

Ontwikkeling Boulevard de Wielingen 32 Cadzand-Bad

Ruimtelijke onderbouwing 'VILLA DEAUVILLE'



Opdrachtgever

PDS Exploitatie BV
Ringdijk 158
2983 GM Ridderkerk

Opsteller



Verhage-Lemahieu
Rondweg 1
4524 JL Sluis
E: bram@verhage-lemahieu.nl
M: 06-55226207

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160
Versie: 19 juni 2018
Status: Vastgesteld

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie.....	3
1.3	Het plan	5
1.4	Leeswijzer	8
2.	Planologisch beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	14
3.	Motivering ruimtelijke aspecten	18
3.1	Natuur	18
3.2	Cultuurhistorie.....	18
3.3	Archeologie.....	19
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	20
3.5	Technische infrastructuur	20
4.	Milieuaspecten	21
4.1	Bodem.....	21
4.2	Geluid	22
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Milieuhinder	24
5.	Waterparagraaf.....	25
5.1	Watertabel	25
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	28
6.2	Economische uitvoerbaarheid	28
6.3	Procedure	28

Bijlage 1: Flora en Faunaonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Boulevard de Wielingen 32 te Cadzand-Bad is het voornemen om het bestaande woonhuis te her ontwikkelen tot een villa in Normandische stijl met 3 bouwlagen boven een kantoorfunctie. Het architectonische ontwerp is op 16 mei 2017 tijdens een vergadering van het Q-team Cadzand-Bad van de gemeente Sluis besproken en akkoord bevonden.

Realisering van het initiatief is niet mogelijk op basis van de vigerende Beheersverordening Cadzand-Bad die op 8 november 2013 in werking is getreden. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. In de beheersverordening is het perceel gelegen in besluitvlak "Cadzand-Bad". Daarom zijn de bepalingen, met uitzondering van de wijzigingsvoorschriften, uit het bestemmingsplan "Cadzand-Bad" van toepassing. In het bestemmingsplan (vastgesteld d.d. 21 maart 1975 en goedgekeurd 6 mei 1975) is het perceel aan de Boulevard de Wielingen bestemd tot 'Wonen'. Realisatie van de villa-appartementen is op basis van de bestemming 'Wonen' niet rechtstreeks toegestaan.

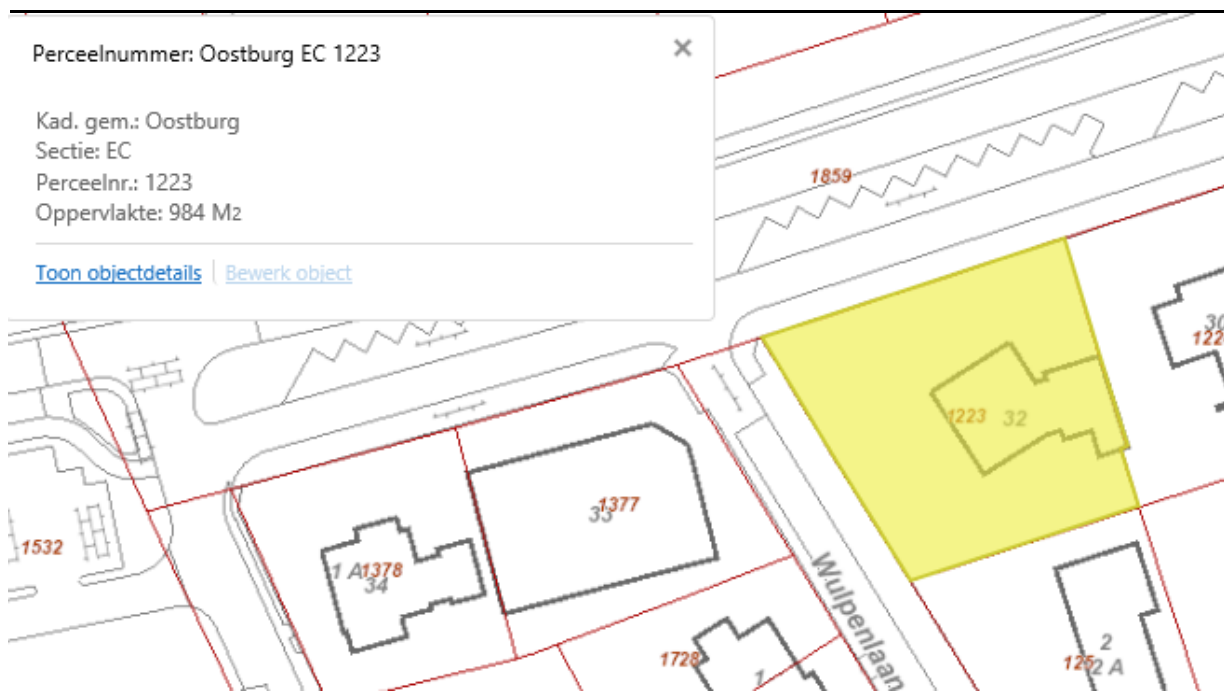
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De Wabo maakt het wel mogelijk de omgevingsvergunning aan te vragen voor zowel het bouwen als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

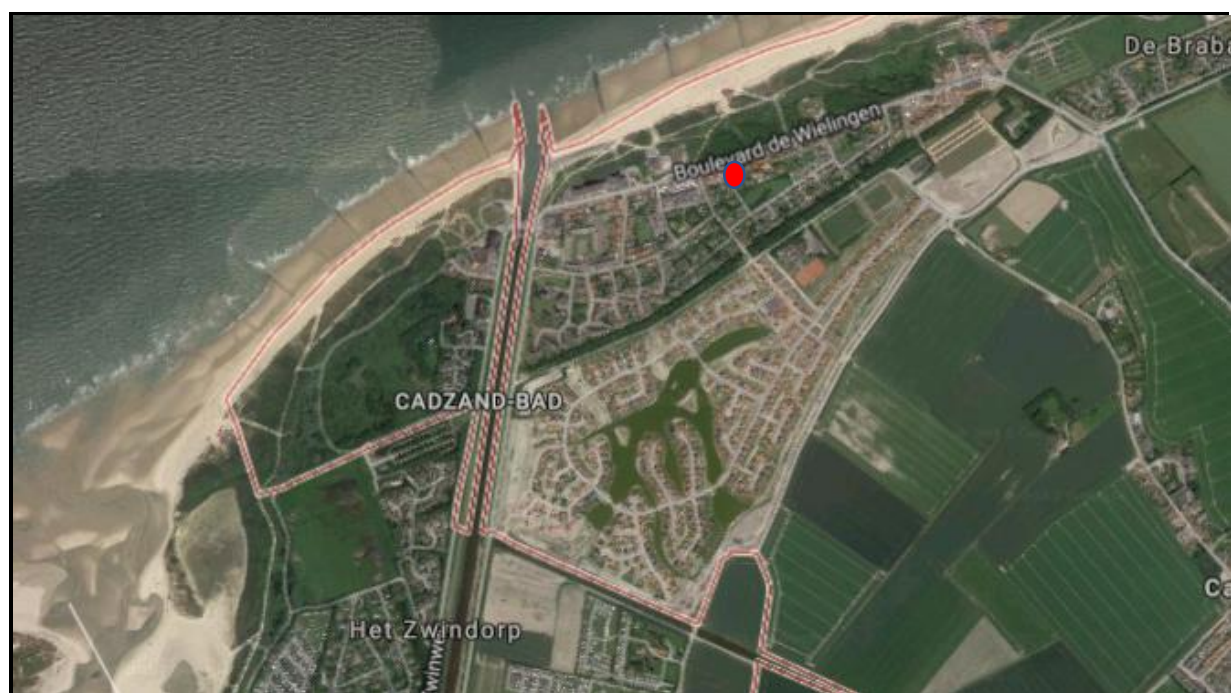
Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Boulevard de Wielingen in de plaats Cadzand-Bad. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie EC, nummers 1223. De locatie is gelegen in het centrum van Cadzand-Bad. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door Boulevard de Wielingen 30 en aan de zuidzijde door Wulpenlaan 2A. Beide locatie zijn eveneens woonhuizen. Ten westen van het plangebied is aan de overzijde van de straat (Wulpenlaan) een horecagelegenheid gelegen. Aan de voorzijde van het plangebied is de Boulevard de Wielingen gelegen.



Figuur 1: Kadastrale situatie (Geoweb Zeeland 2017)



Figuur 2: Luchtfoto locatie (Google Maps 2017)



Figuur 3: Huidige situatie Boulevard de Wielingen 32 (Google Maps 2017)

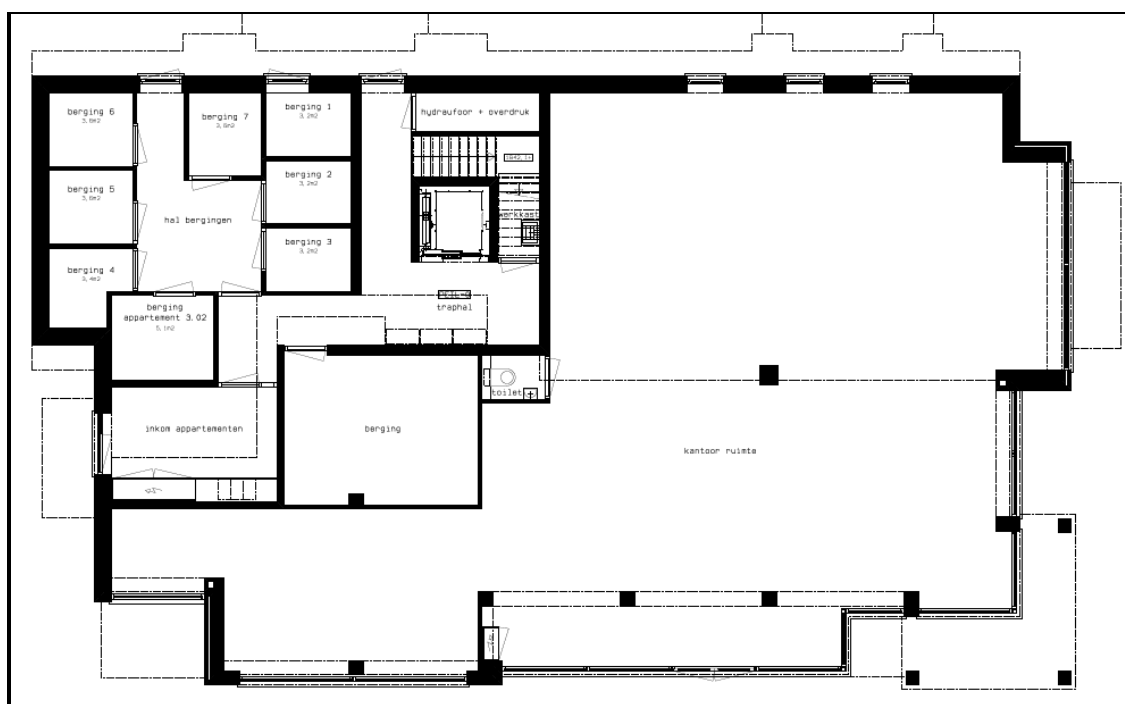
1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om na sanering van de bestaande woning een kantoor, 8 villa-appartementen en 11 parkeerplaatsen te realiseren. De begane grond biedt een kantoorruimte van circa 199 m² bvo, twee inkomhallen en de bergingen voor de appartementen. De 1^e en 2^e verdieping omvat per bouwlaag 3 villa-appartementen. De 3^e verdieping biedt ruimte aan twee penthouses. Alle villa-appartementen worden voorzien met twee slaapkamers. De gemiddelde bruto vloeroppervlakte van de villa-appartementen bedraagt 96 m².

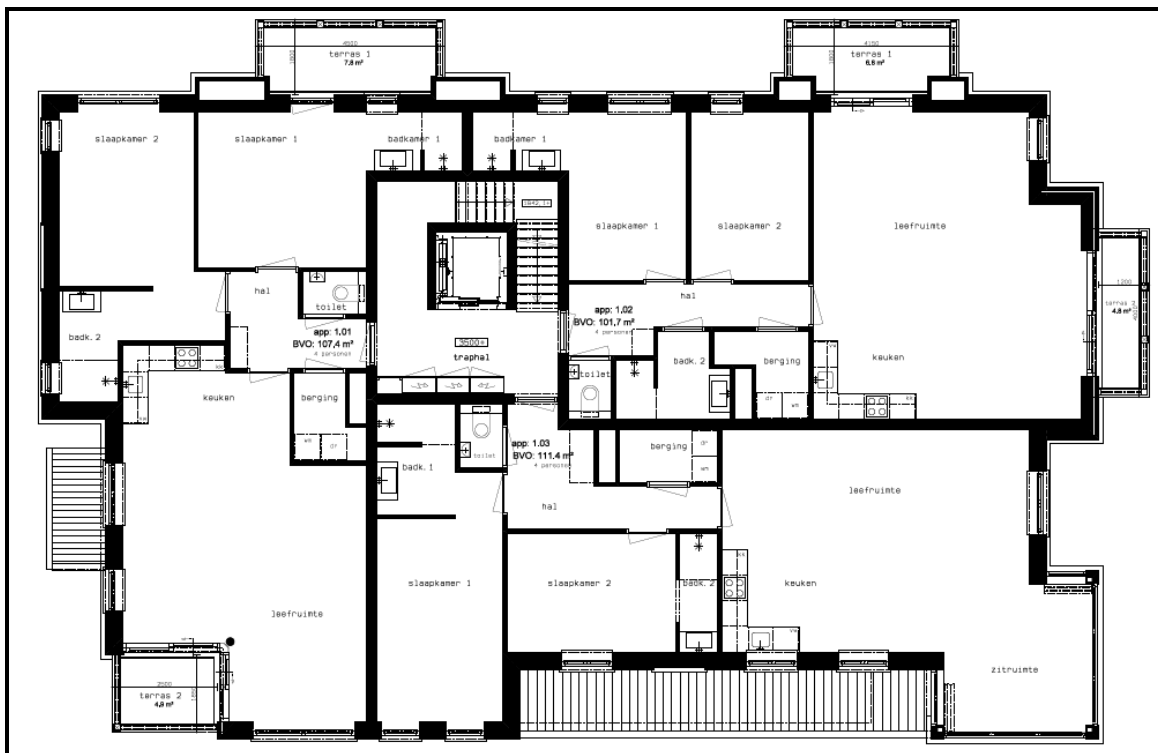
De huidige bestemming van het perceel is 'Wonen'. Een van de villa-appartementen zal worden gebouwd om te gebruiken voor permanente bewoning. De huidige locatie is al tientallen jaren eigendom en tot op vandaag permanent bewoond (en planologisch als zodanig bestemd) door dezelfde familie. Deze familie is daarnaast gezamenlijk eigenaar van het 2 panden verder gevestigde makelaarskantoor. Na realisatie van de geplande nieuwbouw "Villa Deauville" zal het makelaarskantoor verplaatst worden naar de begane grond (commerciële ruimte) van de Villa Deauville. Daarenboven wil de familie absoluut de mogelijkheid behouden om een van de te realiseren woningen permanent te kunnen bewonen. De zeven andere villa-appartementen zijn voor recreatief gebruik. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning bouw rekening is gehouden met de daarvoor gestelde eisen uit het Bouwbesluit. De plattegronden zijn verwerkt in de figuren 4 tot en met 7 en zijn verwerkt in de bijlagen van de omgevingsvergunning bouwen.



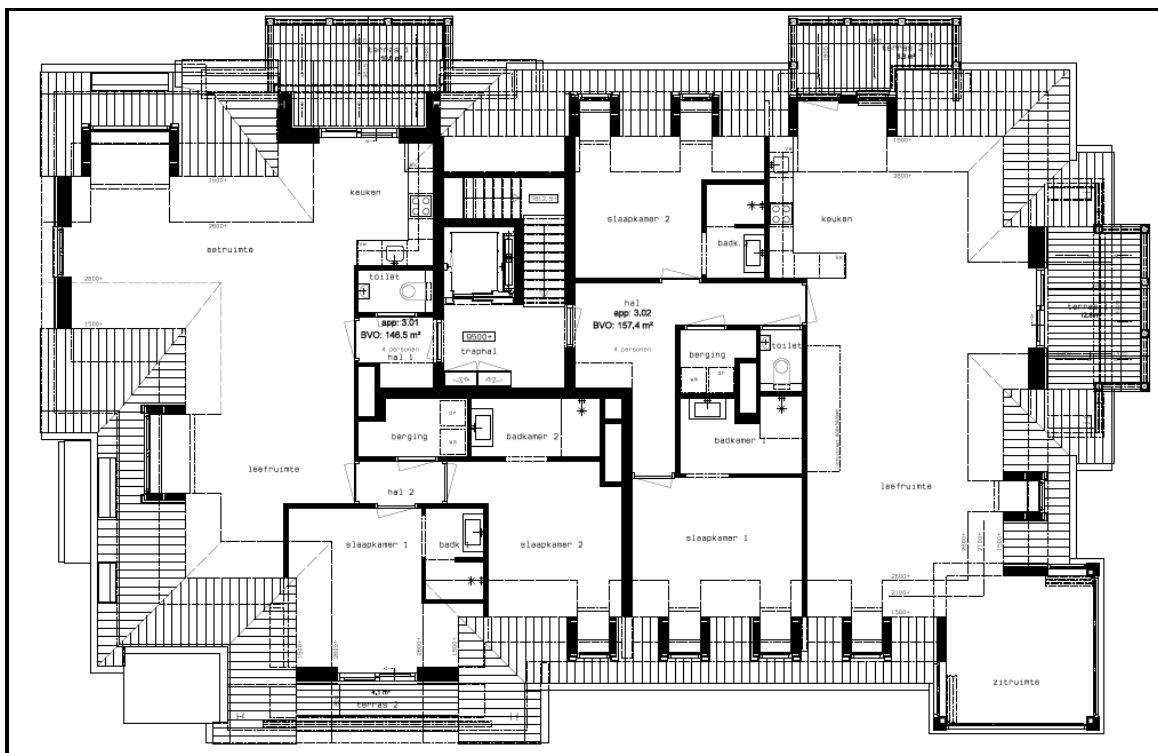
Figuur 4: Situatietekening plangebied



Figuur 5: Indeling begane grond



Figuur 6: Indeling villa-apartementen 1 en 2 verdieping.



Figuur 7: Indeling villa-apartementen 3e verdieping.

Naast de voorschriften vormgeving, massa en indeling van het gebouw, kenmerkt het gebied 'Groene Wielingen' zich door de huidige en gewenste toekomstige groene uitstraling. Accenten als beplanting en inrichting zijn van belang om de gewenste ontwikkeling tot stand te brengen. OKRA heeft naar aanleiding van de inrichting van de jachthaven en de Boulevard de Wielingen een detailboek openbare ruimte geschreven waarin 'Cadzand Maritiem' is uitgewerkt.

Initiatiefnemer heeft aan de hand van dit detailboek het perceel ingericht. De inrichting van het perceel wordt bepaald door specifieke soorten bomen, hoge heesters, lage heesters, grassen, vaste planten, knollen en bollen. De inrichtingstekeningen zijn tevens beoordeeld en geaccordeerd door het Q-team van de gemeente Sluis.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de verschillende sectorale milieuaspecten, zoals Wetgeluidhinder en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid nader uiteengezet.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Kustfundament

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

De planlocatie is gelegen buiten de zone 'kustfundament' zoals opgenomen in het Barro (figuur 8) en heeft als zodanig geen invloed op het aangewezen kustfundament.

Nationaal Landschap

West Zeeuws-Vlaanderen is in de Nota Ruimte aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met een internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. Het gebied West Zeeuws-Vlaanderen wordt daarbij gekenmerkt als kleinschalige openheid, een groen karakter, duinen, kreekruigen, kommen, polderpatroon en kreekrestanten, verdedigingswerken, overgang kust-dekzand. Deze kenmerkende facetten moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd, en waar mogelijk worden versterkt. Binnen nationale landschappen is "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt van het ruimtelijke beleid.

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



Figuur 8: Kustfundament

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 17 december 2014 zijn de bebouwingscontouren van Cadzand-Bad door het Waterschap vastgesteld, deze zijn opgesteld in nauwe samenspraak met de provincie Zeeland. Het algemene provinciale belang van duurzame verstedelijking is daarin nadrukkelijk afgewogen. Daarmee is er de facto sprake van een ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen.

Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. Op 11 maart 2016 is de 1^e herziening en op 14 maart 2017 de 2^e herziening van het Omgevingsplan en de Verordening Ruimte vastgesteld.

Met betrekking tot het initiatief is artikel 2.5 van de Verordening Ruimte van toepassing.

Artikel 2.5 Verordening Ruimte:

1. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning. Tevens worden regels gesteld waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Bedoelde regels worden tevens opgenomen in volgende herzieningen van het bestemmingsplan voor het verblijfsrecreatieterrein.
2. Het bepaalde in het eerste lid omtrent het stellen van regels ter voorkoming van permanente bewoning is ook van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning en het bepaalde omtrent centrale bedrijfsmatige exploitatie is mede van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen omtrent een centraal bedrijfsmatige exploitatie.

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

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

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

Deze voorwaarden zijn als volgt omschreven:

- * De ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de begrenzing van de badplaatsen Cadzand-Bad, Breskens, Vlissingen, Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle, Vrouwenpolder, Burg-Haamstede en Renesse zoals aangegeven op bijlage 5;
- * De ontwikkeling onderdeel uitmaakt van een bredere visie op de betreffende badplaats en in het verlengde daarvan een bijdrage levert aan het versterken van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de herstructurering/transformatie van de betreffende badplaats;
- * Aan de ontwikkeling een actuele prognose ten grondslag ligt op basis waarvan de specifieke behoefte aan deeltijdwonen wordt onderbouwd;
- * De desbetreffende gemeente een door gedeputeerde staten geaccordeerde programmering hanteert waarmee ze in de aangetoonde behoefte kan voorzien.

Toetsing:

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

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

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

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

laddertoets duurzame verstedelijking en wordt op die manier leeggegeten door nieuwe initiatieven. Afgesproken is om over 2 jaar de behoefte aan deeltijdwonen opnieuw vast te stellen.

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

Uitwerking:

Zowel in de ruimtelijke onderbouwing als in de anterieure overeenkomst dient inzichtelijk te worden gemaakt welke categorie per appartement van toepassing is. In totaliteit zijn er 8 villa-appartementen. Van deze 8 villa-appartementen vallen er 3 niet onder de additionele voorwaarden. Van deze drie appartementen dient 1/3 verplicht te worden verhuurd. Een appartement wordt aangemerkt als permanente bewoning. In een overzicht worden de appartementen als volgt onderverdeeld:

a. Wonen:

Appartement 3.02 wordt permanent bewoond. Er was reeds een permanente woning aanwezig en een eenheid blijft behouden.

b. Additioneel:

Appartementen 1.03, 2.02, 2.03 en 3.01 hebben een minimale verkoopprijs van € 500.000 VON (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m² GBO van € 4.000 VON. Deze appartementen kunnen zowel permanent, deeltijd als verhuur worden gebruikt. ;

c. Appartementen voor verblijfsrecreatie zonder verplichte verhuur

Appartementen 1.02 en 2.01 vallen niet in de additionele groep, maar dient niet verplicht te worden verhuurd.

d. Appartementen voor verblijfsrecreatie met verplichte verhuur;

Appartement 1.01 valt niet in de additionele groep en dient verplicht te worden verhuurd te worden.

Voor de te bouwen villa-appartementen wordt een Vereniging van Eigenaren (VVE) opgericht. De VVE heeft maar één functie: zorgen voor een goed onderhoud en beheer. Die taak is enkele jaren geleden wettelijk aangescherpt. In vergelijking met een centrale verhuurorganisatie die geen zeggenschap en verantwoordelijkheid heeft inzake beheer en onderhoud van het onroerend goed, heeft in dit geval een VVE meer invloed op het behoud van een kwalitatief goed recreatieproduct.

Zeven van de acht villa-appartementen dienen voor recreatief gebruik en vallen onder deze regeling.

Bij de beoordeling van binnenstedelijke ontwikkelingen dient een gemeente bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening te houden met de duurzaamheidsladder. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik.

De duurzaamheidsladder werkt met de volgende stappen:

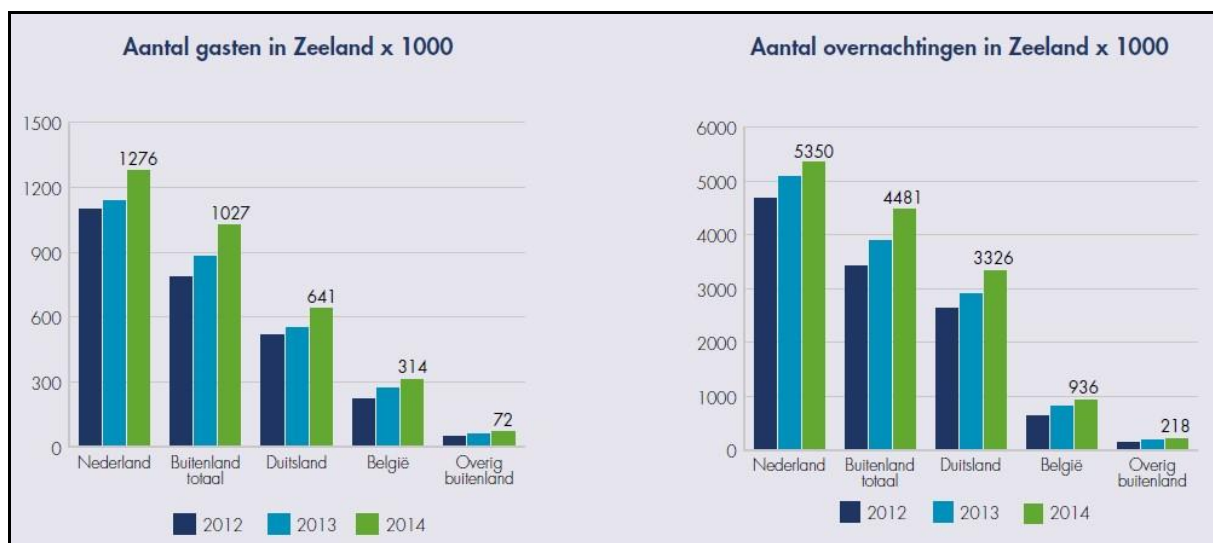
1. De ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio, waarbij wordt gezien of sprake kan zijn van herstructurering, transformatie of dat er sprake is van realisatie anderszins;
3. De bereikbaarheid wordt onderbouwd.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen. Enerzijds heeft de gemeente de taak om, in lijn met de vastgestelde beleidsplannen, mogelijkheden te bieden een hoogwaardig toeristisch product met bijbehorende kwalitatieve verblijfaccomodaties in de badplaats Cadzand-Bad te realiseren. Anderzijds voorziet de nieuwbouw in een actuele behoefte naar recreatiewoningen.

1. Regionale behoefte:

De behoefte aan recreatie-appartementen volgt uit **publicaties van het Kenniscentrum Kusttoerisme (2014) en Rabobank (Cijfers en Trends (2015))**. Eerder is al geconcludeerd dat een stijgende trend waarneembaar is voor het aantal gasten in Zeeland. Deze trend is ook waarneembaar voor het aantal overnachtingen.

Zeeland kent ten opzichte van 2013 in 2014 5% meer overnachtingen uit eigen land. Voor het aantal buitenlandse gasten gaat het om 15% meer overnachtingen ten opzichte van 2013.



Figuur 9: Actuele trends Recreatiemarkt

Voor de actuele trends van recreatieappartementen wordt allereerst gekeken naar de bouwsector. Vanaf de tweede helft van 2015 wordt een sterk en bestendig herstel verwacht van de bouwsector (**Rabobank Trends & Cijfers, 2015**). Het volume van de bouwsector neemt hierbij jaarlijks toe met circa 3%. De voornaamste trends zijn ketensamenwerking, transformatie, duurzaamheid en creatie van toekomstbestendig vastgoed. De recreatiemarkt is tevens een groeiemarkt. De trends in de recreatiebranche zijn als volgt te omschrijven (Rabobank Cijfers & Trends, 2015):

- kwaliteit, gastvrijheid en beleving zijn essentieel belang geworden om nog een meerprijs te kunnen realiseren; de consument bepaalt nu internet inzage geeft in aanbod, kwaliteit en pricing;
- de juiste online propositie (online vindbaar zijn, het juiste verhaal vertellen en de klant verleiden tot aankoop, reserveren of boeken) en de juiste inzet van sociale media zijn van doorslaggevend belang geworden; toenemende schaalvergroting en ketenvorming: integratie van verblijf- en dagrecreatie om meer beleving te creëren of de verblijfsduur te verlengen;
- toenemende aandacht voor duurzaamheid.

Gezien de stijging van het aantal gasten en overnachtingen in combinatie met een groeiende recreatiemarkt wordt door middel van het toevoegen van de 8 recreatieappartementen ingespeeld op de aanwezige regionale behoefte.

Voor de periode 2016-2017 schetst de Rabobank de volgende toekomstvisie:

'Voor de langere termijn ontwikkelt Nederland zich in toenemende mate tot een waar 'leisureland'. We gaan meer buitenshuis eten, op meerdere momenten van de dag, gaan meer dagen of weekendjes weg en het nieuwe (flex)werken zorgt voor toenemende zakelijke vraag. Locatie wordt wel steeds belangrijker om tot een succesvolle exploitatie te komen. Ondernemingen die niet op een A-locatie of in een sterke regio gevestigd zijn, zullen moeten investeren in een uniek en onderscheidend concept. Consumenten zoeken naar producten met een bijzondere beleving of emotionele lading en zijn dan nog altijd bereid een meerprijs te betalen.'

Daarnaast is Cadzand-Bad als 'hot-spot' aangemerkt door de provincie Zeeland en mede hierdoor enorm in trek geraakt bij de Belgische kopers en recreanten. Kwaliteit staat bij deze groep kopers voorop. Cadzand-Bad ontwikkelt zich mede door de realisatie van de Jachthaven tot een kwaliteitsproduct. De bouw van de 8 villa-appartementen speelt in op deze kwaliteitsvraag. De villa-appartementen zijn groot en ruim ingericht, omgeven in het groen. Echte villa-appartementen. De vraag naar dergelijke kwaliteitsproducten vanuit België is groot. De villa-appartementen die tot nu toe te koop zijn aangeboden zijn allen zo goed als verkocht. Van overaanbod is dan ook geen sprake.

2. Herstructurering

De realisatie vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van herstructurering. De huidige woning wordt gesloopt en het perceel wordt ingericht op basis van de vastgestelde beleidsdocumenten welke zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Sluis.

3. Bereikbaarheid

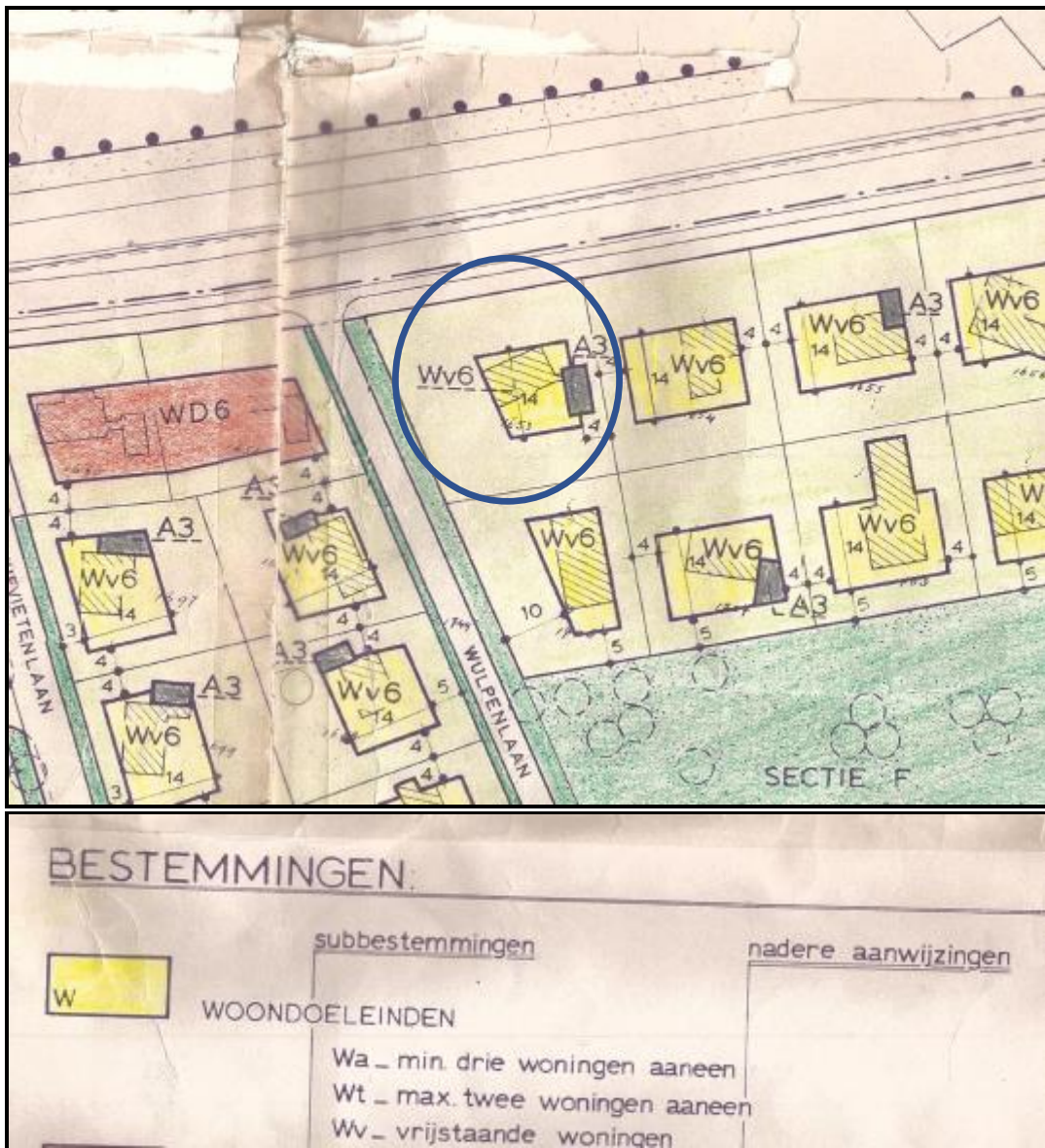
De locatie wordt via de bestaande wegenstructuur ontsloten en heeft goede infrastructurele verbindingen met het achterland. Tevens is er in de zomerperiode een busverbinding met het achterland.

Geconcludeerd wordt dat er geen strijdigheid is met provinciaal beleid en dat wordt voldaan aan de duurzaamheidsladder.

2.3 Gemeentelijk beleid

Beheersverordening Cadzand-Bad

Op de planlocatie is de vigerende beheersverordening 'Cadzand-Bad', in werking getreden op 8 november 2013, van toepassing. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. Het onderliggende bestemmingsplan Cadzand-Bad geeft geen mogelijkheden om een kantoorfunctie en 8 appartementen binnen de vigerende bestemming Wonen (W) te realiseren. Het bouwvlak is aangewezen met een goothoogte van 6 meter. Tevens is op het perceel de bestemming autobox van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen deze bestemming.



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan Cadzand-Bad

Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

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

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

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

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

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

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

Bouwmassa en Architectuur

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

- *Gevels zijn opgetrokken uit baksteen in een donkere hoofdkleur (geen wit of geel). Gevelvlakken kunnen worden gewit of gestuukt. Plinten in een donkere kleur.*

- *Dakvlakken zijn afgedekt met een donkerrode keramische pan of met antraciete / blauwgrijze leijes.*

- *Bijgebouwen (aangebouwd of vrijstaand) zijn, voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg, een geïntegreerd architectonisch geheel met de hoofdbouwmassa. Dit uit zich in vorm, materiaal en kleur. Bijgebouwen zijn minimaal 5 meter achter de voorgevellijn geplaatst. Vrijstaande bijgebouwen kunnen in zijdelingse en achterste perceelgrenzen gebouwd worden.*

Inrichting kavel en overgang openbaar-privé

- *Parkeerbehoefte bewoners op eigen erf te realiseren. Als er sprake is van een enkele woning geldt een norm van 2 parkeerplaatsen op eigen erf.*

- *Bezoekersparkeren van niet-woonfuncties (verhuurkantoren) wordt voorzien in de openbare ruimte.*

- *De boulevardvilla's hoeven niet in een strakke rooilijn te staan. Diepte voortuinen tussen 4,50 en 7 meter.*

- *Overgang openbaar-privé heeft over de volledige lengte een uniform karakter: witte houten hekjes op de voorste perceelsgrens.*

- *Voortuinen maximaal voor 50% verhard. Het planten van een nader te bepalen boomtype is verplicht.*

- *Indien souterrains worden toegepast kan de vrijgekomen grond worden gebruikt om de voortuinen glooiend of hellend aan te leggen. Het reliëf van het duinenlandschap wordt dan als het ware doorgezet tot op de private percelen.*

Het ontwerp van het gebouw is gebaseerd op bovenstaande regels. Het voorgevelvlak is iets teruggedragen ten opzichte van de Boulevard de Wielingen (4,5 meter). Deze afstand wordt in acht genomen om de groene uitstraling van de percelen ook aan de voorzijde van het perceel duidelijk te accentueren en hiermee te voldoen aan de minimale afstand van 3 meter. De voorzijde wordt ingevuld met lage heesters en een mix van vaste planten en grassen. Kenmerkend voor de Groene Wielingen is de eenheid in verscheidenheid, met andere woorden overeenkomsten in massa, vorm en materiaal maar toch individuele expressie. De gehele Groene Wielingen kan worden omgezet tot villa-appartementen, echter wel met elk unieke kenmerken.

Het gebouw omvat drie bouwlagen met verplichte kap, waarbij onder de kap wordt gewoond. De begane grond heeft een bouwhoogte van 3,6 meter en is ingericht voor een kantoor. De bouwdiepte bedraagt 13 meter. Hierdoor wordt met een afstand van 12 meter tot aan de achterste perceelsgrens voldaan aan de voorwaarde om minimaal 10 meter te hanteren. Het gebouw voldoet aan de gestelde voorwaarden met betrekking tot kleurstelling, materiaalgebruik en inrichtingseisen.

Het bouwplan gaat uit van een bouwhoogte van 14 meter met daarbij één hoogteaccent tot 16 meter. Dit hoogteaccent omvat de puntige toren aan de voorzijde van het gebouw. Doel van deze toren is niet het creëren van een extra woonlaag maar het toevoegen van een kenmerkend bouwdetail binnen Cadzand-Bad. De bouw van de toren in deze kenmerkende stijl is passend voor de Normandische bouwstijl in Cadzand-bad. De toren is goedgekeurd door het Q-team van de gemeente Sluis.

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

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

3. Motivering ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

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

Gebiedsbescherming

De planlocatie is gelegen in Cadzand-Bad. Een dorp gelegen tegen de Westerschelde. De Westerschelde is aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden ofwel Natura2000 gebied. De afstand van de villa-appartementen tot de Westerschelde bedraagt circa 380 meter. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortbescherming

De locatie is gelegen in stedelijk gebied. Het plangebied betreft gronden bestemd voor woondoeleinden en tuin. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is niet waarschijnlijk. De bouw van de villa-appartementen levert geen verstoring van de aanwezige waarden. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel of mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wnb. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Voor wat betreft onderzoek naar vleermuizen en huismussen in de te slopen woning, heeft Adviesbureau Wieland onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. Geconcludeerd wordt dat voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden (sloop gebouwen en nieuwbouw op dezelfde locatie) dient rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming Zeeland. Diverse beschermde soorten komen voor in het plangebied, of de directe omgeving. In de tuin (beplanting) broeden vogels. Daarnaast is een zomerverblijfplaats voor de Gewone dwergvleermuis vastgesteld. Deze verblijfplaats dient gecompenseerd te worden. Bij het slopen van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met de broedperiode en de meest kwetsbare periode voor vleermuizen. Geen sloop in de periode 15 maart – 15 juli. Aan deze voorwaarden zal worden voldaan.

Tevens is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is geen negatief effect te verwachten op gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland.

3.2 Cultuurhistorie

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

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

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007.

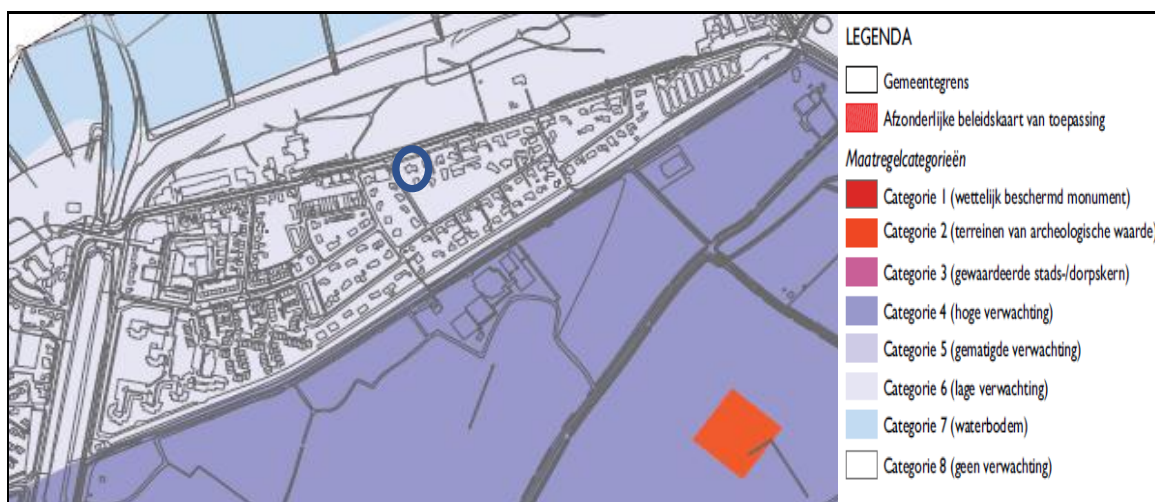
Archeologiebeleid

Het archeologiebeleid van de gemeente Sluis, vastgesteld op 20 juni 2013, heeft voor haar grondgebied een beleid opgesteld aangaande archeologische waarden in de gemeente Sluis. In deze beleidsnotitie wordt Cadzand-Bad op pagina 24 als volgt aangeduid:

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

Tevens hanteert de gemeente Sluis voor ontwikkelingen in het buitengebied de maatregelen-in-lagen-kaarten. Hierbij dient per bodemlaag (Walcheren, Wormer, Hollandveen en Pleistoceen) onderzocht te worden of er sprake is van archeologische waarden in de grond. Om een degelijke toetsing mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van specifieke kaarten waar per laag wordt aangegeven of er sprake is van een archeologische verwachtingswaarde.

De planlocatie is niet gelegen in het buitengebied, maar wordt op de laag Walcheren nog wel vernoemd als lage verwachtingswaarde (categorie 6). De lage verwachting bij de laag Walcheren betekent dat bij een verstoring van de bodem bij een oppervlak van meer dan 2.500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het plangebied is echter kleiner dan 1.000 m² waardoor bodemverstoringen zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek en is nader archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 11: Uitsnede Archeologiebeleid, kaart Walcheren

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Boulevard de Wielingen. Dit is de belangrijkste verkeersader van Cadzand-Bad. De realisatie van 8 villa-appartementen met kantoor zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de mogelijkheid van één woonhuis. In het geval we het woonhuis wegstrepen tegen het appartement met de permanente bestemming dan betreft het een toename van 7 recreatieve villa-appartementen. Ervan uitgaande dat de villa-appartementen veelvuldig zelf gebruikt en verhuurd worden brengt dit een toename van 7 villa-appartementen x gemiddeld 7 verkeersbewegingen per appartement = 49 verkeersbewegingen extra per dag met zich mee. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de appartementen is echter van geringe invloed op het totale lokale verkeersbeeld.

De parkeernorm in Cadzand-Bad bedraagt voor appartementen 1,2 parkeerplaats per appartement. Wat betreft het kantoor is in bijlage 10 aangegeven dat bezoekersparkeren van niet-woonfuncties (verhuurkantoren) wordt voorzien in de openbare ruimte. Voor de kantoorfunctie geldt de norm van 0,6 parkeerplaats per 100 m² bvo. Daarvan is 16% toegerekend aan bezoekersaandeel. Na aftrek van het bezoekersaandeel (behoort tot openbare ruimte) bedraagt de parkeernorm 0,5 parkeerplaats per 100 m². Voor de benodigde 199 m² bvo kantoor is dan 1 parkeerplaats noodzakelijk.

Categorie / functie	Parkeernorm	Waarvan Bezoekersaandeel	Per eenheid
Kantoren (zonder baliefunctie)	0,6 parkeerplaats	5%	Per 100 m ² bvo
Commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	0,6 parkeerplaats	16%	Per 100 m ² bvo

Voor de appartementen zijn 8x1,2=9,6 parkeerplaatsen noodzakelijk. Op het gehele terrein worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde 10,96 parkeerplaatsen die noodzakelijk zijn voor het kantoor en de appartementen. Aan de parkeernormen van de gemeente Sluis wordt voldaan.

3.5 Technische infrastructuur

Het plangebied is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan dient er nog aandacht te worden besteed aan de wijze van aanleg van de riolering. Het huidige pand Boulevard de Wielingen 32 sluit aan op de riolering in de achtertuin die ligt op de erfscheiding met Wulpenlaan 2. Bij sloop van de oude woning moet de bestaande rioolafvoer van het perceel worden afgeblind om inspoelen van grond/zand te voorkomen. De riolering op de erfscheiding moet te allen tijde bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. De aanleg betreft een gescheiden stelsel waarbij de aansluiting richting het bestaande gescheiden stelsel van Boulevard de Wielingen dient te worden aangelegd. De aansluiting is vergunningplichtig op basis van de Riool aansluitverordening Gemeente Sluis 2014.

4. Milieuaspecten

4.1 Bodem

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

Planlocatie

Tot en met midden jaren '50 is op de historische kaarten geen bebouwing te zien. Op /aan de locatie heeft het traject van de voormalige stoomtrambaan heeft gelopen. Dit traject liep tot aan de haven die destijds als bietenhaven werd gebruikt. De stoomtram zorgde voor de aanvoer. Daarnaast werden er ook passagiers vervoerd. Dit traject is in 1949 opgeheven en opgebroken. In de afgelopen jaren zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd aan de boulevard de wielingen (onder andere op nr. 14 en 26). In die onderzoeken is dan ook diverse malen PAK's aangetoond die zeer waarschijnlijk te relateren is aan deze voormalige stoomtram. Gezien de plannen op deze locatie is bodemonderzoek noodzakelijk. Na de sloopwerkzaamheden en voor de graafwerkzaamheden/grondafvoer dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd.



Figuur 12: Uitsnede Bodemkwaliteitskaart Zeeland

Uit archiefonderzoek en na het raadplegen van het bodeminformatiesysteem zijn geen verdachte gegevens gevonden. Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt de locatie in de

zone "Buitengebied en naoorlogse woonwijken (<Achtergrondwaarde)", zie figuur 11. De historische informatie geeft aan dat de gemiddelde kwaliteit van de zonering uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis niet mag worden aangenomen. Grondafvoer moet uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit.

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 Noordzee Résidence Cadzand-Bad blijkt dat geheel Cadzand-Bad als verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven gekenmerkt wordt. Er zijn geen onderzoeksgegevens voorhanden die een nauwkeuriger inschatting van het risico op niet-gesprongen explosieven op kavelniveau mogelijk maken.

Teneinde het risico te beheersen wordt voorgesteld het bestaande gebouw te slopen. Na de sloop zal explosievenonderzoek uitgevoerd worden. Mochten er explosieven gevonden worden, dan kunnen deze ook voor de bouw verwijderd worden. Mochten er geen explosieven gevonden worden, kan de bouw een aanvang nemen. Risico's komen conform de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar.

4.2 Geluid

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

Op basis van de Standaard Rekenmethode RMG 2012 kan een geluidindicatie berekend worden. Aan de hand van Rekentool wordt duidelijk dat dat er een Letm waarde is van 50 dBA. In binnenstedelijk gebied is wettelijk de mogelijkheid opgenomen om maximaal 58 dBA te hanteren. Tevens is er aan de achterzijde van het gebouw sprake van een geluidsluwe achtergevel. Aan de achterzijde zijn tevens de terrassen gelegen. De bewoners hebben dan ook altijd een geluidsluwe zijde ten opzichte van het wegverkeer. Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

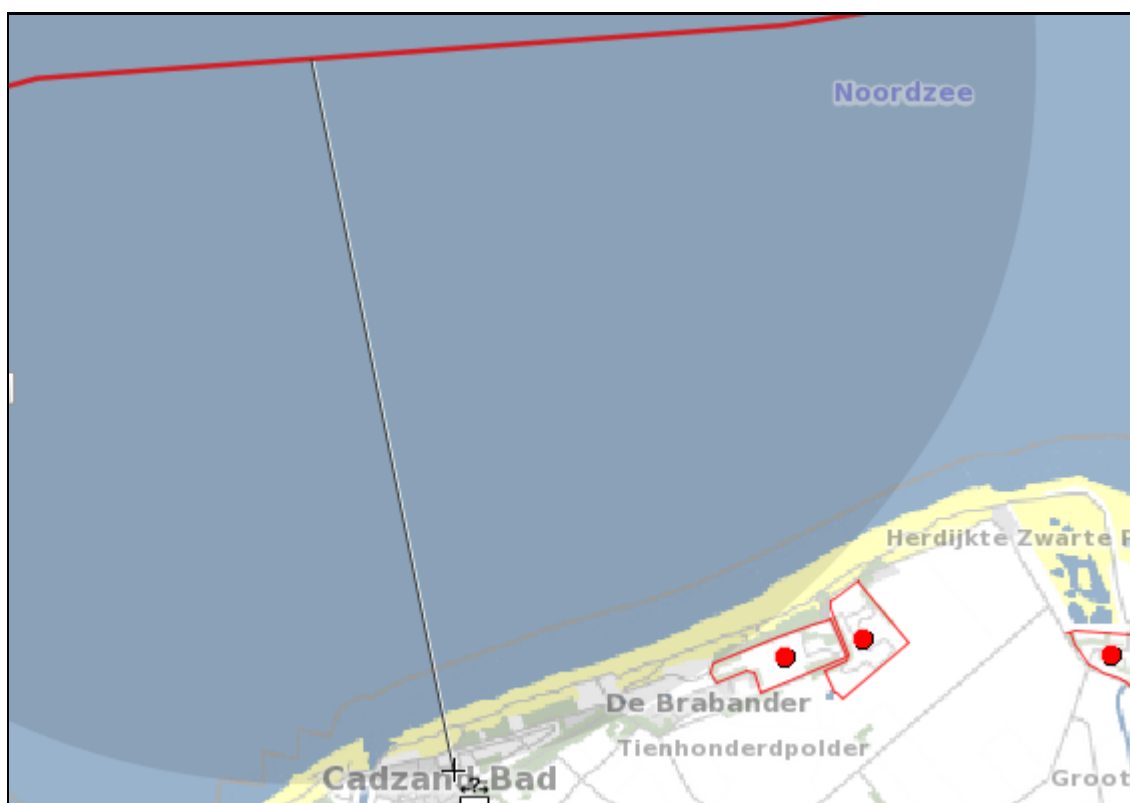
Gebruik makend van de NIBM-tool blijkt dat het project niet "in betekende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

4.4 Externe veiligheid

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

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

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



Figuur 13: Uitsnede Risicokaart Zeeland 2017

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

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

4.5 Milieuhinder

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

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

Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied, Boulevard de Wielingen 30 en Wulpenlaan 2A, zijn twee burgerwoningen gelegen. Het te realiseren kantoor, overige dienstverlening, wordt omschreven als categorie 1. Een afstandsnorm voor geluid bedraagt in dat geval 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Aan de westzijde van het plangebied, Boulevard 33, is een restaurant (SBI-561) gelegen. Op grond van de VNG Handreiking geldt voor dergelijke functies een afstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt eveneens voldaan. De gewenste ontwikkeling past binnen de gehanteerde richtafstanden.



Figuur 14: Uitsnede kadastrale kaart (Geoweb 2017)

5. Waterparagraaf

5.1 Watertabel

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

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan is gelegen buiten het 'kustfundament' en heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>Het plan omvat de bouw van een villa op de locatie waar nu een woning met bijgebouwen is gelegen. Het huidige bebouwd oppervlak bedraagt 185 m² en er is 205 m² verhard met bestratingen. Het nieuwe gebouw heeft een dakoppervlak van 390 m². Het grootste gedeelte van de 'verharding' bestaat uit open waterdoorlatende grastegels. De grastegels dienen op een stevige funderingslaag 20-30 cm te worden aangebracht. Tussen de grastegels en de funderingslaag wordt teelaarde van 10 cm dikte aangebracht om de grassen goed te kunnen laten wortelen. Enkel aan de voorzijde is sprake van dichte verharding. Dit betreft een oppervlak van 45 m². De totale oppervlakte toename bedraagt daarmee 45 m² en resulteert in een geringe compensatie van 3,4 m³.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.	<i>Vuilwater wordt aangesloten op de riolering. Schoon hemelwater van het dak zal gescheiden worden afgevoerd.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapobjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Mogelijkheden voor hergebruik zijn niet van toepassing.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er wordt geen extra voorziening of 'open water' gerealiseerd waardoor geen extra risico's kunnen ontstaan.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het gebouw wordt gerealiseerd op een matig zettingsgevoelige locatie.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebouw wordt op een juiste wijze gebouwd en aangesloten op de daarvoor geschikte rioleringsstelsels.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>

Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>
--	--

Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>In de omgeving zijn geen waterlopen aanwezig.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>Het gebouw is voor de bereikbaarheid niet afhankelijk van waterschapswegen.</i>

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

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

Conclusie

De ontwikkeling van de villa-appartementen boven een kantoorfunctie zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst waarin de ontwikkeling en mogelijke planschade wordt opgenomen. In deze overeenkomst wordt tevens de bovenplanse bijdrage voor het Investeringsfonds Cadzand-Bad opgenomen.

6.3 Procedure

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) is het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De vastgestelde omgevingsvergunning ligt tijdens de beroepstermijn wederom 6 weken ter inzage.