

HERBOUWEN HOTEL DE SCHELDE CADZAND

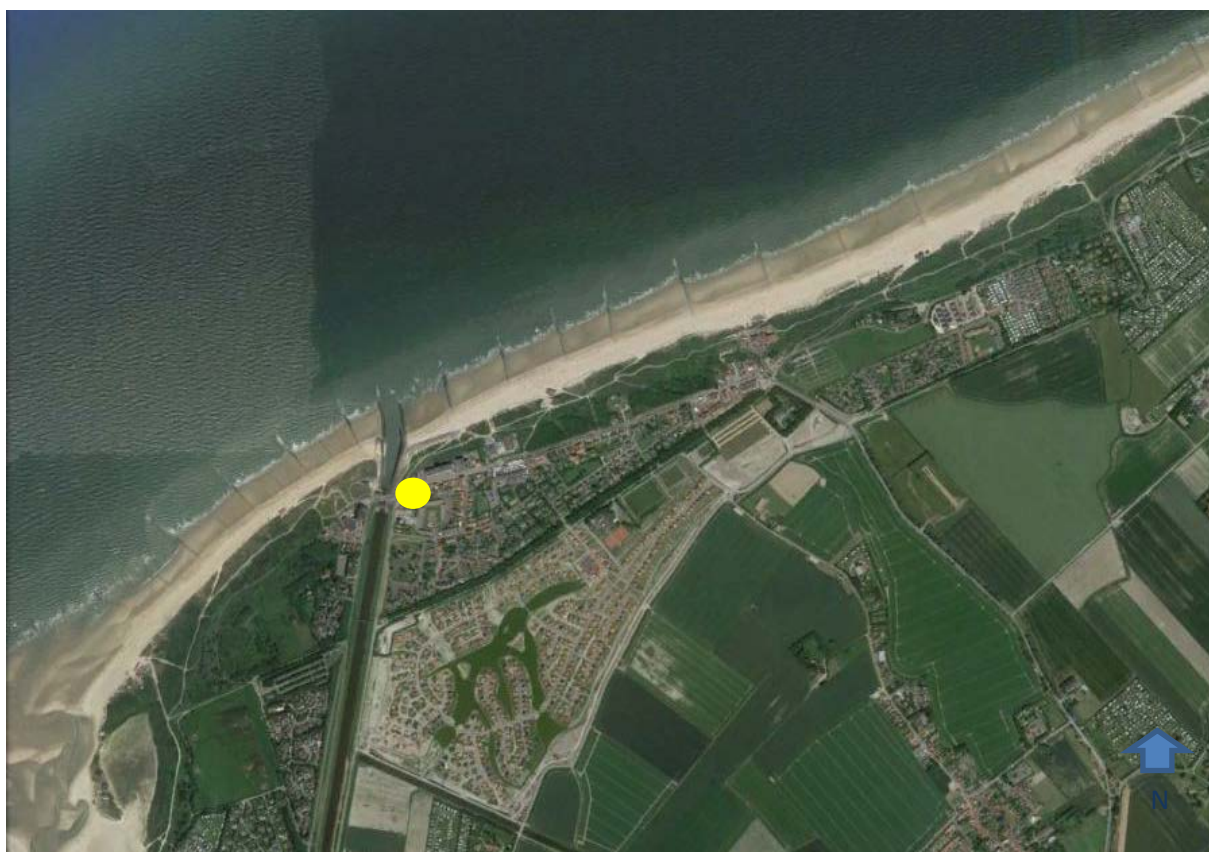
Ruimtelijke onderbouwing



Titel:	Ruimtelijke onderbouwing Herbouw hotel de Schelde Cadzand
Gemeente:	Sluis
Status:	Definitief
IMRO:	NL.IMRO.1714. ogscheldestraat16
Project:	13-046
Datum:	28 mei 2018
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Residentie De Schelde BV
Informatie mede afkomstig van:	Vanderbruggen Architectenbureau, Heykon
<i>Aan de artist impression op de voorzijde kunnen geen rechten ontleend worden.</i>	

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en procedure	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Opbouw	7
H2. Plan	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad	9
2.3 Doorontwikkeling van het Maritiem Balkon	10
2.4 Uitgangspunten beeldkwaliteit	12
2.5 Bebouwingsenvelop	13
2.6 Planopzet	15
H3. Behoeft, beleidsmatige verankering en gebruik	18
3.1 Marktontwikkeling	18
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.3 Beleidskader	20
3.4 Resultaat pilot	22
3.5 Gebruik in het plan De Schelde	24
H4. Motivering	26
4.1 Ondergrond	26
4.2 Water	27
4.3 Flora en fauna	28
4.4 Natuur	29
4.5 Verkeer en parkeren	30
4.6 Milieuzonering	34
4.7 Grijze milieu-aspecten	34
4.8 M.e.r.-plicht?	35
4.9 Conclusie	35
H5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
5.1 Economische uitvoerbaarheid	37
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
Bijlagen	
1a. Watertoets-tabel	
1b. Wateradvies	
2. Bezonningsstudie	



Figuur 1. Ligging plangebied



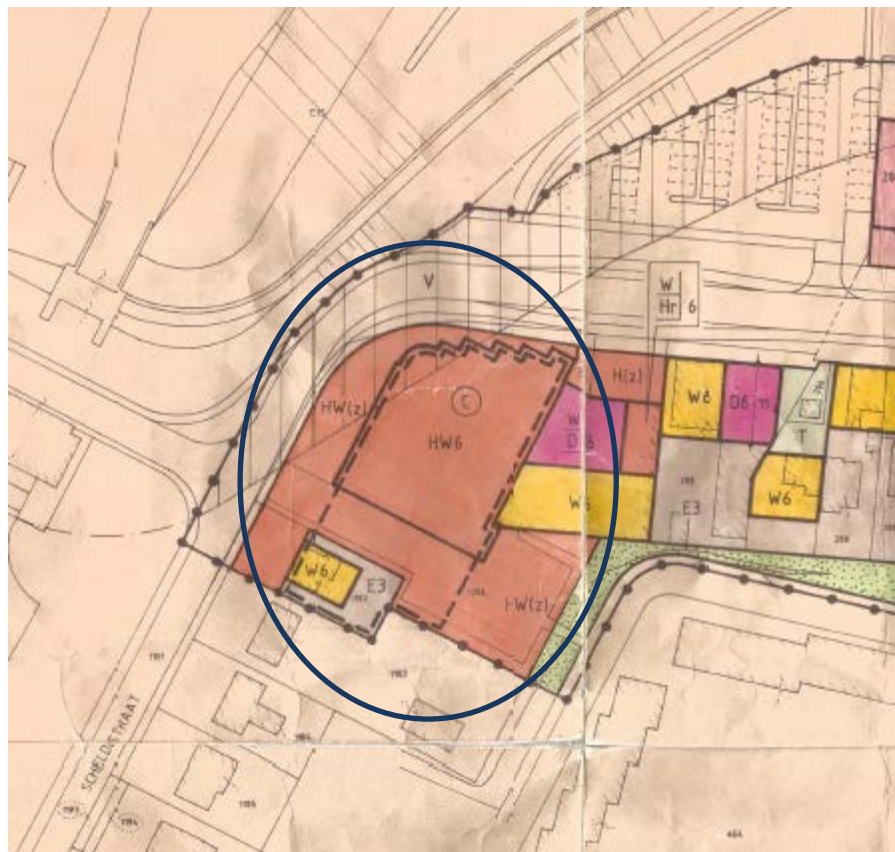
Figuur 2. Context plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding en procedure

Hotel De Schelde staat op een prominente plek in Cadzand-Bad (figuur 1 en 2). Het voornemen bestaat om de bestaande opstal inclusief de naastgelegen woning (Scheldestraat 3) te slopen en een nieuw complex met hotel en appartementen 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 (figuur 3). Ter plaatse gelden de bestemmingen Horecavestigingen en Woondoeleinden (HW), Wonen (W) en Erf (E). Er zijn bouwvlakken aangewezen met een maximale goothoogte van 6 meter. De voorgenomen bebouwing gaat over de grenzen van het bouwvlak heen en kent een grotere hoogte dan maximaal is toegestaan. Dit betekent dat met name de bouwregels realisering van het initiatief in de weg staan.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan De Wielingen, onderlegger voor de Beheersverordening

In de beheersverordening zijn op het plangebied de besluitvlakken "Boulevard de Wielingen" en "Vrijwaringszone -dijk" van toepassing. Aan het besluitvlak "Vrijwaringszone -dijk" is een vergunningstelsel gekoppeld. In principe is het verboden "voor de andere, voor deze gronden geldende functie(s) en geldende bouwregels te bouwen, als het bouwplan betrekking heeft op

vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, wordt uitgebreid en geen gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.” Dit is met het onderhavige plan wel het geval. Dat betekent dat gebruik gemaakt wordt van de bevoegdheid tot afwijking via een omgevingsvergunning. Voorwaarde daarbij is onder meer dat de waterstaatkundige belangen door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad. Daartoe dient het bevoegd gezag eerst schriftelijk advies in te winnen bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten in het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

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 uitvoering van werken (aanlegvergunning uit de Beheersverordening) en bouw (op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo). In de tweede fase wordt een watervergunning aangevraagd; deze is nodig omdat er in het kustfundament wordt gebouwd. In de eerste fase wordt aan het Waterschap Scheldestromen gevraagd of de voorgenomen bouwactiviteit tot onevenredige schade aan de waterkering kan leiden.

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 anterieure overeenkomst gesloten.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de kern Cadzand-Bad binnen de gemeente Sluis en betreft het perceel Scheldestraat 1 en 3. Het plangebied wordt begrensd door de Boulevard de Wielingen in het noorden, de bebouwing van de Sluuswachter en de lagere gelegen straat de Blommaart in het oosten, de recent gerealiseerde appartementengebouwen Ad Infinitum en Et Ultra in het zuiden en de Scheldestraat met het Uitwateringskanaal in het westen.

De betrokken percelen staan kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummers 1306, 1305, 1869 en 1102 en hebben een totale oppervlakte van circa 3.230 m² (figuur 4). Deze percelen zijn eigendom van de initiatiefnemers, hetzij ingebracht in de beheermaatschappij, hetzij privébezit. Voor een goede overgang naar het openbaar gebied aan de zijde van Boulevard de Wielingen vindt een kleine aanpassing van de kadastrale grenzen plaats over en weer. Ten behoeve van de parkeerkelder en de ondergrondse afvalinzameling verkoopt de gemeente enkele kleine grondstukken tegen marktwaarde aan de initiatiefnemers.



Figuur 4. Plangebied

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.



Figuur 5. Situatie bij start planvorming (2014)



Figuur 6. Bestaande situatie zijde Boulevard de Wielingen (2017)

H2. Plan

2.1 Bestaande situatie

Op de hoek van de Scheldestraat en Boulevard de Wielingen staat hotel De Schelde, een gezellig familiehotel met 28 kamers. Het hotel is gehuisvest in een tweelaags gebouw uit 1951 en beschikt over een restaurant, een groot terras op het zuiden, een overdekt, verwarmd zwembad, sauna's en zonnebank alsmede vier automatische bowlingbanen met bar. Op het perceel staat verder een eengezinswoning die voor de recreatieve verhuur wordt gebruikt. Tussen de woning en het hotel ligt een private parkeerplaats voor gasten van het hotel.

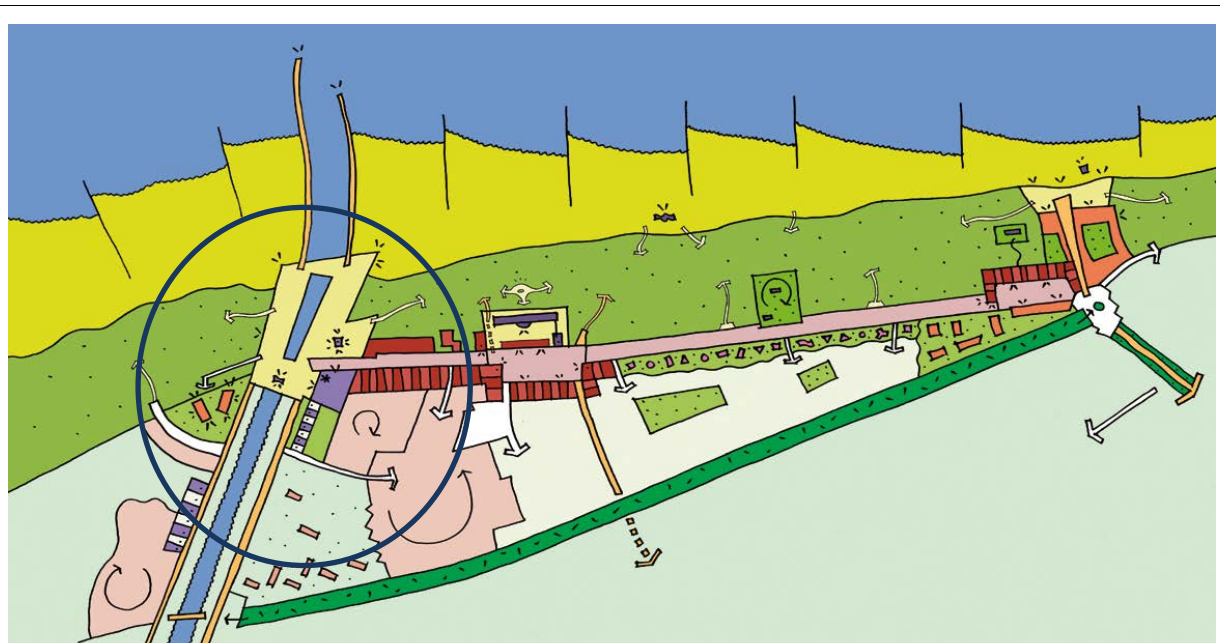
Naast de woning zijn recent drie ranke appartementengebouwen gerealiseerd. Bij de realisatie van de laatste twee (Ad Infinitum en Et Ultra) is een parkeergarage aangelegd, waarbij rekening is gehouden met een toekomstige uitbreiding van de parkeergarage ten behoeve van de herontwikkeling van hotel De Schelde.

Aan de zijde van de Boulevard de Wielingen grenst het hotel aan de bebouwing van het bestaande appartementencomplex De Sluuswachter uit 1987. In eerste instantie is getracht tot een gezamenlijke herontwikkeling te komen, maar dat is niet gelukt.

Aan de achterzijde grenst het plangebied aan een groengordel die dient als afscherming naar de in de jaren zestig ontwikkelde recreatie-appartementen van de Blommaert. Ter plaatse van de Blommaert is een toegang tot het achterperceel waar de vuilnis wordt opgehaald en diverse leveringen plaatsvinden. Het plangebied loopt achter de nieuw gerealiseerde bebouwing van Ad Infinitum door.

2.2 Het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

In Cadzand-Bad wordt stevig geïnvesteerd. De badplaats is snel gegroeid in de jaren vijftig en zestig onder invloed van de opkomst van het strandtoerisme. Tot begin jaren negentig is het plaatsje gegroeid, maar daarna hebben er tot 2010 weinig investeringen meer plaatsgevonden.



Figuur 7. Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

In 2006 is het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad vastgesteld (figuur 7), later voorzien van beeldkwaliteitsaanwijzingen en in 2011 gevolgd door de Schilvisie Cadzand-Bad. De visie is omarmd door de ondernemers in het dorp. Dit heeft tot gevolg dat er diverse plannen in uitvoering of uitgevoerd zijn, dan wel op stapel staan om de hotelcapaciteit uit te breiden en appartementen te bouwen. Voor de badplaats in het algemeen wordt daarbij een Normandische bouwstijl nagestreefd.

In het Ontwikkelingsplan wordt de Scheldestraat samen met het uitwateringskanaal en de aan de overzijde gelegen Kanaalweg betiteld als de zogenoemde Blauwe Laan. Deze Blauwe Laan vormt als invalsroute van de badplaats de belangrijkste stedenbouwkundige structuurdrager van de westzijde van Cadzand. De Blauwe Laan eindigt in een knooppunt bij het gemaal - op het grensvlak van dorp, natuur en zee - waar diverse routes bij elkaar komen en er sprake is van een markant cluster van hotels. Dit stedenbouwkundige knooppunt is in het Ontwikkelingsplan aangeduid als het Maritiem Balkon. De visie kiest voor wat betreft de Blauwe Laan voor een bijzondere identiteit met een maritieme sfeer van de architectuur.

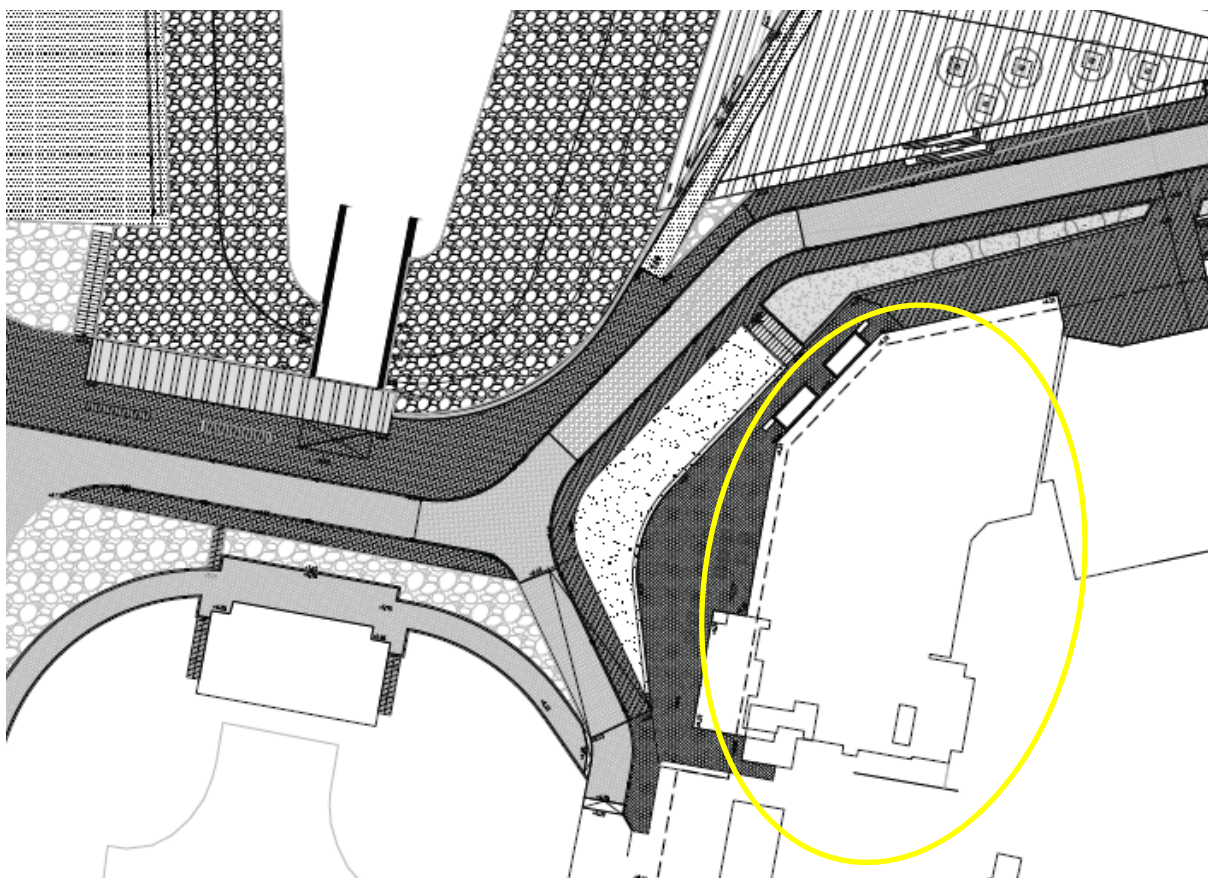
In de bijlage Ruimtelijke visie en beeldkwaliteit, behorende bij het “Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, natuurlijk stijlvol” zijn expliciete beeldkwaliteitsaanwijzingen opgenomen voor de herontwikkeling van hotel De Schelde.

2.3 Doorontwikkeling van het Maritiem Balkon

Ten opzichte van de situatie waarin de beeldkwaliteitsaanwijzingen zijn geformuleerd is de omgeving van hotel De Schelde cruciaal veranderd in de periode 2015-2017. In de Schilvisie is al vooruitgelopen op de nieuwe inzichten van de kustversterking. Het streefbeeld in de Schilvisie bevat nog twee varianten; een variant zonder en met jachthaven. In beide varianten wordt het streefbeeld voor de omgeving rond het uitwateringskanaal bepaald door het natuurlijk karakter. Dit betekent dat er geen omvangrijke nieuwe 'rode' functies worden toegevoegd. Het gebied, Maritiem Balkon genaamd, fungeert als knooppunt van recreatieve routes. De aanwezigheid van horeca, de nabijheid van het centrum en de vergezichten moeten resulteren in een 'groene' openbare ruimte met verblijfskwaliteit. De openbare ruimte kan hier op een natuurlijke manier ingericht worden als een verblijfsplek voor wandelaars en fietsers. Een dergelijke plek ondersteunt, samen met de hotels, de overgang van dorp naar landschap.

Inmiddels is de kustversterking uitgevoerd, is een zeejachthaven aangelegd en het Maritiem Balkon heringericht. Daarbij is ter plaatse van het gemaal de rijweg iets 'gelift' (venster op de haven) waarbij op de uiteinden van aansluitende straten via hellingen het hoogteverschil tussen bestaand peil en nieuw peil is opgelost. In figuur 8 zijn de tekeningen uit 2014 opgenomen in het detailboek voor de aanbesteding van de gehele ontwikkeling van de jachthaven en van het Maritiem Balkon in het bijzonder opgenomen. Geel omcirkeld daarin is de positie van hotel De Schelde. In figuur 6 is een foto van de gerealiseerde situatie opgenomen.

Voor Hotel de Schelde betekent dit dat een deel van de begane grond dieper ligt dan het nieuwe peil van de openbare weg. De ligging van de beoogde hoofdentree van het hotel, juist op de overgang tussen Boulevard de Wielingen en Scheldestraat, lijkt daardoor niet meer vanzelfsprekend. Dit heeft grote gevolgen voor de interne organisatie en hoofdopzet van het hotel. Hierdoor ontstaat een situatie, waarin de uitgangspunten voor beeldkwaliteit, zoals die in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad zijn geformuleerd, moeten worden bijgesteld. Daarbij is er geen sprake van dat de vernieuwing van hotel De Schelde en appartementencomplex de Sluuswachter tegelijk zal plaatsvinden. Er is verder een ondergrondse parkeergarage onder de appartementen Ad Infinitum en Et Ultra gerealiseerd die met een ontsluiting via de kavel van hotel De Schelde. Daarbij is afgesproken dat de parkeerkelder van het te herontwikkelen hotel aansluit op deze parkeerkelder.



Figuur 8. Ontwikkeling zeejachthaven en Maritiem Balkon (Cadzand Maritiem, 2014)

2.4 Uitgangspunten beeldkwaliteit

Nieuwe ontwikkelcondities dienen rekening te houden met deze drie veranderingen (optillen maaiveld, loskoppeling herontwikkeling De Sluuswachter en gezamenlijke parkeerkelder met Scheldestraat 4-5). De gemeente Sluis heeft op basis daarvan een aangepaste set uitgangspunten voor de beeldkwaliteit opgesteld. In figuur 9 is deze aangepaste set opgenomen, waarbij de voorwaarden die *niet* zijn veranderd ten opzichte van het Ontwikkelingsplan cursief zijn opgenomen.

Algemeen

- *De bebouwing op de gronden van hotel de Schelde e.o. mag geheel vernieuwd worden.*
- *Het nieuwe hotelcomplex zal de omslag moeten markeren van de neoromantische 'Normandische bouwstijl' van de boulevard naar de meer maritieme sfeer aan de kop van het kanaal.*
- *Het complex is als eenheid herkenbaar en is zowel georiënteerd op de boulevard als op het kanaal. De gevelwand heeft een continuïteit en bevat geen storende onderbrekingen.*
- *Het complex wordt aan de Scheldestraat beëindigd met een torenachtig hoogteaccent.*
- *Vanwege de lengte van de gevelwand is een geleiding verplicht, waarbij de bouwdelen tussen de toren en de grens van het kavel aan de zijde van de Boulevard de Wielingen (= de Sluuswachter) lager blijven.*
- *Binnen de aangegeven bebouwingscontouren van het complex wordt de uiteindelijke omvang van het totale volume medebepaald door het criterium dat de totale parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost moet worden.*
- *Aan de Scheldestraat ligt de hoofdtoegang (naar de ondergrondse parkeervoorziening) voor auto's van bewoners, gasten en personeel.*

Hotelcomplex

- *Het hotelcomplex bestaat uit samenstellende bouwdelen met:*
 - *hotel- en/of commerciële functies in de plint, twee bouwlagen met hotelkamers en een kloeke kap (17 m¹)*
 - *hotel- en/of commerciële functies in de plint, drie bouwlagen met hotelkamers en een kloeke kap (20 m¹).*
- *De extra hoge en steile kappen bieden ruimte aan 1 of 2 woonlagen.*
- *Het hele complex kent in verticale richting een klassieke geleiding in plint, middendeel en kap.*
- *De kappen zijn afgedekt met een gebakken rode dakpan. Het dakvlak is continue; het kent geen grote uitsneden voor buitenruimten.*
- *Aan de straatzijde liggen zoveel mogelijk functies die het complex een dynamische uitstraling geven. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld de hotellobby, lounge, grand café, eetzaal. Door grote hoge raampartijen is de dynamiek in het complex ook van buitenaf voelbaar (en omgekeerd).*
- *De twee uiteinden van het hotelvolume (nabij de Sluuswachter en het deel direct nabij de toren) blijven op het huidige maaiveldpeil staan, maar de begane grond van het hotel (het tussenliggende bouwdeel) mag op het zelfde niveau gelegd worden als de nieuwe weg. Er ontstaat daardoor een soort voorplein van het hotel aan de straat. Hoogteverschillen tussen voorplein en bestaand maaiveldpeil kunnen worden opgelost middels trappen en een hellingbanen.*
- *De bouwdiepte van de begane grond ligt rond de 25 meter, zodat er ruimte is om keukens, technische ruimten, bergingen en dergelijke te realiseren.*
- *De plint heeft aan de voorzijde een verdiepingshoogte van minimaal 3,50 meter. Hoger is niet nodig omdat deze 'publieksvloer' nu op hetzelfde niveau ligt als de verhoogde weg, maar vooral omdat deze opgetilde ligging ook het hoogteverschil met de kruin van de dijk sterk reduceert. Door deze verhoogde ligging krijgt het hotel veel meer contact met het Maritiem Balkon.*
- *Door de plinthoogte ten opzichte van het Ontwikkelingsplan lager te maken en het peil van de begane grond op te tillen, verandert er per saldo niets aan de maximale hoogten van het complex.*
- *Er hoeft niet perse sprake te zijn van een geknikte of vloeiende voorgevellijn. Als het voor het creëren van een goede bruikbare buitenruimte of vanwege de constructie van onderliggende parkeergarage gewenst is om verspringingen/vertandingen te introduceren, is dit toegestaan.*
- *Op de verdiepingen zijn er aan de zichtgevels geen grote, buiten het gevelvlak hangende balkons aanwezig. Raampartijen zijn hoger dan breed. Eventuele zonweringen zijn in het architectonische beeld geïntegreerd.*
- *De gevelvlakken zijn gestuukt in een lichte kleur (wit of nuances van wit). Voor de plint kunnen afwijkende materialen en donkerdere kleuren gehanteerd worden.*
- *Omdat de zijgevel van de Sluuswachter haaks op de as van de weg van de Boulevard de Wielingen ligt, kan een overhoekje van het hotelperceel aan de voorzijde niet bebouwd worden.*

Toren

- *Het volume is smal en rank, heeft een hoogte van maximaal 32 meter met een plint en maximaal negen bouwlagen met appartementen.*
- *De toren springt niet alleen iets vooruit ten opzichte van de appartementenvilla's aan de Scheldestraat, maar ook ten opzichte van de hotelbebouwing.*
- *Vanwege de ranke en slanke verschijningsvorm mogen er maximaal 2 appartementen per laag gerealiseerd worden.*
- *De toren staat op het bestaande maaiveldpeil.*
- *De ruimte tussen de noordelijke bouwmuur van Ad Infinitum en de zuidelijke bouwmuur van de toren bedraagt minimaal 9,5 meter.*
- *De begane grond van de appartemententoren wordt niet gebruikt als hotelentree.*
- *De plint van de toren wordt niet ingevuld met een commerciële ruimte zoals winkel, horeca of kantoor.*
- *Het achterste deel van de plint van de toren (grenzend aan tuin) kan desgewenst ingericht worden als een facilitair punt (met 'buiten bar', toiletvoorziening, etc.).*
- *Gevelopeningen in het torenelement benadrukken de verticale richting.*

Buitenruimte

- *De toegangen naar het achterterrein zijn afsluitbaar door in de architectuur geïntegreerde voorzieningen.*
- *Aan de voorzijde is er gelegenheid om op eigen terrein ruimte te laten voor een terras aan de straat. De inrichting van het terras is stijlvol en afgestemd op de architectuur van de bouwmassa. Dit geldt vooral ook voor bouwkundige elementen als terrasschermen, luifels, stoepen, bordessen en dergelijke.*
- *De exacte begrenzing tussen openbaar gebied en hotelgebied (terras) is nader te bepalen; een opstelstrook voor incheckende gasten of taxi's kan in het openbare gebied geïntegreerd worden.*
- *Aan de achterzijde is er ruimte om een beschutte hoteltuin te realiseren.*
- *Om de kwalitatieve potenties van het achterterrein te optimaliseren vindt alle aan- en afvoer van goederen plaats vanaf de Blommaart. Het straatpeil ligt hier nagenoeg op het zelfde niveau als de vloer van de parkeerkelder. Het huidige talud (met een zeer matige kwaliteit van groene aanplant) wordt vervangen door een muur met één of meer deuren die toegang geven tot het algemene deel van de kelder. Er is dus géén sprake van een extra in- of uitrit voor personenauto's.*

Algemene architectonische aanwijzingen

- *Aan de gevel hangen geen schreeuwerige reclames, dichte rolluiken etc. Ook deze voorzieningen zijn in de architectuur van het complex geïntegreerd.*
- *Overschrijding van maximale hoogtes is enkel mogelijk voor ondergeschikte bouwdelen die nodig zijn voor (binnen het vormconcept) gehanteerde verfraaiing/beëindiging van het volume en/of het visueel afschermen van installaties op het dak.*

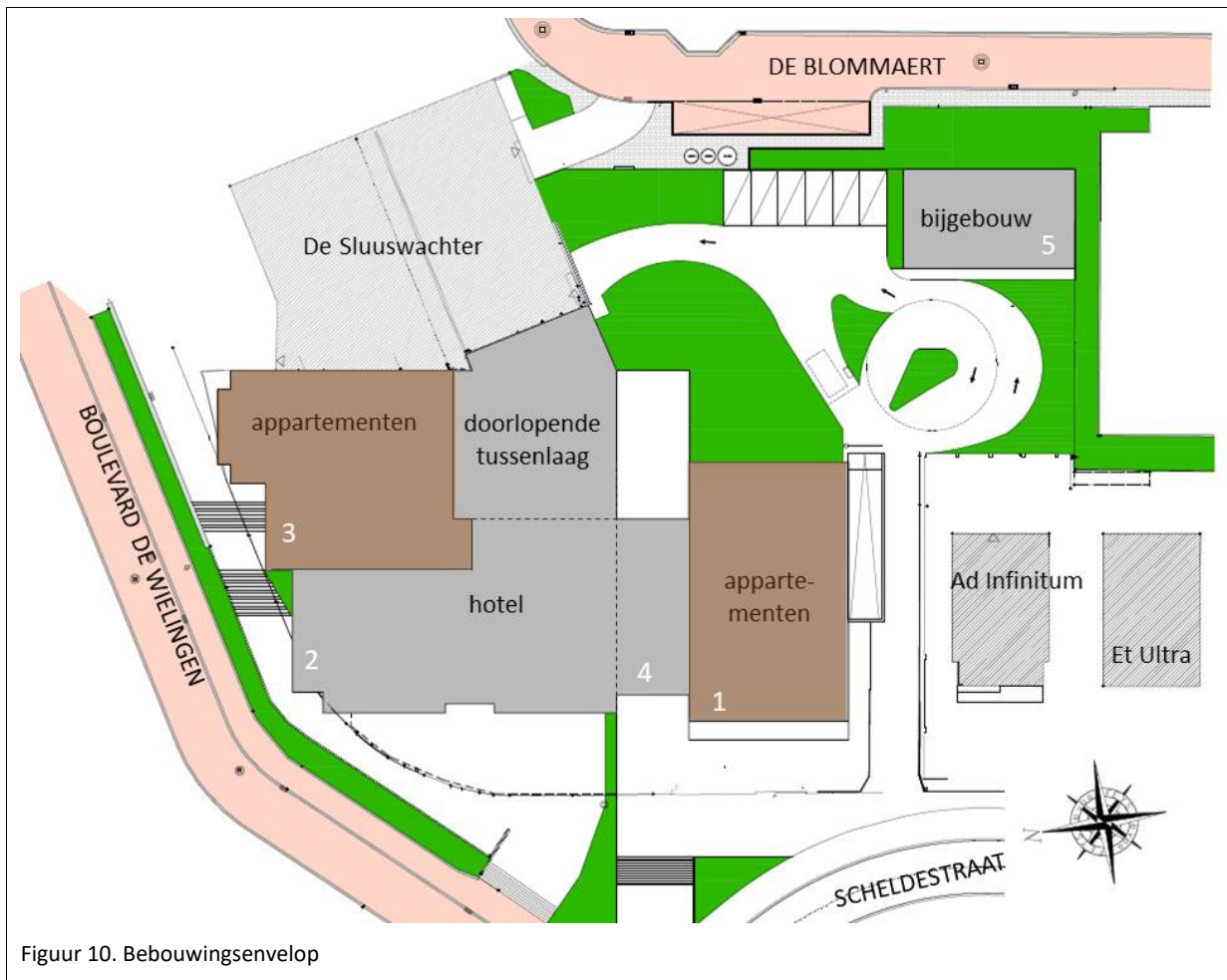
Figuur 9. Uitgangspunten beeldkwaliteit hotel De Schelde

2.5 Bebouwingsenvelop

Vanuit de aangescherpte ontwikkelingsvoorwaarden is nagedacht over een passende invulling en het bijbehorende beeld. Het schetsontwerp is op 24 januari 2017 in het Q-team voor Cadzand-Bad besproken en akkoord verklaard. Vervolgens is een principeverzoek aan het College van Burgemeester en Wethouders gericht. Op basis van het principe besluit van het College wordt een intentieovereenkomst getekend tussen gemeente en initiatiefnemers en is het ontwerp van de eerste fase van de omgevingsvergunning in procedure gebracht. In de eerste fase van de omgevingsvergunning wordt de bouwmassa (hoogte, diepte en breedte) en de gevelindeling vastgelegd. Daarin zijn in de tweede fase nog ondergeschikte afwijkingen mogelijk in de bouwkundige en architectonische detaillering van het gebouw, die ook kunnen leiden tot beperkte aanpassingen in de verdiepingshoogten, breedte en diepte als gevolg van technische eisen en/of energetische wensen.

De bebouwingsenvelop ontstaat op basis van de volgende uitgangspunten (figuur 10):

- Het peil van de beoogde bebouwing wordt afgestemd op de peilen van de aangrenzende openbare ruimtes en op de reeds aangelegde parkeergarage onder Scheldestraat 4 en 5. Er ontstaat daardoor:
 - een parkeerlaag voor alle functies op niveau -2 ($\pm 2,80$ m +NAP), min of meer gelijk aan het peil van de achtergelegen straat De Blommaert;
 - een tussenlaag voor niet residentiële hotelfuncties op niveau -1 ($\pm 6,20$ m +NAP), min of meer gelijk aan de peilen van de Scheldestraat en de Boulevard de Wielingen op de uiteinden van het bouwplan; deze tussenlaag vult ook de ruimte naar de Sluuswachter op.



Figuur 10. Bebouwingsenvelop

- Boven de tussenlaag is sprake van vijf volumes met verschillende maximale hoogte- en oppervlaktematen;
 1. een torenvolume aan de Scheldestraat met een basisoppervlak van circa 370 m^2 ($14,5 \times 25,5$) inclusief balkons, bestaande uit negen verdiepingen;
 2. het hoofdvolume voor het hotel op de kop van de Scheldestraat en de Boulevard de Wielingen, bestaande uit een plintlaag met een minimale vrije hoogte van 3 meter, drie verdiepingen en een kloke kap met maximaal twee verdiepingen daarboven;
 3. een volume als overgang naar het gebouw van de Sluuswachter, bestaande uit drie verdiepingen en een kloke kap met maximaal twee verdiepingen daarboven;
 4. een volume als overgang tussen het hoofdvolume en het torenvolume met een breedte van circa 7 meter, bestaande uit een plintlaag met een minimale vrije hoogte van 3 meter en drie verdiepingen daarboven;

5. een volume op de achterzijde van het erf, uitsluitend voor ondergeschikte hotelfuncties, met een basisoppervlak van 145 m², bestaande uit twee bouwlagen boven de parkeerkelder.
- In figuur 10 wordt de positionering van het gebouw ten opzichte van de omgeving weergegeven:
 - een minimale afstand van 9,5 meter tot de gevel van Ad Infinitum;
 - een verspringing ten opzichte van de voorgevelrooilijn van Ad Infinitum van maximaal 2,80 meter met daarvoor de mogelijkheid van uitkragende balkons die transparant moeten blijven, met een maximale diepte van 2,20 meter;
 - een verspringing te opzichte van de huidige voorgevelrooilijn van De Sluuswachter van circa 4 meter;
 - een minimale afstand van 7 meter tot de rand van de rijbaan van Boulevard de Wielingen;
 - in het gevelontwerp geïntegreerde balkons met een vrije ruimte van maximaal 2 meter (exclusief balustrade) en dakoverstekken (inclusief horizontale draagconstructies voor de kap) mogen buiten de bovenstaande volumes uitkragen, met uitzondering van het torenvolume;
 - verdiepingen die volledig onder het peil van de aangrenzende buitenruimte liggen (kelders) zijn niet gehouden aan de bovenstaande maatvoeringen, voor zover ze volledig geïntegreerd met de aangrenzende buitenruimte worden vormgegeven.

2.6 Planopzet

Binnen de voorgaande uitgangspunten is een planopzet voor hotel De Schelde 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. Dan krijgen gegadigden nog in beperkte mate vrijheid in de indeling en vervolgens een zekere mate van vrijheid bij het inrichten van het eigen appartement. In het onderstaande wordt de opzet van de bebouwing en de gevelindeling verankerd, zodat voor elke belanghebbende duidelijk is op welke manier het bouwvolume zich manifesteert naar de omgeving.

Het grootste deel van het perceel wordt onderkelderd, waardoor op niveau -2 alle parkeren opgelost kan worden; dit niveau ligt gelijk aan de parkeerkelder onder Ad Infinitum en Et Ultra en is van de buitenzijde niet waarneembaar, met uitzondering van de zijde van de Blommaert. Aan die zijde wordt een nette muur opgetrokken die het verrommelde beeld van het huidige talud vervangt.



Figuur 11. Bestaande talud met afvalinzameling wordt vervangen door muur en ondergrondse afvalinzameling



Figuur 12. Uitgangspunten zijde Scheldestraat



Figuur 13. Uitgangspunten zijde Boulevard de Wielingen



Figuur 14. Uitgangspunten zijde De Blommaert

In figuur 12 is de opbouw van de gevel aan de zijde van de Scheldestraat neergezet. Figuur 13 laat op soortgelijke wijze de zijde van de Boulevard de Wielingen zien en figuur 14 de zijde van de Blommaert.

Aan de zijde van de Boulevard de Wielingen wordt de Normandische stijl met kloeke kappen en symmetrische raampartijen gehanteerd. De gevel aan de zijde van de Scheldestraat maakt de overgang van de Normandische naar de maritieme uitstraling van de toren. Afwijkende raampartijen met veel glas zijn alleen mogelijk op niveau -1 aan de Boulevard de Wielingen en op niveau 0 ten behoeve van de bar- en restaurantfunctie. Het terras breekt dat beeld.

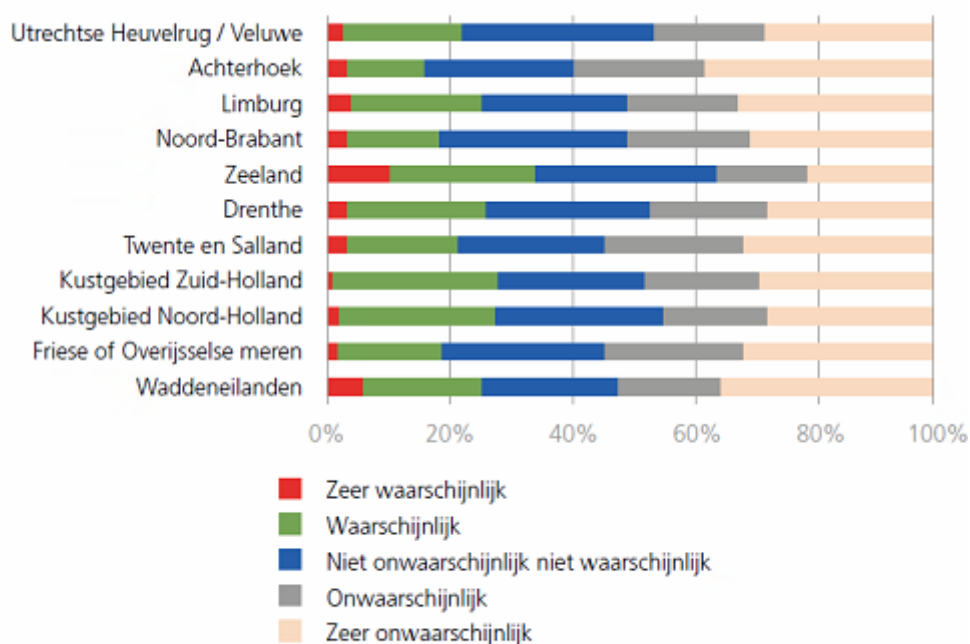
De entree tot het hotel in het tussenlid vormt de overgang naar de maritieme stijl met veel glas, in het beeld dominante doorlopende balkons en platte daken. Doordat het tussenlid wat terug ligt en lager is dan de aangrenzende bebouwing wordt niet alleen de overgang in stijl maar ook de entree van het hotel op een natuurlijke manier vormgegeven.

H3. Behoefte en beleidsmatige verankering

3.1 Marktontwikkeling

De behoefte aan verblijfsrecreatie-eenheden

Uit rapporten van onder andere ZKA en de NVM blijkt dat Zeeland erg populair is onder kopers van recreatiewoningen. Uit cijfers van het Kenniscentrum Kusttoerisme blijkt dat het aantal gasten en overnachtingen toeneemt. Tegelijkertijd is het aanbod aan recreatiewoningen in de verhuur de afgelopen jaren gestegen. Uit het onderzoek van NVM blijkt dat 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 (figuur 15). Dat was in 2014 ook het geval.



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

Figuur 15. 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. Binnen de badplaats worden alle vijf hotels doorontwikkeld, waarvan er twee in aanbouw zijn en drie in de pijplijn zitten. Verder worden, veelal perceelsgewijs, verouderde (recreatiewoningen), parkeerplaatsen, horeca-accommodaties en winkels herontwikkeld 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 in figuur 16 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 16. 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 veelal al 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 verblijfsrecreatie, hotelaccommodatie en commerciële ruimte toeneemt.

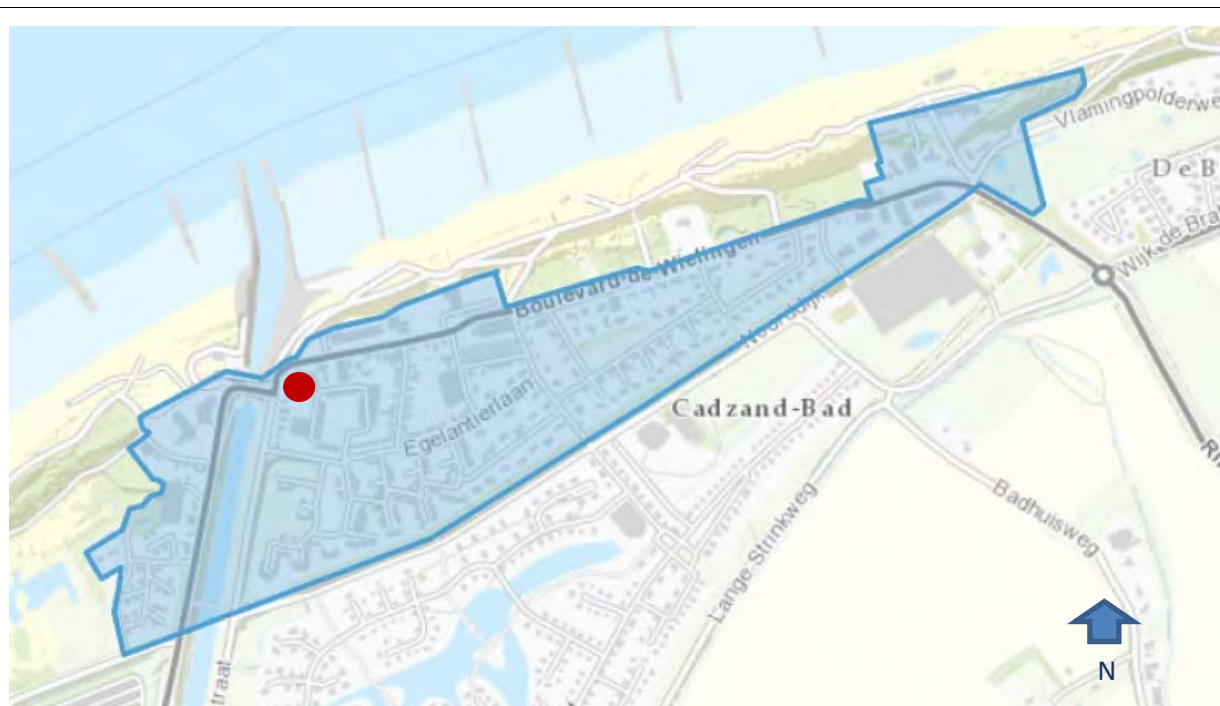
Vraag 2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

In paragraaf 3.1 zijn de marktontwikkelingen beschreven. Hieruit blijkt dat er sprake is van een actuele behoefte in de badplaats, zowel aan verblijfsrecreatie 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 17). 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 17. 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 ontwikkelingsmogelijkheden gekregen als de overige kernen in de kustzone. In de visie wordt Cadzand-Bad als volgt getypeerd: *“Cadzand-Bad is een complete en populaire badplaats die in de loop van de afgelopen decennia haar eigen identiteit heeft ontwikkeld. De aantrekkelijkheid wordt mede bepaald*

door het publieke en toegankelijke karakter van de boulevard en de hotels, waarvan de terrassen en restaurants ook open staan voor passanten. Daardoor is hier geen afgesloten park ontstaan, maar een open promenade. Vlakbij de promenade is er bewoning door lokale bevolking en ook dat maakt de sfeer specifiek Zeeuws-Vlaams en niet doorsnee. Het toch al Vlaams-Bourgondische karakter wordt versterkt door nieuwe ontwikkelingen, de jachthaven en omgeving en een passende visie op de ontwikkeling van horeca, voorzieningen, wellness en detailhandel. Cadzand-Bad zal zich verder profileren als aantrekkelijke badplaats vanuit de Badstatus en de onderscheidende mogelijkheden op het gebied van wellness. De openbare ruimte, zowel binnen- als buitendijks, zijn volledig heringericht waarbij de focus ligt op het thema wellness en de kansen die hiermee gepaard gaan.”

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

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

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

Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

De gemeente Sluis heeft haar beleid voor Cadzand-Bad vooral verwoord in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en in de Schilvisie Cadzand-Bad. Essentie van het Ontwikkelingsplan is vooral dat de doorontwikkeling naar een ‘stijlvolle internationale badplaats met een natuurlijk karakter’, waar de kernkwaliteiten rust, ruimte en vrijheid centraal staan, gerealiseerd moet worden in een samenspel van private initiatieven dat voldoende financiële middelen opbrengt om de publieke ruimte (met name Boulevard de Wielingen) her in te richten. Daartoe is het Investeringsfonds Cadzand-Bad opgericht, dat gevoed wordt door bijdragen uit private ontwikkelingen en die de bijdrage aan niet-rendabele herinrichtingsprojecten regelt. Het Ontwikkelingsplan is voorzien van een bijlage waarin de ruimtelijke visie en aanwijzingen voor beeldkwaliteit zijn opgenomen. Als uitvloeisel hiervan is het zogeheten Q-team in het leven geroepen, waarin stedenbouwkundige supervisie wordt gegeven aan alle – ook kleinere – ontwikkelingen in Cadzand-Bad. Het Q-team heeft de beoogde herontwikkeling van hotel De Schelde 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 van een verouderd hotel naar een modern hotel, geflankeerd door appartementen, binnen 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 recreatie-appartement hun hoofdverblijf mogen hebben, maar elders geregistreerd moeten staan. Tot dusverre is het grootste deel van de kopers in Cadzand-Bad van Belgische komaf en zijn er niet of nauwelijks aanwijzingen dat die zich ook willen inschrijven. Er is ook sprake van een specifieke badplaatsidentiteit zonder eigen voorzieningen waarin permanente bewoning slechts voor een beperkte specifieke doelgroep interessant is.
- 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 (recentelijk aangescherpt) 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 worden nieuwe hotelkamers gerealiseerd, te exploiteren door hotel De Schelde. 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 het hotel.

3.4 Resultaat pilot

De provincie heeft het voorstel gedaan 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 in de conceptvariant 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.*

Het plangebied ligt volledig binnen het bestaand stedelijk gebied van Cadzand-Bad (figuur 17). 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 wordt derhalve voldaan.

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

- A. Regulier wonen: woningen/appartementen die bedoeld zijn voor jaarrend aanwezige bewoners die ingeschreven staan in de Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens (GBA). *Toegestaan gebruik* is de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- B. Additionele migratie: woningen/appartementen met een minimale verkoopprijs van € 500.000 VON (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m² GBO van € 4.000 VON. Deze worden aangemerkt als een bijzondere categorie die buiten de woningmarktafspraken vallen. *Toegestaan gebruik* is recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (verhuur is toegestaan, maar niet verplicht) en/of de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De eigenaar is vrij hier een eigen afweging in te maken.
- C. Deeltijdwonen: woningen/appartementen die niet onder additionele migratie vallen, maar gebruikt kunnen worden als tweede woning (niet permanent) en ook recreatief verhuurd mogen worden (zonder dat er een verplichting geldt). Hiervoor komt een apart contingent beschikbaar. Dit contingent is bepaald op grond van een in opdracht van de Provincie opgestelde behoefteprognose voor de specifieke behoefte aan deeltijdwonen. Het contingent dient als basis voor de laddertoets duurzame verstedelijking en wordt op die manier leeggegeten door nieuwe initiatieven. *Toegestaan gebruik* is recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (verhuur is toegestaan maar niet verplicht).
- D. Recreatie met verplichte verhuur: woningen/appartementen die uitsluitend gebruikt mogen worden voor recreatieve verhuur. Deze voldoen aan de regels voor centraal bedrijfsmatige exploitatie conform de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. De Verordening biedt daarmee de basis voor de laddertoets duurzame verstedelijking. In elk complex dient minimaal 1/3e deel van de te realiseren woningen/appartementen die niet onder additionele migratie

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

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

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

3.5 Gebruik in het plan De Schelde

In het plan voor de herontwikkeling van hotel De Schelde is onder het niveau van de verhoogde weg bij het gemaal sprake van een laag parkeervoorzieningen voor alle gebruiksfuncties en een laag van niet residentiële functies.

De parkeergarage ligt onder het gehele perceel en wordt samengevoegd met de reeds gerealiseerde parkeergarage onder de appartementengebouwen Et Ultra en en Ad Infinitum. De parkeerbalans is sluitend als het maximale programma wordt gerealiseerd en de parkeergarage efficiënt wordt ingericht (zie paragraaf 4.5). Optioneel wordt onder de tuin een extra parkeerlaag aangebracht als extra service voor de bewoners van de verkoopappartementen.

De toegang tot de parkeerkelder vindt plaats vanaf de Scheldestraat via een nieuwe inrit tussen de toren en de appartementen aan de Scheldestraat 4 (Ad Infinitum); deze inrit wordt ook gebruikt om de bestaande parkeerkelder van de Sluuswachter te bereiken. De nieuwe inrit wordt aangesloten op de Scheldestraat, daar waar het peil van de Scheldestraat al weer is gezakt naar maaiveld. Doordat de toren voldoende afstand heeft tot de Scheldestraat, ontstaat een verkeersveilige toegang. De parkeerkelder heeft tevens een achteringang, uitsluitend voor goederen, afvalinzameling en fietsen, gesitueerd aan de Blommaert. Dit is conform de huidige situatie, waarin de afvalinzameling en de goederenlevering ook aan de zijde van de Blommaert plaatsvindt.

De plint op de parkeergarage bestaat uit drie delen. Onder de toren is een zwembad met wellness voorzien. Grenzend aan de Sluuswachter is een commerciële ruimte van circa 120 m² bvo beschikbaar, bedoeld voor detailhandel (geen supermarkt), horeca (geen restaurant) of kantoorruimte. Onder het hotel zijn de technische ruimten voorzien alsmede een ontbijtzaal met uitzicht op de tuin (ochtendzon).

Het hotel heeft boven op de plint op de parkeergarage nog een extra begane grond aansluitend aan het opgetilde maaiveld aan de Boulevard de Wielingen. Hier zijn de entreerimte voor het hotel, het restaurant en de bar gesitueerd. Voor de horeca zijn terrassen in de zone tot op 2 meter van de kant van de openbare weg. De terrassen en de toegang zijn vanuit de zijde van de Scheldestraat eenvoudig toegankelijk voor mensen met een beperking.

Boven deze twee lagen omvat de herontwikkeling van hotel De Schelde drie programmaonderdelen die dus op een gezamenlijke plint en parkeergarage staan, maar verder fysiek gescheiden zijn en voorzien van een zelfstandige toegang, zowel vanuit de openbare ruimte als vanuit de parkeergarage. De drie onderdelen zijn:

- 18 verkoopappartementen in de toren;
- 15 verkoopappartementen in het volume grenzend aan de Sluuswachter;
- Maximaal 49 hotelkamers in het volume daartussen.

Er wordt voldaan aan de beleidsregel van de gemeente Sluis dat voor elke nieuw te bouwen hotelkamer maximaal één verkoopappartement mag worden gerealiseerd. De verdeling van de verkoopappartementen naar de categorieën die naar aanleiding van de pilot in het provinciaal beleid zijn opgenomen, zijn weergegeven in figuur 18. Alle appartementen vallen onder de categorie additionele migratie.

Welk type?	Hoeveel?	Waar?	Zeezicht	Welke categorie?
Appartement (120-140 m ²)	2	Torenvolume, 1 ^e verdieping	Nee	Additionele migratie
Appartement (120-140 m ²)	16	Torenvolume, hogere verdiepingen	Ja	Additionele migratie
Appartement (circa 100 m ²)	3	Volume naast Sluuswachter, 1 ^e verdieping	Nee	Additionele migratie
Appartement (circa 100 m ²)	9	Volume naast Sluuswachter, 2 ^e t/m 4 ^e verdieping	Ja	Additionele migratie
Appartement (120-140 m ²)	3	Volume naast Sluuswachter, dakverdiepingen	Ja	Additionele migratie
Totaal	33			

Figuur 18. Verdeling appartementen

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 dit geval zorgt hotel De Schelde dan voor de verhuur, zodat een centrale bedrijfsmatige exploitatie verzekerd is.

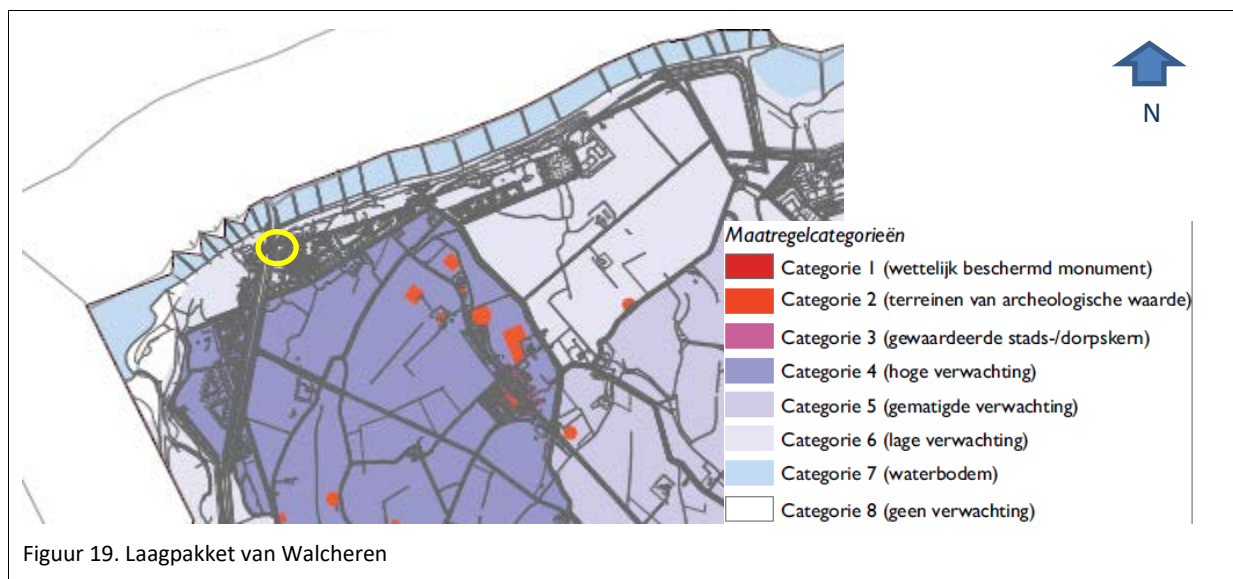
H4. Motivering

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 (figuur 19). In het herziene archeologiebeleid is bepaald dat bij een lage archeologische verwachting geen onderzoekspllicht 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”. Ten behoeve van de herontwikkeling van perceel Scheldestraat 6 is enkele jaren

geleden een bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij is een verontreiniging aangetroffen met PAK's in de bovengrond (0-50 cm), zowel in het mengmonster als in een bodemonster. Bij de aanleg van de parkeerkelder op het perceel Scheldestraat 4-5 is een analyse gemaakt van het vrijgekomen materiaal. Daarin is geen verontreiniging aangetroffen. Voor deze herontwikkeling wordt de bovengrond volledig afgegraven voor een parkeerkelder. Pas dan is met zekerheid te zeggen of er verontreiniging wordt aangetroffen. Bij het afgraven wordt een analyse gemaakt van het vrijgekomen materiaal, waarna de meest geëigende manier om de grond te verwerken, wordt afgestemd met het bevoegd gezag. Risico's voor de gemeente die samenhangen met de aanwezigheid van bodemverontreinigingen komen voor rekening van de eigenaar.

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 aanliegroute 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, de parkeerkelder 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 van de parkeerkelder 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.

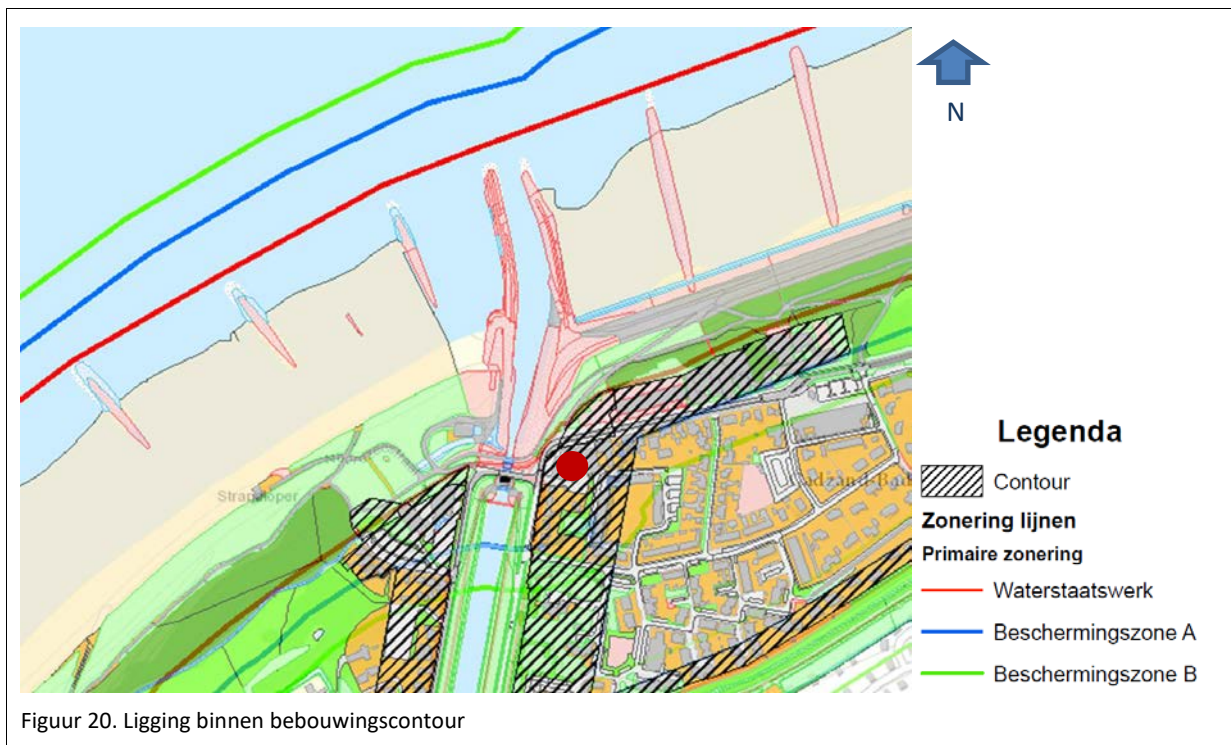
4.2 Water

Waterkering

Het plangebied valt volledig 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 20).

Het plangebied valt daarenboven ook binnen de beschermingszone A van de regionale waterkering langs het uitwateringskanaal (figuur 20). Er is sprake van een "ja-mits"-beleid, waarbij ontwikkelingen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de eisen vanuit de waterkering. Voor het bouwen binnen het kustfundament en binnen de beschermingszone van de regionale waterkering is een watervergunning vereist. Deze watervergunning wordt parallel aan de omgevingsvergunning

aangevraagd. Daarin wordt met name de relatie tussen de bouw van de parkeerkelder en de uitbreiding van het hotel enerzijds en de waterkering anderzijds beoordeeld.



Figuur 20. Ligging binnen bebouwingscontour

Waterberging en waterkwaliteit

In de huidige situatie is het hemelwater en het vuilwater aangesloten op een gemengd rioolstelsel onder de Blommaert. Deze aansluiting heeft in het verleden al voor diverse verstoppingen gezorgd en wordt buiten gebruik gesteld bij de nieuwbouw. Bij de herinrichting van het Maritiem Balkon is er al rekening gehouden met uitleggers waarop Hotel de Schelde in de toekomst moet aansluiten. In de nieuwe situatie kan een deel van Hotel de Schelde aan de zijde van de Scheldestraat gescheiden aansluiten en het kan aan de zijde van Boulevard de Wielingen gescheiden aansluiten. De hemelwaterafvoer wordt zodanig aangelegd dat er geen wateroverlast ontstaat voor de omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de vervanging van een hotel door een nieuw complex op dezelfde plek. In de huidige situatie betreft het gehele perceel bebouwd of verhard terrein. In de nieuwe situatie wordt het gehele perceel onderkelderd. Op de kelders wordt, daar waar geen bebouwing of verharding gerealiseerd wordt, een grondlaag aangebracht met teelaarde. Het hemelwater op het perceel blijft schoon en wordt enigszins vertraagd afgevoerd naar het afwateringskanaal.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Scheldestromen. Aan het waterschap wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies is als bijlage 1b opgenomen.

4.3 Flora en fauna

Het plangebied heeft betrekking op gronden die nu al in gebruik zijn voor het hotel en is volledig verhard. Op het perceel staan geen bomen of andere opgaande beplanting die geschikt is voor beschermde soorten. Het huidige hotel is continu 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). In en rond Cadzand-Bad zijn

beschermde soorten aangetroffen, waarbij in de figuur 21 steeds is aangegeven in hoeverre het onderhavige perceel van belang kan zijn voor de betreffende soort.

De bestaande recreatiewoning en het hotel kunnen 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 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, Grijze 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

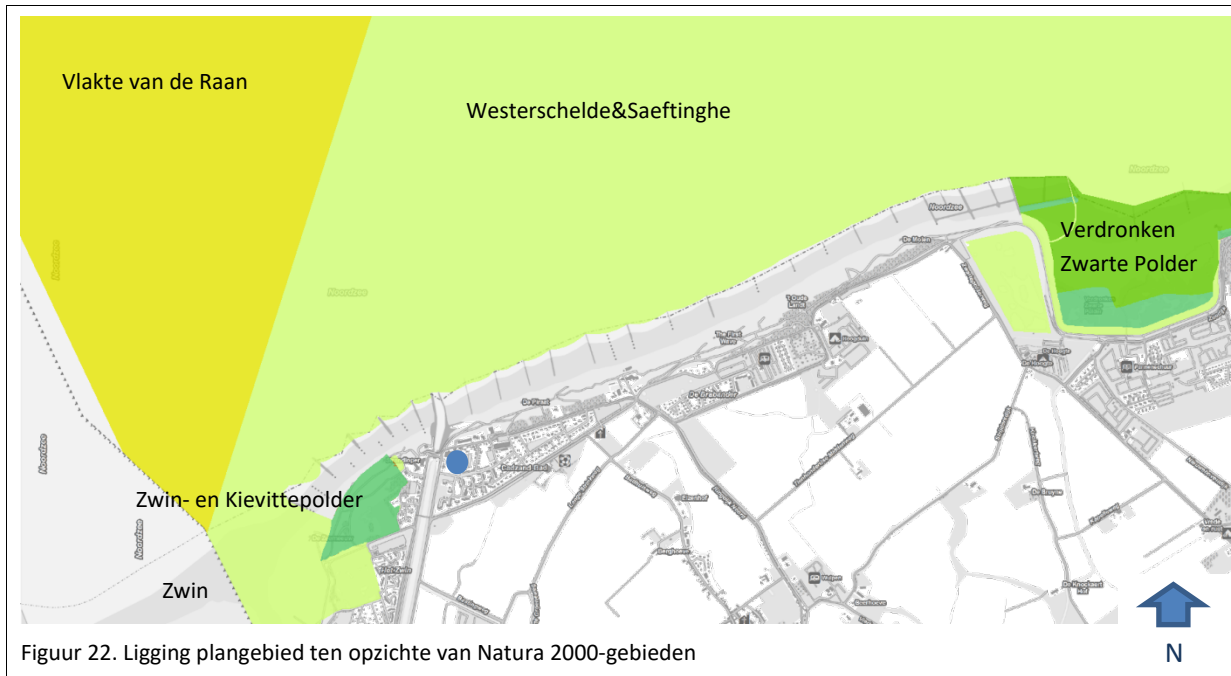
Figuur 21. Relevantie aanwezigheid beschermde soorten

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 300 meter; de grens ligt bij de vloedlijn. Hier komen geen stikstofgevoelige habitats voor. Mogelijk relevante effecten hebben hier betrekking op verstoring. Aangezien het strand ter plaatse thans al een van de drukstbezochte stranden is, zal de verstoring als gevolg van de herontwikkeling van hotel De Schelde niet significant toenemen.

Het Beschermde Natuurmonument Verdrongen Zwarte Polder ligt op meer dan 3 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 250 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.



Figuur 22. Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

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.

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 minder dan 0,05 mol/ha/jr bedraagt. In een dergelijke situatie zijn er geen vervolgstappen in het kader van de PAS nodig.

Natuur Netwerk Zeeland

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

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De verkeersgeneratie afkomstig van hotelgasten bedraagt in de huidige situatie gemiddeld één autobeweging per bezette kamer per etmaal. Immers een overnachter komt aan op een dag en vertrekt de volgende dag. Het grootste deel van de gasten blijft enkele dagen, waarbij een gast een maal per twee dagen een uitstapje maakt met de auto. De andere dag verblijft hij aan het strand of

gaat fietsen in de omgeving. De verkeersgeneratie van het hotel bestaat verder uit een aantal externe gasten van het restaurant (die voor een belangrijk deel uit de omgeving komen en derhalve lang niet allemaal met de auto) en een aantal leveranciers of adviseurs per etmaal. Bij een gemiddelde bezetting van 50% is er sprake van circa 30 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In weekenden en in de zomerperiode bij volledige bezetting is er sprake van circa 60 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

In de nieuwe situatie stijgt het aantal hotelkamers en komt er verkeer van en naar de appartementen bij. Rekening houdende met vier motorvoertuigbewegingen per etmaal per appartement is er dan bij volledige bezetting van het hotel en van de appartementen sprake van 230 motorvoertuigbewegingen per etmaal ($2 \cdot 49 + 4 \cdot 33$). Het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar De Schelde stijgt derhalve als gevolg van het initiatief bij volledige bezetting van circa 60 naar circa 230 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De toegang tot de parkeerkelder blijft aan de Scheldestraat, ter plaatse van de huidige toegang tot de garage van de naastgelegen appartementen. Goederenlevering en afvalinzameling worden net als in de huidige situatie afgewikkeld via de Blommaert.

Vanuit hotel De Schelde zijn er drie routes van en naar het achterland: via de weg over het gemaal en de Kanaalweg richting Retranchement en aansluiting naar Knokke, via de Boulevard de Wielingen en de Ringdijk Noord naar Cadzand en aansluiting naar Oostburg en via de Scheldestraat en Noorddijk richting Retranchement met aansluiting naar Knokke en Oostburg. Verwacht mag worden dat de route via de Boulevard de Wielingen het minste gebruikt wordt. De omvorming van de Boulevard de Wielingen tot verblijfsruimte maakt deze route alleen maar minder interessant en een extra verkeersgeneratie is daar dan ook niet te verwachten. De routes over de Kanaalweg en de Scheldestraat zijn berekend op deze toevoeging.

Parkeren

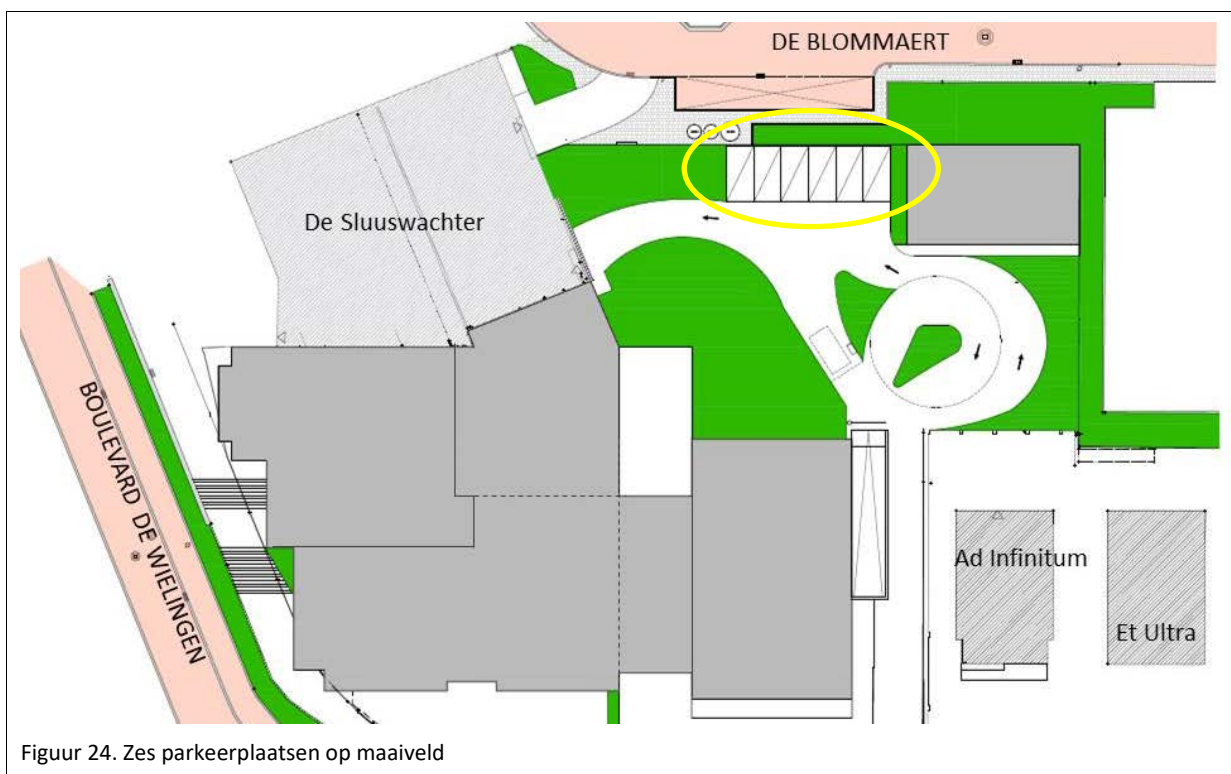
De in Cadzand-Bad gebruikte parkeernormen zijn op de herontwikkeling van toepassing. De norm gaat uit van 1,2 parkeerplaats per hotelkamer (inclusief gebruik horecafaciliteit en personeel) of appartement. In de bestaande situatie heeft het hotel met 28 kamers een private parkeerplaats met 24 plaatsen. Volgens de parkeernorm zouden er 33,6 parkeerplaatsen nodig zijn. Er vindt in de huidige situatie een (theoretische) afwenteling op de openbare ruimte plaats van 9,6 parkeerplaatsen.

In het hotel zijn nu voorzieningen aanwezig die ook kunnen worden gebruikt door gasten die niet ook de nacht in het hotel doorbrengen. De voorzieningen bestaan in de huidige situatie uit een zwembad met wellness, een vergaderruimte, een restaurant en een bar/bowling. In de nieuwe situatie gaat het om een zwembad met wellness, een restaurant en een nader te bepalen ruimte voor bijvoorbeeld een hotelshop. In alle gevallen gaat een gast van het hotel voor op een externe gast.

Voor het gebruik van wellness en vergaderruimte is reservering noodzakelijk; deze functies zijn niet openbaar toegankelijk. Wellness of vergaderzalen zijn uitsluitend beschikbaar voor niet-hotelgasten als er ruimte is in de parkeerkelder, dit is wanneer er geen volledige bezetting van de hotelkamers en appartementen is. Hierdoor zijn de parkeernormen voor congres-/vergaderzalen (7,0 parkeerplaatsen per m² bvo) en wellnessactiviteiten (9,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo) niet van toepassing.

Het gebruik van het restaurant kan wel zonder reservering, maar zal pas toegelaten worden als er ook ruimte is in het restaurant, omdat niet alle gasten van het hotel komen eten. Daarbij zal in de meeste gevallen sprake zijn van externe gasten die elders residentie in Cadzand-Bad hebben of de voor een combinatiebezoek naar de badplaats komen. De oppervlakte van het restaurant (en daarmee het aantal stoelen) is afgestemd op het aantal eenheden hotelkamers en appartementen. Dat betekent dat per saldo voor alle stoelen in het restaurant een parkeerplaats in de kelder voorhanden is. Uitwisseling binnen Cadzand-Bad tussen horecagelegenheden is verdisconteerd.

Per saldo neemt de voor externe gasten beschikbare ruimte in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie af. Deze ruimtes zijn daarenboven uitsluitend beschikbaar voor externe gasten als er parkeerplaatsen in de parkeerkelder vrij zijn, omdat niet alle hotelkamers en appartementen bezet zijn op dat tijdstip.



Uitgaande van maximaal 82 (49+33) eenheden in de nieuwe situatie zijn 98,4 parkeerplaatsen benodigd. In het huidige ontwerp wordt uitgegaan van een parkeerkelder onder het hotel die aansluit op de parkeerkelder onder Ad Infinitum en Et Ultra. In het huidige ontwerp van deze parkeerkelder is ruimte voor 96 parkeerplaatsen (figuur 23). Op grond van een overeenkomst is het gearceerde deel gereserveerd voor Ad Infinitum en Et Ultra. Deze ruimte voldoet aan de vergunning van 27 februari 2014 met kenmerk OV-2014003. Verder zijn er op maaiveld op de binnenplaats nog 6 parkeerplaatsen opgenomen, ook als service bij in- en uitchecken (figuur 24).

In het plan is tevens voorzien in laadpalen voor elektrische en hybride auto's in de parkeerkelder alsmede in een aparte ruimte op het achterterrein voor het stallen van fietsen. De parkeerplaatsen met laadpalen kunnen in geval van volledige bezetting ook door gasten zonder elektrische auto benut worden.

PARKEERBALANS HOTEL DE SCHELDE					
Vergelijking huidige en nieuwe voorzieningen					
	huidig		nieuw		
Hotelshop	0		150		
Vergaderruimte	50		100		
Wellness	200		200		
Restaurant	300		300		
Bar/bowlingbaan	300		0		
Totaal	850		750		
CONCLUSIE: GEEN TOENAME VOORZIENINGEN VOOR EXTERNE GEBRUIKERS					
HUIDIGE SITUATIE	aantal	m2 bvo	norm	benodigd resultaat	
Hotelkamers	28		1,2	33,6 +	
Theoretische parkeerbehoefte					33,6
Aantal parkeerplaatsen					24,0
Afwenteling openbare ruimte					9,6
NIEUWE SITUATIE	aantal	m2 bvo	norm	benodigd resultaat	
Aantal hotelkamers	49		1,2	58,8	
Aantal appartementen	33		1,2	39,6 +	
Theoretische parkeerbehoefte					98,4
Aantal parkeerplaatsen					102,0
Afwenteling openbare ruimte					-3,6
CONCLUSIE: PARKEERBALANS SLUIT. EXTERN GEBRUIK WELLNESS EN VERGADERRUIMTE NIET TOEGESTAAN BIJ VOLLEDIGE BEZETTING HOTEL EN APPARTEMENTEN					

Laden en lossen

Laden en lossen aan de voorzijde (Boulevard de Wielingen en Schelderstraat) is onwenselijk, omdat dan verkeersstromen van bezoekers, badplaatsgasten en hotelgasten gaan kruisen met laad- en losbewegingen. Laden en lossen door leveranciers van het hotel alsmede de afvalinzameling vindt net als in de huidige situatie aan de achterzijde (Blommaert) plaats. Doordat het talud aan de Blommaert vervangen wordt door de nette muur van de parkeergarage, die als gevolg van het niveauverschil in het terrein daar boven het maaiveld uitsteekt, ontstaat er een strook die gebruikt

kan worden door vrachtwagens die goederen komen leveren en door de afvalinzameling. In die strook is ook ruimte voor de plaatsing van ondergrondse containers voor afval (zie ook figuur 24). Ten opzichte van de huidige situatie is sprake van een sterke verbetering.

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 wordt plaats geboden aan horeca in de vorm van een hotel. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is de minimaal benodigde afstand tussen hotels en woningen 10 meter.

De bestaande appartementen aan de Scheldestraat 4 zijn gelegen op minimaal 9,5 meter van de toren. De afstand tot het terras voor het hotel en de ingang bedraagt minimaal 20 meter. Hiermee wordt voor hotel en terras voldaan aan de richtafstanden en is geen overlast bij deze appartementen te verwachten.

Andere nabijgelegen appartement liggen aangrenzend aan Boulevard de Wielingen (Sluuswachter). Dit is in de huidige situatie ook het geval. In het ontwerp is aan deze zijde een commerciële ruimte voorzien (kantoor, hotelshop of dergelijk). Bij de aanvraag voor de tweede fase van de omgevingsvergunning worden de ruimtes exact ingedeeld en wordt ook aangetoond dat installaties en dergelijke geen hinder veroorzaken naar de burens.

Andersom worden in het plan ook gevoelige residentiële functies toegevoegd. In de omgeving is een jachthaven gerealiseerd. Deze ligt op een afstand van meer dan 50 meter van het hotel en vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

Rekening houdende met de randvoorwaarde dat bij de uitwerking van de bouwplannen de installaties zo worden geplaatst dat milieuhinder naar de nabijgelegen woningen wordt voorkomen, vormt milieuzonering geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Grijs milieu-aspecten

Wegverkeerslawaa

Op grond van de Wet geluidhinder is er geen geluidzone aanwezig langs de Boulevard de Wielingen en de Scheldestraat, omdat de toegestane rijsnelheid 30 km/uur bedraagt. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch inzichtelijk gemaakt te worden of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt als richtwaarde gehanteerd en de uiterste grenswaarde (63 dB) geldt als maximaal aanvaardbare waarde. In de situatie dat niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, is onderzoek nodig naar maatregelen.

Ten behoeve van het MER voor de kustversterking en de jachthaven is de geluidbelasting op de gevel van het huidige hotel berekend. De positie van de gevel in de nieuwe situatie is vrijwel identiek aan de bestaande situatie. In de referentiesituatie is uitgerekend dat de geluidbelasting op de gevel van hotel De Schelde (zonder aftrek op grond van art. 110g Wgh vanwege 30 km/uur-weg) 61 dB bedraagt. De extra voertuigbewegingen als gevolg van de jachthaven leveren geen meetbaar verschil op. De extra voertuigbewegingen als gevolg van de herontwikkeling van hotel De Schelde dragen maximaal 0,1 dB bij aan de geluidbelasting.

Onderzoek naar de maatregelen heeft geresulteerd in de conclusie dat er geen maatregelen mogelijk zijn. Deze geluidsbelastingen worden echter toch aanvaardbaar geacht omdat:

- de uiterste grenswaarde niet overschreden wordt;
- maatregelen stuiten op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeers- en vervoerskundige aard of niet reëel zijn;
- indien sprake zou zijn van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van een weg hogere waarden vastgesteld hadden kunnen worden.

Lucht

De herontwikkeling van hotel De Schelde draagt niet “in betekenende mate” bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht¹. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Externe veiligheid

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

Het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde is beschouwd aan de hand van een door Rijkswaterstaat in 2011 verrichte studie naar de Westerschelde, waarin prognoses voor de externe veiligheid zijn gesteld voor de perioden 2015 en 2030. Daarin is aangegeven dat het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, waaraan ook deze ruimtelijke onderbouwing is ontleend, buiten het bereik van die verantwoording valt. Dat betekent dat (ook) het groepsrisico in de huidige planontwikkeling niet uitvoeriger verantwoord hoeft te worden met het oog op de toekomstige vervoerstromen op de Westerschelde, dan is gebeurd.

4.8 M.e.r.-plicht?

Er zijn twee aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Toetsing aan het Besluit m.e.r.: de realisatie van maximaal 60 hotelkamers en 30 appartementen valt niet binnen een van de in bijlage D van het Besluit m.e.r. aangewezen activiteiten, plannen en besluiten, op grond waarvan een m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Datgene wat het dichtst in de buurt komt is de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, maar daarvoor zijn indicatieve drempelwaarden zoals oppervlaktes van meer dan 10 hectare in gevoelig gebied of bezoekersaantallen van 250.000 of meer van toepassing die het project ver te boven gaan.
2. Toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling op grond van artikel 19j lid 1 Nbw 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). Hiervoor is de aanwezigheid van Natura 2000 gebieden, voorheen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, in kaart gebracht en zijn de effecten van het plan op deze gebieden beoordeeld (zie paragraaf 4.4). Uit deze beoordeling komt naar voren dat het plan geen significant negatieve effecten op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden heeft.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen passende beoordeling en geen MER behoeft te worden opgesteld.

4.9 Conclusie

De herontwikkeling past in het gedachtegoed van het “Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad Natuurlijk stijlvol” inclusief bijlage. Het geschetste beeld van de ontwikkeling past bij het beeld dat is opgeroepen in de beeldkwaliteitsaanwijzingen; het Q-team heeft positief op de plannen geadviseerd.

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

In deze ruimtelijke onderbouwing is de bandbreedte van de maatvoeringen en de beoogde sfeer vastgelegd, waarbinnen het concrete bouwplan ontwikkeld kan worden. 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 3.230 m² groot en is in eigendom is van de initiatiefnemers. Kleine grenscorrecties ten behoeve van de ondergrondse parkeergarages en de ondergrondse afvalinzameling worden tegen marktwaarde van de gemeente overgenomen.

Het kostenverhaal is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Het planschaderisico is op voorhand in kaart gebracht. In de anterieure overeenkomst is het risico van planschade bij de initiatiefnemer neergelegd.

In het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie is tevens het principe van verevening geïntroduceerd. De vereveningsbijdrage is verschuldigd voor nieuwe ontwikkelingen in de badplaats. De opbrengsten worden gestort in het Investeringsfonds Cadzand-Bad. Dit fonds wordt door een autonome stichting beheerd. De hoogte van de vereveningsbijdrage is afhankelijk van de oppervlakte en de ligging van de te realiseren appartementen/woningen (al dan niet zeezicht). De middelen van het fonds kunnen worden aangewend voor de noodzakelijke revitalisering en herinrichting van de openbare ruimte. 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

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen, Rijkswaterstaat en de Veiligheidsregio.

Het waterschap heeft een wateradvies uitgebracht waarbij ze erop wijzen dat de constructieve beoordeling van de realisatie, zeker daar waar het gaat om de ondergrondse voorzieningen, in het kader van de watervergunning beoordeeld wordt. Rijkswaterstaat Zee en Delta laat weten vooralsnog geen opmerkingen te hebben.

Mede naar aanleiding van de zienswijzen is een bezonningsstudie als bijlage 2 aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Uit deze bezonningsstudie blijkt dat de nieuwbouw van het hotel beperkt invloed heeft op de omliggende bebouwing en dat daaruit geen zwaarwegende argumenten naar voren komen om de nieuwbouw te veranderen.

Bijlage 1a. Watertoets-tabel

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid waterkering	Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	De percelen liggen in het kustfundament. Het gehele perceel ligt in de beschermingszone van het waterstaatswerk van het uitwateringskanaal. Er is sprake van een ja-mits beleid. Voor het bouwen binnen het kustfundament is een watervergunning vereist.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende hoogte om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	Herbouw op reeds opgehoogd terrein. Onderkeldering voldoet aan constructieve eisen. Het verhard oppervlak neemt niet toe, waardoor geen extra waterberging nodig is.
Waterschapsobjecten	Geen belemmering voor (milieucontouren rondom) waterschapsobjecten	Geen belemmering voor het gemaal op circa 30 meter afstand.
Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast)	Optimale werking van de zuivering en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken	Vuilwater blijft op bestaande riolering. Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld (daken en tuin); gescheiden riool voor oprit.
Watervoorziening/-aanvoer	Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Mogelijkheden voor hergebruik niet van toepassing.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	Er is geen sprake van de aanleg van (extra) open water.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	Grondwateroverlast is niet aanwezig. Bij de nieuwbouw ontstaat door de voorgestane bouw- en rioleringswijze geen grondwateroverlast.
Oppervlaktewater-kwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het hemelwater wordt via een hwa-riool geloosd op het uitwateringskanaal. Bij de bouw wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Grondwaterkwaliteit	Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoeld) infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;	Hydrologisch geen verandering. Verdroging is niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhouds(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	N.v.t.; onderhoud van afwateringskanaal ligt buiten het perceel.
Waterschapswegen	Rekening houden met eventueel aanwezige waterschapswegen	N.v.t.; er zijn geen waterschapswegen in het geding.

Bijlage 1b. Wateradvies

Her- dan wel nieuwbouw van het hotel vindt volledig plaats in de beschermingszone A en het kustfundament. Een verdere constructieve beoordeling van de realisatie, zeker met betrekking tot de aan te leggen ondergrondse voorzieningen (parkeerkelder), zal plaatsvinden voor de aanvraag watervergunning. Voor deze ontwikkeling is een watervergunning noodzakelijk.

De watervergunning kent een eigen aanvraagproces, hierover wordt apart gecommuniceerd. Deze brief is tevens het wateradvies.

Bijlage 2. Bezonningsstudie

Bezonningsstudie Hotel de Schelde te Cadzand-Bad

De volgende data worden onderzocht:

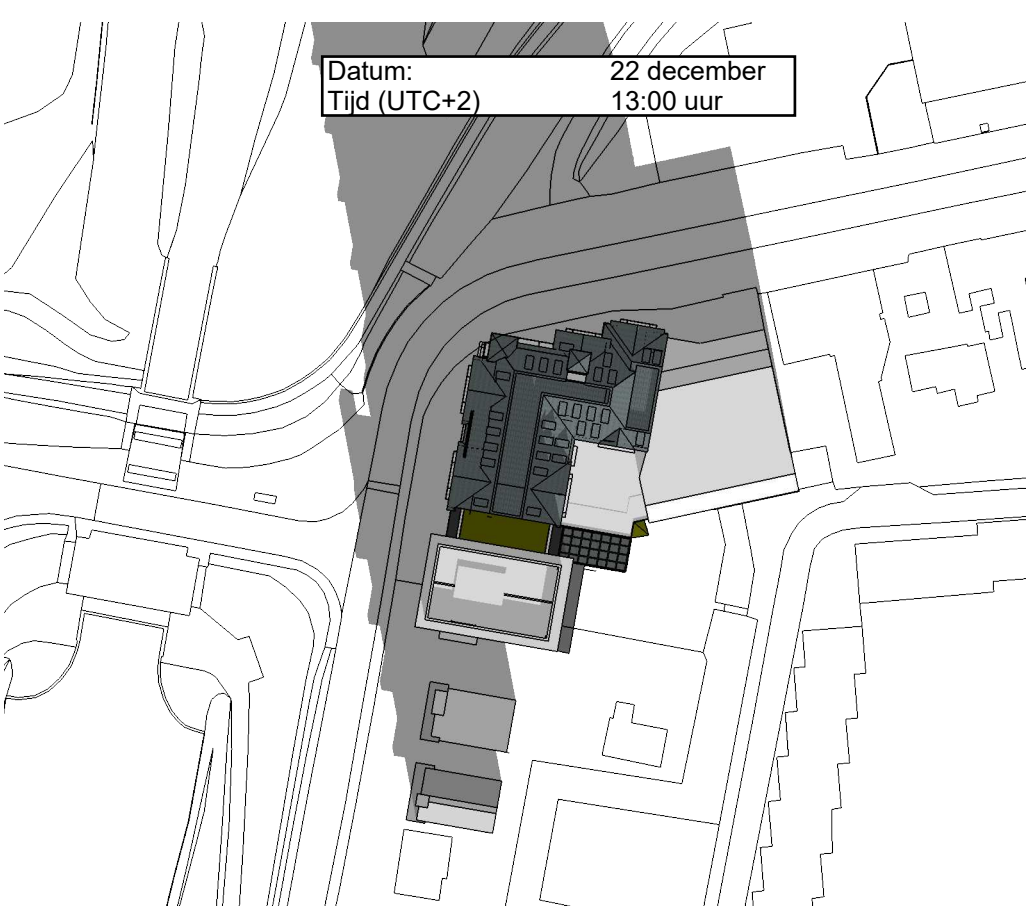
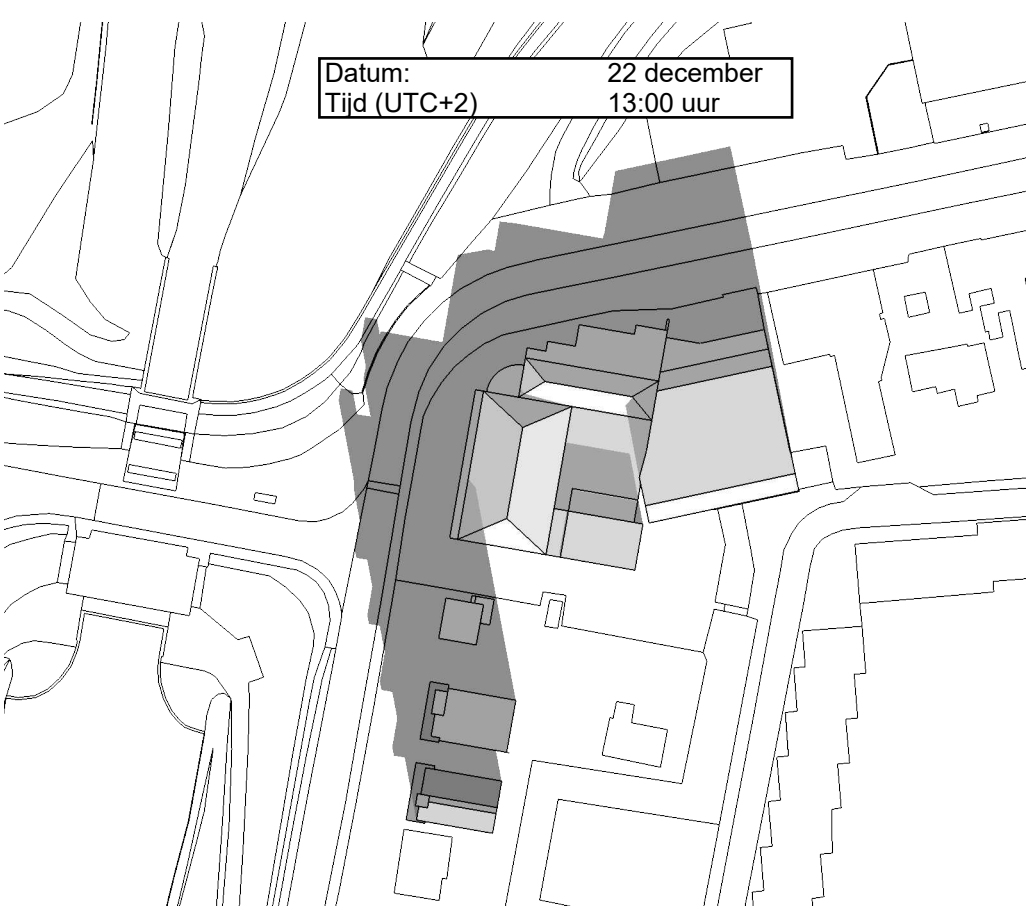
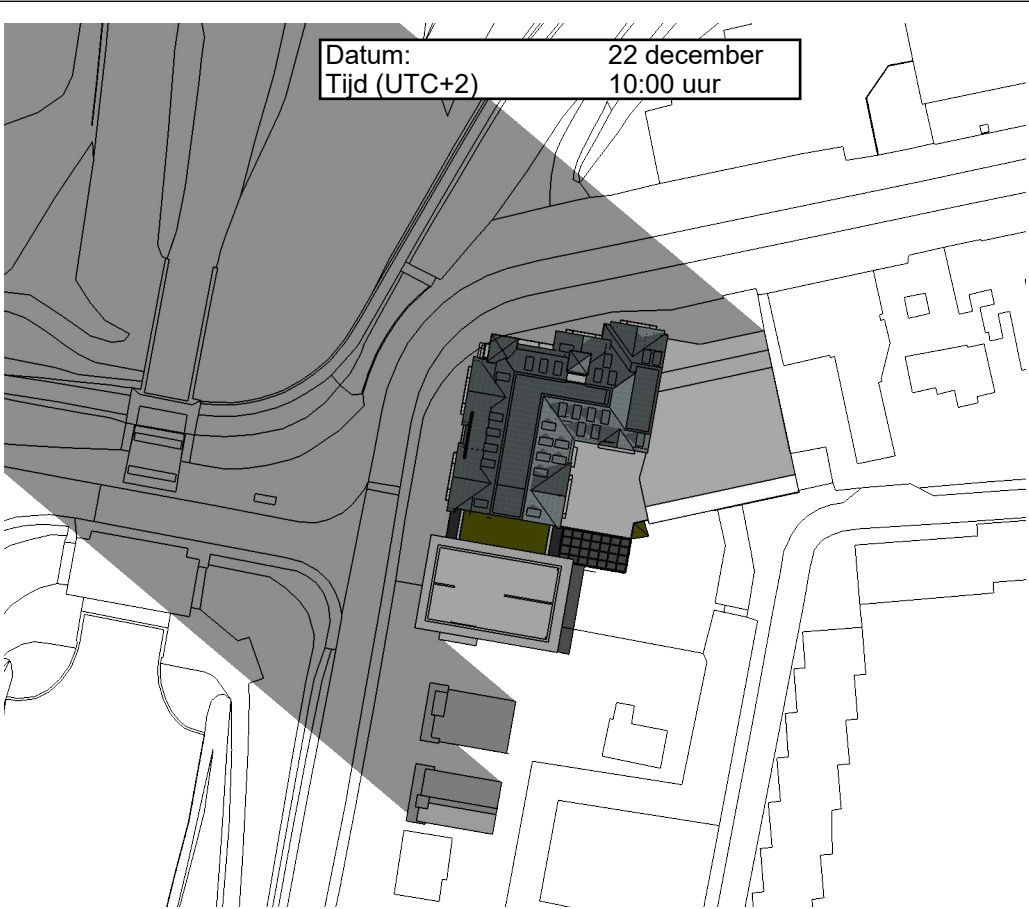
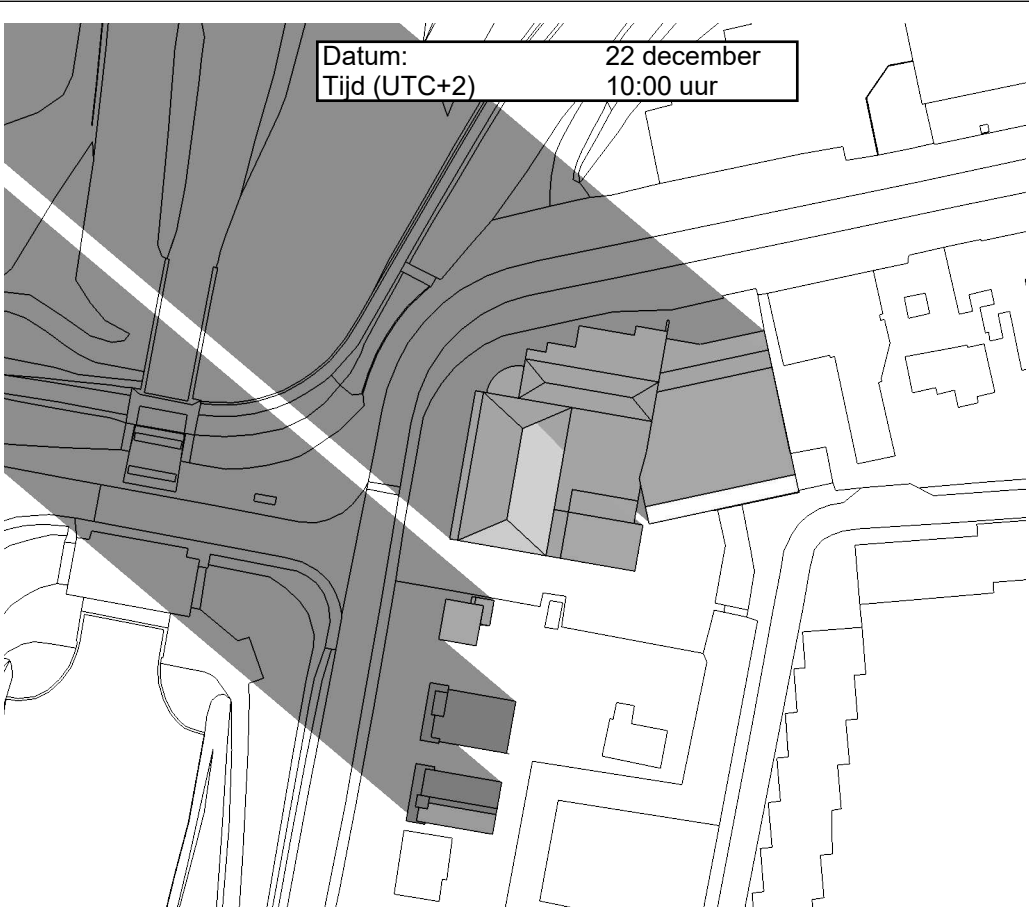
- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in;
- 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in.

Met de volgende tijdstippen:

- 10:00 uur
 - 14:00 uur
 - 18:00 uur
 - 20:00 uur (alleen op 21 juni)
- (m.u.v. 22 december, omdat er na 17:00 uur geen zon meer is.)

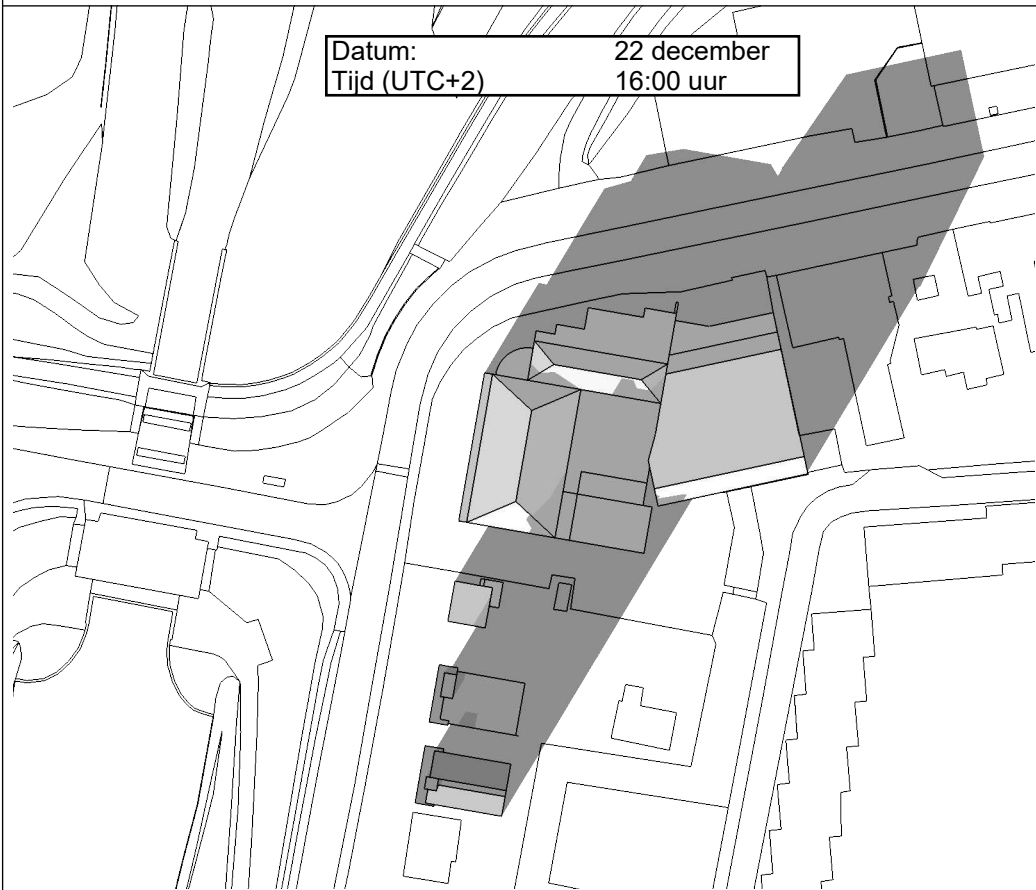
bestaande situatie

nieuwe situatie



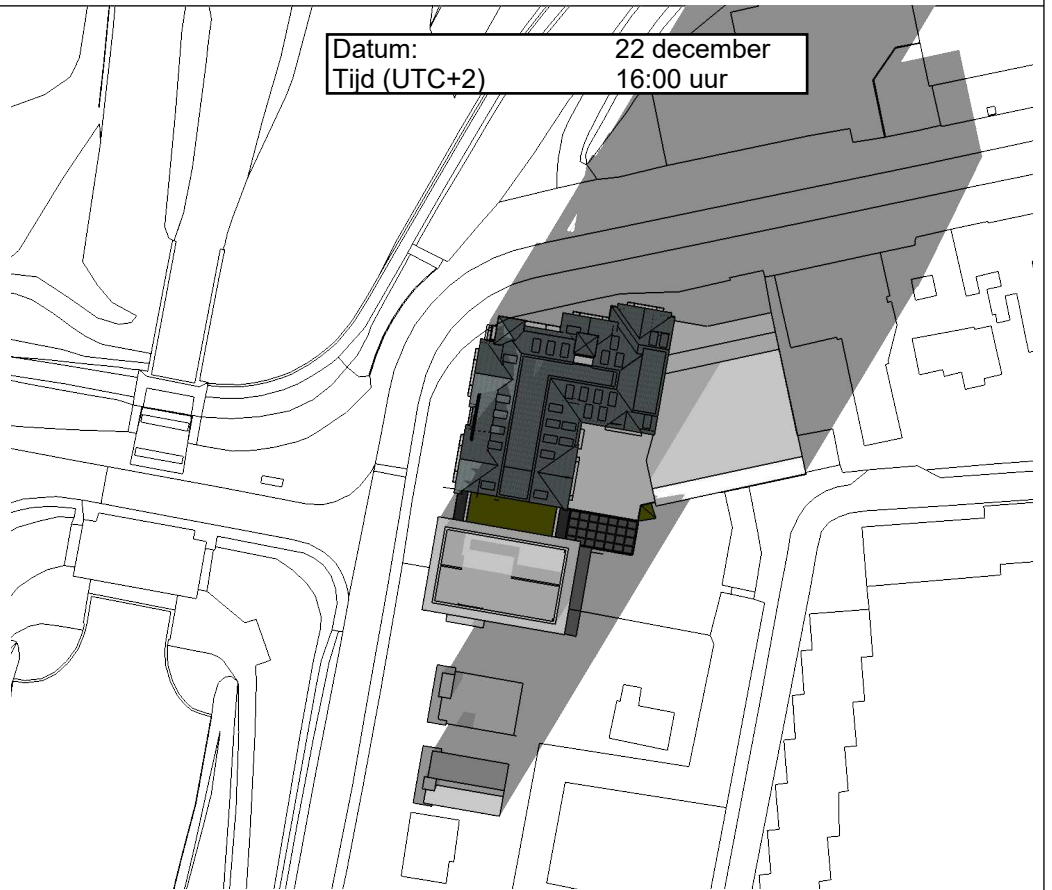
bestaande situatie

Datum: 22 december
Tijd (UTC+2) 16:00 uur

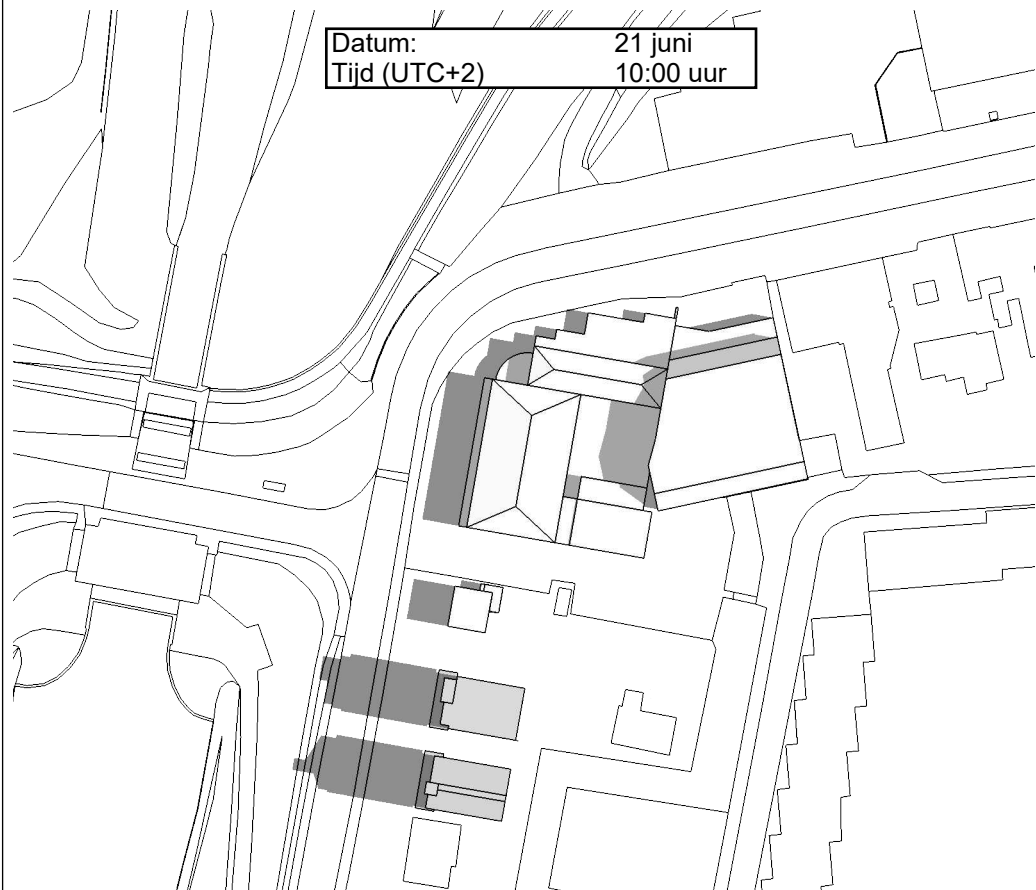


nieuwe situatie

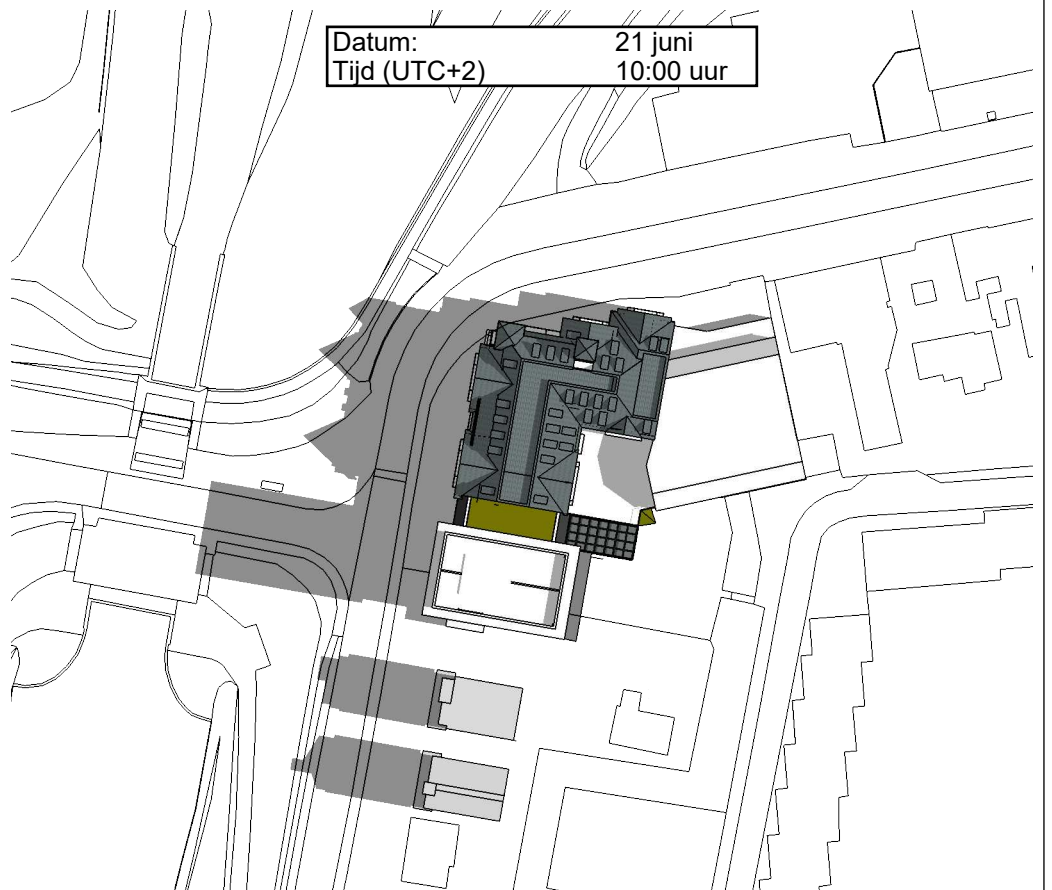
Datum: 22 december
Tijd (UTC+2) 16:00 uur



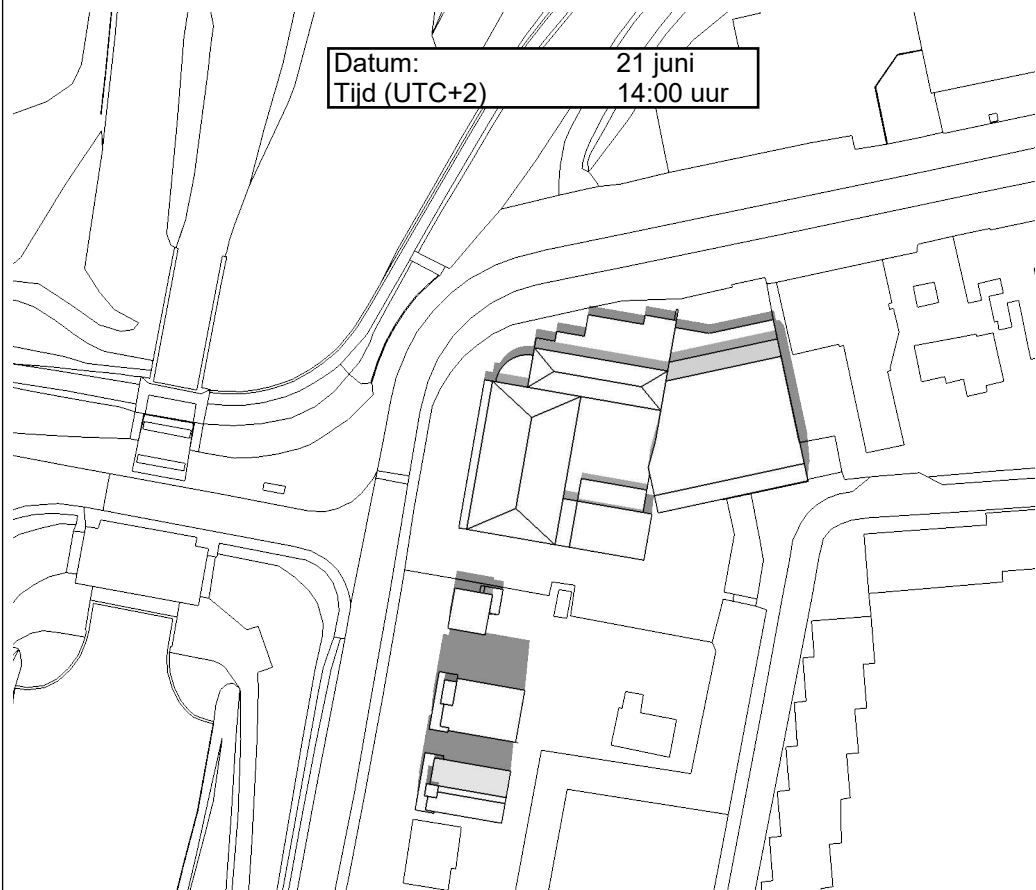
Datum: 21 juni
Tijd (UTC+2) 10:00 uur



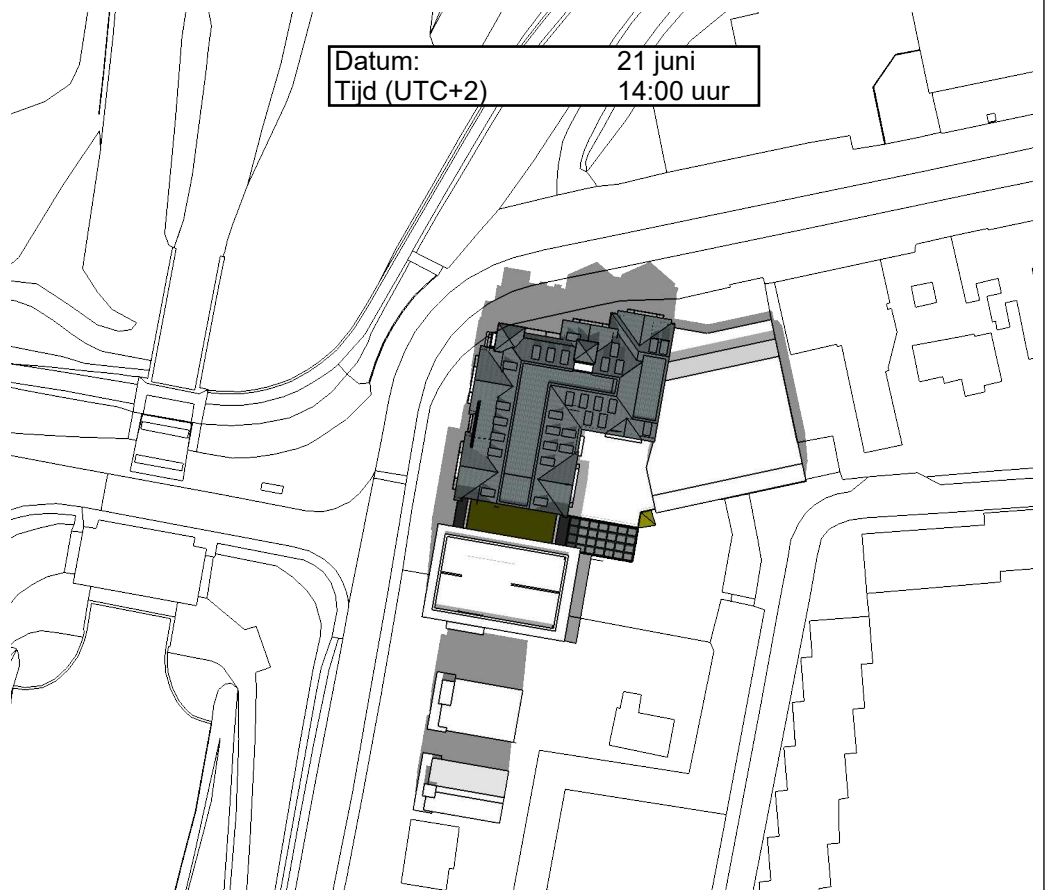
Datum: 21 juni
Tijd (UTC+2) 10:00 uur



Datum: 21 juni
Tijd (UTC+2) 14:00 uur

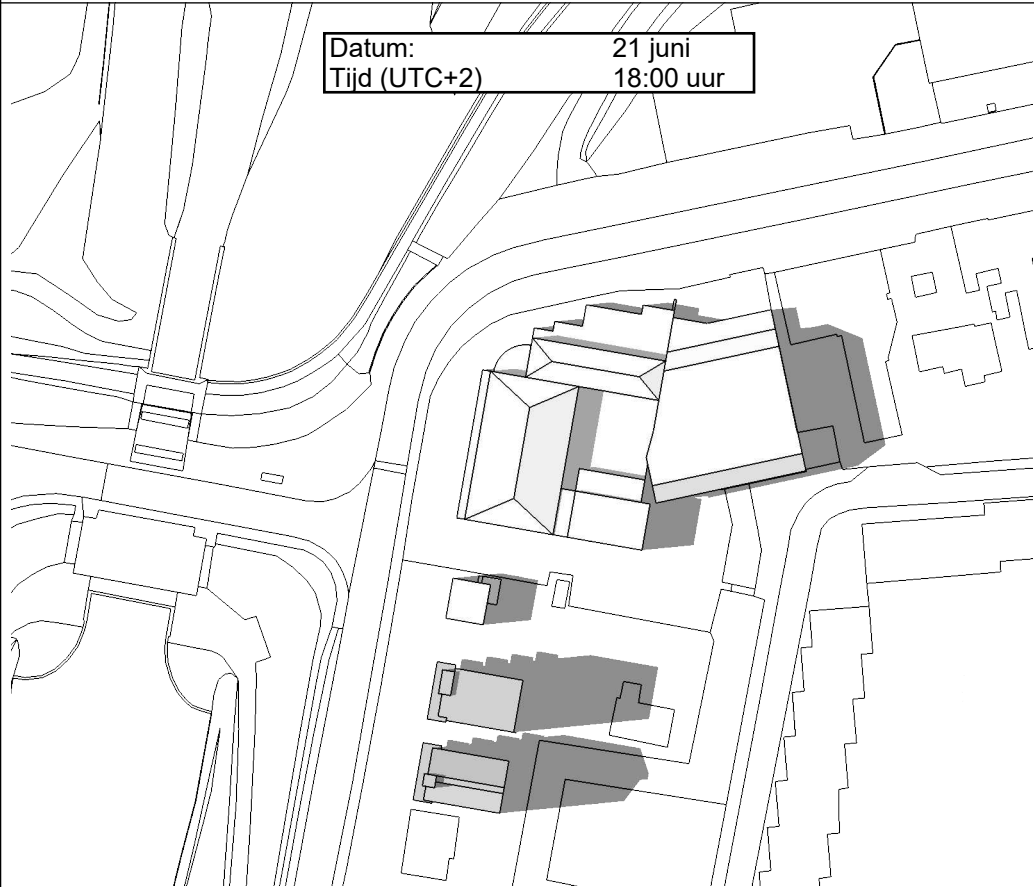


Datum: 21 juni
Tijd (UTC+2) 14:00 uur



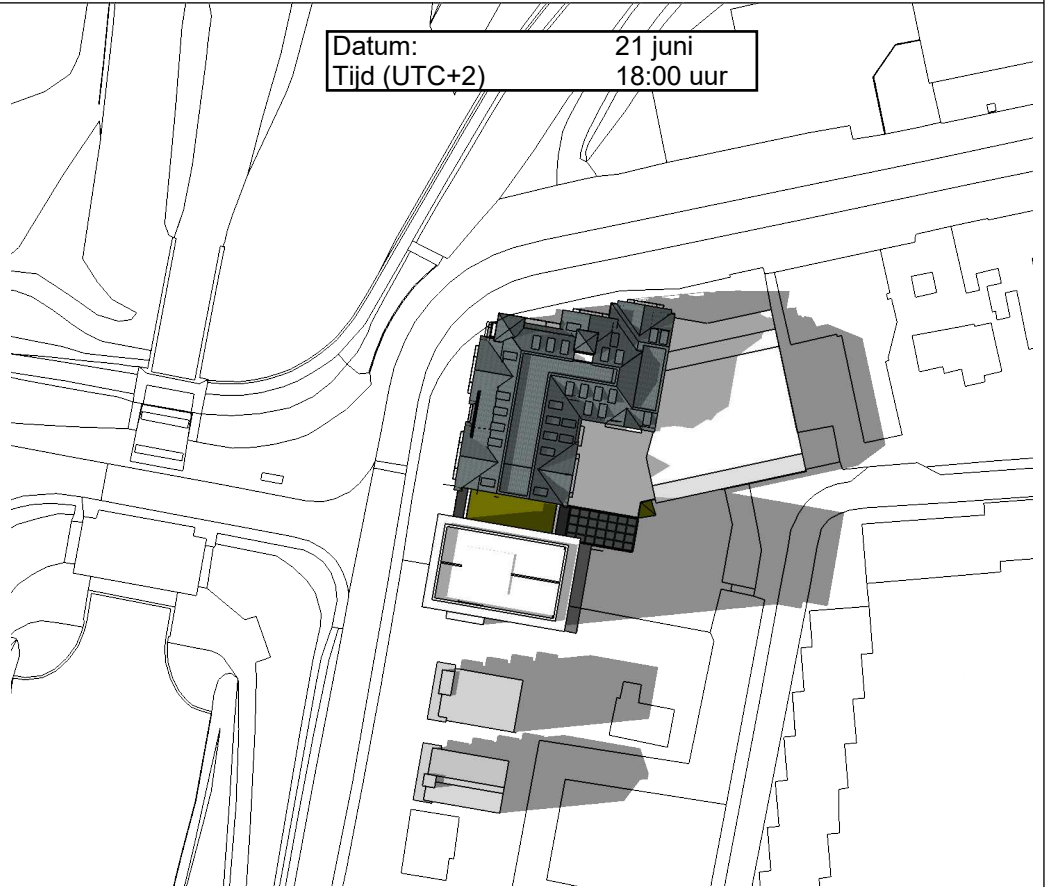
bestaande situatie

Datum: 21 juni
Tijd (UTC+2) 18:00 uur

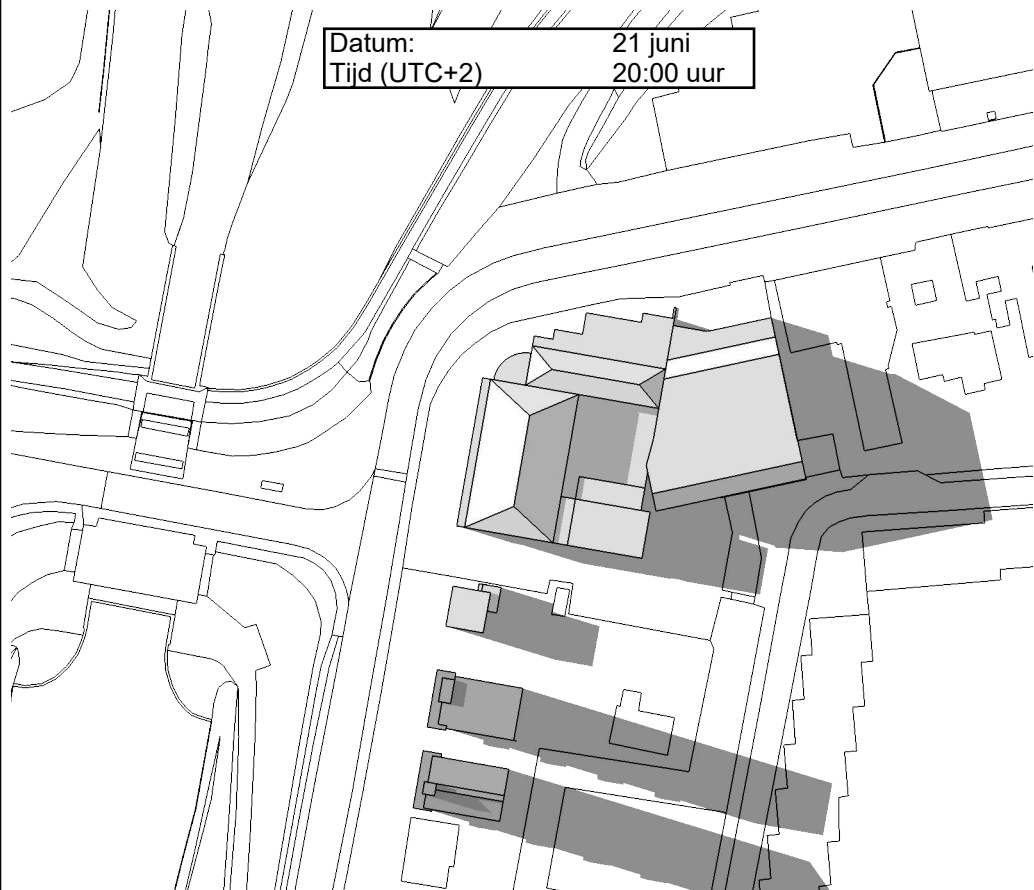


nieuwe situatie

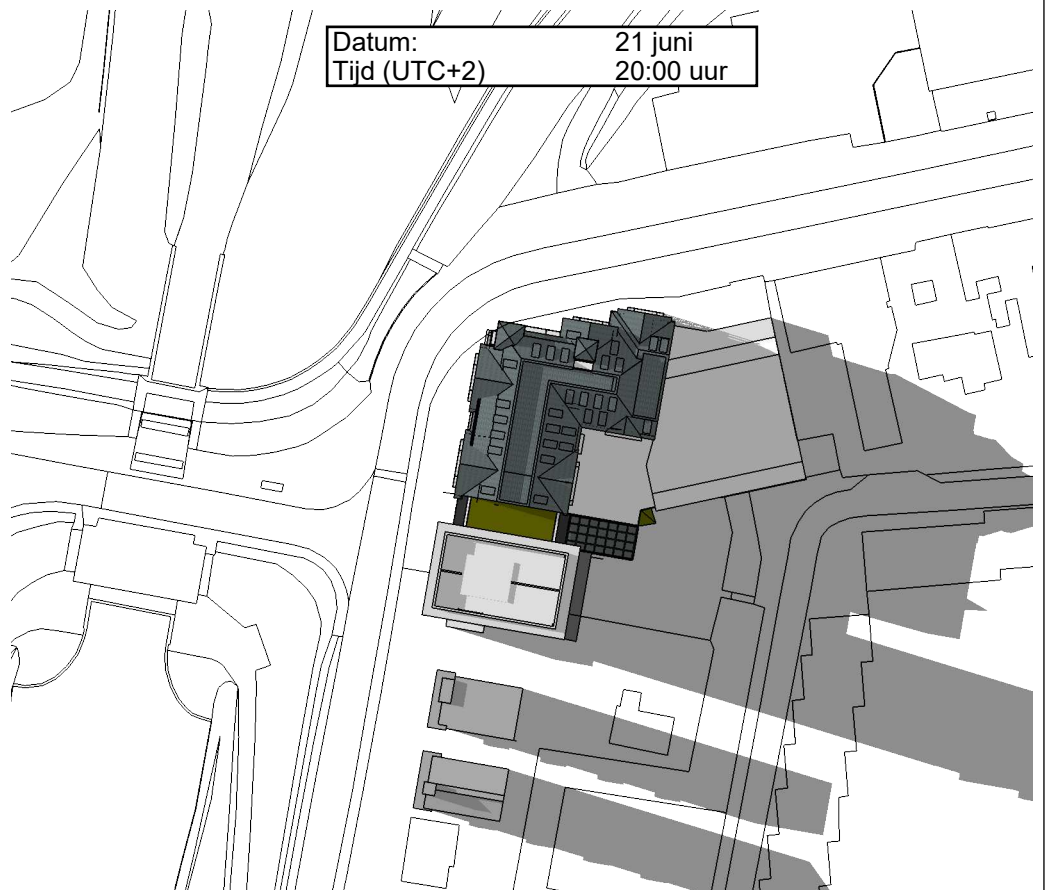
Datum: 21 juni
Tijd (UTC+2) 18:00 uur



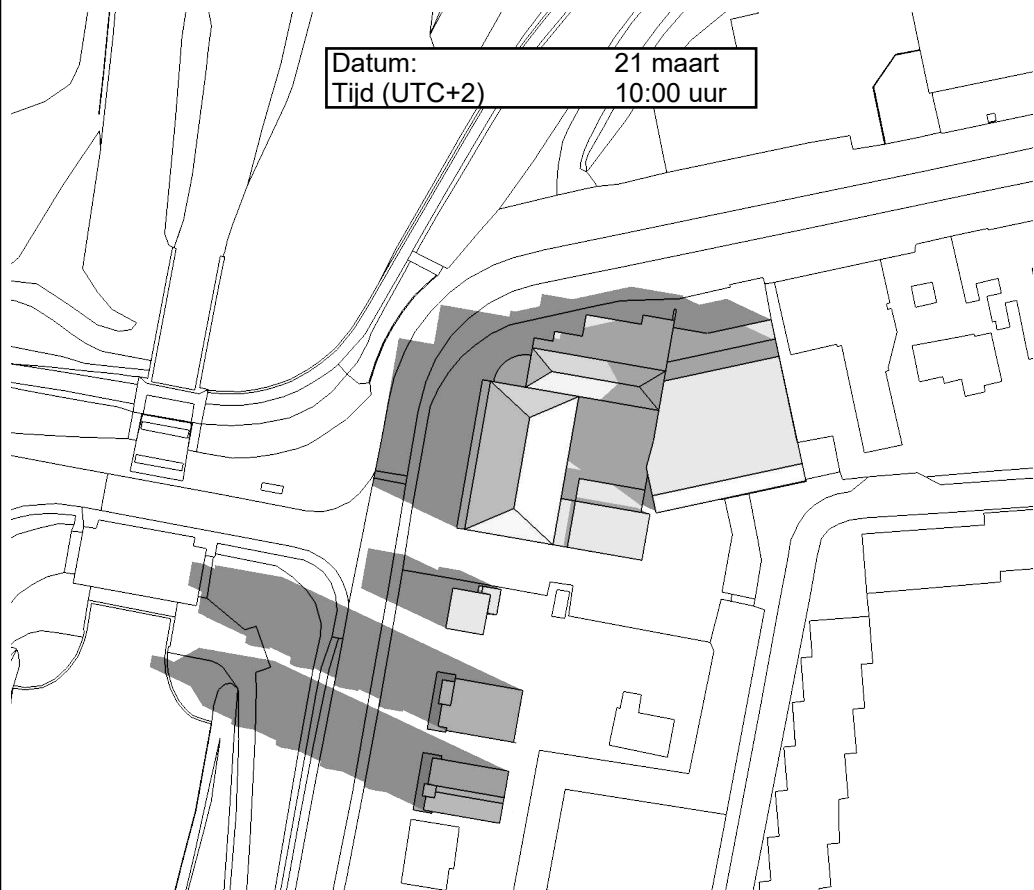
Datum: 21 juni
Tijd (UTC+2) 20:00 uur



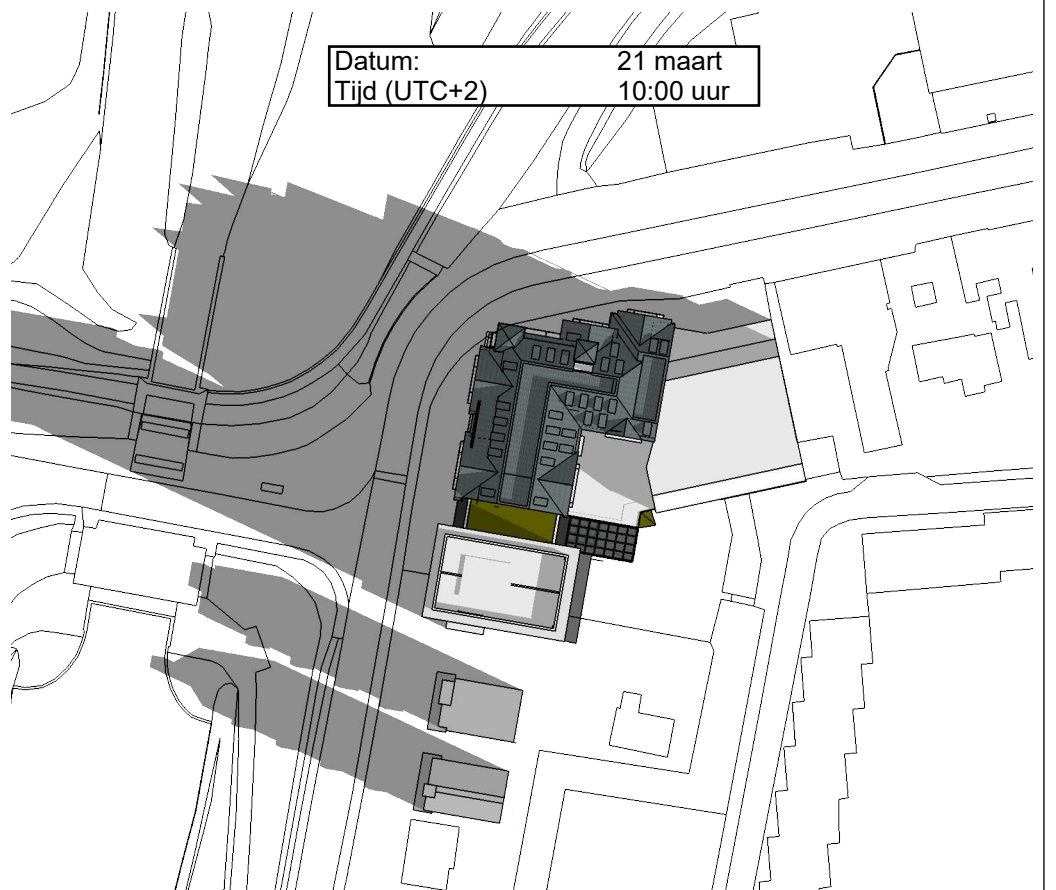
Datum: 21 juni
Tijd (UTC+2) 20:00 uur



Datum: 21 maart
Tijd (UTC+2) 10:00 uur

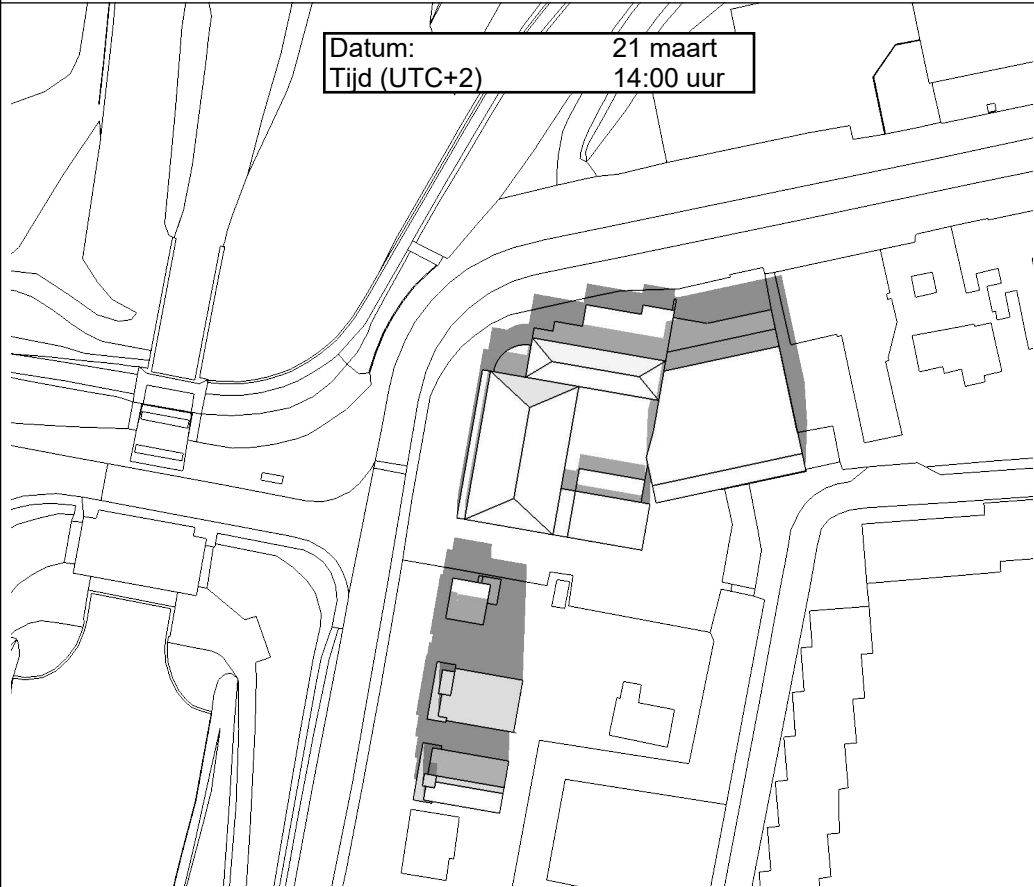


Datum: 21 maart
Tijd (UTC+2) 10:00 uur



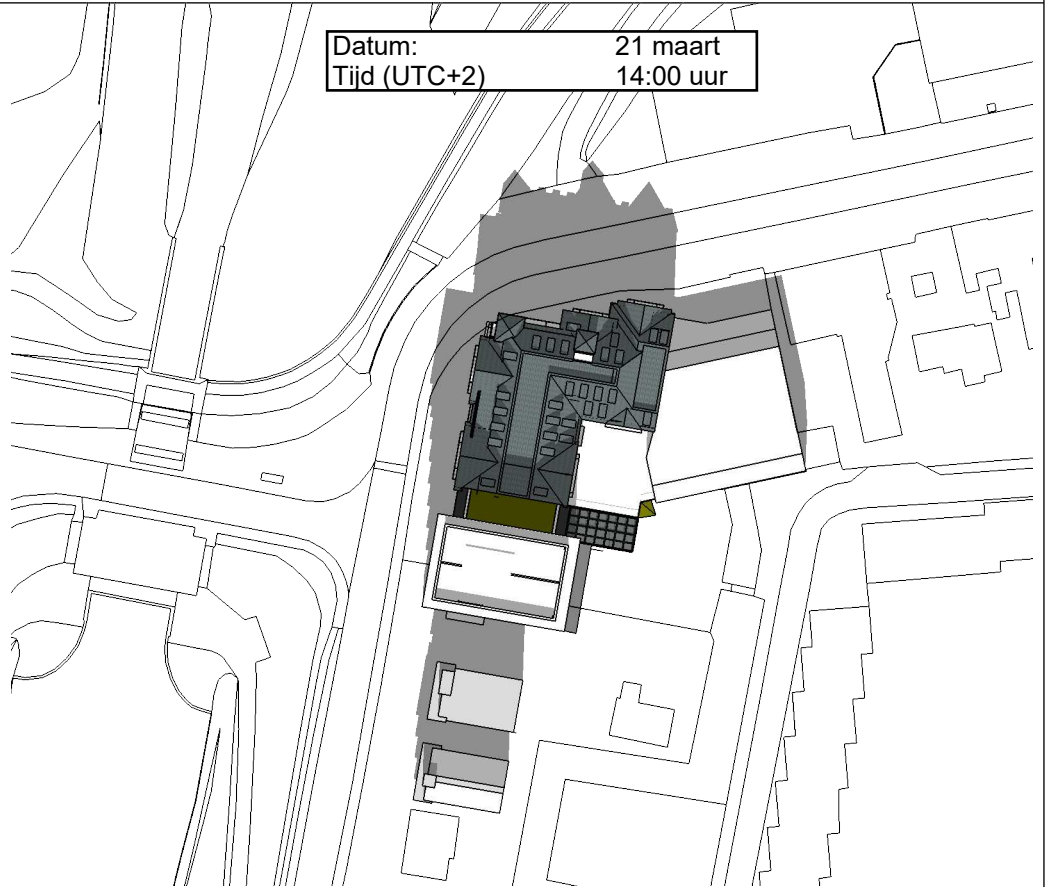
bestaande situatie

Datum: 21 maart
Tijd (UTC+2) 14:00 uur

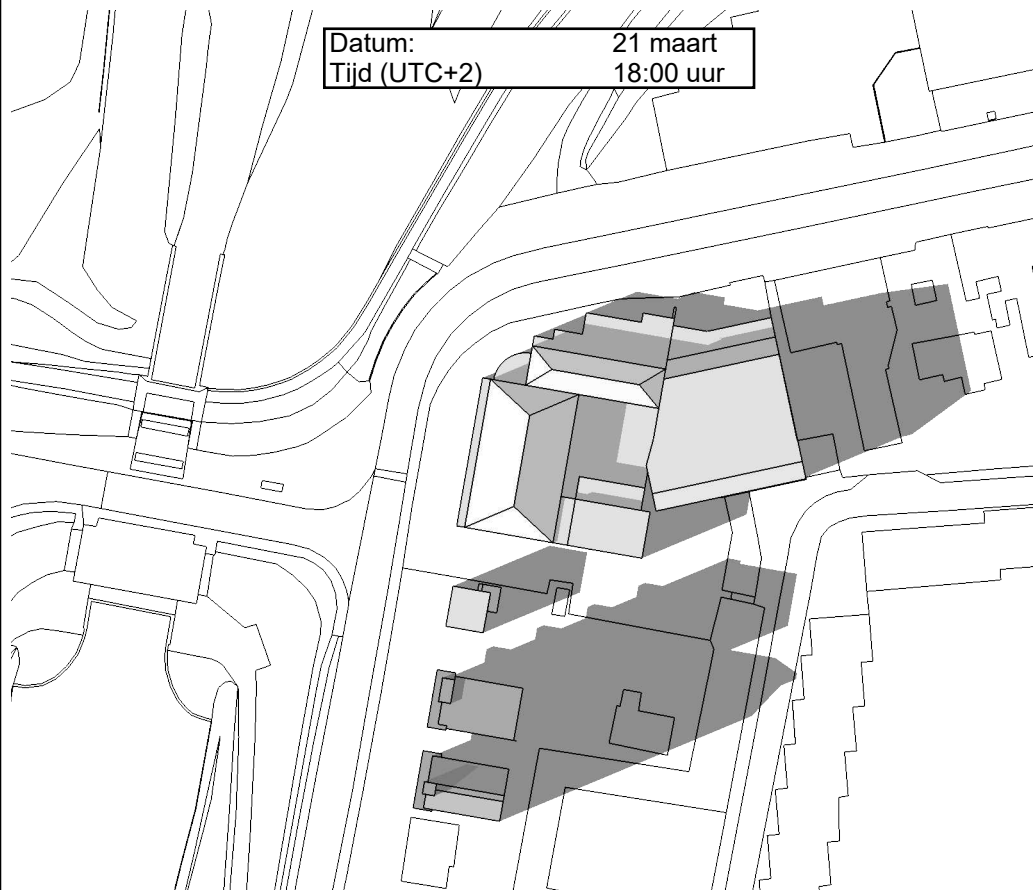


nieuwe situatie

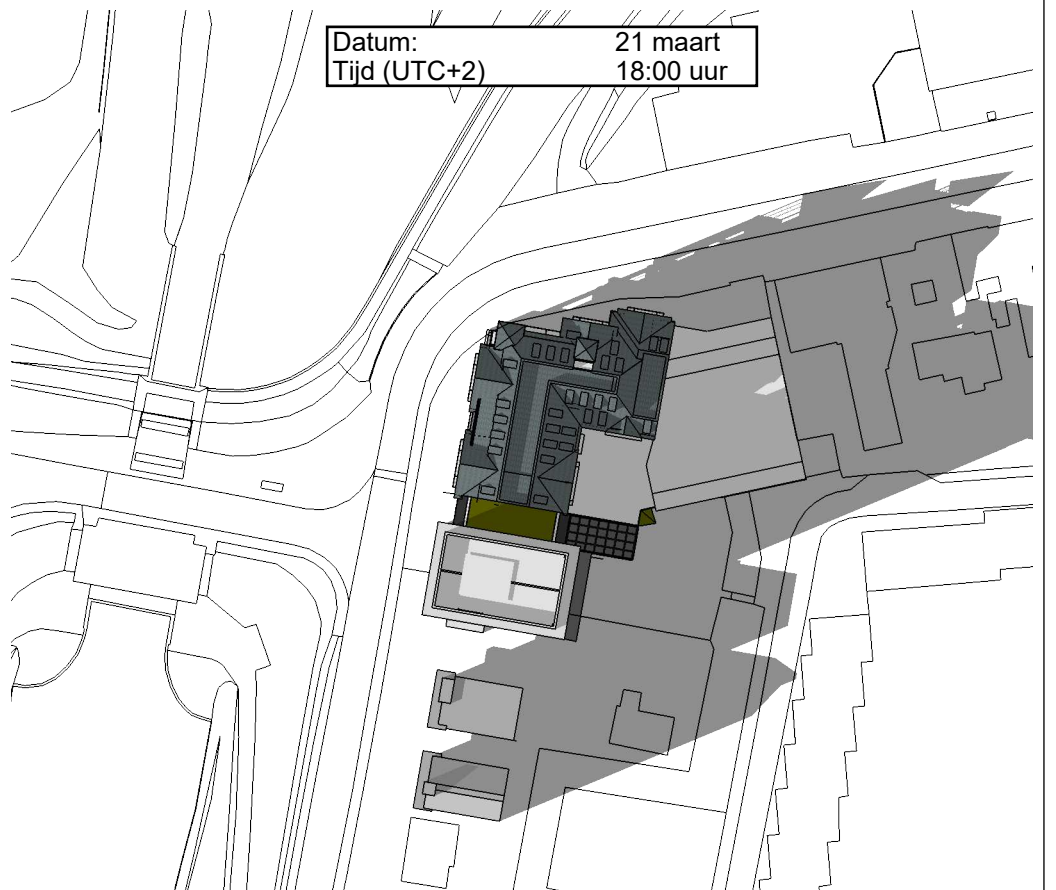
Datum: 21 maart
Tijd (UTC+2) 14:00 uur



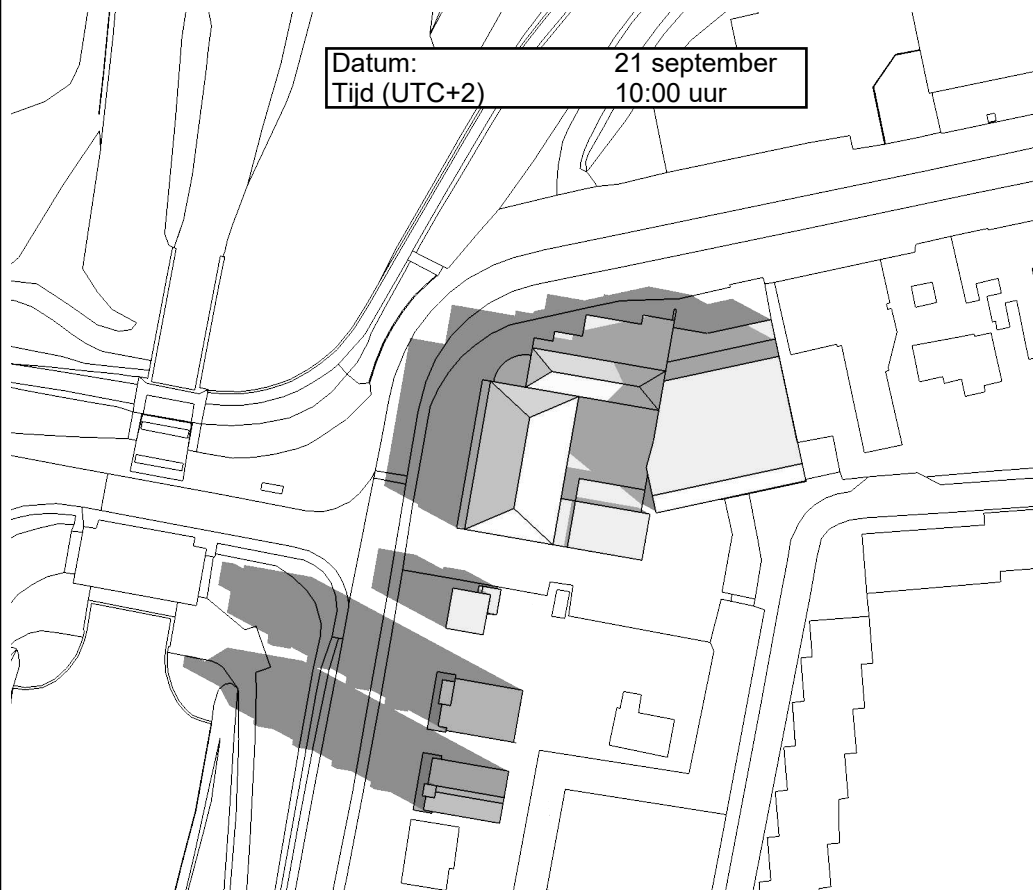
Datum: 21 maart
Tijd (UTC+2) 18:00 uur



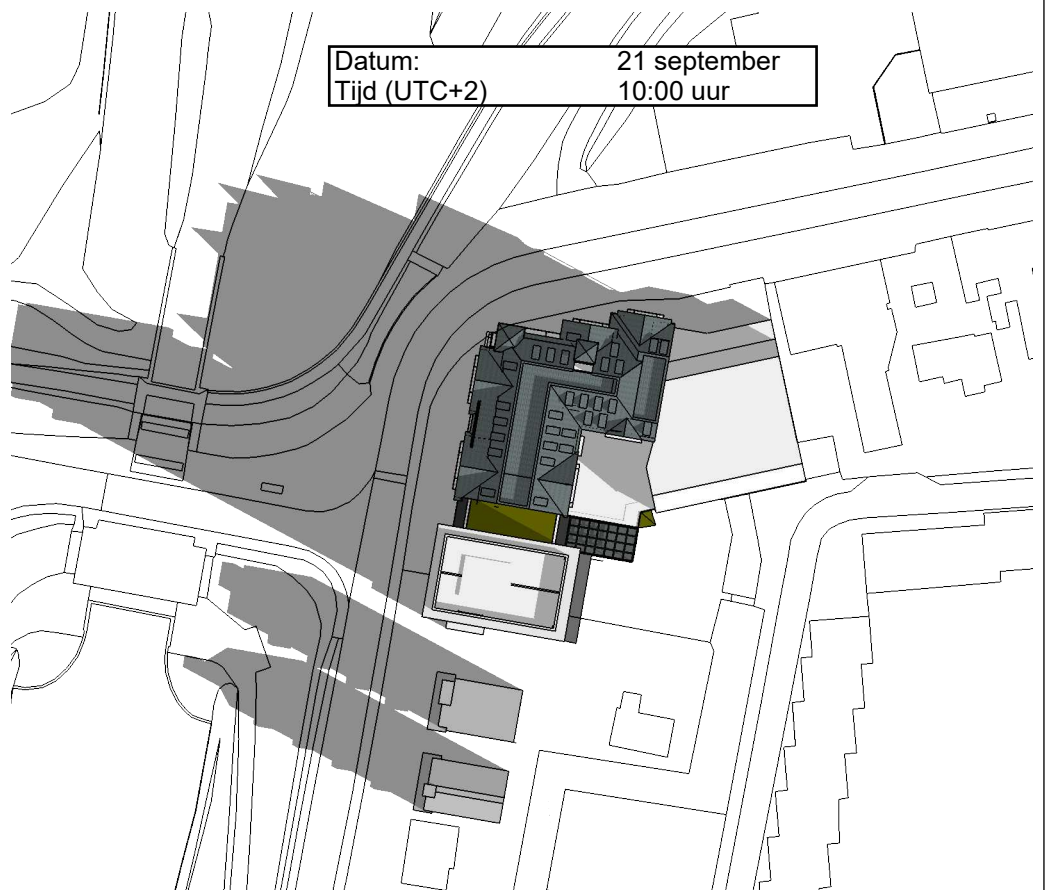
Datum: 21 maart
Tijd (UTC+2) 18:00 uur



Datum: 21 september
Tijd (UTC+2) 10:00 uur

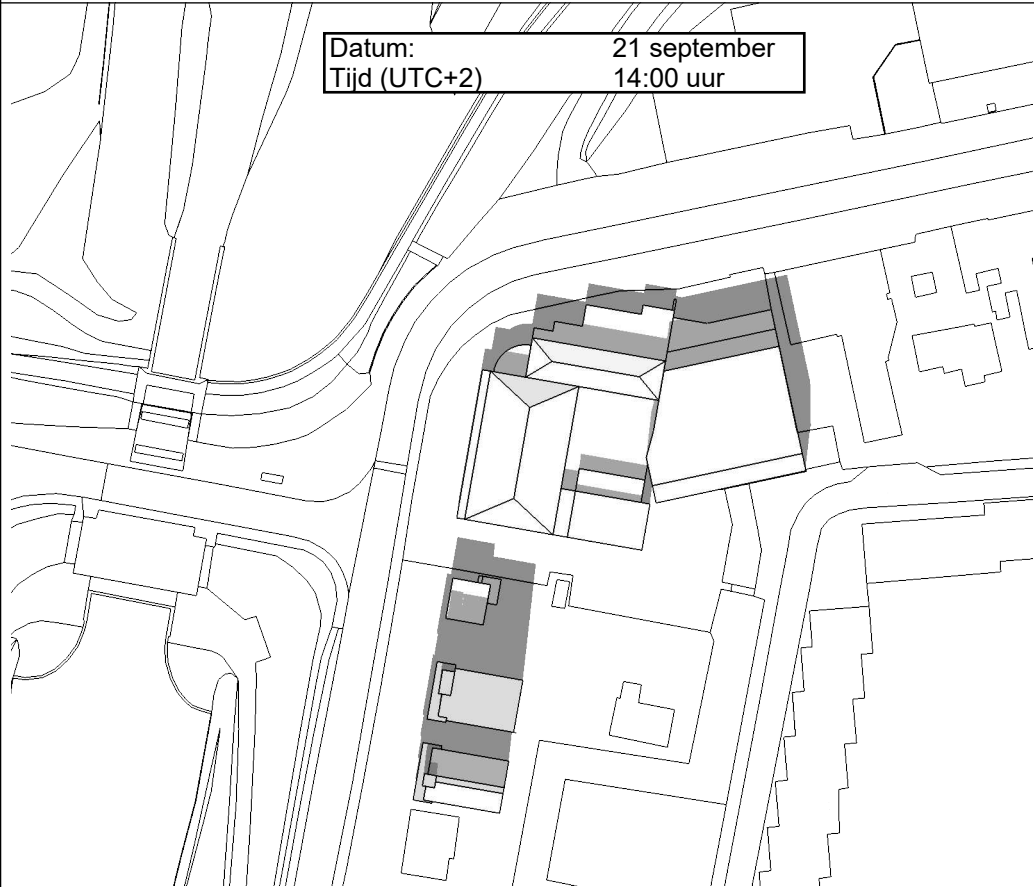


Datum: 21 september
Tijd (UTC+2) 10:00 uur



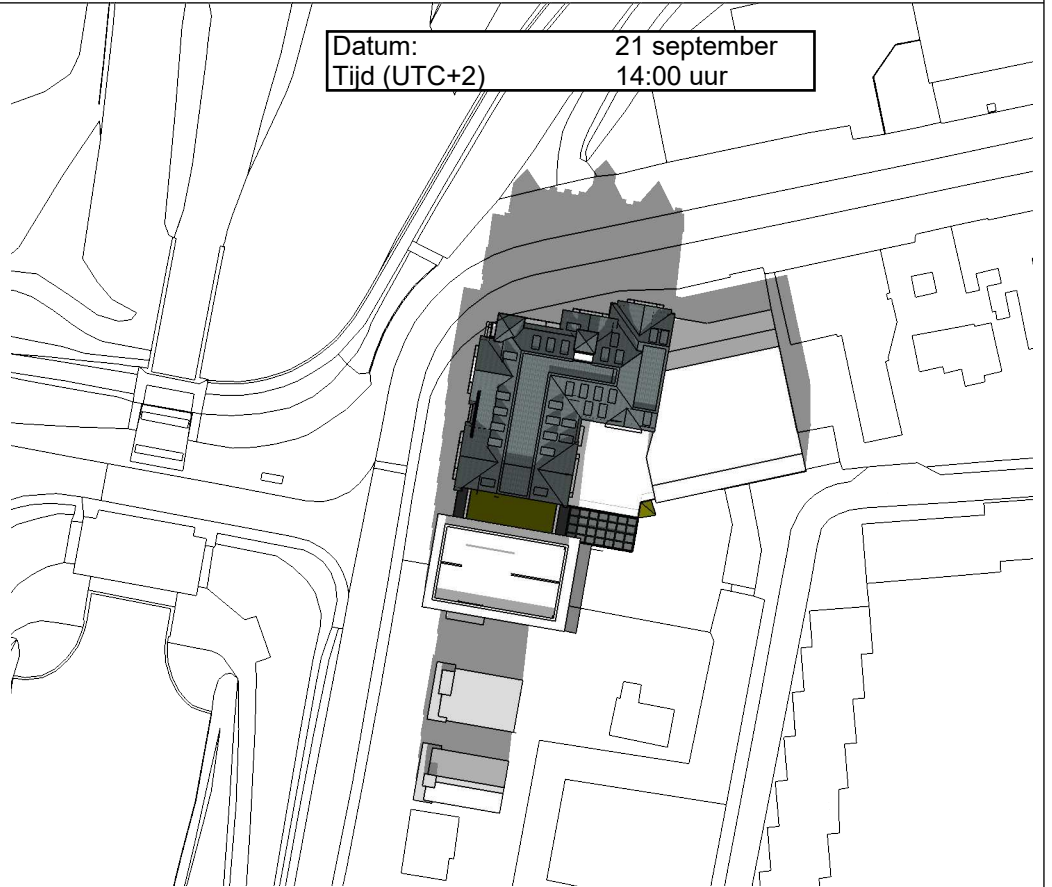
bestaande situatie

Datum: 21 september
Tijd (UTC+2) 14:00 uur

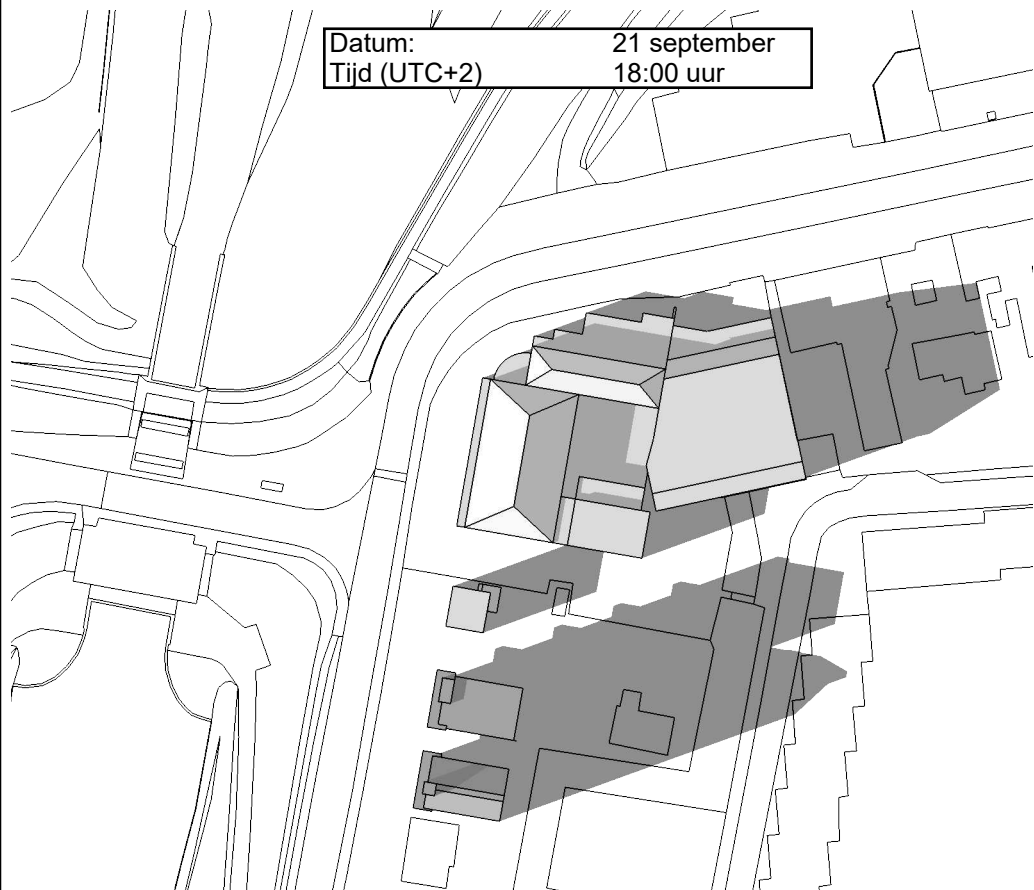


nieuwe situatie

Datum: 21 september
Tijd (UTC+2) 14:00 uur



Datum: 21 september
Tijd (UTC+2) 18:00 uur



Datum: 21 september
Tijd (UTC+2) 18:00 uur

