

BOUWEN APPARTEMENTEN

LICHTHUYS

BOULEVARD DE WIELINGEN 57A

CADZAND-BAD

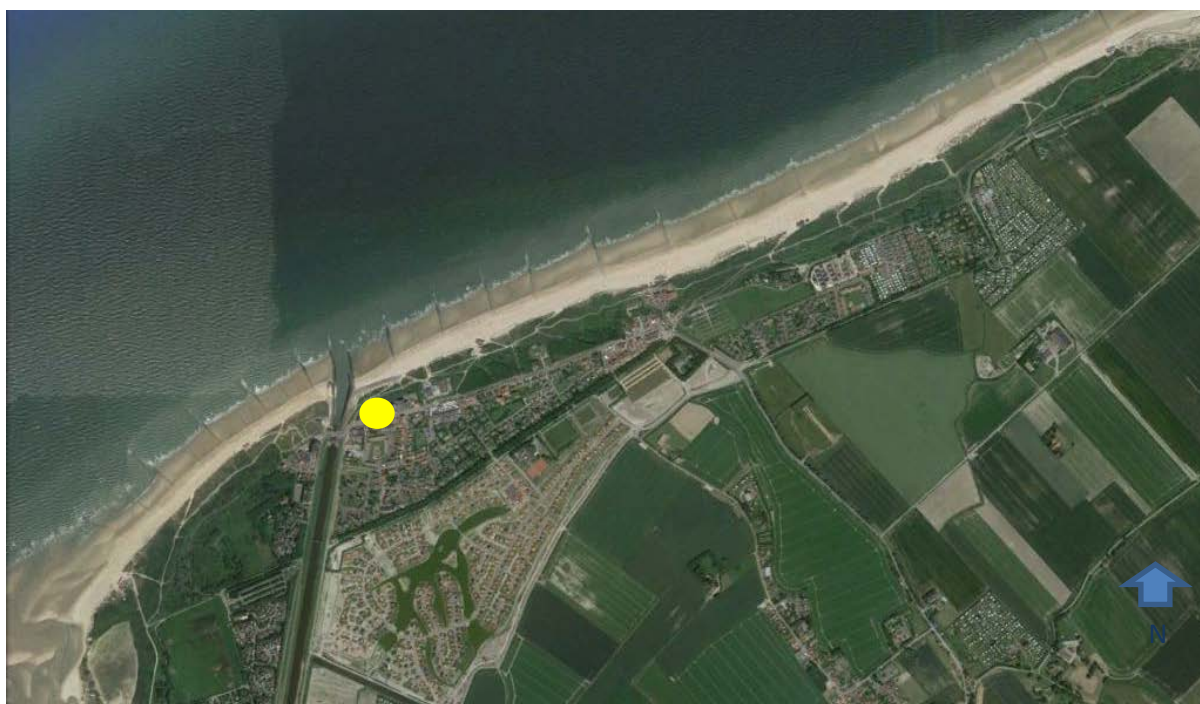
Ruimtelijke onderbouwing



Titel:	Ruimtelijke onderbouwing Bouwen appartementen Lichthuys Boulevard de Wielingen 57a Cadzand-Bad
Gemeente:	Sluis
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.1714.ogbouldewiel57a-VG01
Project:	16-114
Datum:	8 mei 2018
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Havenzicht Cadzand B.V.
Informatie mede afkomstig van:	Mark Architecten
<i>Aan de artist impression op de voorzijde en in figuur 10 kunnen geen rechten ontleend worden.</i>	

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en procedure	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Opbouw	6
H2. Plan	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Context	7
2.3 Uitgangspunten bebouwing	8
2.4 Planopzet	11
H3. Behoeft, beleidsmatige verankering en beoogd gebruik	14
3.1 Markontwikkeling	14
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.3 Beleidskader	16
3.4 Resultaat pilot	18
3.5 Gebruik in het plan Lichthuys	21
H4. Motivering	23
4.1 Ondergrond	23
4.2 Water	24
4.3 Flora en fauna	26
4.4 Natuur	27
4.5 Verkeer en parkeren	28
4.6 Milieuzonering	29
4.7 Grijze milieu-aspecten	29
4.8 Conclusie	31
H5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
5.1 Economische uitvoerbaarheid	32
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
Bijlagen	
1. Historische foto's	
2a. Watertoets-tabel	
2b. Wateradvies	



Figuur 1. Ligging plangebied



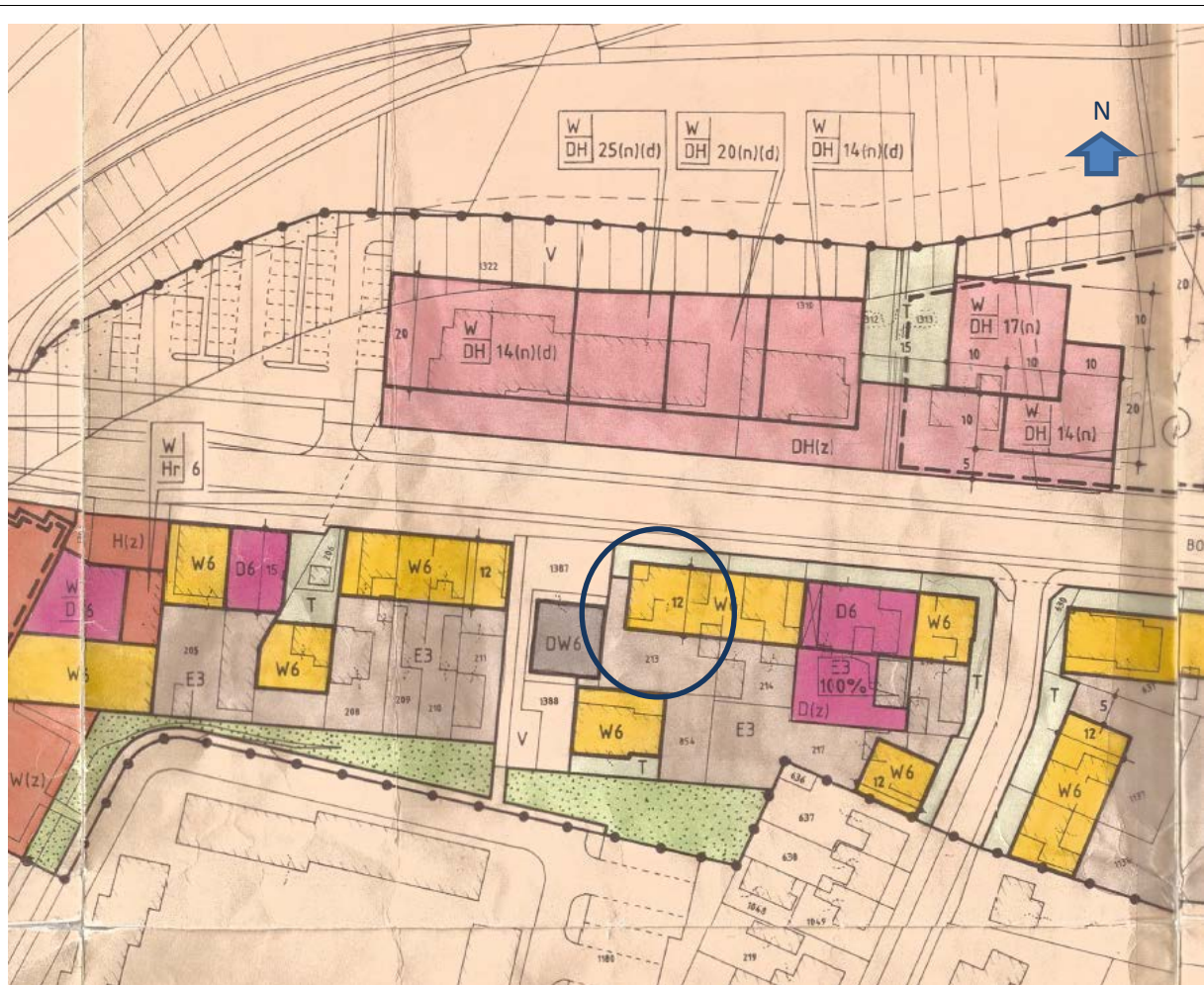
Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding en procedure

Aan de Boulevard de Wielingen in het centrum van Cadzand-Bad staat een woning die planologisch bestemd is als woning, maar gebruikt wordt als recreatiewoning. Het voornemen bestaat om de bestaande opstal te slopen en een nieuw complex met een multifunctionele ruimte op de begane grond en appartementen erboven te realiseren.

Realisering van het initiatief is niet mogelijk op basis van de vigerende Beheersverordening Cadzand-Bad die op 8 november 2013 in werking is getreden. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. Het bestemmingsplan ter plaatse, waarop de beheersverordening is gebaseerd, is het bestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen', vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Oostburg op 13 mei 1993 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 januari 1994. Ter plaatse gelden de bestemmingen Woondoeleinden en Erf. Er is een bouwvlak aangewezen met een maximale goothoogte van 6 meter en op het erf een maximale goothoogte van 3 meter. De voorgenomen bebouwing gaat over de grenzen van het bouwvlak heen en kent een grotere hoogte dan maximaal is toegestaan. Dit betekent dat zowel de bestemming als de bouwregels realisering van het initiatief in de weg staan.



In de beheersverordening zijn op het perceel de besluitvlakken “Boulevard de Wielingen” en op het voorste deel van de kavel “Waterstaat-Waterkering” (vrijwaringszone-dijk) van toepassing. Aan het besluitvlak “Waterstaat-Waterkering” is gekoppeld dat alleen mag worden gebouwd als de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad en als daarover, voordat besloten wordt over de omgevingsvergunning, de beheerder van de waterkering schriftelijk advies heeft gegeven.

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, het uitvoeren van werken als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan. In dit geval is ervoor gekozen op grond van artikel 2.5 Wabo de omgevingsvergunning gefaseerd aan te vragen. In de eerste fase gaat het om het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening (op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo) en in de tweede fase om bouw (op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo).

Volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning 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 vormt de onderlegger onder de aanvraag voor de eerste fase van de omgevingsvergunning.

Ingevolge artikel 3.10 lid 1a van de Wabo is op de voorbereiding van de beschikking op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De gemeente Sluis heeft aangegeven planologische medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Daartoe is een intentieovereenkomst gesloten die voordat de vergunning voor de eerste fase wordt verleend, wordt omgezet wordt in een anterieure overeenkomst.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de kern Cadzand-Bad binnen de gemeente Sluis en betreft het perceel Boulevard de Wielingen 57A. Het betrokken perceel staat kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummer 213 en heeft een totale oppervlakte van circa 480 m². Het ligt aan het deel van de Boulevard de Wielingen tegenover Résidence en wordt geflankeerd door een bakkerszaak aan de oostzijde en een terugliggend verhuurkantoor aan de westzijde. De achterzijde van het perceel grenst aan de achterzijde van een woonperceel met adres aan de Blommaert.

1.3 Opbouw

De ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt aangegeven hoe het plan beleidsmatig is ingebed en welke regels voor het gebruik er gelden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 gemotiveerd waarom er in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Plan

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel staat een eenlaags gebouw met een kap (figuur 4). Dit gebouw wordt verhuurd als recreatiewoning. Het heeft een omheinde voortuin aan de Boulevard de Wielingen met een extra toegang tot een aangebouwde garage. Aan de achterzijde ligt een volledig omheinde tuin.

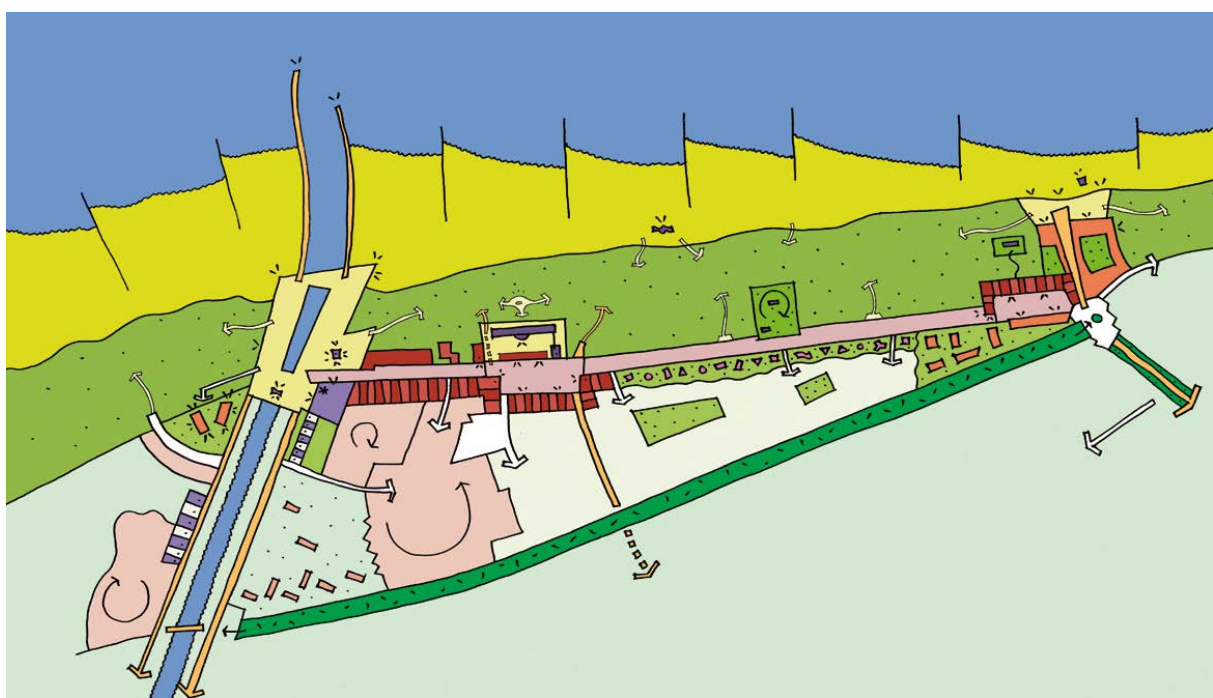


Figuur 4. Bestaande situatie

2.2 Context

De woning maakte deel uit van een rij woningen die in een soortgelijke maat en vorm langs de Scheldestraat, Boulevard de Wielingen en de Duindoornlaan stonden (bijlage 1, figuur 1). In de jaren zestig kwamen het gebouw van de Bundespost (Blommaert) aan de achterzijde en het Duinplein verder naar het oosten tot ontwikkeling (bijlage 1, figuur 2). In de jaren tachtig werden de vooruitgeschoven hotels in de duinen als gevolg van de kustversterking terug naar de Boulevard gehaald en werd (ver)nieuwbouw gepleegd naast het perceel (verhuurkantoor). Het verhuurkantoor ligt wat terug mede op basis van de kadastrale begrenzing. Tegenover het perceel werden de daar aanwezige woningen vervangen door het massale gebouw van Résidence (bijlage 1, figuur 3). Na 2005 is de vernieuwing van het gedateerde beeld van de badplaats gestart. Met de ontwikkeling van Cavelot (Noordzee Residence) is de badplaats in omvang verdubbeld. Aan de Boulevard de Wielingen zijn de eerste panden herontwikkeld in Normandische stijl. In het kader van de kustversterking zijn de duinen zeewaarts uitgebreid, is een jachthaven aangelegd en is de Boulevard ter plaatse van het gemaal omhoog gebracht om zicht op zee en haven te krijgen.

In 2006 is het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad vastgesteld, later voorzien van beeldkwaliteitsaanwijzingen en gevolgd door de Schilvisie Cadzand-Bad. De visie is omarmd door de ondernemers in de badplaats en er is thans sprake van een groeiende interesse vanuit België. Er zijn diverse plannen in uitvoering, dan wel staan op stapel om de hotelcapaciteit uit te breiden en appartementen te bouwen.



Figuur 5. Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

De langgerekte Boulevard de Wielingen met twee pleinen ligt op grensvlak van dorp en landschap. Het is de belangrijkste stedenbouwkundige hoofdstructuur en daardoor de identiteitsdrager van de badplaats. In het Ontwikkelingsplan maakt het perceel deel uit van “de Rode Wielingen”, dat getypeerd wordt als een kleinstedelijke winkelstraat. Dit gedeelte van de boulevard ontwikkelt zich volgens het Ontwikkelingsplan tot “een stijlvolle winkelstraat met een centrumkarakter. De bebouwing aan de zuidzijde wordt stapsgewijs meer aaneengesloten en hoger. Hierdoor ontstaat een stevige maar gevarieerde gevelwand, met een kleinstedelijk karakter. Het nu aanwezige schrille contrast met de schaal en maat van de appartementengebouwen aan de noordzijde wordt gerelativeerd. De vernieuwde zuidwand is weliswaar één stedenbouwkundig ensemble, maar is opgebouwd uit een reeks van panden met een eigen architectonische karakteristiek. Door een integrale herinrichting van de openbare ruimte verdwijnt het versnipperde beeld. De plint met commerciële functies van de Résidence wordt door de herinrichting van gevel tot gevel meer bij de totale ruimte betrokken. Hierdoor wordt het complex meer een volwaardig onderdeel van het dorp.”

In de bijlage Ruimtelijke visie en beeldkwaliteit, behorende bij het Ontwikkelingsplan zijn expliciete beeldkwaliteitsaanwijzingen opgenomen voor de herontwikkeling van de zuidzijde van de Rode Wielingen (figuur 6).

2.3 Uitgangspunten bebouwing

Vanuit de beeldkwaliteitsaanwijzingen is nagedacht over een passende invulling en het bijbehorende beeld. Een schetsontwerp is op 12 januari 2016 in het Q-team voor Cadzand-Bad besproken en akkoord verklaard. De plannen worden verder uitgewerkt in een definitief ontwerp en een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. In de eerste fase van de omgevingsvergunning worden de uitgangspunten voor bebouwing en gebruik in termen van maatvoering en aantallen met een beperkte marge vastgelegd.

Bouwmassa's en architectuur

- Aanwezige bebouwing tussen de huisnummers 48 en 65 mag geheel vernieuwd worden.
- De voorgevels staan in één rooilijn direct aan de straat. Kleine verspringingen tussen voorgevelvlakken zijn toegestaan om de percelering en individuele karakteristiek van de panden te benadrukken.
- Er mag gebouwd worden tot in de zijdelingse perceelgrenzen.
- Doorsteken in de gevelwand ten behoeve van de ontsluiting van het achtererf of de bovenwoningen zijn maximaal 2,20 meter breed (voorkomen storende onderbrekingen in de etalagelaag). Overbouwde doorgangen hebben een minimale hoogte van 5 meter. Doorgangen zijn afsluitbaar met een in de architectuur geïntegreerd transparant hekwerk of poort.
- De gevelwand bestaat uit afzonderlijk herkenbare panden die allemaal afgedekt zijn met een kap. De hoogte van de bebouwing varieert tussen de 3 bouwlagen met kap en 4 bouwlagen met kap (nokhoogtes tussen de 14 en 17 meter, gerekend vanaf peil boulevard). Onder de kloke kappen wordt gewoond.
- De begane grond heeft een bouwhoogte van circa 3,5 tot 4 meter en bevat commerciële ruimten.
- De bouwdiepte bedraagt zowel voor de begane grond als voor de verdiepingen maximaal 18 meter. Voor de toepassing van deze bouwdiepte op de verdiepingen geldt als uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwaliteit van de te realiseren appartementen deze bouwdiepte dient te rechtvaardigen en dat het realiseren van appartementen aan de voorzijde en achterzijde daarbij niet is toegestaan.
- De kappen hebben een hellingshoek van meer dan 45 graden. Als vanuit de architectonische compositie van het bouwvolume een kap gewenst is die extra hoog is, dan wordt de gootlijn op een lager gelegen verdieping ingezet. Dakkapellen en dergelijke zijn ondergeschikte componenten van het dakvlak. Daken zijn afgedekt met een keramische pan. De donkerrode kleur overheerst, maximaal 20% van de panden heeft een keramische pan in een blauwgrijze kleurstelling.
- De gevels aan de boulevardzijde hebben geen buiten het gevelvlak hangende balkons. Eventuele buitenruimtes aan deze zijde zijn uitgevoerd als Franse balkons of loggia's en passen in de ritmiek van de raamopeningen.
- Het merendeel van de gevels is gewit (in wit of witnuances) of gekijmd. Echter vanwege de beoogde variatie mag 20% van de panden gerealiseerd worden in een traditionele baksteenarchitectuur.
- De bouwmassa's op hoeken hebben aantrekkelijke zijgevels. De panden hebben als het ware een tweede voorgevel.

Overgang openbaar – privé

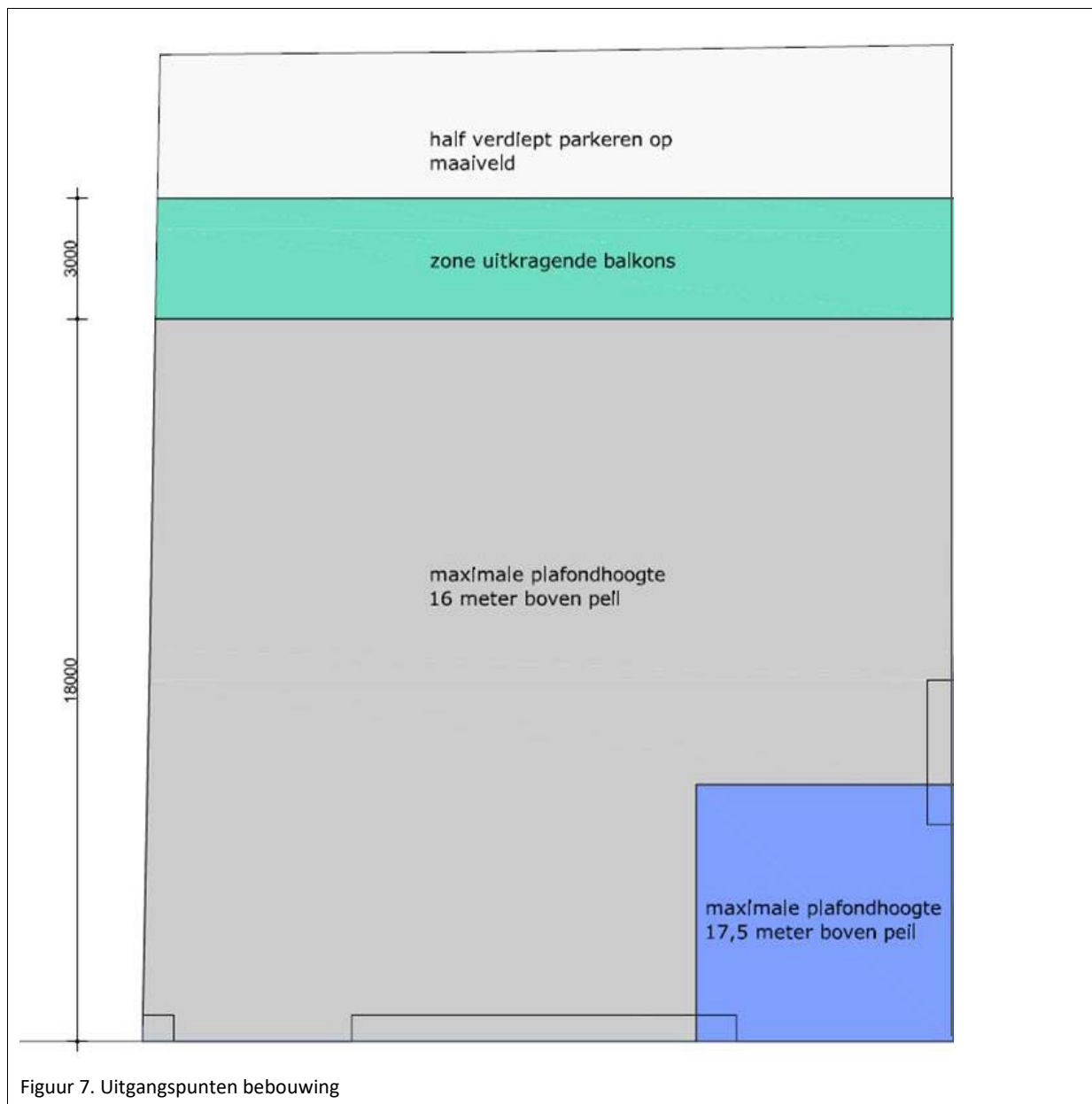
- De panden staan direct aan de straat. Eventuele particuliere strookjes grond worden verhard. Het peil, de vormgeving en materialisatie is afgestemd op de herinrichting van het openbare gebied.
- De begane grond met etalages is open en aantrekkelijk vormgegeven. Op deze laag heeft ieder pand zijn eigen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

Figuur 6. Beeldkwaliteitsaanwijzingen Ontwikkelingsplan (2010)

De uitgangspunten die tevens inzichtelijk gemaakt zijn in figuur 7, luiden:

- Het peil van de beoogde bebouwing is gelijk gesteld aan het peil van Boulevard de Wielingen ter plaatse, te weten op circa 5 meter +NAP;
- de maximale omvang van het bouwvlak waarop de gevels van het hoofdvolume van de bebouwing staan, is als volgt begrensd:
 - de gevellijn aan de zijde van Boulevard de Wielingen ligt op de kadastrale perceelgrens;
 - de twee zijgevels staan op de zijdelingse perceelgrenzen, waarbij aan de westzijde de voorste kadastrale grens van het perceel van het verhuurkantoor leidend is voor de mogelijkheid om in de westgevel ramen en balkons te situeren;
 - de maximale diepte van het gebouw bedraagt 18 meter;
 - aan de zuidzijde zijn uitkragende balkons toegestaan met een maximale diepte van 3 meter;

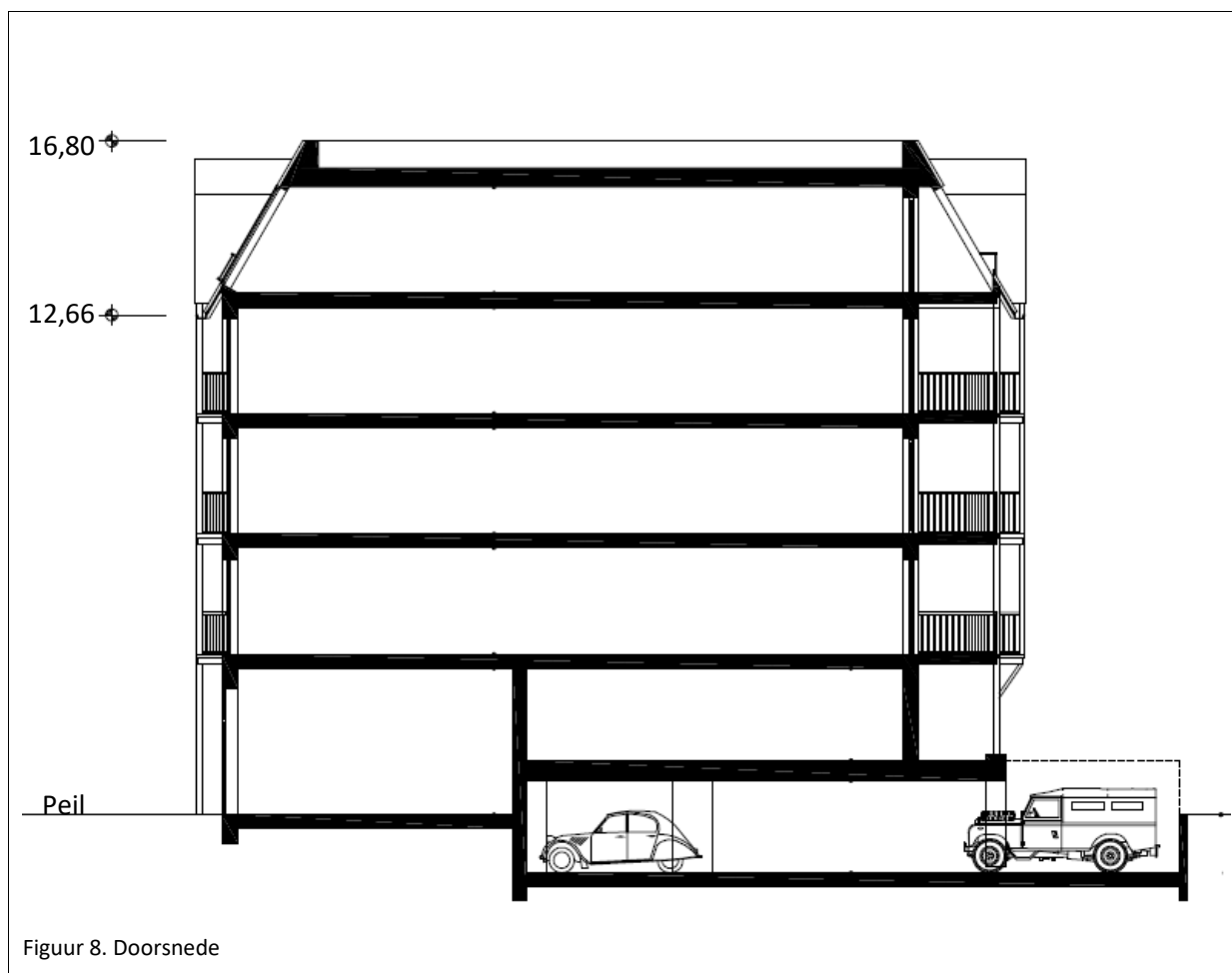
- Het gebouw bestaat uit een hoofdvolume, voorzien van een torenelement aan de noordwestzijde:
 - Het hoofdvolume is voorzien van een kap met de belangrijkste nokrichting evenwijdig aan de Boulevard de Wielingen;
 - de goothoogte bedraagt maximaal 13 meter boven peil (vier verdiepingen);
 - de hoogte van het plafond van de dakverdieping ligt maximaal 16 meter boven het peil, ter plaatse van het torenelement is een hoogte van maximaal 17,50 meter toegestaan;
 - in overleg met het Q-team mag de nok van het dak van het hoofdvolume hoger liggen tot een maximum van 18 meter boven het peil, uitsluitend ten behoeve van het uit het zicht plaatsen van technische installaties en liftuitlopen en ten behoeve van de verfraaiing van het torenelement;
 - op de begane grond is een multifunctionele ruimte voorzien met een vrije hoogte van minimaal 3,50 meter in combinatie met een entresol die maximaal 1,50 meter boven het vloerpeil van de multifunctionele ruimte ligt. De verkoopvloeroppervlakte bedraagt maximaal 150 m²;
 - de appartementen zijn bereikbaar met lift en trap;



- Er is ruimte voor minimaal 10 en maximaal 11 appartementen;
- De parkeernorm bedraagt 1,2 parkeerplaats per appartement, 0,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo kantoorruimte, 2,3 parkeerplaatsen per 100 m² winkelverkoopvloeroppervlakte en 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² verkoopvloeroppervlakte in een restaurant; in die parkeernormen zijn de bezoekers van de multifunctionele ruimte en de appartementen verdisconteerd;
- Er worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd op het achterterrein en deels onder het gebouw, bereikbaar via een poort in de gevel aan de Boulevard de Wielingen;
- De gemeenschappelijke entree van de appartementen is gesitueerd aan de Boulevard de Wielingen.

2.4 Planopzet

Binnen de uitgangspunten is een planopzet getekend. De planopzet dient alleen nog in technische zin verder uitgewerkt te worden; daarbij is het bijvoorbeeld mogelijk dat dakkapellen of raampartijen nog vervallen, worden toegevoegd, licht verschuiven of anders worden vormgegeven. De technische uitwerking vindt plaats als de eerste fase van de omgevingsvergunning is verleend. Gegadigden krijgen nog in beperkte mate vrijheid in de indeling van appartementen en vervolgens een zekere mate van vrijheid bij het inrichten van het eigen appartement. In het onderstaande wordt de gevelindeling verankerd, zodat voor elke belanghebbende duidelijk is op welke manier het bouwvolume zich manifesteert naar de omgeving.



De hoofdopzet van de bebouwing bestaat aan de zijde van de Boulevard de Wielingen uit een hogere begane grond laag met daarboven drie verdiepingen en een dakverdieping met appartementen. De voorgevel op de begane grond wordt verdeeld in een toegangsdeur voor auto's naar de achterzijde van het perceel, een centrale inkom en een opengewerkte multifunctionele ruimte voor kantoorachtige of publieksactiviteiten. Deze ruimte neemt meer dan de helft van de voorgevel in beslag, maar is niet al te diep. Aan de achterzijde wordt gebruik gemaakt van het hoogteverschil tussen de Boulevard de Wielingen en de Blommaert. Het parkeren wordt op het niveau van het achterterrein opgelost en schuift dan voor een deel onder het gebouw. Achter de multifunctionele ruimte ligt een entresol, deels gekoppeld aan de multifunctionele ruimte en deels ingericht voor de bergingen van de bovengelegen appartementen.

Op de eerste, tweede en derde verdieping worden drie appartementen gesitueerd, op de bovenste verdieping twee appartementen (totaal 11 appartementen). Op de derde verdieping kan ook nog gekozen worden voor een verdeling in twee appartementen (totaal 10 appartementen). Alle appartementen hebben uitzicht op de Boulevard de Wielingen. De appartementen die aan de linker en rechter zijgevel grenzen, hebben ook een balkon op het zuiden aan de achterzijde. De twee appartementen in de dakverdieping hebben toegang tot een dakterras dat achter de opstaande rand is gesitueerd.





Figuur 10. Impressie voorgevel

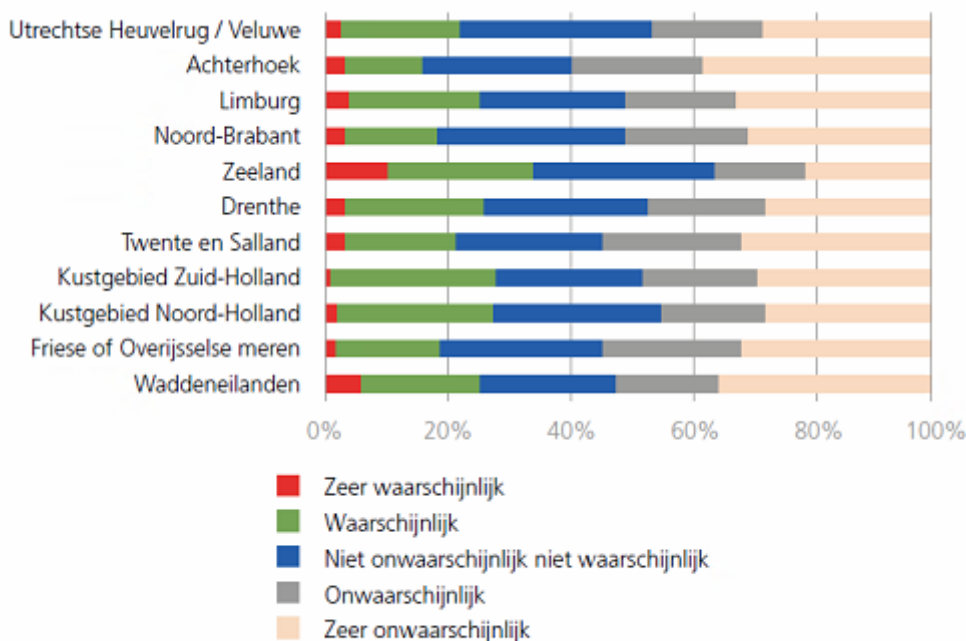
De uitgangspunten voor het gevelaanzicht naar de Boulevard de Wielingen zijn opgenomen in figuur 9, een impressie in figuur 10. Uit de gevelindeling is de horizontale driedeling in de hogere begane-grondlaag, drie verdiepingen met appartementen en de dakverdieping afleesbaar. Ook verticaal is er sprake van een driedeling met boven de toegangsdeur voor auto's een uitgewerkt element afgesloten met een dakkapel, aan de andere zijde een opengewerkt torenelement met een zogeheten weduwe balkon en tussenliggend een rustige symmetrische opbouw van hoge ramen.

H3. Behoefte, beleidsmatige verankering en beoogd gebruik

3.1 Marktontwikkeling

De behoefte aan verblijfsrecreatie-eenheden

Uit rapporten van onder andere ZKA en de NVM blijkt dat Zeeland erg populair is onder kopers van recreatiewoningen. Uit cijfers van het Kenniscentrum Kusttoerisme blijkt dat het aantal gasten en overnachtingen toeneemt. Tegelijkertijd is het aanbod aan recreatiewoningen in de verhuur de afgelopen jaren gestegen. Uit het onderzoek van NVM blijkt dat de vraag naar recreatiewoningen is toegenomen. Zeeland is de meest aantrekkelijke regio. De meeste respondenten geven aan er 'zeer waarschijnlijk' een recreatiewoning te willen kopen. Dat was in 2014 ook het geval.



Bron: Internetenquête recreatiewoningen juni 2016, EVA Onderzoeksbureau i.o.v. Bureau Stedelijke Planning en NVM

Figuur 11. Voorkeur toeristische regio's

De Nederlandse kust zal een sterk marktgebied blijven. Het marktperspectief in de kustgebieden is zeer goed. Er is een grote vraag naar recreatiewoningen, het aanbod is beperkt en het is lastig om daar in grote aantallen nieuwe recreatieparken te realiseren door restrictief ruimtelijk beleid. Gelet op de ontwikkeling rond de Kustvisie, niet alleen in Zeeland maar in heel Nederland, mag verwacht worden dat het ruimtelijk beleid langs de kust alleen maar restrictiever wordt. De Zeeuwse kust heeft de grootste plancapaciteit van alle regio's. Ten opzichte van de totale marktvraag is deze plancapaciteit echter nog steeds beperkt, zeker als in ogenschouw wordt genomen dat Zeeland ook nog de meeste buitenlandse kopers (met name België en Duitsland) aantrekt.

De behoefte aan commerciële ruimte

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

verblijfsrecreatie-eenheden. Daarvan is de ontwikkeling van Noordzee Résidence Cadzand-Bad met 450 eenheden in het oog springend, maar deze maakt feitelijk geen deel uit van de badplaatsontwikkeling, alhoewel die er wel met een aantal infrastructurele ingrepen aan gekoppeld is. Voor de marktbehoefte voor Lichthuys is het relevanter wat er binnen de badplaats is herontwikkeld. Enerzijds doorontwikkeling van alle vijf hotels, waarvan er twee in aanbouw zijn en drie in de pijplijn zitten. Anderzijds herontwikkelingen van verouderde (recreatiewoningen), parkeerplaatsen, horeca-accommodaties en winkels naar verblijfsrecreatieobjecten, veelal met commerciële ruimte op de begane grond.

Een overzicht van de projecten in Cadzand-Bad leert dat er netto bijna 4.000 m² aan commerciële ruimte en horeca (exclusief hotels), 148 hotelkamers en bijna 700 verblijfsrecreatie-eenheden in de badplaats worden toegevoegd, waarbij alle projecten die zijn ingediend en op hoofdlijnen goedgekeurd door het Q-team Cadzand-Bad zijn meegenomen. Verdeeld naar status is de netto toevoeging onderstaand weergegeven:

Type ontwikkeling	Nieuw	Bestaand	Netto toevoeging	Gerealiseerd	In aanbouw	vergund	In procedure	In voorbereiding
Commerciële ruimte (m ²)	8.200	4.425	3.775	21%	10%	3%	23%	44%
Hotelkamers (#)	357	209	148	0%	50%	0%	0%	50%
Verblijfsrecreatie-eenheden (#)	727	40	687	36%	20%	8%	4%	32%

Figuur 12. Voorziene netto toevoeging in Cadzand (stand eind 2017)

Het gerealiseerde en in aanbouw zijnde aanbod is ook daadwerkelijk voor 95% verkocht, anders zouden ontwikkelende partijen niet gaan bouwen. Het verkochte deel (vanaf pakweg 2010) is daarmee grofweg even groot als het in voorbereiding zijnde deel. Logischerwijs blijft de commerciële ruimte daarbij wat achter, omdat die afhankelijk is van de aanwezigheid van veel mensen. In de afgelopen jaren is het seizoen in Cadzand-Bad met reuring evident verlengd en de badplaats is op weg naar een positie als jaarronde bestemming. De toename van het metrage aan commerciële ruimte (horeca, verhuur, detailhandel) loopt in de pas met de toevoeging van verblijfsaccommodaties.

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

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat een aantal regels met betrekking tot de inhoud van ruimtelijke plannen. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Zeeland gehanteerd. Toepassing van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in.

Vraag 1. Is er sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling?

Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn naast bedrijventerreinen en winkelvoorzieningen ook accommodaties voor recreatie en leisure. Ook ontwikkelingen van meer dan 11 woningen worden als stedelijke ontwikkeling gezien. In dit geval is er sprake van een nieuwe ontwikkeling, omdat als gevolg van de omgevingsvergunning het ruimtebeslag met een planologische mogelijkheid voor de vestiging van wonen, recreatie en commerciële ruimte toeneemt.

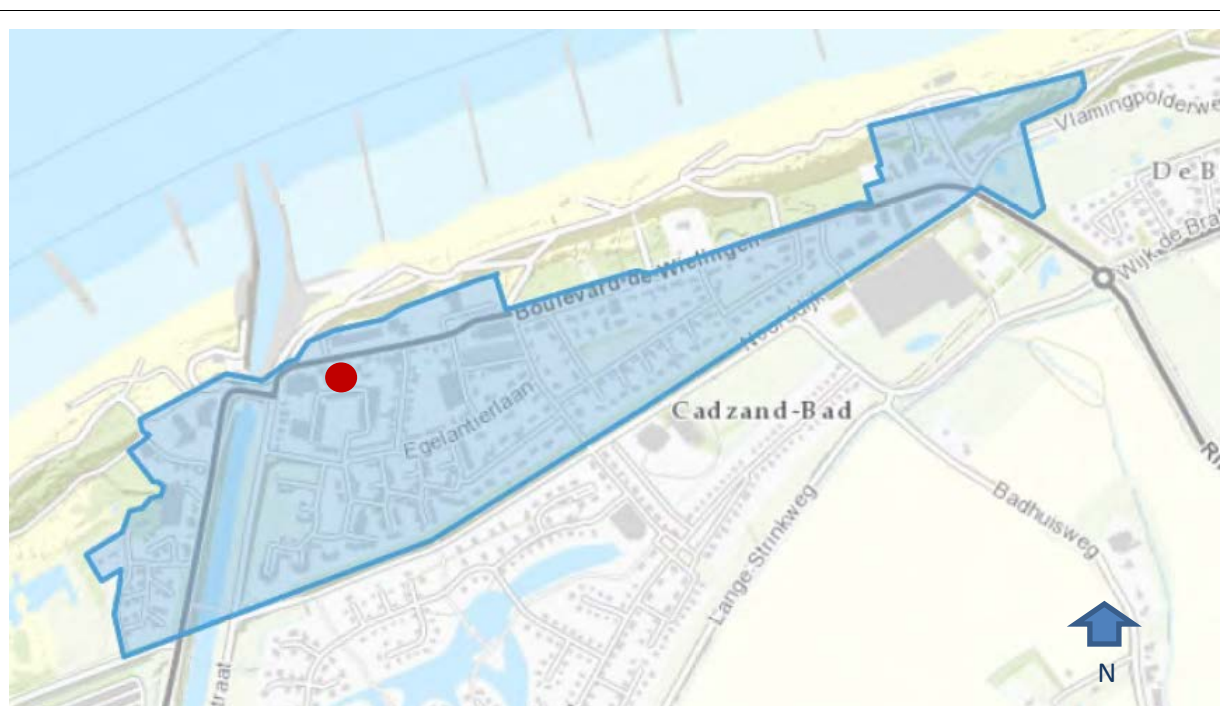
Vraag 2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

In paragraaf 3.1 zijn de marktontwikkelingen beschreven. Hieruit blijkt dat er sprake is van een actuele behoefte in de badplaats, zowel aan recreatieappartementen als aan commerciële ruimte.

Vraag 3. Ligt de ontwikkeling in stedelijk gebied?

In het kader van de Kustvisie is de begrenzing van het bebouwd gebied van Cadzand-Bad vastgelegd (figuur 13). In het Besluit tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen I en II bij de Crisis- en herstelwet (tiende tranche) en tot wijziging van het Besluit Omgevingsrecht heeft het Rijk op 14 augustus 2015 de ontwikkeling van Cadzand-Bad conform Ontwikkelingsplan en Schilvisie onder het stedelijk gebied geschaard. Het plangebied ligt in beide gevallen binnen de grenzen. De behoefte wordt dus opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Hierdoor hoeft de vierde rechtsvraag niet meer aan de orde te komen.

Aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.



Figuur 13. Ligging binnen bebouwingscontour

3.3 Beleidskader

Zeeuwse kustvisie

In de Zeeuwse Kustvisie zijn nadere afspraken gemaakt over de ontwikkeling van Cadzand-Bad. De badplaats is nader begrensd als bebouwd gebied en heeft daarmee vergelijkbare ontwikkelings-

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

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

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

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

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) herin te richten. Daartoe is het Investeringsfonds Cadzand-Bad opgericht, dat gevoed wordt door bijdragen uit private ontwikkelingen en die de bijdrage aan niet-rendabele herinrichtingsprojecten regelt. Het Ontwikkelingsplan is voorzien van een bijlage waarin de ruimtelijke visie en aanwijzingen voor beeldkwaliteit zijn opgenomen. Als uitvloeisel hiervan is het zogeheten Q-team in het leven geroepen, waarin stedenbouwkundige supervisie wordt gegeven aan alle – ook kleinere – ontwikkelingen in Cadzand-Bad. Het Q-team heeft de beoogde herontwikkeling van Boulevard de Wielingen 57A beoordeeld en aangegeven dat de herontwikkeling past in het gedachtegoed van de visie (zie ook hoofdstuk 2).

Verordening Ruimte

Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In dit geval, waarin sprake is van herontwikkeling naar een appartementencomplex

in het bestaand stedelijk gebied van de badplaats Cadzand-Bad, wordt het algemene provinciale belang van duurzame verstedelijking niet geraakt.

Specifieke provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. Voor verblijfsrecreatie wordt daarin bepaald (artikel 2.5):

- Lid 1. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning. 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.
- Lid 3. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein ... wordt aannemelijk gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is geborgd.

De regeling die in de vigerende verordening ruimte is opgenomen ten aanzien van recreatieappartementen bevat drie nadrukkelijk van elkaar te scheiden elementen:

- a. Het tegengaan van permanente bewoning. Dit betekent dat mensen niet in een recreatieappartement hun hoofdverblijf mogen hebben, maar elders geregistreerd moeten staan. Tot dusverre is het grootste deel van de kopers in Cadzand-Bad van Belgische komaf en zijn er slechts beperkte aanwijzingen dat die zich ook willen inschrijven. Er is ook sprake van een specifieke badplaatsidentiteit zonder eigen voorzieningen waarin permanente bewoning slechts voor een beperkte specifieke doelgroep interessant is.
- b. Duurzaam beheer en onderhoud. Dit betekent dat verzekerd moet worden dat appartementen onderhouden moeten worden om veroudering tegen te gaan. Dit is in het voorliggende plan verzekerd door een Vereniging van Eigenaren op te richten die de wettelijke taak heeft om het complex duurzaam te beheren en onderhouden.
- c. Verblijfsrecreatie-eenheden moeten worden verhuurd voor recreatief nachtverblijf in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie, gedefinieerd als het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden. In het voorliggende plan wordt de verhuur ondergebracht via de Vereniging van Eigenaren ondergebracht bij één of maximaal twee professionele verhuurorganisaties. Voor het geval eigenaren van andere appartementen ook willen verhuren voor recreatief nachtverblijf, wordt in de notariële akte opgenomen dat dit alleen mogelijk is via de Vereniging van Eigenaren. De Vereniging van Eigenaren mag een contract te sluiten met maximaal twee verhuurorganisaties.

3.4 Resultaat pilot

Besluit

In samenspraak tussen de provincie Zeeland, de gemeente Sluis en ontwikkelaars zijn onderzoeken uitgevoerd en is overeenstemming bereikt over de te hanteren systematiek. De gemeenteraad van Sluis heeft deze systematiek op 25 januari 2018 onderschreven door middel van het volgende besluit:

- Het concretiseren van het begrip 'additionele migratie' bij bijzondere projecten binnen de badplaats Cadzand-Bad (conform aangewezen contouren in de Kustvisie) en havengebied Breskens, waarvoor op basis van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 mogelijkheden worden geboden (Een minimale absolute verkoopprijs van € 500.000,- VON (per appartement) en een minimale prijs per m2 van € 4.000,- VON);

- de onderbouwing van een regionale behoefte aan 'Deeltijdwonen' of recreatie zonder verhuurplicht op basis waarvan een apart contingent beschikbaar wordt gesteld;
- de verhuurplicht voor de overige appartementen die niet op basis van 'additionele migratie' of binnen de categorie deeltijdwonen worden gerealiseerd (120 dagen per jaar tegen marktconforme prijs);
- Na 2 jaar bovenstaande afspraken te evalueren op basis van monitoring en indien noodzakelijk na 2 jaar bijstelling te laten plaatsvinden.

Deze systematiek wordt enerzijds vastgelegd in het provinciale beleid en anderzijds uitgewerkt in een werkwijze die voldoet aan drie doelstellingen: (1) een eenduidige verwerking van de verplichte verhuur in alle procedures, (2) een efficiënt werkproces voor de gemeentelijke organisatie en (3) een regeling die Raad van State-proof is.

De overeengekomen systematiek

Bij nieuwe initiatieven voor het bouwen van woningen en appartementen in badplaatsen, waaronder Cadzand-Bad, onderscheid gemaakt in drie categorieën:

- 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.

Opname in de Verordening Ruimte van de provincie

De provincie heeft op grond van de pilot besloten om in de Verordening Ruimte artikel 2.5 (zie paragraaf 3.3) aan te vullen met het onderstaande lid:

- *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 bijlage X bij deze verordening bedoelde voorwaarden.*

Het artikel verwijst naar bijlage X. Bijlage X luidt als volgt.

De hoofdregel bij nieuwe verblijfsrecreatieterreinen of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein is dat in een bestemmingsplan regels gesteld worden waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Doelstelling van deze verplichting is dergelijke complexen te behouden voor de verblijfsrecreatieve markt en te bevorderen dat deze complexen ook daadwerkelijk voor de recreatieve verhuur worden aangeboden en wordt voorkomen dat er langs oneigenlijke weg extra reguliere woningen aan het woningaanbod worden toegevoegd.

In de praktijk blijkt dat er ook behoefte is aan verblijfsrecreatieve complexen die niet verplicht worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie, het zogenaamde deeltijdwonen. Om hier in te kunnen voorzien kan worden afgeweken van bovengenoemde hoofdregel. Hiervan is sprake wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1. De ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied van de badplaatsen Cadzand-Bad, Breskens, Vlissingen, Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle, Vrouwenpolder, Burgh-Haamstede of Renesse*
- 2. De ontwikkeling maakt deel uit 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 het bestaand stedelijk gebied ter plaatse;*
- 3. Aan de ontwikkeling ligt een actuele prognose ten grondslag op basis waarvan de specifieke behoefte aan deeltijdwonen wordt onderbouwd;*
- 4. De desbetreffende gemeente hanteert een door gedeputeerde staten geaccordeerde programmering/contingentering, waarmee ze in de aangetoonde behoefte kan voorzien.*

Uitwerking door de gemeente Sluis

Op 10 april 2018 heeft het College van B&W van de gemeente Sluis de beleidsregel vastgesteld, op grond waarvan de systematiek kan worden gebruikt. De provincie heeft ingestemd met deze beleidsregel en aangegeven dat de beleidsregel mag worden gebruikt, vooruitlopend op de formele verankering van de regeling in de Verordening Ruimte.

De gemeente Sluis onderscheidt twee typen ontwikkelingen, waarvoor een verschillende planologische procedure wordt doorlopen. Voor grootschalige ontwikkelingen en voor ontwikkelingen waaraan geen door de gemeenteraad vastgesteld gedetailleerd beleidskader ten grondslag ligt, wordt te allen tijde een bestemmingsplanprocedure gebruikt. Voor kleinschalige ontwikkelingen, waaraan wel een door de gemeenteraad vastgesteld beleidskader ten grondslag ligt, wordt in beginsel een vergunningprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gebruikt. Een bestemmingsplanprocedure is in dat geval ook toegestaan. In dit geval is sprake van een vergunningprocedure.

Daarover stelt de beleidsregel: *“In vergunningprocedures waarbij in fase 1 de strijdigheid met het bestemmingsplan wordt opgeheven en in fase 2 pas het bouwen, dient voor verlening van de omgevingsvergunning fase 1 ook de anterieure overeenkomst te worden gesloten. Er is dan nog geen volledig uitgewerkt bouwplan. Het bouwplan is wel zo ver dat de omvang van het gebouw, het aantal verdiepingen, de vormgeving van het dak, de gevelindeling en de parkeeroplossing duidelijk zijn. Binnen het bouwplan is dan evenwel nog beperkt ruimte om te schuiven met binnenmuren, zodat het exacte aantal appartementen nog niet duidelijk hoeft te zijn. In deze gevallen wordt een afwijking van maximaal 10% in het aantal appartementen geaccepteerd. In een gebouw van naar verwachting 10 appartementen kunnen dan uiteindelijk 9, 10 of 11 appartementen worden gerealiseerd. In een gebouw van naar verwachting 40 appartementen kunnen dan uiteindelijk minimaal 36 en maximaal 44 appartementen worden gerealiseerd.”*

“In dat geval wordt de ruimtelijke onderbouwing ingericht op het maximaal aantal appartementen. Op basis van dat maximum wordt niet alleen de parkeeroplossing en de milieubelasting op grond van het aantal verkeersbewegingen beoordeeld, maar ook het aantal appartementen in de verschillende categorieën en de daarbij behorende verschuldigdheid van de vereveningsbijdrage. Er wordt dus uitgegaan van een worstcase benadering. Het aantal appartementen dat voldoende basis biedt om in de categorie voor additionele migratie te vallen, is dan wel duidelijk te maken door de ontwikkelaar. Het is ook in zijn voordeel om dat aantal vast te leggen. Daarmee is ook duidelijk hoeveel appartementen maximaal overblijven voor enkel recreatief gebruik. Twee derde van dat aantal wordt door de gemeente op het moment van verlening van de vergunning voor de eerste fase geadmistreerd als deel van het contingent. Mocht blijken bij de definitieve bouwaanvraag dat er toch minder appartementen worden gebouwd, kan het contingent weer (zeer beperkt) toenemen. Per ontwikkeling kan het maximaal gaan om enkele appartementen.”

3.5 Gebruik in het plan Lichthuys

Het plangebied ligt volledig binnen het bestaand stedelijk gebied van Cadzand-Bad (figuur 13). Er ligt een brede visie (Ontwikkelingsplan en Schilvisie) op de badplaats die uitgaat van het versterken van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de herstructurering/transformatie van bestaand vastgoed. De herontwikkeling past daar naadloos in. Er is een actuele door de provincie zelf opgestelde prognose voor de behoefte aan deeltijdwonen in Cadzand-Bad. De gemeente Sluis heeft een programmering, waarin deze ontwikkeling is opgenomen. Aan de voorwaarden vanuit de Verordening Ruimte wordt derhalve voldaan.

Appartementen

De appartementen in het plan Lichthuys hebben allemaal een eigen parkeerplaats en een eigen berging. De appartementen worden in figuur 14 gekoppeld zijn aan de bovengenoemde categorieën.

Nr	Omvang (m ²)		Waar?	Zeezicht	Hoeveel?		Welke categorie?
	min	max			min	max	
11	160	160	4 ^e verdieping	Ja	1	1	Additionele migratie
10	120	120	4 ^e verdieping	Nee	1	1	Additionele migratie
9	170	125	3 ^e verdieping	Ja	1	1	Additionele migratie
8	nvt	50	3 ^e verdieping	Nee	0	1	Nvt / deeltijdwonen
7	125	115	3 ^e verdieping	Nee	1	1	Additionele migratie
6	125	125	2 ^e verdieping	Nee	1	1	Additionele migratie
5	50	50	2 ^e verdieping	Nee	1	1	Deeltijdwonen/verplichte verhuur
4	115	115	2 ^e verdieping	Nee	1	1	Additionele migratie
3	125	125	1 ^e verdieping	Nee	1	1	Additionele migratie
2	50	50	1 ^e verdieping	Nee	1	1	Verplichte verhuur
1	115	115	1 ^e verdieping	Nee	1	1	Deeltijdwonen
Totaal					10	11	

Figuur 14. Verdeling appartementen

In het geval er 10 appartementen worden gerealiseerd behoren er derhalve 7 tot de additionele migratie, 2 tot deeltijdverhuur en 1 tot verplichte verhuur. In het geval er 11 appartementen worden gerealiseerd behoren er 7 tot de additionele migratie, 2 tot deeltijdverhuur en 2 tot verplichte verhuur. Zowel bij het minimale als het maximale aantal eenheden wordt voldaan aan de eis dat van de eenheden die niet onder additionele migratie vallen, minimaal een derde tot de categorie met verplichte verhuur moet worden gerekend. Ook wordt voldaan aan de voorwaarde van de gemeente Sluis om in geval van een gefaseerde omgevingsvergunning flexibiliteit in het aantal eenheden van maximaal 10% toe te staan. In het vervolg van de ruimtelijke onderbouwing wordt gerekend met het maximale aantal eenheden (11 eenheden). Daarmee wordt op een zo vroeg mogelijk moment het

contingent aangesproken en kan het contingent niet later overschreden worden. En verder worden op die manier de effecten op verkeer, parkeren en omgeving in een worst case situatie beoordeeld.

Multifunctionele ruimte

De begane grond is geschikt voor diverse commerciële functies. In eerste aanleg gaat de gedachte uit naar een baliefunctie, bijvoorbeeld een verhuurkantoor, omdat daarmee de parkeernorm direct binnen het complex wordt opgelost. Voor de reuring in de badplaats zou ook een winkel een welkome aanvulling zijn; alsdan moet een deel van de parkeernorm elders opgevangen worden.

Verhuur

In geval de eigenaren van appartementen ervoor kiezen om hun appartement voor wisselend recreatief nachtverblijf te verhuren, nemen ze wel de verplichting op zich om dat te doen in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. In het geval van het Lichthuys zorgt de Vereniging van Eigenaren (VVE) voor de verhuur. Dat kan hetzij door de exploitatiemaatschappij Lichthuys op te richten, waarvan de VVE enig bestuurder is, hetzij door een contract te sluiten met maximaal twee verhuurorganisaties. Een van de twee opties moet contractueel zijn geregeld, voordat de tweede fase van de vergunning kan worden verleend.

De VVE heeft rechtstreeks zeggenschap en verantwoordelijkheid inzake beheer en onderhoud van het onroerend goed, waardoor het duurzaam beheer en onderhoud is geborgd. Deze taak is wettelijk enkele jaren geleden aangescherpt.

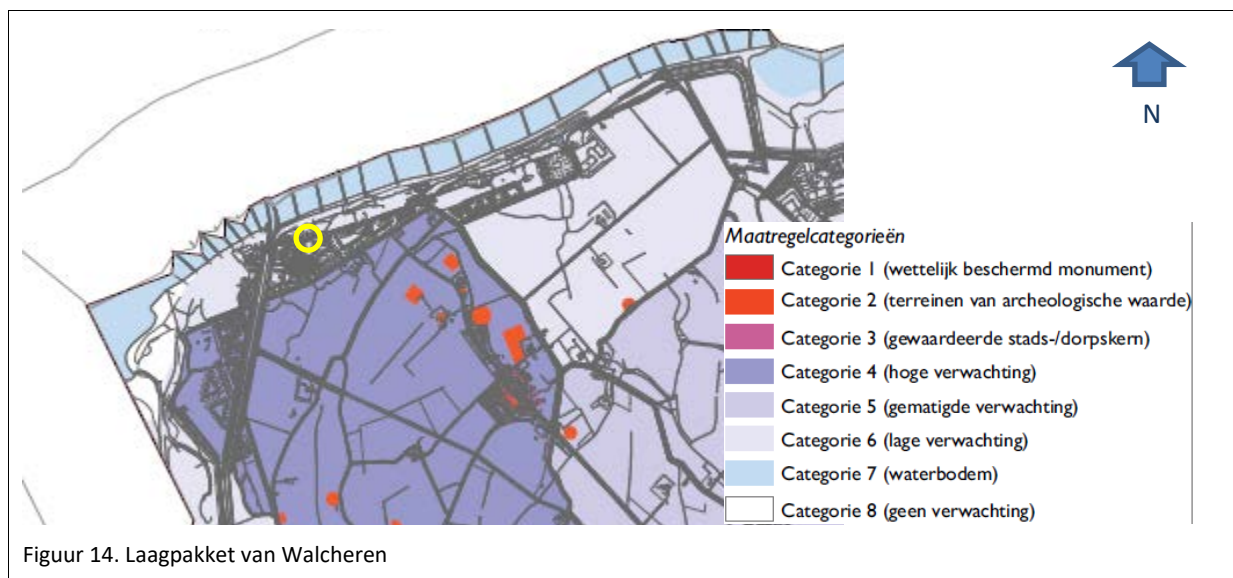
H4. Motivering

4.1 Ondergrond

Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. 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 op 28 september 2017 de eerste herziening van het archeologiebeleid vastgesteld. Daarin worden vier relevante lagen onderscheiden op basis waarvan een archeologische verwachting wordt opgemaakt: Laagpakket van Walcheren, Hollandveen laagpakket, Laagpakket van Wormer en Laagpakket van Wierden. Alleen het Laagpakket van Walcheren is mogelijk relevant met een lage archeologische verwachting. In het herziene archeologiebeleid is bepaald dat bij een lage archeologische verwachting geen onderzoeksplicht geldt. Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de planvorming. Dat neemt niet weg dat eventuele vondsten die bij het uitgraven van de parkeerkelder tevoorschijn komen, sowieso gemeld moeten worden.



Bodem

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

Op de bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in de categorie “Buitengebied en naoorlogse woonwijken”. Uit de historische luchtfoto’s (bijlage 1) blijkt dat de bebouwing na de oorlog is

ontstaan. Langs het plangebied heeft het traject van de voormalige stoomtrambaan gelopen. Dit traject liep tot aan de haven die destijds als bietenhaven werd gebruikt. De stoomtram zorgde voor de aanvoer. Daarnaast werden er ook passagiers vervoerd. Dit traject is in 1949 opgeheven en opgebroken. In de afgelopen jaren zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd aan de Boulevard de Wielingen. In die onderzoeken zijn dan ook diverse malen PAK's aangetoond die zeer waarschijnlijk te relateren zijn aan deze voormalige stoomtram. Het plangebied kan derhalve niet als onverdacht worden aangemerkt.

Omdat er op dit moment bebouwing staat die nog in gebruik is en ten behoeve van de herontwikkeling sloop en afgraving van de grond noodzakelijk is, wordt bodemonderzoek uitgevoerd na de sloop en voorafgaande aan de afvoer van grond bij uitgraven.

Niet-gesprongen explosieven

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. De meest relevante locaties waar niet-gesprongen explosieven kunnen liggen, liggen binnen de aanlegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust, zoals in Cadzand-Bad. Uit historisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van Cavelot blijkt dat geheel Cadzand-Bad als verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven gekenmerkt wordt. Er zijn geen onderzoeksgegevens voorhanden die een nauwkeuriger inschatting van het risico op niet-gesprongen explosieven op kavelniveau mogelijk maken. Ook detectie is op dit moment niet mogelijk, omdat er nog sprake is van bestaande bebouwing.

Teneinde het risico te beheersen wordt voorgesteld het bestaande gebouw te slopen, het terrein gecontroleerd uit te graven en direct te detecteren op de aanwezigheid van explosieven. Mochten er explosieven gevonden worden, dan kunnen deze ook direct verwijderd worden. Mochten er geen explosieven gevonden worden, kan de herbouw een aanvang nemen. Het gecontroleerd uitgraven en de detectie vindt in opdracht en op risico van de initiatiefnemer plaats door een gespecialiseerd bedrijf. Risico's voor de gemeente komen conform de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar; er is daarbij onder enkele voorwaarden een mogelijkheid om 70% van de kosten via de gemeente bij het rijk terug te vorderen.

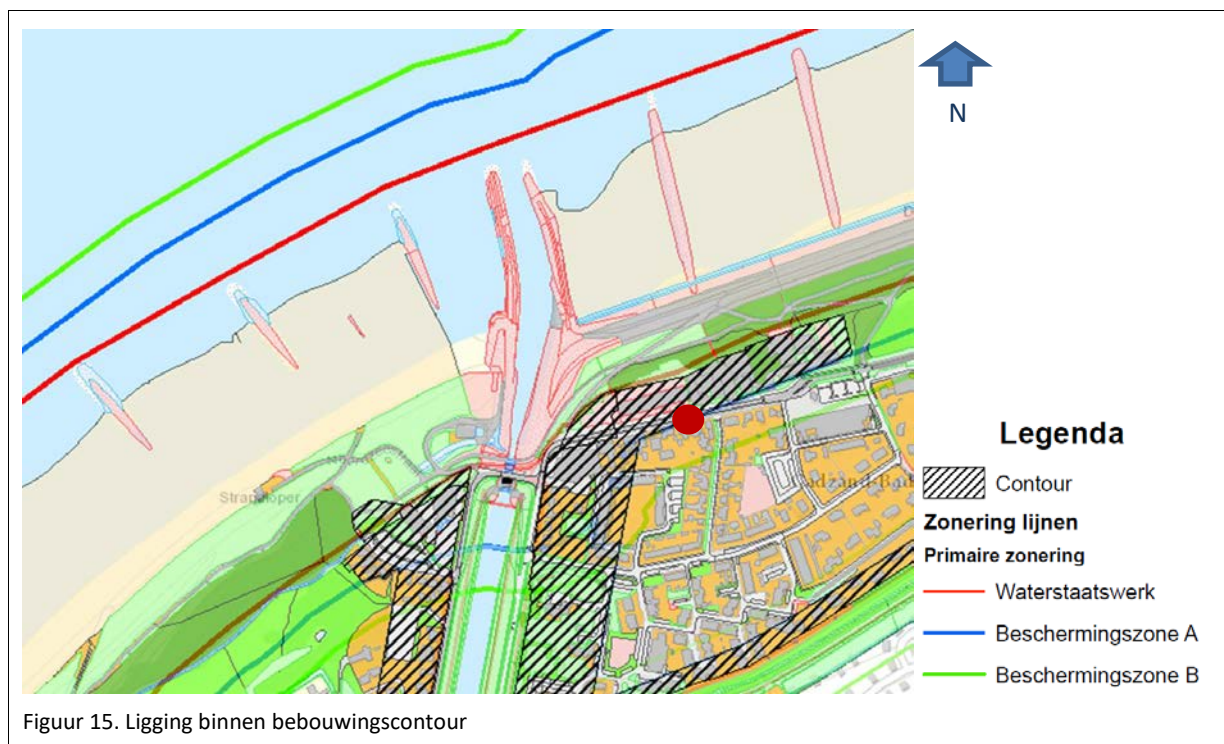
Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.2 Water

Waterkering

Het voorste deel van het plangebied inclusief de noordwestelijke punt van het bestaande gebouw valt binnen het kustfundament. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is derhalve van invloed op deze locatie. In het Barro wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkeling binnen en buiten het stedelijk gebied. In het Besluit tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen I en II bij de Crisis- en herstelwet (tiende tranche) en tot wijziging van het Besluit Omgevingsrecht heeft het Rijk op 14 augustus 2015 de ontwikkeling van Cadzand-Bad conform Ontwikkelingsplan en Schilvisie onder het stedelijk gebied geschaard. Het Waterschap Scheldestromen heeft daarenboven op 17 december 2014 de bebouwingscontouren voor Cadzand-Bad vastgesteld. Het plangebied valt binnen de bebouwingscontour (figuur 15). Daarmee is sprake van een "ja-mits"-beleid, waarbij ontwikkelingen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de eisen vanuit de waterkering.



Figuur 15. Ligging binnen bebouwingscontour

Voor het bouwen binnen het waterstaatswerk is een watervergunning vereist. Gelet op het feit dat er al veel bebouwing staat en er in de directe nabijheid diverse herontwikkelingen hebben plaatsgevonden, is er geen reden om aan te nemen dat waterkeringstechnische eisen voor belemmeringen gaan zorgen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Scheldestromen. De watervergunning wordt aangevraagd voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor het bouwen (tweede fase).

Waterberging

De voorgenomen ontwikkeling betreft de vervanging van een woning door appartementen op dezelfde plek. Qua verharding en bebouwing verandert het plangebied van kleur, waarbij per saldo het onverharde deel afneemt met 340 m². Bij een maatgevende bui is op basis van de toename van verharding circa 27 m³ aan waterberging nodig. Deze waterberging is op het perceel niet eenvoudig op te lossen. De compensatie voor de toename van de verharding wordt gevonden in een financiële bijdrage van de initiatiefnemer in het gemeentelijk waterbergingsfonds.

Type	Bestaande situatie	Nieuwe situatie	Saldo
Gebouw/dak	110 m ²	400 m ²	290 m ²
Verharding	30 m ²	80 m ²	50 m ²
Tuin	340 m ²	0 m ²	-340 m ²
Totaal plangebied	480 m ²	480 m ²	

Figuur 16. Berekening benodigde waterberging

Riolering

In de huidige situatie wordt het hemelwater op het dak en het vuilwater opgevangen in een oud gemengd riool dat in de achtertuinen van de percelen aan de Boulevard de Wielingen ligt. Zo lang er meer percelen op rioleren zal in overleg met de gemeente bekeken worden hoe dit oude riool in gebruik kan blijven. Onder de Boulevard de Wielingen ligt reeds een gescheiden rioolstelsel. Bij de voorgenomen herinrichting van Boulevard de Wielingen wordt het gescheiden stelsel geoptimaliseerd. Bij de herontwikkeling van het plangebied wordt hemelwater- en vuilwaterafvoer gescheiden en bij de perceelsgrens aangesloten op het gescheiden stelsel.

Wateradvies

Aan het waterschap wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. De watertoetstabel en het wateradvies zijn in bijlage 2 opgenomen.

4.3 Flora en fauna

Het plangebied heeft betrekking op gronden die nu al in gebruik zijn voor woondoeleinden en tuin. In de tuin staan geen bomen of andere opgaande beplanting die geschikt is voor beschermde soorten. De huidige woning is continu als recreatiewoning in gebruik geweest; er zijn geen bijzondere planten- en diersoorten waargenomen. In 2014 is natuuronderzoek uitgevoerd in geheel Cadzand-Bad (Wieland, Natuuronderzoek Cadzand-Bad en omgeving, 2014). Hieruit zijn de volgende conclusies te trekken. In en rond Cadzand-Bad zijn beschermde soorten aangetroffen, waarbij in de figuur 17 steeds is aangegeven in hoeverre de bestaande woning aan de Boulevard de Wielingen 57A van belang kan zijn voor de betreffende soort.

De woning kan potentieel een verblijfplaats bieden aan diverse broedvogels en aan drie soorten vleermuizen. De woning ligt niet op een vliegroute van vleermuizen; deze liggen aan de andere zijde van Résidence en langs de Noorddijk. Voorafgaande aan de sloop van de woning wordt gecontroleerd op de aanwezigheid van vleermuizen en broedvogels. Mocht een exemplaar worden aangetroffen, wordt ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd. Daarmee zijn er geen negatieve effecten van de sloop van de woning op beschermde soorten te verwachten.

Beschermde soorten	Relevantie	Reden
Broedvogels		
Boomkruiper, Grauwe vliegenvanger, Groene specht, Grote bonte specht	NIET	Broedplaatsen in beplanting
Torenvalk, Sperwer, Ransuil, Steenuil, Ooievaar	NIET	Kavel ongeschikt
Ekster, Pimpelmees, Koolmees, Spreeuw, Zwarte kraai	BEPERKT	Voldoende broedplaatsen aanwezig
Zwarte roodstaart, Huismus, Gierzwaluw	POTENTIEEL	Voldoende broedplaatsen aanwezig, bij nieuwbouw kunnen voorzieningen getroffen worden (neststenen)
Boerenzwaluw, Huiszwaluw	POTENTIEEL	Broedplaatsen onder overstekken. Voldoende potentiële broedplaatsen. Bij sloop rekening houden met broedseizoen (tot september)
Vaatplanten		
Blauwe zeedistel, Bijenorchis	NIET	Kavel ongeschikt
Zoogdieren		
Watervleermuis, Ruige dwergvleermuis, Meervleermuis, Rosse vleermuis, Baardvleermuis	NIET	In boomholtes of bij water
Veldspitsmuis, Bruinvis, Gewone zeehond, Grijs zeehond	NIET	In duinen en in zee
Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoorvleermuis	POTENTIEEL	Verblijf in gebouwen. Regelmatige wisseling van verblijfplaats. Bij sloop van bebouwing vooraf controleren op aanwezigheid. Bij aanwezigheid ontheffing aanvragen.
Amfibieën		
Rugstreeppad, Boomkikker, Kamsalamander	NIET	Kavel ongeschikt
Vissen		
Paling (Aal), Brakwatergrondel, Dikkopje	NIET	In geulen en ondiepe kustzone

Figuur 17. Relevantie aanwezigheid beschermde soorten

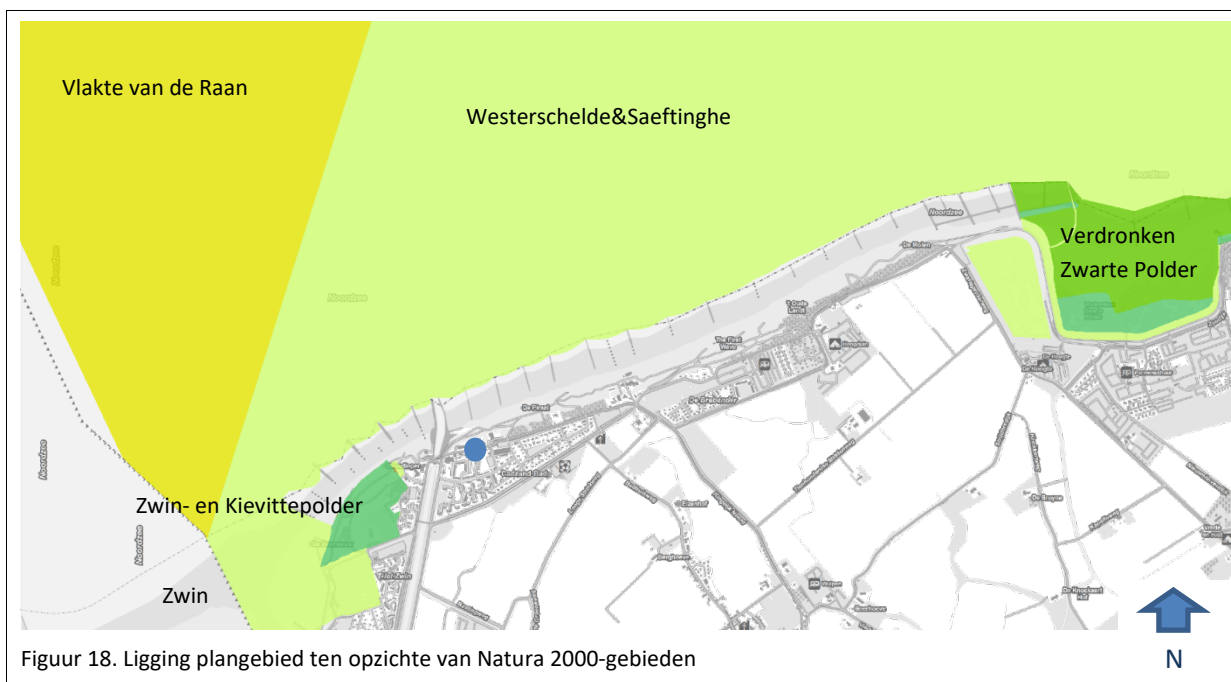
4.4 Natuur

Natura 2000

Het plangebied maakt geen deel uit van een Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. Het Natura 2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe ligt op meer dan 400 meter; de grens ligt bij de vloedlijn. Hier komen geen stikstofgevoelige habitats voor. Verstoring is geen issue, omdat de nieuwbouw schuilgaat achter de bebouwing van Résidence.

Het Beschermd Natuurmonument Verdrongen Zwarte Polder ligt op meer dan 3,5 kilometer afstand. Effecten zijn als gevolg van de beperkte ontwikkeling en de grote afstand uit te sluiten. Het Natura2000-gebied Zwin en Kievittepolder ligt op een afstand van circa 400 meter ten westen van het plangebied. In dit gebied komen stikstofgevoelige habitats voor, te weten Witte Duinen, Grijze Duinen, Duindoornstruweel en Schorren en Zilte Graslanden.

Op 1 juli 2015 is de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden. De PAS creëert depositieruimte voor economische ontwikkelingen en waarborgt dat Natura 2000-doelen worden gehaald. Omdat de PAS gaat over projecten (en niet over (bestemmings)plannen) betekent dit dat is nagegaan of voldoende aannemelijk is dat er voor het project dat door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, voldoende ontwikkelingsruimte binnen de PAS aanwezig is.



Figuur 18. Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Er is met het programma Aeries een stikstofdepositieberekening gemaakt. De enige relevante bron voor de AERIUS-berekening is het wegverkeer als gevolg van de appartementen. Uit deze berekening blijkt dat de planbijdrage op het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Zwin en Kievittepolder <0,05 mol/ha/jr bedraagt. In een dergelijke situatie zijn er geen vervolgstappen in het kader van de PAS nodig. Natuur vormt geen belemmering voor het plan.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De dichtstbij gelegen delen van de Ecologische Hoofdstructuur die niet tot het Natura 2000 gebied behoren liggen op circa 600 meter. Het gaat om relatief beperkte percelen met poelen in de duinen. De geplande activiteit heeft geen nadelig effect op de Ecologische Hoofdstructuur.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

In de huidige situatie is in het plangebied sprake van een recreatiewoning met een eigen garage. In de nieuwe situatie is sprake van maximaal 11 appartementen en een multifunctionele ruimte van maximaal 150 m² vloeroppervlak op de begane grond. Per appartement dient rekening gehouden te worden met 4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Volgens de ASVV2012 geldt voor bungalows in recreatieparken een verkeersgeneratie van maximaal 2,8 bewegingen per etmaal. Gelet op de steeds meer jaarronde aantrekkingskracht van Cadzand-Bad is voor de zekerheid een hoger aandeel aangehouden. De functie op de begane grond zal ten opzichte van de huidige situatie geen extra verkeersbewegingen met zich mee brengen, omdat er sprake is van een zeer beperkte toevoeging aan het voorzieningenniveau van Cadzand-Bad. De bijbehorende verwachte verkeersgeneratie bedraagt dan ook gemiddeld 44 motorvoertuigen per etmaal ten opzichte van gemiddeld circa 4 motorvoertuigen per etmaal in de huidige situatie. Het aantal verkeersbewegingen op de Boulevard de Wielingen stijgt derhalve als gevolg van het initiatief met 40 motorvoertuigen per etmaal gemiddeld. Deze zal zich in gelijke mate naar beide zijden afwikkelen, zodat de toename op de Boulevard de Wielingen 20 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Dit is een stijging van veel minder dan 1%. Het huidige profiel is ruimschoots berekend op een dergelijke toename. In het Ontwikkelingsplan voor Cadzand Bad wordt de herinrichting van Boulevard de Wielingen als belangrijk project gezien. Voorwaarde voor de herinrichting is wel dat er voldoende capaciteit op de Boulevard blijft.

Parkeren

De door de gemeente Sluis voor Cadzand-Bad vastgestelde parkeernorm is op de ontwikkeling van toepassing. Deze norm gaat uit van 1,2 parkeerplaats per appartement. Uitgaande van maximaal 11 appartementen zijn 14 parkeerplaatsen (13,2) benodigd. In het huidige ontwerp biedt het parkeerterrein dat deels onder en deels achter de nieuwe bebouwing ligt ruimte aan 14 parkeerplaatsen. Daarmee wordt aan de parkeernorm voor de appartementen voldaan.

Voor de multifunctionele ruimte op de begane grond kunnen de volgende parkeernormen van toepassing zijn:

- | | |
|--|---|
| • Winkel (detailhandel): | 2,3 parkeerplaats per 100 m ² wwvo |
| • Kantoren (zonder baliefunctie): | 0,6 parkeerplaats per 100 m ² bvo |
| • Commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie): | 0,6 parkeerplaats per 100 m ² bvo |
| • Café / bar / cafetaria / frituur: | 1,7 parkeerplaats per 100 m ² bvo |
| • Restaurant: | 3,0 parkeerplaats per 100 m ² vvo |

Kantoren en commerciële dienstverlening passen sowieso binnen de parkeercapaciteit van het plan. Als er 10 appartementen worden gerealiseerd, zoals nu in de planopzet zit, kan er maximaal 85 m² winkelvloeroppervlakte worden gerealiseerd. Dan is de parkeercapaciteit namelijk net toereikend ($10 \cdot 1,2 + 0,85 \cdot 2,3$). Gelet op begane grondvloer van 65 m², kan dan nog een deel van de entresol als winkelruimte gebruikt worden. In de eerste fase worden de parkeernormen vastgelegd; bij de aanvraag van de tweede fase van de vergunning worden de exacte getallen vastgelegd; in de voorgestane planopzet is sprake van een sluitende parkeerbalans in geval van een kantoor, café/bar of winkel.

Een supermarkt behoort niet tot de mogelijkheden; daarvoor is echter de commerciële ruimte te beperkt. Een restaurant of een groter winkelverkoopvloeroppervlak is alleen mogelijk als er extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd door samenvoeging van de ontwikkeling met Boulevard de Wielingen 56, als er minder appartementen worden gerealiseerd of als er parkeerplaatsen in de

omgeving worden toegewezen aan deze ontwikkeling. In de eerste fase zijn de parkeernormen vastgelegd en is aangetoond dat ontwikkeling mogelijk is.

4.6 Milieuzonering

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het initiatief is een multifunctionele ruimte op de begane grond van maximaal 150 m² opgenomen. Gelet op de functie van dit deel van Boulevard de Wielingen als een gemengd gebied, zijn vormen van detailhandel, lichte horeca en dienstverlening zeer wel mogelijk. Dit past ook bij de reeds omliggende activiteiten, zoals de naastgelegen bakkerswinkel en het verhuurkantoor.

4.7 Grijze milieu-aspecten

Geluid

Er is geen sprake van milieu-impact van omliggende activiteiten, ook niet voor wat betreft geluid (zie paragraaf 4.6). De extra bewegingen als gevolg van de nieuwe ontwikkeling vormt een verwaarloosbaar aandeel ten opzichte van de bestaande verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.5).

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	254	36	2
Snelheid personenwagens	30	30	30
Lichte vrachtwagens per uur	5	1	0
Zware vrachtwagens per uur	2	0	0
Snelheid zwaar verkeer	30	30	30
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	8
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0.5
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm :	57.802
Berekende geluidniveau in Lden :	55.521
Berekende geluidniveau in Lnight :	35.695

Figuur 19. Resultaat berekening Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012

De geluidbelasting op de appartementen is afkomstig van het verkeer. De Boulevard de Wielingen is een 30-kilometerweg. Er is gebruik gemaakt van Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren. Daaruit komt naar voren dat zonder de correcties volgens artikel 110g Wgh en volgens artikel 3.5 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 de geluidbelasting op de gevel van het nieuwe gebouw (Lden) 55 dB bedraagt (figuur 19). Dit is boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar beneden de maximaal toegestane waarde in het stedelijk gebied van 63 dB.

In de aanvraag voor de omgevingsvergunning moet aangetoond worden dat in de appartementen de (wettelijke) binnenwaarde van 33 dB gehaald wordt. Gelet op de soortgelijke positie van recent herontwikkelde panden langs de Boulevard de Wielingen (onder meer nummer 52) is dat prima mogelijk. Geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Lucht

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

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

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

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

	Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	40
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 20. Resultaat NIBM-tool

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Gebruik makend van de NIBM-tool (figuur 20) met de extra verkeersbijdrage van 120 motorvoertuigbewegingen (128-8, zie paragraaf 4.5) blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Er is geen route gevaarlijke stoffen aangewezen in of nabij het plangebied.

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

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

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

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

4.8 Conclusie

De herontwikkeling past in het gedachtegoed van het “Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad Natuurlijk stijlvol” en de “Schilvisie Cadzand Bad”. Het geschetste beeld van de ontwikkeling past bij het beeld dat is opgeroepen in het Ontwikkelingsplan; het Q-team heeft positief op de plannen geadviseerd. In deze ruimtelijke onderbouwing is de bandbreedte van de maatvoeringen en de beoogde sfeer vastgelegd, waarbinnen het concrete bouwplan ontwikkeld kan worden.

Beleidsmatig is duidelijk gemaakt welke appartementen in welke categorie vallen en welke beperkte schuifruimte daar nog in aanwezig is. De ontwikkeling past binnen de programmering die de gemeente Sluis en de provincie Zeeland overeengekomen zijn.

De planologische risico's op de kavel zijn onderzocht en hetzij niet van toepassing hetzij inzichtelijk gemaakt en geadresseerd. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

H5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Het plangebied is 480 m² groot en volledig in eigendom van de initiatiefnemers. Het kostenverhaal wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemers en gemeente. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst wordt het risico van planschade bij de initiatiefnemer neergelegd.

De vereveningsbijdrage is eveneens vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Deze bijdrage is groter dan op grond van het provinciale beleid maximaal kan worden gevraagd. Daarmee wordt voldaan aan het principe van verevening zoals in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is opgenomen.

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp vergunning met ruimtelijke onderbouwing heeft van 18 augustus tot en met 29 september 2016 gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijze van de provincie Zeeland heeft - na uitvoering van de pilot - tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing geleid. Hoofdstuk 3 is toegevoegd, waarin nadrukkelijk is ingegaan op het provinciale beleid ten aanzien van wonen en recreatie en waarin de gevolgen voor dit plan zijn beschreven.