niet binnen deze bestemmingsomschrijving. De strijdigheid is zoals bovenstaand aangegeven voor de periode 2018-2027 opgeheven met behulp van een omgevingsvergunning.

1.3 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.

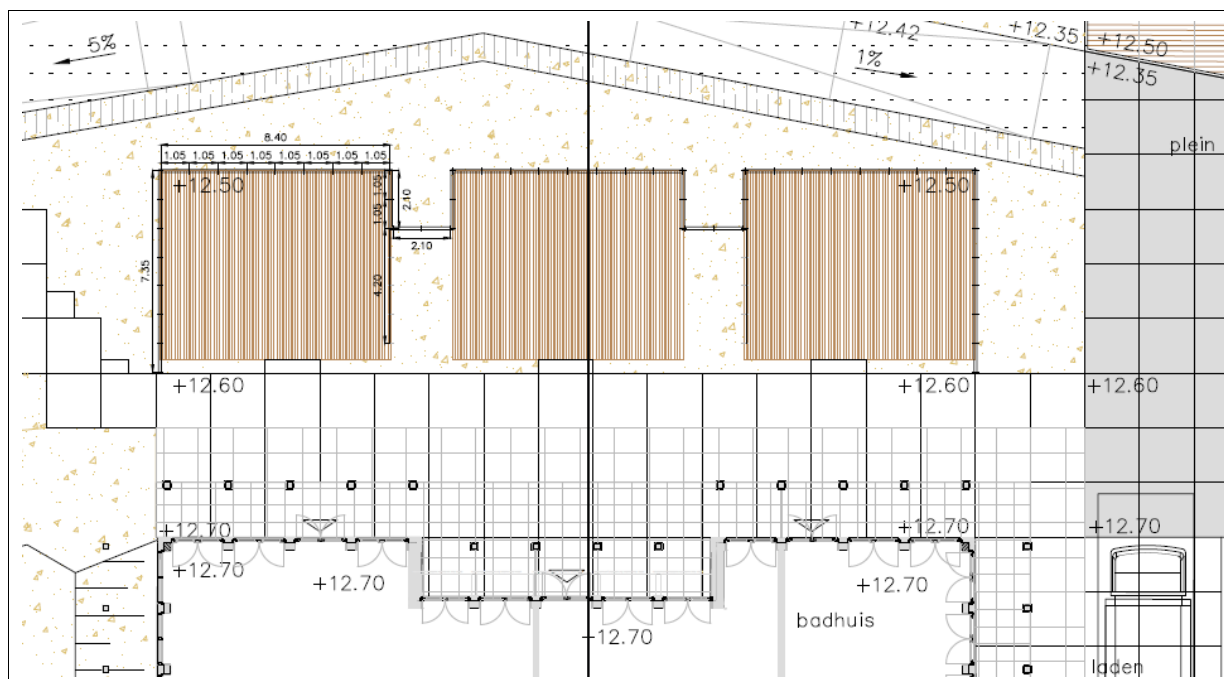
Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en het plan uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de beleidskaders en aan alle voorwaarden vanuit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de wijze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

H2. Planbeschrijving

In 2017 is zoals in de aanleiding aangegeven een omgevingsvergunning voor de vernieuwing van de openbare ruimte verleend. Deze omgevingsvergunning was gebaseerd op een gezamenlijk plan van gemeente, waterschap, De Blanke Top, Caricole en Badhuis Cadzand voor de inrichting van het Strandbalkon. In dat plan, waarvan een uitsnede is opgenomen in figuur 5, zijn drie terrassen met een omvang van 6,90 x 8,45 meter ofwel een totale oppervlakte van bijna 175 m² opgenomen. De voorste zijde van de terrassen steekt 13,4 meter uit de voorgevel van het gebouw.

In figuur 6 is de afstemming weergegeven op de terrassen die tegen de bebouwing aanliggen, maar als gevolg van de noordoriëntatie van de zee en het strand vaak schaduw hebben. Voor de gebouwen is een zone van circa 175 m² aangeduid als terras; tussen de terrassen voor het gebouw en de nieuw aangelegde terrassen ligt een openbaar toegankelijk voetpad op eigen terrein met een breedte van circa 2 meter. In zijn totaliteit is er derhalve sprake van een complex aan terrassen met een totale omvang van circa 350 m².

In figuur 7 (en ook op de voorpagina) is te zien op welke wijze de terrassen zijn gerealiseerd. Voor de bebouwing terrassen onder de overhangende balkons, vervolgens een overzichtelijk goed toegankelijk pad en dan terrassen met een transparante afscherming en windvang. Na twee volledige seizoenen kan conform de ruimtelijke motivering die bij de tijdelijke vergunning is geschreven geconcludeerd worden dat de terrassen voldoen aan de verwachtingen en dat de levensduur, gelet op de klimatologische omstandigheden, langer is dan 10 jaar. De gerealiseerde terrassen worden dan ook in dit bestemmingsplan verankerd.



Figuur 5. Uitsnede inrichtingsplan Strandbalkon met terrassen



Figuur 6. Overzicht terrassen



Figuur 7. Terrassen gerealiseerd

H3. Toetsing

3.1 Beleid

Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig bestemmingsplan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

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. De eerste vraag is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een terras is een stedelijke functie, waarop de ladder in beginsel van toepassing is. Voor stedelijke functies in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Aangezien de omvang hier kleiner is, is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Provinciaal beleid: Zeeuwse kustvisie

In de Zeeuwse Kustvisie zijn nadere afspraken gemaakt over de ontwikkeling van Cadzand-Bad. 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.

In dit geval is sprake van een terrasfunctie die open staat voor passanten en tot het publieke en toegankelijke deel van de badplaats behoort. De ontwikkeling is getoetst op waterveiligheid; er is reeds een watervergunning afgegeven. Vanuit het provinciaal beleid zijn er geen belemmeringen, maar wordt de ontwikkeling toegejuicht.

Gemeentelijk beleid: 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 is alleen Recreatie en toerisme mogelijksterwijs 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. 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: Door de terrassen wordt een belangrijke plek in de badplaats Cadzand-Bad aantrekkelijker voor zowel passanten als voor de gebruikers van de omliggende recreatieappartementen. Het gebruik van het terras past zich aan aan het seizoen en aan het gebruik van het strand met sluitingstijden die een goede nachtrust niet in de weg staan.

Gemeentelijk beleid: 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. De vernieuwing van het Strandbalkon met de terrassen past in het Ontwikkelingsplan en is grotendeels door de gemeente ter hand genomen.

Gemeentelijk beleid: Terrassenbeleid

Het gemeentelijk terrassenbeleid is vastgelegd in het Terrassenbeleid gemeente Sluis 2016. Een terras is daarin gedefinieerd als een plek waar men buiten zit en men de openbare ruimte beleeft, waar men kan uitrusten of iets kan consumeren. Een terras heeft een tijdelijk karakter en is weersafhankelijk. Economisch gezien behoren terrassen tot een belangrijk onderdeel van de openbare inrichting en vormen ze een bepalende factor in een toeristische gemeente. Bovendien bepalen terrassen, zeker in enkele kernen in de gemeente Sluis, in grote mate het straatbeeld en leveren zij een bijdrage aan de recreatieve kwaliteit van de gemeente. Daarnaast is een duidelijke

normstelling noodzakelijk ten behoeve van de woon- en leefkwaliteit in de gemeente. Terrassen kunnen namelijk ook hinder en overlast veroorzaken. Het komt voor dat bewoners hinder ondervinden van diverse objecten in de nabijheid van hun woning; ter voorkoming of beperking daarvan is heldere regelgeving van belang.

In het terrassenbeleid zijn de volgende uitgangspunten ten aanzien van situering en afmeting, toegankelijkheid en veiligheid, woon- en leefomgeving vastgelegd:

Situering en afmeting

1. Het aanbrengen van permanente voorzieningen in gemeentegrond is, na een positieve beslissing op een schriftelijke aanvraag, mogelijk.
2. Ondernemers kunnen in de aanvraag aangeven of zij het terras gedurende het hele jaar of een gedeelte van het jaar willen plaatsen.
3. De gemeente markeert de afmetingen van het terras.
4. Een terras moet minimaal 1 meter diep zijn.
5. Het terras mag uitsluitend geplaatst zijn direct aansluitend tegen de gevel van het pand ten behoeve waarvan het terras wordt geëxploiteerd, een en ander zoals aangegeven op de bij de vergunning behorende tekening. De bij een voor- en zijgevel ontstane hoekruimte kan eveneens als terras gebruikt worden, tenzij dit gevaar op kan leveren voor het verkeer.
6. Doorsnijding van een terras door bijvoorbeeld een verkeersstroom van trottoir-/weggebruikers is slechts bij bijzondere situaties, ter beoordeling door de burgemeester, toegestaan.
7. Het terras is niet breder dan de gevelbreedte van het pand ten behoeve waarvan het terras wordt geëxploiteerd.
8. Voor voetgangers en rolstoelgebruikers moet een minimale doorgang van 1,50 meter gewaarborgd blijven, afhankelijk van de intensiteit van de voetgangersstroom en de functies van de locatie. Haaks boven dit gedeelte moet minimaal 2,20 meter vrije ruimte bestaan om te voorkomen dat men het hoofd stoot.

Aan deze voorwaarden is voldaan. De voorzieningen zijn aangebracht in waterschapsgrond en er is een watervergunning verleend. De afmetingen van het terras zijn door de gemeente gemarkeerd in het kader van vergunning voor de herinrichting van het strandbalkon. Het terras is meer dan 1 meter diep en is geplaatst direct aansluitend aan de gevel. De openbare weg (de duinpaden) lopen aan de zeezijde van de terrassen; tussen de terrassen en de bebouwing is op eigen grond een loopstrook gecreëerd, vrij in de open lucht. De terrassen liggen tussen de denkbeeldig doorgetrokken lijnen langs de zijgevels van het Badhuis.

Toegankelijkheid en veiligheid

9. De exploitant stelt het terrasmeubilair en de overige (semi)permanente voorzieningen binnen de terrasgrenzen op en wel zodanig dat voetgangers en overige verkeersdeelnemers er geen overlast van ondervinden.
10. Buiten de openstelling van het terras moet het terrasmeubilair inpandig worden opgeslagen of althans zodanig dat men het terras niet meer kan gebruiken;
11. Wanneer inpandig opslaan niet mogelijk is, mag het terrasmeubilair gestapeld (voor de veiligheid max. 1.50m hoog) en gezekerd worden opgeslagen binnen het aangewezen terrasoppervlak met in achtneming van de vrijlating van vluchtroutes, brandkranen e.d;
12. Indien de exploitant gedurende een periode van drie weken of langer geen terras exploiteert, moet hij het terrasmeubilair en de overige (semi)permanente voorzieningen, zoals een parasol, een bloembak, een sandwichbord, een reclame-object of terrasschotten, verwijderen. Opslag van genoemd materiaal direct aansluitend aan de gevel is niet toegestaan;
13. Ambulances, brandweer, politie en verzorgingsverkeer (hulpverleningsdiensten) moeten altijd vrije doorgang te hebben.

14. De exploitant stelt het terrasmeubilair en de overige (semi)permanente voorzieningen op het terras zodanig op dat de uitgang(en) , eventuele nooduitgangen, brandkranen en –putten / kolken en de volle breedte van vluchtwegen, uitgangen en toegangsdeuren vrij blijven van opstallen. Het plaatsen van obstakels voor de vluchtwegen is verboden;

Deze voorwaarden zijn doorgelegd naar de exploitant.

Woon- en leefomgeving

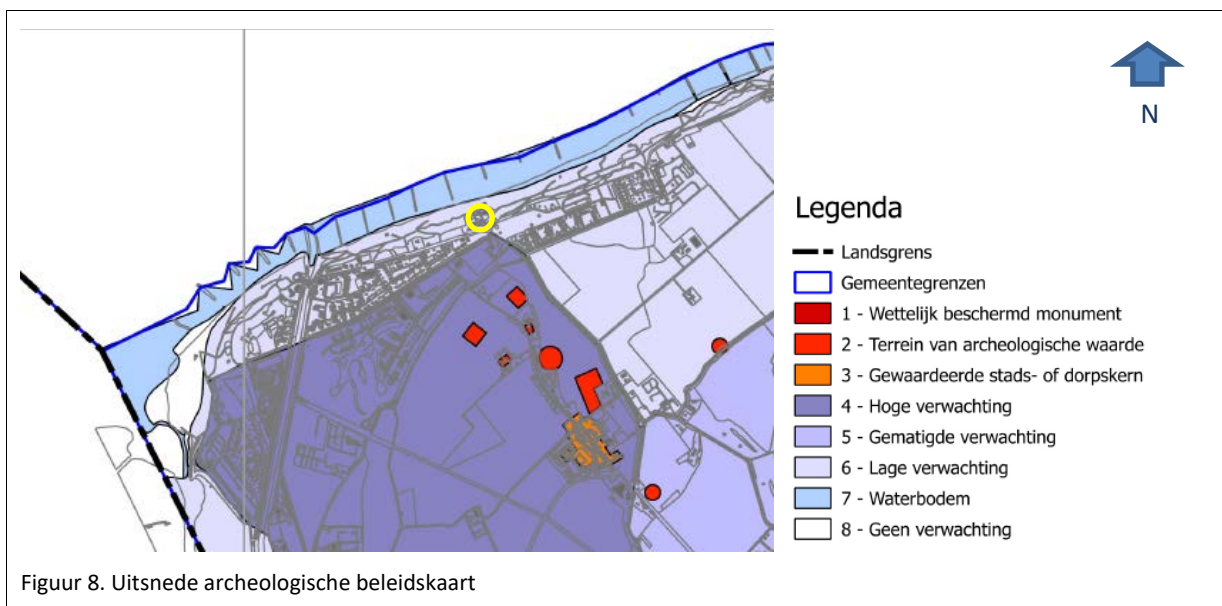
15. Het gebruik van terrasmeubilair na sluitingstijd is (ook voor personeel) niet toegestaan;
16. In principe mag de exploitant op het terras tot uiterlijk 22.00 uur beperkte achtergrond muziek ten gehore brengen dan wel vanuit het horecabedrijf hoorbaar laten zijn. De terrasvergunning kan afwijkende tijden noemen, bijvoorbeeld afhankelijk van de plaatselijke situatie. Het Activiteitenbesluit is van toepassing;
17. De exploitant moet alles doen en nalaten wat redelijkerwijs gevergd kan worden om hinder en overlast, veroorzaakt door op het terras aanwezige bezoekers, te voorkomen.
18. De exploitant moet het terrasmeubilair ordelijk plaatsen en houdt dit in deugdelijke staat van onderhoud;
19. De exploitant moet streven naar kwalitatief hoogwaardig meubilair dat past in de omgeving.

Ook deze voorwaarden zijn doorgelegd naar de exploitant. Met deze regels is er ook voor de bewoners van het Badhuis en de hotelgasten van De Blanke Top duidelijkheid over het woon- en leefklimaat en is er geen reden voor overlastsituaties te vrezen. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan het beleid.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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.



De gemeenteraad van Sluis heeft in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart (figuur 8). 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.

Cultuurhistorie

Mede op grond van de Erfgoedwet wordt cultuurhistorie meegewogen tijdens nieuwe ontwikkelingen. In het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De provincie Zeeland heeft daartoe instrumentarium ontwikkeld in de vorm van de cultuurhistorische waardenkaart en de Handreiking landschap.

In figuur 9 is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart opgenomen. Het plangebied is daarop aangegeven met een stippellijn. Het plangebied wordt doorsneden door de dijk die onder het duin ligt. In de Handreiking landschap wordt het duingebied in West-Zeeuws Vlaanderen als een onderscheidend gebied gezien, omdat het is ontstaan door overstuiving van oude polderdijken. De planologische verankering van een reeds aangelegd terras grijpt op geen enkele manier in op deze cultuurhistorische waarde. Ook overige cultuurhistorische elementen in de omgeving worden niet geraakt door het terras.



Figuur 9. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie

3.3 Ondergrond

Bodemkwaliteit

De gemeente Sluis beschikt over de Bodemkwaliteitskaart (vastgesteld in 2015). Op de bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in de categorie “Buitengebied en naoorlogse woonwijken”. De bodem in deze zone voldoet aan de achtergrondwaarde voor de functie wonen. Op grond van historie en gebruik is het niet aannemelijk dat op de locatie sprake is van bodemverontreiniging (geen verdachte locatie) en kan voor de bodemkwaliteit uitgegaan worden van de kwaliteit zoals vastgelegd in de Bodemkwaliteitskaart. Vrijstelling van de bodemonderzoekplicht is derhalve aan de orde.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Er liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

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 aanvliegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust, zoals in Cadzand-Bad. Uit historisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van Cavelot blijkt dat geheel Cadzand-Bad als verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven gekenmerkt wordt. De terrassen zijn aangelegd nadat bij de bouw van het Badhuis en De Blanke Top nauwkeurig is door Bodac nagegaan of er sprake was van niet-gesprongen explosieven. Dit bleek niet of nauwelijks het geval te zijn en de gevonden delen van explosieven zijn verwijderd. Er is derhalve geen belemmering vanuit dit aspect.

3.4 Water

Waterkering

Het plangebied valt volledig binnen het kustfundament. Voor het bouwen binnen het waterstaatswerk is een watervergunning vereist; deze is afgegeven in 2017. Bij het verlenen van de vergunning is rekening gehouden met de afweging dat er op de duinen ter plaatse al veel bebouwing staat, de duinen recent stevige zeewaarts zijn versterkt en er sprake is van een vorm van bebouwing die past op de duinen.

De terrassen liggen onder maatgevende condities in de actieve afslagzone. Het betreft buitendijks gebied dat niet valt onder de wettelijke bescherming tegen overstroming. Risico's in het kader van de waterveiligheid liggen bij de eigenaar.

Waterberging

Waterberging is niet aan de orde, nu het hemelwater op het terras volledig vrij infiltreert in de duinen.

Riolering

Er is geen sprake van een vuilwatervoorziening, zodat ook geen aansluiting op de riolering nodig is.

Wateradvies

Aan het waterschap wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. De watertoetstabel en het wateradvies zijn in bijlage 1 opgenomen.

3.5 Verkeer en parkeren

Het autoverkeer van en naar het plangebied verandert als gevolg van de functiewijziging naar terras niet. Het terras op het duin vormt immers een onderdeel van de horeca-outlets in het Badhuis waarvoor reeds vergunning is afgegeven. Gasten van deze horeca-outlets en dus van het terras komen te voet of met de fiets; de terrassen zijn zonder ontheffing met de auto niet bereikbaar. Voor de fiets is reeds een extra route onderlangs de overgang naar het strand gerealiseerd, zodat doorgaand fietsverkeer en de terrassen elkaar niet in de weg zitten. De verkeersafwikkeling vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Gasten van de horeca-outlets die van de auto afhankelijk zijn, hebben de auto normaliter geparkeerd op hetzij het grote parkeerterrein voor dagrecreanten aan de voet van het duin of in een van de gebouwde parkeervoorzieningen onder de nieuw gerealiseerd appartementencomplexen. Deze laatste parkeervoorzieningen zijn voor de gebruikers van de appartementen. Cadzand-Bad is een ontspannende bestemming en zodra de auto in de parkeervoorziening staat, gaat een groot deel van de bewegingen te voet of met de fiets. Voor de fiets zijn gekoppeld aan de fietsroute over het duin stallingsplaatsen nabij het terras gerealiseerd. Parkeren vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.6 Ecologie

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Westerschelde & Saeftinghe bij de vloedlijn onder op het strand. Er is alleen sprake van een toevoeging van een terras aan horeca-outlets in een bestaand gebouw. Omdat het strand ter plaatse al heel druk is door de aantrekkingskracht van de badplaats kan het terras geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Ook externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) is niet aan de orde, omdat er geen sprake is van een bouwplan, geen sprake van gasverwarming en geen sprake van extra autoverkeersbewegingen.

Er is derhalve geen sprake van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

NatuurNetwerk Zeeland

De dichtstbijzijnde delen van het NatuurNetwerk Zeeland zijn de bestaande bosjes met poelen tegen het duin op circa 200 meter afstand. Het gebruik van het terras kan op die afstand geen significant effect hebben.

Flora en fauna

Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Flora en fauna blijft daardoor ongemoeid.

Ecologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.7 Grijze milieuaspecten

Milieuozonering

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Terrassen maken deel uit van de horeca-outlets. De menging van horeca en recreatieappartementen is reeds in de

omgevingsvergunning voor Badhuis Cadzand afgewogen. In paragraaf 3.1 is aangetoond dat voldaan wordt aan het terrassenbeleid.

Milieuzonering wordt veelal afgewogen met behulp van de uitgave Bedrijven en milieuzonering. Aan elke bedrijfsactiviteit is een minimaal aan te houden afstand gekoppeld. Voor lichte horeca geldt in een rustige woonwijk een minimale afstand van 10 meter. In dit geval is sprake van een gemengd gebied, zodat één afstandsstap terug mag worden gedaan. De minimaal aan te houden afstand bedraagt derhalve 0 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Vanuit milieuzonering is er geen sprake van enige belemmering.

Geluid

Verkeerslawaaï is niet aan de orde, nu er bij de terrassen geen auto's kunnen komen en het laden en lossen op een daartoe aangewezen plek overdag plaatsvindt. Er is sprake van een gemengd gebied met recreatieappartementen en hotelkamers die 's nachts rust vragen en horeca en strandbezoek die overdag zorgen voor een levendige omgeving. Door openingstijden voor de horeca tot 23.00 uur te hanteren, is er sprake van een uitgebalanceerde situatie tussen rust en levendigheid. De terrassen op de duinen zijn vooral in trek tot circa 21.00 uur. In de regels is opgenomen dat de terrassen niet overkapt en niet verwarmd mogen worden, waardoor het risico op nachtelijke overlast al is beperkt.

De terrassen maken deel uit van de horeca-outlets op de begane grond van Badhuis Cadzand. De horecaoutlet en het bijbehorende terras samen vormen een inrichting die valt onder het Activiteitenbesluit. Voldaan dient te worden aan de voorwaarden van het Activiteitenbesluit. De uitbreiding met een terras dient nog met een melding geformaliseerd te worden.

Bij het bepalen van het geluidsniveau wordt in het Activiteitenbesluit het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein buiten beschouwing gelaten, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein. Als een terras omsloten is door bebouwing, zal het omgevingsgeluid doorgaans immers veel lager zijn en zal het stemgeluid van het terras eerder leiden tot overlast. In dat geval is derhalve een akoestische toets noodzakelijk. Omdat verwarmde of overdekte terrassen uitnodigen tot een gebruik in alle jaargetijden, is ook in die gevallen een akoestische toets noodzakelijk. In dit geval is in de regels uitgesloten dat de terrassen verwarmd of overkapt worden. Verder is er sprake van een ligging op een open stuk op de duinen zonder mogelijkheid van weerkaatsing. Aangenomen mag dus worden dat het stemgeluid van de terrassen snel 'verwaait'. Een nadere akoestische toets is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Geluid vormt geen belemmering.

Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$). De verankering van de terrassen is een dermate kleine ingreep dat zeker is dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. De terrassen grenzen aan ontwikkelingen die als kwetsbare objecten zijn gedefinieerd (hotel, appartementen) en vormen zelf geen risico.

De terrassen zijn 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 de enige mogelijk relevante risicobron; de terrassen vallen 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.

In dit bestemmingsplan wordt terrasruimte verankerd die al vergund is voor 10 jaar. De terrassen zijn gekoppeld aan horeca-outlets die als zodanig permanent vergund zijn. Destijds is al bepaald dat het groepsrisico lager ligt dan 10% van de oriëntatiewaarde. Door de verankering van de terrassen neemt het groepsrisico niet of nauwelijks toe. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.8 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.

Mede op basis van de bevindingen in hoofdstuk 3 van deze toelichting is geconcludeerd dat er geen passende beoordeling en geen MER hoeft te worden opgesteld.

H4. Juridische planopzet

4.1 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.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Verbeelding

Conform het vigerende bestemmingsplan heeft het bestemmingsplangebied de bestemming 'Waterstaat-Waterkering' gekregen. Toegevoegd is de functieaanduiding 'terras'.

Planregels

De planregels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan met dien verstande dat allerhande verwijzingen naar in dit bestemmingsplan niet gebruikte aanduidingen achterwege zijn gelaten. In de planregels is toegevoegd dat ter plaatse van de functieaanduiding 'terras' ook terrassen zijn toegestaan met een maximum vloeroppervlak van 200 m². Aan de functieaanduiding zijn voorwaarden gekoppeld voor het bouwen (niet overkappen, terrasschermen maximaal 2 meter hoog) en voor het gebruik (gekoppeld aan horeca in het Badhuis, geen verwarming en geen open opslag).

H5. Uitvoerbaarheid

5.1 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. Er is in dit geval geen sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro.

Conform het ontwikkelingsplan Cadzand-Bad is voor terrassen geen vereveningsbijdrage verschuldigd. Gemeente en initiatiefnemer hebben een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor eventuele bedragen van planschade voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

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

5.2 Handhaving

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

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

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

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een informatieavond en een inspraakbijeenkomst.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten

aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

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

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

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

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegezonden aan de provincie, het waterschap en Rijkswaterstaat. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. Het waterschap heeft het wateradvies uitgebracht, waarbij gevraagd is één zinsnede toe te voegen. Deze zinsnede is in het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

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. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd.