

Ruimtelijke Onderbouwing

Scheldestraat 8 Cadzand-Bad



Ruimtelijke onderbouwing

Scheldestraat 8 Cadzand-Bad

Opsteller:

Vlaming & De Zeeuw

A.B. (Bram) Verhage
Boulevard de Wielingen 33
4506 JJ Cadzand

E: info@vlamingendezeeuw.nl

T: 0117-700550

Versie: 6 oktober 2023

Status: Ontwerp

Imro: NL.IMRO.1714.ogscheldestraat8-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Het plan	6
1.3	Leeswijzer	12
2.	Planologisch beleidskader	13
2.1	Rijksbeleid	13
2.2	Provinciaal beleid	15
2.3	Gemeentelijk beleid	18
3.	Sectorale aspecten	21
3.1	Natuur	21
3.2	Cultuurhistorie	23
3.3	Archeologie	24
3.4	Mobiliteit en parkeren	26
3.5	Technische infrastructuur	26
3.6	Bodem	27
3.7	Geluid	28
3.8	Luchtkwaliteit	29
3.9	Externe veiligheid	30
3.10	Omliggende functies	32
3.11	Mer-beoordeling	33
3.12	Waterparagraaf	33
4.	Economische en maatschappelijke haalbaarheid	36
4.1	Inleiding	36
4.2	Economische uitvoerbaarheid	36
4.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 2. Quickscan natuurwetgeving

Bijlage 3. Nader onderzoek Wet natuurbescherming

1. Inleiding

Op het perceel aan de Scheldestraat 8 te Cadzand-Bad is het voornemen om het bestaande woonhuis te herontwikkelen tot een modern appartementencomplex met 5 bouwlagen. In totaal worden 4 appartementen gerealiseerd. De begane grond en 1^e verdieping vormen samen één appartement. Parkeren wordt verzorgd op de achterzijde van het perceel waar in totaal 10 parkeerplaatsen worden aangelegd. Het architectonische ontwerp is op 8 juni 2022 tijdens een vergadering van het Q-team Cadzand-Bad van de gemeente Sluis besproken en akkoord bevonden.

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

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

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

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

1.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Scheldestraat 8 aan de rand van de plaats Cadzand-Bad. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie EC, nummers 237, 239 en 1100. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Egelantierlaan en aan de overzijde van de Egelantierlaan het appartementencomplex De Loopinge. Aangrenzend aan de noordzijde van het perceel is de burgerwoning, Scheldestraat 7 gelegen. Ten oosten is een toegangsweg. Aan de westzijde is het afwateringskanaal gelegen. De huidige woning is de laatste woning in rij. Van deze rij (voormalige) burgerwoningen zijn het plangebied en de naastgelegen woning Scheldestraat 7 nog niet omgevormd tot een modern appartementencomplex. De overige burgerwoningen zijn wel gesloopt en omgevormd tot appartementen, zie figuur 4.



Figuur 1: Situatietekening (Mark Architecten, 2022)



Figuur 2: Luchtfoto locatie (Google Maps 2023)



Figuur 3: Huidige situatie plangebied Scheldestraat 8



Figuur 4: Huidige situatie plangebied Scheldestraat 1, en 4 tot en met 7 (vlnr)

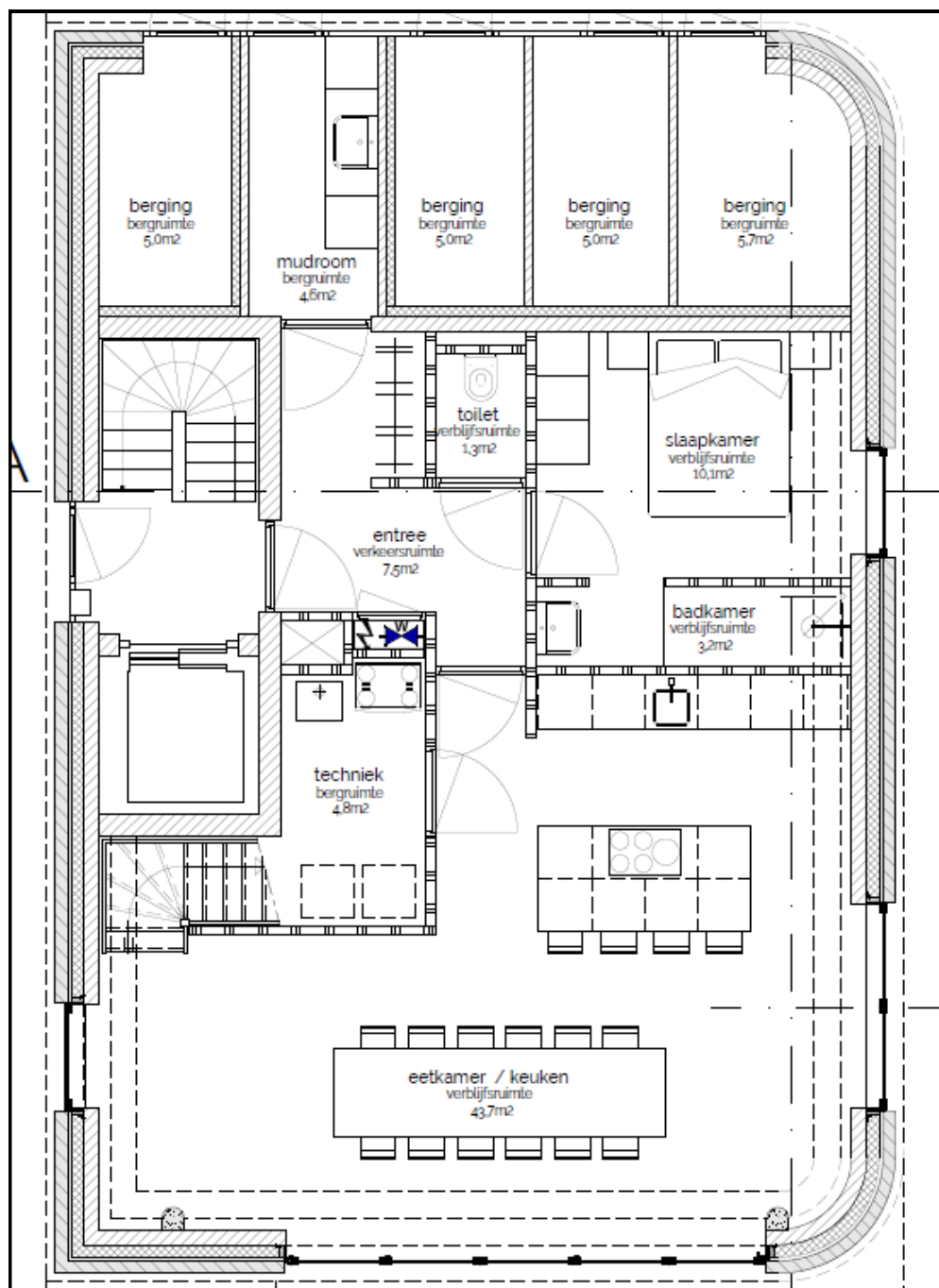
1.2 Het plan

Het initiatief is erop gericht om, na sanering van de bestaande woning, 4 appartementen te realiseren. De begane grond en 1^e verdieping vormen samen één appartement. Hierdoor biedt het appartement ruimte aan 5 slaapkamers. Op de begane grond zijn tevens vier bergingen aanwezig. Op de 2^e, 3^e en 4^e verdieping wordt telkens één appartement gerealiseerd met twee slaapkamers. Parkeren vindt plaats op de achterzijde van het terrein. Hier worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. De totale oppervlakte per appartement bedraagt:

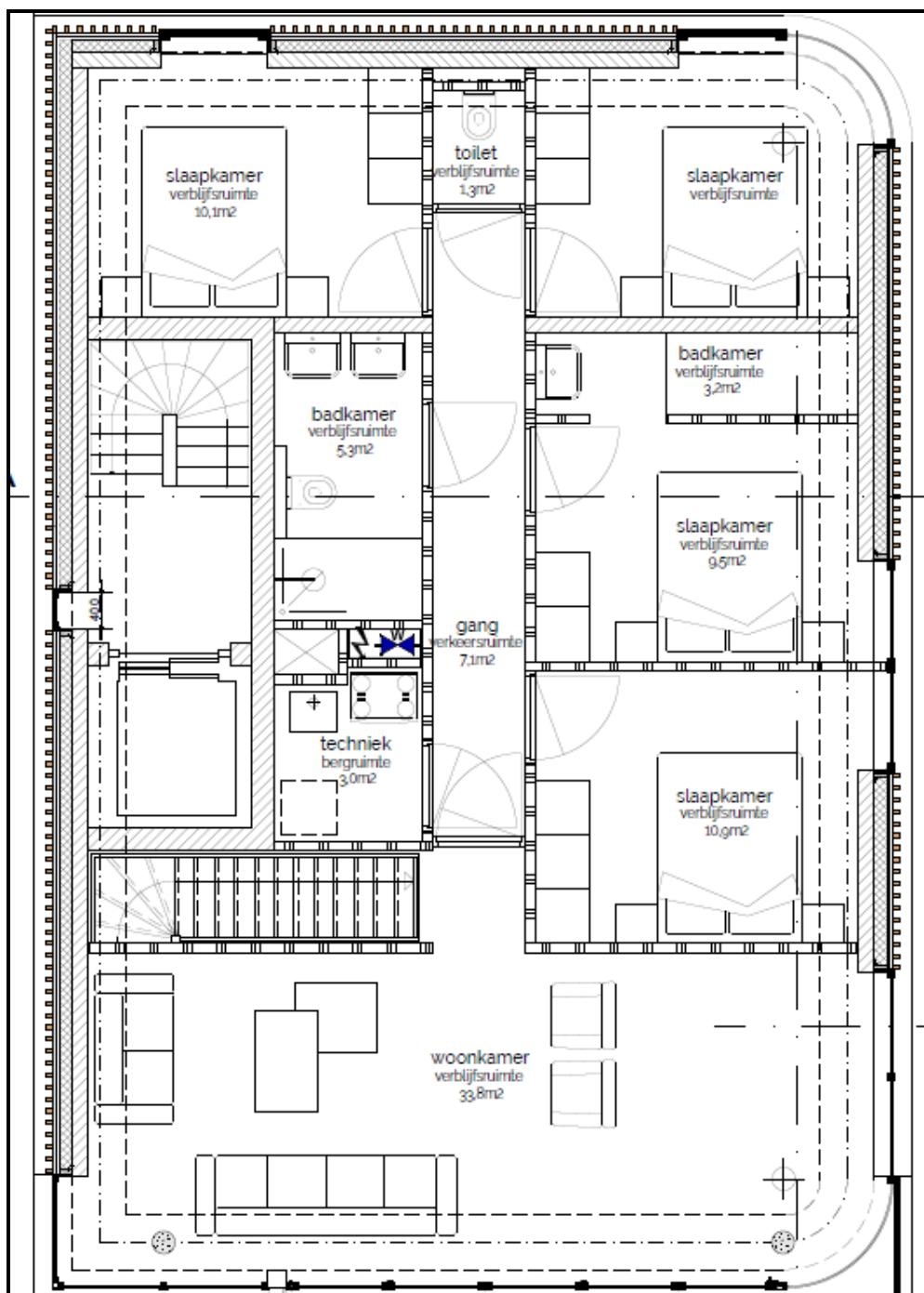
Appartement begane grond en 1 ^e verdieping:	180,4 m ² GO
Appartement 2 ^e verdieping:	100,9 m ² GO
Appartement 3 ^e verdieping:	100,9 m ² GO
Appartement 4 ^e verdieping:	123,6 m ² GO



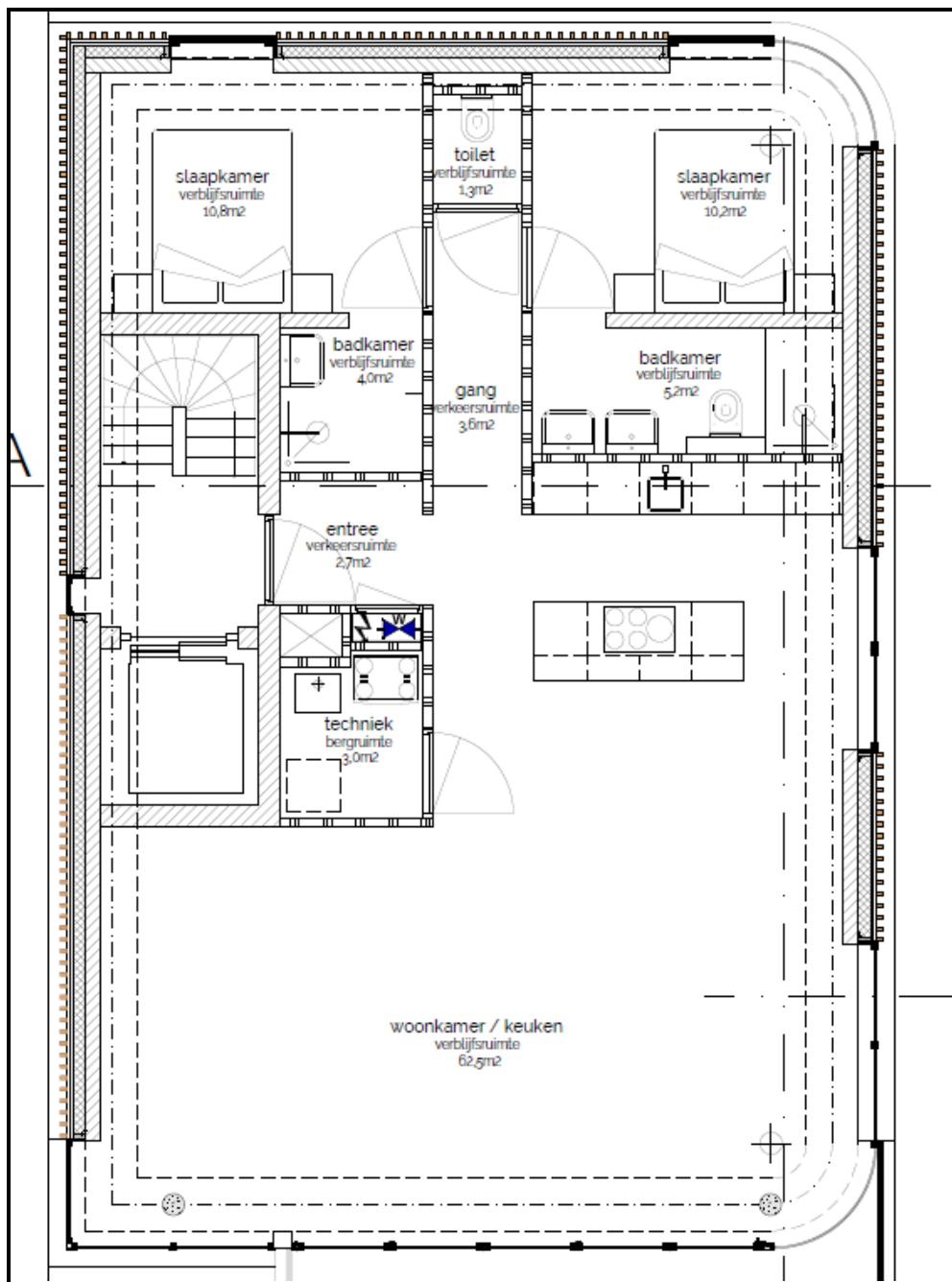
Figuur 5: Gewenste situatie



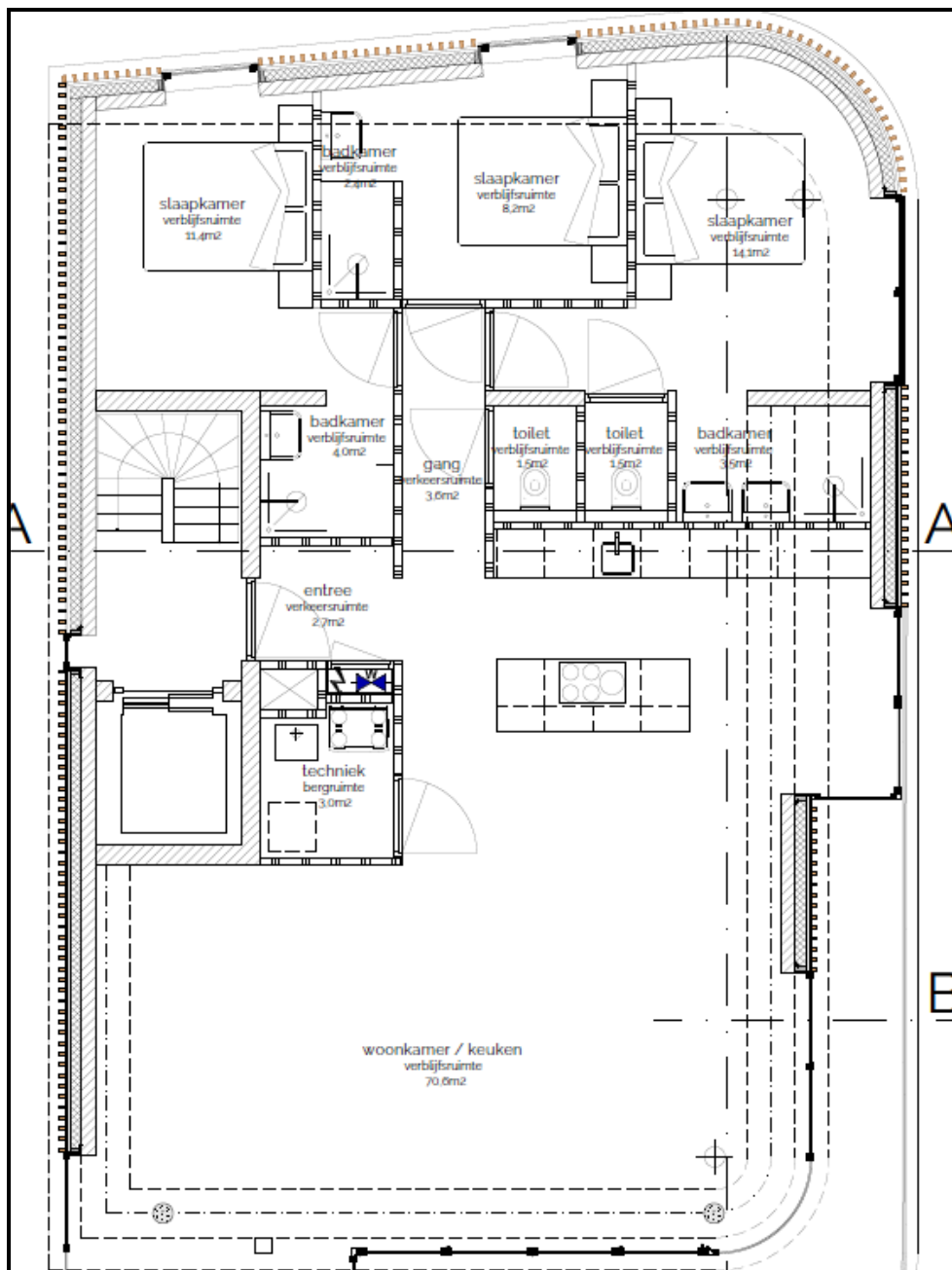
Figuur 6: Situatietekening begane grond



Figuur 7: Indeling 1^e verdieping



Figuur 8: Indeling 2^e en 3^e verdieping

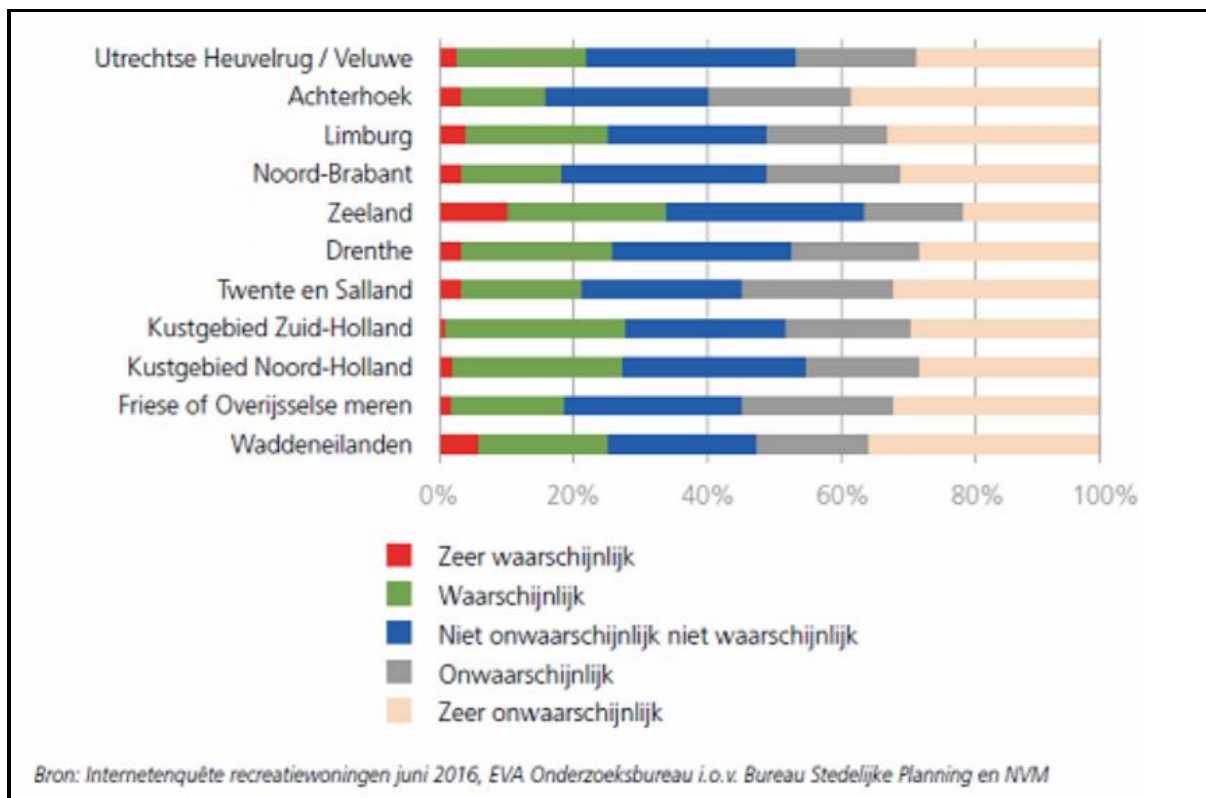


Figuur 9: Indeling 4^e verdieping

Marktontwikkeling

Het plan is mede tot stand gekomen door de vraag naar recreatiewoningen in Cadzand-Bad. Uit rapporten van onder andere ZKA en de NVM (2014) blijkt dat Zeeland al geruime tijd 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 met Brabant de meest aantrekkelijke regio. Van alle provincies geven de meeste respondenten aan er 'zeer waarschijnlijk' een recreatiewoning te willen kopen waarvan de voorkeur dat het meest uitgaat naar Zeeland. Deze behoefte aan recreatiewoningen in Zeeland neemt sindsdien toe.

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 vanuit België en Duitsland) aantrekt.



Figuur 10: Overzicht internet enquête EVA

Zeeland behoort tot de top drie-regio's, naast de Veluwe/Utrechtse Heuvelrug en Kustgebied Noord-Holland (NVM 2017, pagina 20). De Zeeuwse kust heeft de grootste plancapaciteit van alle regio's. De verwachting van NVM (Nederlandse markt voor recreatiewoningen 2016, pagina 44) is dat dit nieuwe aanbod geen dempend effect zal hebben op de toekomstige prijsontwikkeling en dat de markt dit waarschijnlijk goed gaat opnemen. Hier is volgens NVM veel vraag naar nieuwbouw en Zeeland trekt van alle regio's ook nog eens veel buitenlandse kopers aan. Het grote aantal gerealiseerde woningen in 2016 komt tegemoet aan de zeer grote vraag naar woningen in deze regio, ook onder Duitse en Belgische kopers (NVM 2017, pagina 18).

De meest recente cijfers dateren van 2021. In 2021 zijn er ruim 6.100 recreatiewoningen in Nederland verkocht, een daling van 23% ten opzichte van het topjaar 2020. De gemiddelde verkoopprijs is, vergeleken met 2019, met 1,2% gestegen naar €179.000. Het beschikbare aanbod recreatiewoningen bij NVM-makelaars bedroeg per 1 januari 2022 ruim 1.000 woningen. Dit is een duidelijke verruiming ten opzichte van begin 2021 toen het aanbod met 800 woningen 20% lager lag. Toch is de markt nog steeds krap met veel vraag en weinig aanbod. De gemiddelde vraagprijs is hard gestegen met 33% naar € 306.000 ten opzichte van 2020. De verklaring hiervoor is dat er veel nieuwbouw recreatiewoningen beschikbaar zijn gekomen met een

vraagprijs tussen € 200.000 en € 500.000. Dit is de hoogste stijging sinds 2004, het jaar dat NVM startte met publicatie van deze cijfers.

In Zeeland is in 2021 bij circa 40% van de verkopen meer betaald dan de vraagprijs. Hoewel ook in Zeeland de keuze voor de consument flink is toegenomen in vergelijking met 2021 is de markt hier nog wel steeds erg krap. De gemiddelde woonoppervlakte van verkochte woningen bedroeg 76 m². Zeeland heeft landelijk de hoogste m²-prijs van € 4.333 per m². De gemiddelde vraagprijs van te koop staande recreatiewoningen in Zeeland is ten opzichte van 2020 is licht gedaald naar € 545.000 (www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/recreatiewoningen/).

Herkomst kopers

Uit de verkoopcijfers van nieuwe projecten voor recreatieappartementen aan de Zeeuws-Vlaamse kust blijkt dat sprake is van een bijzondere marktsituatie. Cadzand-Bad is in praktisch en beleidsmatig opzicht de kustlocatie voor recreatieappartementen in Zeeuws-Vlaanderen zo kort bij de Belgische grens. Dat is gebeurd nadat hiervoor plan- en besluitvorming heeft plaatsgevonden. Op basis daarvan zijn belangrijke ontwikkelingen in gang gezet en ook voor een belangrijk deel gerealiseerd en in aanbouw.

In België is het aanbod aan de kust onderscheidend van het aanbod in Zeeuws-Vlaanderen. De prijzen van de appartementen liggen substantieel hoger. Hierdoor is die markt voor een groot deel onbereikbaar geworden voor vele Belgen. Ook de Belgische kenmerken van de bebouwingsstructuur wordt minder gewaardeerd. De Vlaamse kust is grotendeels volgebouwd en het Vlaamse beleid is gericht op intensivering binnen bestaand stedelijk gebied. Hierdoor zijn er vrijwel geen mogelijkheden voor verdere verdichting aan de kust. Ook wordt er van uitgegaan dat er geen relevant nieuw aanbod met zicht op zee gerealiseerd kan worden. Zeeuws-Vlaanderen kent een kleinschalige en fijnmaziger structuur. Daar komt bij dat natuurgebieden veelal aan de kernen grenzen, zoals in Cadzand-Bad, of op fietsafstand zijn gelegen. Dat zijn kwaliteiten die bij het aanbod van appartementen in België worden gemist. België beschikt niet over het appartementenaanbod zoals in Cadzand-Bad terwijl daar bij Belgen duidelijk een stijgende vraag naar is.

Zowel op basis van marktcijfers benoemd in bovenstaande gegevens zijn ook voor dit project de verkoopresultaten van verblijfsrecreatie-eenheden uitstekend te noemen. Nog voordat de procedure van start is gegaan zijn er voor alle 4 de appartementen gegadigden. De vraag naar recreatieappartementen is dan ook nog steeds aanwezig.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie en de verschillende sectorale milieuaspecten, zoals Wetgeluidhinder en luchtkwaliteit weergegeven. In hoofdstuk 4 worden de juridische componenten behorende bij het bestemmingsplan beschreven. In de hoofdstukken 5 en 6 worden vervolgens de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke haalbaarheid nader uiteengezet.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is toegeschreven op een aantal dringende maatschappelijke opgaven waar Nederland zich voor gesteld ziet. Dit betreft de gevolgen van de klimaatverandering (wateroverlast/droogte, opwarming en zeespiegelstijging), de energietransitie naar duurzame opslag en opwekking, de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, het bereikbaar houden van stedelijk gebied en de inpassing van nieuwe distributiecentra. Verder betreft dit de gelijktijdige versterking van de natuur en de biodiversiteit en het behoud van landbouw en agrarisch landschap.

Deze opgaven moeten volgens de NOVI in samenhang bekeken worden, waarbij de versterking van de omgevingskwaliteit centraal staat. In de NOVI worden daarvoor drie afwegingsprincipes geformuleerd:

- 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- 3) Afwenteling op toekomstige generaties of op andere gebieden wordt voorkomen.

De voor deze ontwikkeling relevante beleidsaspecten uit de NOVI zijn in ieder geval:

- Het realiseren van een goede omgevingskwaliteit;

Hieraan beoogt onderhavige ontwikkeling invulling te geven, mede door uit te gaan van transformatie van het bebouwde gebied.

- Het waarborgen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;

Gelet op de uitkomst van de verschillende milieuonderzoeken alsook de door te voeren technische maatregelen kan hier worden voorzien in een gezonde en veilige verblijfsomgeving.

- De zorg voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;

Het plan voorziet in een aanwezige behoefte.

- Het realiseren van een circulaire economie;

Er wordt waar onder andere gekozen voor eenvoudig her te gebruiken bouwstoffen. De houten gevelbekleding is geschroefd aangebracht en mogelijk her te gebruiken.

- Het waarborgen van waterveiligheid en klimaatbestendigheid.

Het bouwplan omvat waterbuffering in de vorm van infiltratiekratten op de achterzijde van het perceel. Er zal geen sprake zijn van wateroverlast.

Gelet op het voorgaande is het bouwplan in overeenstemming met de beleidsambities van de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijkswaardwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen is voor de gewenste ontwikkeling van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Vraag 1. Is er sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling? Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn naast bedrijventerreinen en winkelvoorzieningen ook accommodaties voor recreatie en leisure. Ook ontwikkelingen van meer dan 11 woningen worden als stedelijke ontwikkeling gezien. In dit geval is er sprake van een nieuwe ontwikkeling, omdat als gevolg van de omgevingsvergunning, het ruimtebeslag met een planologische mogelijkheid voor de vestiging van recreatie toeneemt.

Vraag 2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling? In paragraaf 1.3 zijn de marktontwikkelingen beschreven. Hieruit blijkt dat er sprake is van een actuele behoefte in de badplaats. Tevens wordt de behoefte nader onderbouwd door de Pilot Cadzand-Bad. In de pilot wordt nader aangeduid en onderbouwd dat de toe te voegen woningen passend zijn binnen het streefbeeld Cadzand-Bad.

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. 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.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

In het kader van de Kustvisie is de begrenzing van het bebouwd gebied van Cadzand-Bad vastgelegd. In de Omgevingsvisie is nogmaals het belang van recreatie en de juiste invulling hiervan kenbaar gemaakt.

Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Omgevingsverordening Zeeland 2018 van de provincie Zeeland. Deze verordening is in werking getreden op 7 november 2018.

Met betrekking tot het initiatief zijn de artikelen 2.10 en 2.13 van de Omgevingsverordening van toepassing.

Artikel 2.10

In het eerste lid is geregeld dat nieuwvestiging en uitbreiding van verblijfsrecreatie (bijvoorbeeld zomerhuizenterreinen, hotels, recreatieve appartementen, kampeerterreinen) mogelijk is binnen de begrenzing van de Zeeuwse badplaatsen, zoals aangegeven in bijlage 5. Ontwikkelingen dienen wel te voldoen aan de in bijlage D, opgenomen voorwaarden B tot en met D. Deze hebben betrekking op de economische haalbaarheid, de markt en het onderscheidend vermogen van het concept en de sociaal maatschappelijke bijdrage die de ontwikkeling oplevert.

Toetsing:

De ontwikkeling is gelegen in Cadzand-Bad, een van de aangewezen Zeeuwse badplaatsen zoals opgenomen in bijlage 5 van de Omgevingsverordening. Verder dient de ontwikkeling te worden getoetst aan de voorwaarden B tot en met D uit bijlage D.

Voorwaarde B:

Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie zoals bedoeld in artikel 2.13. De ontwikkeling wordt geïnitieerd door een professionele projectontwikkelaar. De gewenste ontwikkeling is haalbaar en daarmee economisch uitvoerbaar. Een businessplan is hiervoor opgesteld. Aan de centrale bedrijfsmatige exploitatie als bedoeld in artikel 2.13 wordt voldaan (zie artikel 2.13).

Voorwaarde C.

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. In Cadzand is momenteel nog steeds een tekort aan appartementen. Een groot aantal appartementen wordt verkocht boven de €800.000 van. Onder dit bedrag is er nog steeds een prijssegment waarvan er weinig aanbod is. De meest recent afgeronde, dan wel in uitvoering zijnde, projecten zijn projecten met zeezicht, waardoor de verkoopprijzen aanzienlijk hoger liggen. Het initiatief omvat een segment boven de €800.000. Daarnaast voldoet het initiatief aan de stedenbouwkundige uitgangspunten welke zijn opgenomen voor Cadzand-Bad. Het betreft hoogwaardige nieuwbouw met een kenmerkend karakter voor Cadzand-Bad.

Voorwaarde D.

Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving. De realisatie van recreatieappartementen is voor Cadzand-Bad belangrijk voor de algehele ontwikkeling van het gebied. Extra aanbod van

recreatieappartementen leidt tot meer werkgelegenheid, denk aan de bouw maar ook onderhoud en beheer en als het gaat om de vraag naar toeristische voorzieningen. Commerciële ruimtes en horeca hebben baat bij een toename van bezoekers in de badplaats.

Artikel 2.13

1. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning. Tevens worden regels gesteld waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Bedoelde regels worden tevens opgenomen in volgende herzieningen van het bestemmingsplan voor het verblijfsrecreatieterrein.
2. Het bepaalde in het eerste lid omtrent het stellen van regels ter voorkoming van permanente bewoning is ook van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning en het bepaalde omtrent centrale bedrijfsmatige exploitatie is mede van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen omtrent een centraal bedrijfsmatige exploitatie.
3. Het bepaalde in het eerste lid omtrent het stellen van regels waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie is niet van toepassing wanneer in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan de in de bijlage bij deze verordening bedoelde voorwaarden.
4. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein en in de toelichting bij daarop volgende planherzieningen wordt aannemelijk gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is geborgd.

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

Deze voorwaarden zijn als volgt omschreven:

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

Toetsing:

De planontwikkeling ligt binnen de begrenzing van de badplaats Cadzand-Bad en maakt deel uit van een bredere visie herstructurering/transformatie van de badplaats. De gemeente Sluis heeft bovenstaande nader uitgewerkt in het ontwikkelingsplan en Bijlage 10 Cadzand-Bad.

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

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

B. Deeltijdwonen: woningen/appartementen die niet onder additionele migratie vallen, maar gebruikt kunnen worden als tweede woning (niet permanent) en ook recreatief verhuurd mogen worden (zonder dat er een verplichting geldt). Hiervoor komt een apart contingent beschikbaar. Dit contingent is bepaald op grond van een in opdracht van de Provincie opgestelde behoefteprognose voor de specifieke behoefte aan deeltijdwonen en wordt aangevuld met appartementen die gedurende de afgelopen 5 jaren zijn vergund, voldoen aan de criteria voor additionele migratie, thans de bestemming 'recreatie zonder verhuurplicht' hebben en aldus worden herbestemd naar de bestemming voor additionele migratie. Het aldus ontstane contingent dient als basis voor de laddertoets duurzame verstedelijking en wordt op die manier leeggegeten door nieuwe initiatieven. Afgesproken is om over 2 jaar de behoefte aan deeltijdwonen opnieuw vast te stellen.

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

Uitwerking:

Inmiddels is de pilot verlengd en zijn de prijzen onder A gecorrigeerd als gevolg van de gestegen marktprijzen voor (recreatie)woningen. Immers, ten aanzien van de additionele migratie is bedoeld ruimte te bieden voor de toevoeging van woningen voor een specifiek segment (deeltijd)wonen. Het betreft woningen die additioneel zijn op het programma voor permanent bewoonde en recreatief gebruikte appartementen, zonder dat dit invloed heeft op het aanbod elders in de gemeente. Het betreft dan appartementen die, onder meer door hun bijzondere ligging en kwaliteiten, elders niet worden aangeboden. Dit is onder meer geconcretiseerd in de genoemde bedragen. Teneinde (blijvend) een bijdrage te leveren aan het versterken van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de herstructurering/transformatie van de badplaats door middel van deze additionele woningen is het gewenst de normen hiervoor aan te passen. Er is uitgegaan van een minimale verkoopprijs van € 800.000 VON en een minimale prijs per m2 GBO van € 7.000 VON.

In de ruimtelijke onderbouwing dient inzichtelijk te worden gemaakt welke categorie per appartement van toepassing is. In totaal worden er 4 appartementen gerealiseerd. Alle vier de appartementen hebben een minimale verkoopprijs van € 800.000 VON (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m2 GBO van € 7.000 VON, zodat voor alle appartementen wordt voldaan aan de geldende beleidsregel. Deze 4 appartementen kunnen zowel permanent, in deeltijd als voor verhuur worden gebruikt. Voor de te bouwen appartementen wordt een Vereniging van Eigenaren (VVE) opgericht. De VVE heeft maar

één functie: zorgen voor een goed onderhoud en beheer. Die taak is enkele jaren geleden wettelijk aangescherpt. In vergelijking met een centrale verhuurorganisatie die geen zeggenschap en verantwoordelijkheid heeft inzake beheer en onderhoud van het onroerend goed, heeft in dit geval een VVE meer invloed op het behoud van een kwalitatief goed recreatieproduct.

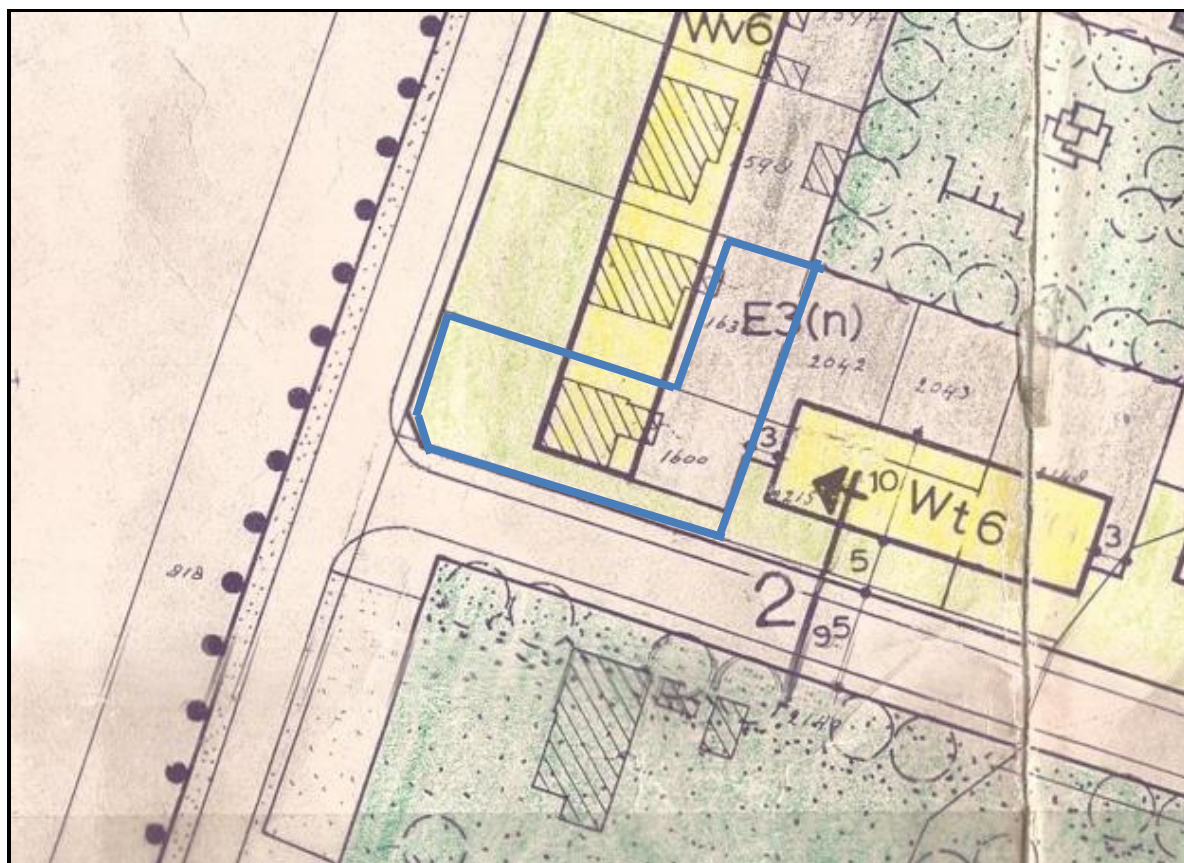
2.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig Verbonden visiedocument 2021-2025

Cadzand-Bad wordt in het visiedocument Krachtig Verbonden nader omschreven en aangeduid. Aangezien de ESPA Cadzand-Bad heeft aangewezen als officiële badplaats stelt de gemeente Sluis zich als doelstelling om deze badstatus verder uit te bouwen. Cadzand-Bad is tevens aangemerkt als hotspot en de gemeente Sluis wil zich met name op deze hotspots oriënteren als het gaat om recreatieve wooneenheden en het realiseren van nieuwe hoogbouw. De bouw van het appartementencomplex is in lijn met deze visie en past in de ontwikkelingsvisie als badplaats binnen de gemeente Sluis.

Beheersverordening Cadzand-Bad

Op de planlocatie is de beheersverordening 'Cadzand-Bad', in werking getreden op 8 november 2013, van toepassing. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de tot dat moment vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten, van toepassing verklaard. Het onderliggende bestemmingsplan Cadzand-Bad biedt zowel qua bouwen als gebruik geen mogelijkheid om meerdere appartementen en bijbehorende parkeervoorzieningen binnen de vigerende bestemming Wonen (vrijstaand) en erf te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de beheersverordening.



Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

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

'Doel is de ontwikkeling van een 'stijlvolle internationale badplaats met een natuurlijk karakter', waar de kernkwaliteiten rust, ruimte en vrijheid centraal staan. Toerisme en recreatie vormen nu en in de toekomst de grootste economische pijler van Cadzand-Bad. De veranderingen in deze sector vragen om een kwaliteitsverbetering. Cadzand-Bad kenmerkt zich momenteel door een te eenzijdige en weinig onderscheidende branchering in het toeristische aanbod. De gemeente Sluis stimuleert en faciliteert de benodigde kwaliteitsslag door onder meer een samenhangend beleidskader te bieden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De strategische benadering, aanpak en ruimtelijke hoofdlijnen zijn vastgelegd in het Ontwikkelingsplan en bijlage 10.

In bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad is de ruimtelijke visie en beeldkwaliteit van de planlocatie (Blauwe Laan, vanaf pagina 29) nader omschreven.

'Het kanaal en haar flankerende routes vormen een geheel eigen introductie op de badplaats. Met de toekomstige ontwikkeling van Cavelot en de eventuele herstructurering van het gebied Lopinge, zal deze invalsroute van karakter veranderen. De kanaalzone kan beschouwd worden als de 'oprijlaan' naar de badplaats. De oprijlaan eindigt bij het maritieme balkon dat de feitelijke entree is tot het centrum van het dorp. Tussen de bebouwing langs het kanaal en de bebouwing langs de Boulevard de Wielingen is een verschil in sfeer en architectuur van belang. De sfeer van de boulevard is romantisch en klassiek, terwijl de sfeer langs het kanaal meer eigentijds en modern is. Het contrast in sferen is om meerdere redenen van belang. Het gewenste contrast onderstreept het eigen centrumkarakter van de boulevard, doordat de architectonische sfeer niet uitwaaiert tot in de randen van het dorp. Verder past een eigentijds karakter langs het kanaal en de omgeving van het toekomstige maritieme balkon beter bij de 'leeftijd' van deze structuurdragers. Tot slot zal ook de Noordzeestraat met de twee hotels in de beleving beter aansluiten op de omgeving. Maar wat geldt voor de boulevard geldt ook voor deze Blauwe Laan: de bebouwing ademt de sfeer van een kustplaats. Dit beeldkwaliteitskader geeft spelregels voor vernieuwing van bestaande woonbebouwing pal langs het kanaal aan de Scheldestraat en Kanaalweg. Functiewijzigingen of functiecombinaties met horeca, detailhandel en dienstverlening zijn niet aan de orde. Voor de openbare ruimte zijn vooralsnog geen ingrijpende herinrichtingen gepland.'

De specifieke richtlijnen met betrekking tot bouwmassa, architectuur, inrichting kavel en de overgang van openbaar naar privé zijn opgenomen op pagina 30 en 31 van bijlage 10. De richtlijnen zijn als volgt:

Bouwmassa en Architectuur

- De bebouwing met de huisnummers 3 t/m 8 mag geheel vernieuwen. Daarbij wordt ingezet op een omslag van het beeld van zes eenvoudige woningen naar een ensemble van statige herenhuizen. De kavel van Scheldestraat 3 kan bij de herontwikkeling van het hotel De Schelde betrokken worden.

- Binnen het beoogde sfeerbeeld hebben de herenhuizen ieder een eigen stijl. Het is niet de bedoeling dat er een projectmatig beeld ontstaat.

- *De bouwmassa's zijn vrijstaand. De voorgevels staan in een vaste rooilijn die overeenkomt met de huidige rooilijn (diepte voortuin circa 9,50 tot 10 meter).*
- *De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is aan weerszijden minimaal 2,5 meter.*
- *Om het vrijstaande karakter van de volumes nog verder te garanderen, mogen de hoofdbouwmassa's niet geschakeld zijn door aangebouwde bijgebouwen of carports.*
- *De hoogte van de bebouwing is minimaal 9 en maximaal 15 meter. Dit kan zowel gerealiseerd worden door volumes met een kap of volumes met een plat dak. De vorm van de kap is vrij te kiezen. Hierbij is uitgegaan van een verdiepingshoogte van 3 meter. Op de begane grond hoeft geen extra hoogte aangehouden te worden omdat geen andere functies dan wonen voorzien zijn.*
- *Het bouwvlak voor de hoofdbouwmassa heeft een maximale diepte van 12 meter.*
- *Op de achterpercelen (en aan de Egelantierlaan) wordt vooralsnog niet gebouwd. Toekomstige herontwikkeling van deze diepe achterpercelen hoeft niet uitgesloten te worden maar zal afgestemd moeten worden op eventuele herontwikkelingen van het gebied de Blommaart. De visie op ontsluiting, openbare ruimte en parkeren zijn wezenlijke stedenbouwkundige aspecten die daarvoor kaderstellend zullen zijn.*

Inrichting kavels en overgang openbaar – privé

- *De invalsroute langs het kanaal heeft een groen karakter. De inrichting van de voortuinen speelt een belangrijke bijdrage in de beeldvorming. De voortuinen zijn groen en de verharding beperkt zich tot het minimaal noodzakelijke (toeritten langs de woningen naar het achterperceel). In de voortuinzone wordt niet geparkeerd.*
- *Op de voorste perceelsgrenzen staan in de architectuur geïntegreerde tuinmuren, al dan niet gecombineerd met een haag.*
- *De parkeerbehoefte moet volledig op eigen erf worden opgelost.*
- *Aanbouwen en bijgebouwen passen bij de architectuur van de hoofdbouwmassa*

Toetsing

Bovenstaande uitgangspunten zijn als zodanig verwerkt in de planvorming en uitwerking van de omgevingsvergunning. Twee onderdelen wijken af van bovenstaande voorwaarden echter deze twee onderdelen betreffen een kwaliteitsslag ten opzichte van bovenstaande uitgangspunten.

Tijdens de bijeenkomsten van het kwaliteitsteam (Q-team) is gesproken over de diepte van het gebouw als footprint als ook de diepte en breedte van de bovenste bouwlaag. Uitgangspunt in bijlage 10 is de maximale diepte van 12 meter. Tevens heeft de bovenste bouwlaag ook een grotere diepte en ook de breedte gaat buiten het kavel.

De diepte die nu wordt gehanteerd bedraagt 14 meter. Uit stedenbouwkundig oogpunt zijn deze extra 2 meter te verantwoorden nu dezelfde bouwdiepte wordt gehanteerd als bij de Scheldestraat 2 en 4 en hierdoor een eenduidig beeld aan de achterzijde van de Scheldestraat zichtbaar wordt. Voor wat betreft de bovenste bouwlaag is gezocht naar een passende maritieme sfeer van een wheelhouse en blijft de overschrijding enkel van toepassing voor de bovenste verdieping waardoor het Q-team de wijziging als passend vindt in zijn omgeving.

Geconcludeerd wordt dat aan de voorwaarden van bouwmassa, architectuur en inrichting voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, waarbij aanvullend is geconcludeerd dat op basis van dit plan de bouwdiepte is vergroot (14 in plaats van 12 meter) en een hoogteaccent op de bovenste verdieping is aangebracht. Deze definitieve uitgangspunten zijn op 8 juni 2022 en op 17 juli 2022 behandeld en akkoord bevonden door het Q-team. Wel is de gewenste ontwikkeling strijdig met de beheersverordening Cadzand-Bad en het onderliggende bestemmingsplan Cadzand-Bad. Om het initiatief mogelijk te maken is een omgevingsvergunning afwijkend gebruik noodzakelijk.

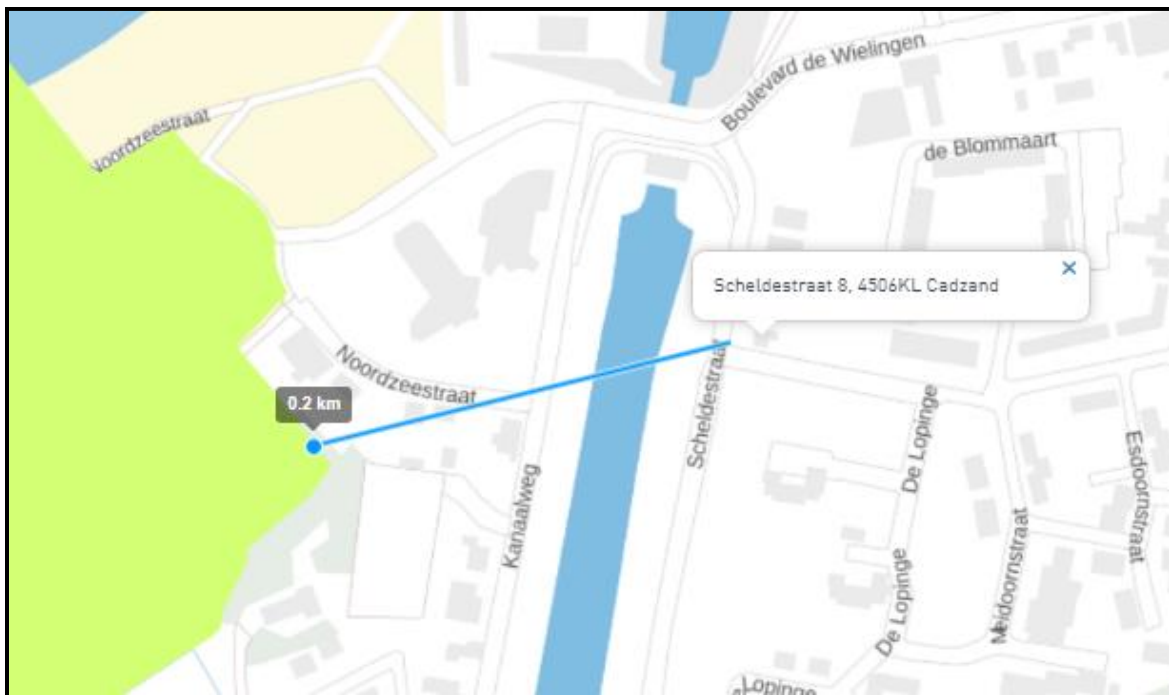
3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

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

Gebiedsbescherming

De planlocatie is gelegen in Cadzand-Bad. Een dorp gelegen tegen de Westerschelde. De Westerschelde en Saeftinghe is aangewezen Natura2000 gebied en is gelegen op circa 400 meter. Het andere Natura2000 gebied betreft het Zwin en Kievittepolder op een afstand van circa 200 meter. Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase het projecteffect nihil is. Bij de bouwfase bedraagt het projecteffect bij het beoogde sloop- en bouwphase 0,01 mol/ha/jaar, maar is bij de verschilberekening tussen het huidige gebruik en sloop- en bouwphase op omliggende gebieden nihil en daarmee heeft de depositie ook geen verslechterend effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er bestaat daarom op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze omgevingsvergunning zie bijlage 1.



Figuur 12: Uitsnede kaart Natura2000 (Geoweb provincie Zeeland)

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. Het plangebied zelf is niet begrensd in het kader van de Natuurnetwerk Zeeland (NNZ, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). Aangrenzend aan het plangebied ligt de Scheldestraat welke is aangemerkt als bestaande natuur. Het provinciale toetsingskader stelt dat ontwikkelingen binnen 100 meter van natuurgebied nader moeten worden afgewogen (Artikel 2.27 Omgevingsverordening, afwegingszone). Deze afwegingszone geldt niet voor de Scheldestraat. Binnendijken zijn namelijk uitgezonderd van deze afwegingszone. Dichtstbijzijnde natuurgebied betreft het reeds genoemde Natura2000 gebied Zwin en Kievittepolder.



Figuur 13: Uitsnede kaart Natuurberheerplan 2023 (Geoweb provincie Zeeland)

In het kader van soortenonderzoek heeft adviesbureau Wieland een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd en opgesteld. In de quickscan wordt het volgende geconcludeerd: *Het plangebied is niet geschikt als leefgebied voor grondgebonden zoogdieren. De bebouwing is niet toegankelijk, er zijn geen sporen aangetroffen van grondgebonden zoogdieren. In de te slopen bebouwing zijn potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen. Om te bepalen of vleermuizen voorkomen en wat de eventuele functie van het plangebied is, dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden conform het Vleermuisprotocol 2021. In de bebouwing zijn potentiële broedplaatsen voor huismus en gierzwaluw. Deze kunnen bij sloop verloren gaan. Daarnaast is de tuin potentieel leefgebied voor huismussen. De haag is potentieel landbiotoop voor Boomkikkers. Om te bepalen of deze soorten hier daadwerkelijk broeden, of vaste rust- en verblijfplaats dient er een nader onderzoek uitgevoerd te worden.* De quickscan is bijgevoegd als bijlage 2.

In de resultaten van het aanvullend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Huismus

Er zijn 5 broedlocaties de huismus aangetroffen. Deze broedplaatsen zullen bij de sloop verdwijnen.

- 1) Hiervoor dient een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.
- 2) In de directe omgeving dienen minimaal 10 tijdelijke gerealiseerd te worden voor de periode

tussen sloop en nieuwbouw.

- 3) In de nieuwbouw dienen minimaal 10 inbouwvoorzieningen gerealiseerd te worden die geschikt zijn als broedplaats voor de huismus.
- 4) Aan de zuidzijde van het perceel is een ligusterhaag. Deze wordt door huismussen gebruikt als schuilplaats. Deze haag blijft gehandhaafd.

Gierzwaluw

De gierzwaluw is niet vastgesteld tijdens het onderzoek.

Vleermuizen

Er is 1 verblijfplaats vastgesteld van de gewone dwergvleermuis. De was onder kantdakpannen aan de zuidzijde van het gebouw. Het betreft een zomerverblijf van 1 exemplaar. Deze verblijfplaats zal verloren gaan bij de sloop.

- 1) Hiervoor dient een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.
- 2) Er dienen minimaal 4 alternatieve vleermuisverblijfplaatsen gerealiseerd te worden voor de periode tussen sloop en nieuwbouw.
- 3) In de nieuwbouw dienen minimaal 4 inbouwvoorzieningen aangebracht te worden die geschikt zijn als zomerverblijf voor de gewone dwergvleermuis.

Er zijn geen andere soorten en functies in de te slopen bebouwing en de tuin vastgesteld.

Voor Huismus en Vleermuis

1. De ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming wordt aangevraagd door initiatiefnemer samen met Alex Wieland (ecologische deel). De aanvraag wordt week 41 ingediend.

- 2) Tijdelijke verblijfplaatsen voor de periode tussen sloop en bouw (Zijn reeds geplaatst)

Huisumus: minimaal 10 tijdelijke verblijfplaatsen

Vrijdag 14 april 2023 geplaatst door Ecomark Advies & Beheer; Mark Dobbelaar

1 mussentil – geschikt voor 10 verblijfplaatsen voor mussen

Dwergvleermuis: minimaal 4 alternatieve verblijfplaatsen nodig (Zijn reeds geplaatst)

Vrijdag 14 april 2023 geplaatst door Ecomark Advies & Beheer; Mark Dobbelaar

2 paalkasten t.b.v. vleermuizen – geschikt voor 4 vleermuis verblijven.

- 3) In de nieuwbouw dienen geplaatst te worden:

Huisumus: minimaal 10 inbouwvoorzieningen geschikt als broed- en verblijfplaats

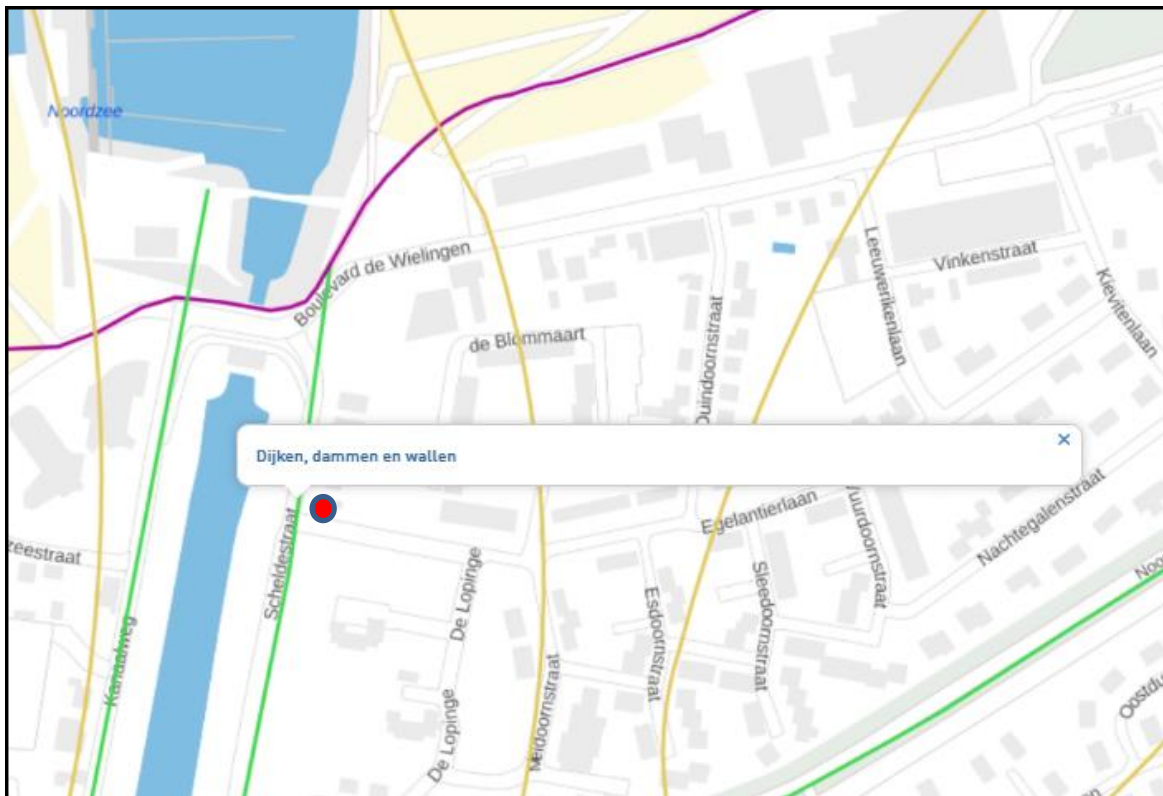
Dwergvleermuis: minimaal 4 inbouwvoorzieningen geschikt als zomerverblijf voor de gewone dwergvleermuis.

3.2 Cultuurhistorie

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

Het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied, binnen het landschapstype Zuidwestelijk kleigebied nieuw. Het plangebied zelf en de directe omgeving zijn niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol, zie uitsnede cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland. Wat betreft cultuurhistorische elementen zijn de aangrenzende Scheldestraat en op ruimere afstand van het plangebied de Zeedijk en de Noorddijk aangegeven als cultuurhistorische elementen. De

Scheldestraat is aangemerkt als relict en de afstand tot andere dikelementen is groot. Bovendien zijn er geen graaf- en of bouwwerkzaamheden van toepassing aan deze dikelementen.



Figuur 14: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland.

De huidige bebouwing is verouderd en bevat geen cultuurhistorische waarden. In de omgeving van de planlocatie zijn andere appartementengebouwen en burgerwoningen gelegen. Deze omliggende bouwwerken hebben eveneens geen cultuurhistorische waarden. Cadzand-Bad is aangeduid als hotspot badplaats waar ontwikkelingen zijn toegestaan. Om eenheid in Cadzand-Bad te waarborgen beoordeelt het Q-team van de gemeente Sluis of nieuwe bouwwerken bijdragen aan een herkenbaar Cadzand-Bad.

3.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Uitgangspunt is dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard.

Archeologiebeleid

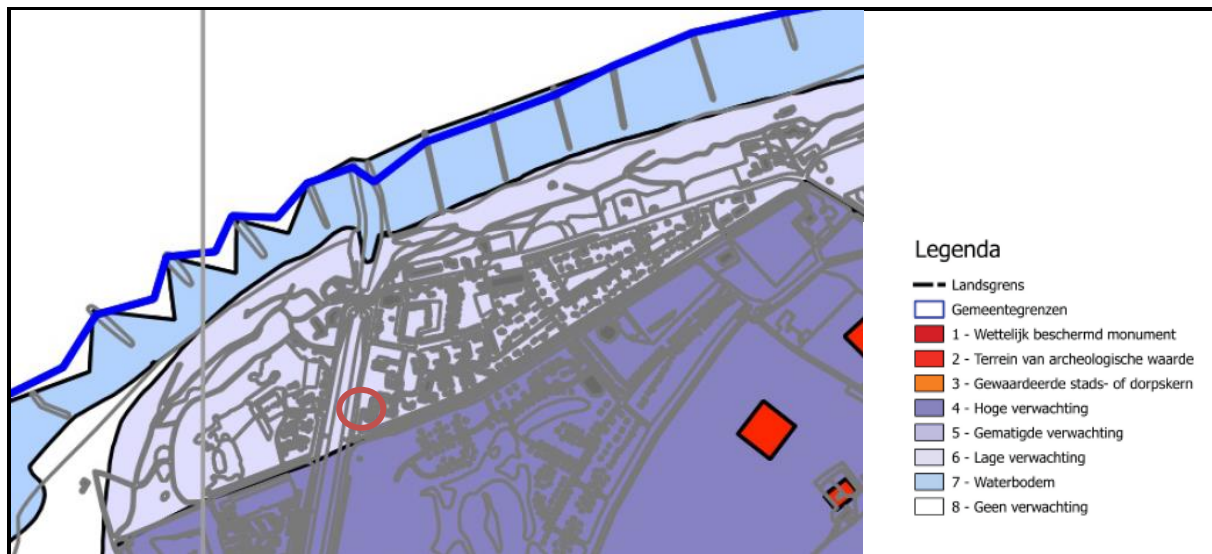
Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Sluis archeologiebeleid vastgesteld. In 2017 is het archeologiebeleid 1^e herziening vastgesteld. In deze beleidsnotitie wordt Cadzand-Bad op pagina 25 als volgt aangeduid:

'Rond 1900 stond er slechts één badhuis, dat later uitgroeide tot Cadzand-Bad. Er is geen archeologische informatie bekend over Cadzand-Bad. De ouderdom van deze kern wordt door de gemeente niet archeologisch relevant geacht.'

Tevens wordt het volgende geconcludeerd op pagina 35:

De ontstaansgeschiedenis van de kernen Breskens, Cadzand-Bad, Draaibrug, Hoofdplaat, Nieuwvliet, Nieuwvliet-Bad, Eede, Schoondijke en Waterlandkerkje zijn voor de gemeente Sluis geen onderwerp van onderzoek. De relatief jonge ouderdom van deze kernen wordt door de gemeente niet archeologisch relevant geacht. Resten van bewoning zijn op oude kaarten vanaf 1811 goed gedocumenteerd waardoor archeologie een beperkte toegevoegde waarde heeft naar onderzoeksvragen ten aanzien van de ontstaansgeschiedenis van deze kernen.

De planlocatie is gelegen in de kern Cadzand-Bad en heeft ingevolge het archeologiebeleid van de gemeente Sluis een lage archeologische verwachting.



Figuur 15: Uitsnede Archeologiebeleid 1^e herziening gemeente Sluis

Bovengenoemd archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie, dat op 31 januari 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied is in het Parapluplan eveneens niet aangeduid als archeologisch waardevol. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Het Bevoegd Gezag wijst erop dat een persoon bij bodemverstorende activiteiten conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit 2016, anders dan bij het doen van een archeologisch onderzoek iets vindt (vondsten en/of grondsporen) waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit binnen drie dagen dient te melden bij de minister van OCW. In de praktijk komt dit erop neer dat archeologische toevalsvondsten worden gemeld bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) in Amersfoort of bij de gemeentelijk archeologisch adviseur van Sluis. Deze algemene meldingsplicht is altijd van toepassing en dus ook in gebieden die bij voorbaat zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek en gebieden die na archeologisch (voor)onderzoek zijn vrijgegeven voor ontwikkeling. Het is mogelijk dat na melding blijkt dat het om een vondst gaat waarvoor het bevoegd gezag (in deze de gemeente Sluis) nader onderzoek vereist. Indien er geen melding wordt gemaakt van het aantreffen van oudheden is er sprake van een strafbaar feit.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Scheldestraat. Om te bepalen hoeveel verkeer de ontwikkeling zal genereren, is er gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstig bestendig parkeren'. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van 'koop, appartement, duur' in niet stedelijke rest bebouwde kom. Het bepaalde kencijfer betreft gemiddeld 7,4 verkeersbewegingen per appartement per dag. Dit brengt het totaal aantal verkeersbewegingen op $(4 \times 7,4 =) 29,6$ verkeersbewegingen per dag met zich mee.

In de huidige situatie is op het adres Scheldestraat 8 een woning aanwezig. Hier zijn dan op basis van de CROW 'koop, appartement, midden' nu reeds 6 verkeersbewegingen aanwezig.

In totaliteit nemen de verkeersbewegingen toe met $29,6 - 6 = 23,6$ verkeersbewegingen. Gezien de goede ontsluiting op de Scheldestraat, welke een van de hoofdverkeersaderen van Cadzand-Bad vormt, vormt dit geen belemmering voor de uitvoering van onderhavige ontwikkeling.

In bijlage 10 Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad wordt voor appartementen de norm van 1,2 parkeerplaatsen per appartement gehanteerd. De nieuwe ontwikkeling voorziet in 4 appartementen, wat resulteert bij een norm van 1,2 in totaal 5 parkeerplaatsen. Op het achterliggende terrein worden 10 parkeerplaatsen voorzien. Aan de parkeernorm wordt voldaan.

3.5 Technische infrastructuur

Riool

Het plangebied is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra). Ten behoeve van het plan dient er nog aandacht te worden besteed aan de wijze van aanleg van de riolering. Bij sloop van de gebouwen moet de bestaande rioolafvoer van het perceel worden afgeblind om inspoelen van grond/zand te voorkomen. De riolering op de erfscheiding moet te allen tijde bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. De aanleg betreft een gescheiden stelsel waarbij de aansluiting richting het bestaande gescheiden stelsel van Scheldestraat dient te worden aangelegd. De aansluiting is vergunningplichtig op basis van de Riool aansluitverordening Gemeente Sluis 2014. De aanleg van de nieuwe ontwikkeling dient aan te sluiten op de openbare ruimte.

Afval

Appartementen die een woonfunctie hebben vallen onder de wettelijke inzamelplicht van de gemeente voor het inzamelen van huishoudelijk afval. De eigenaren van de appartementen gaan een aanslag afvalstoffenheffing ontvangen van de gemeente. De door de gemeente aangewezen inzameldienst gaat het van de appartementen afkomstige huishoudelijk afval inzamelen. De gemeente beslist welke inzamelmiddelen gebruikt worden.

In het Grondstoffenplan is opgenomen dat de gemeente aan de kust het huishoudelijk afval gescheiden gaat inzamelen met ondergrondse containers. Deze ondergrondse containers worden in overleg met de gemeente of door de gemeente geplaatst. De containers zijn eigendom van de gemeente. Mogelijks moeten de ondergrondse containers op particulier terrein geplaatst worden. Dan wordt een recht van opstal gevestigd.

Ondergrondse containers zijn enkel te openen met behulp van een elektronische badge. Deze badge is eigendom van de gemeente. Per appartement wordt één badge beschikbaar gesteld. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de inzamelmiddelen voor huishoudelijk afval moet te allen tijde geborgd blijven. Overleg over de inzamelmiddelen en de gepaste locatie van die inzamelmiddelen gebeurt met de gemeente zo vroeg als mogelijk.

3.6 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" (<achtergrondwaarde) "(schoon)". Voor zover bekend is de locatie enkel in gebruik voor woningbouw geweest. Op basis van de historische toets (raadplegen historische kaarten, archief en bodeminformatiesysteem) zijn er geen bodembedreigende gegevens bekend van deze locatie en mag de kwaliteit van de zonering van de bkk worden aangenomen, zie figuur 16.

Omdat er op dit moment bebouwing staat die nog in gebruik is en ten behoeve van de herontwikkeling sloop en afgraving van de grond noodzakelijk is, wordt voor het uitgraven een partijkeuring uitgevoerd, waarbij bepaald kan worden in welke klasse de grond afgevoerd kan worden.



Figuur 16: Uitsnede Bodemkwaliteitskaart Zeeland

Niet-gesprongen explosieven

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. De meest relevante locaties waar niet-gesprongen explosieven kunnen liggen, liggen binnen de aanvliegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust, zoals in Cadzand-Bad. Uit historisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van Noordzee Résidence Cadzand-Bad blijkt dat geheel

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

Teneinde het risico te beheersen wordt voorgesteld het bestaande gebouw te slopen. Mochten er explosieven gevonden worden, dan kunnen deze ook voor de bouw verwijderd worden. Mochten er geen explosieven gevonden worden, kan de bouw een aanvang nemen. Risico's komen conform de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar. Als er na sloop van de bestaande gebouwen gewerkt gaat worden in ongeroerde grond (grond die sinds 1944 niet geroerd is) dan is het dringende advies om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden explosievenopsporingsonderzoek te laten plaatsvinden. Op basis van ARBO-wetgeving is dit vaak zelfs verplicht. In onderhavig geval is er sprake van geroerde grond en zal vooralsnog geen explosievenonderzoek worden uitgevoerd.

3.7 Geluid

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

Voor de (recreatie)woningen kan worden aangesloten bij het toetsingskader van de Wet geluidhinder voor reguliere woningen. Idem kan voor 30 km/uur wegen worden aangesloten bij het toetsingskader van de Wet geluidhinder voor wegen met een toegelaten snelheid van 50 km/uur en meer.

De te hanteren voorkeursgrenswaarde bedraagt op die basis 48 dB, de maximale ontheffingswaarde bedraagt 53 dB. Het betreft hier de bouw van 4 appartementen, waar al eerder een gevoelige functie (woning) stond.

Op basis van de Standaard Rekenmethode RMG 2012 kan een geluidindicatie berekend worden. Aan de hand van Rekentool wordt duidelijk dat er een Letm waarde is van 48 dBA. Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	25	3	2
Snelheid personenwagens	30	30	30
Lichte vrachtwagens per uur	0	0	0
Zware vrachtwagens per uur	2	0	0
Snelheid zwaar verkeer	30	30	30
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	15
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0,1
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	110
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	14
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm :	47.725
Berekende geluidniveau in Lden :	45.812
Berekende geluidniveau in Lnight :	33.145

Figuur 17: Standaard Rekenmethode RMG 2012

3.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		24
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 18: NIBM-tool luchtkwaliteit

3.9 Externe veiligheid

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

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt

Risicovolle inrichtingen

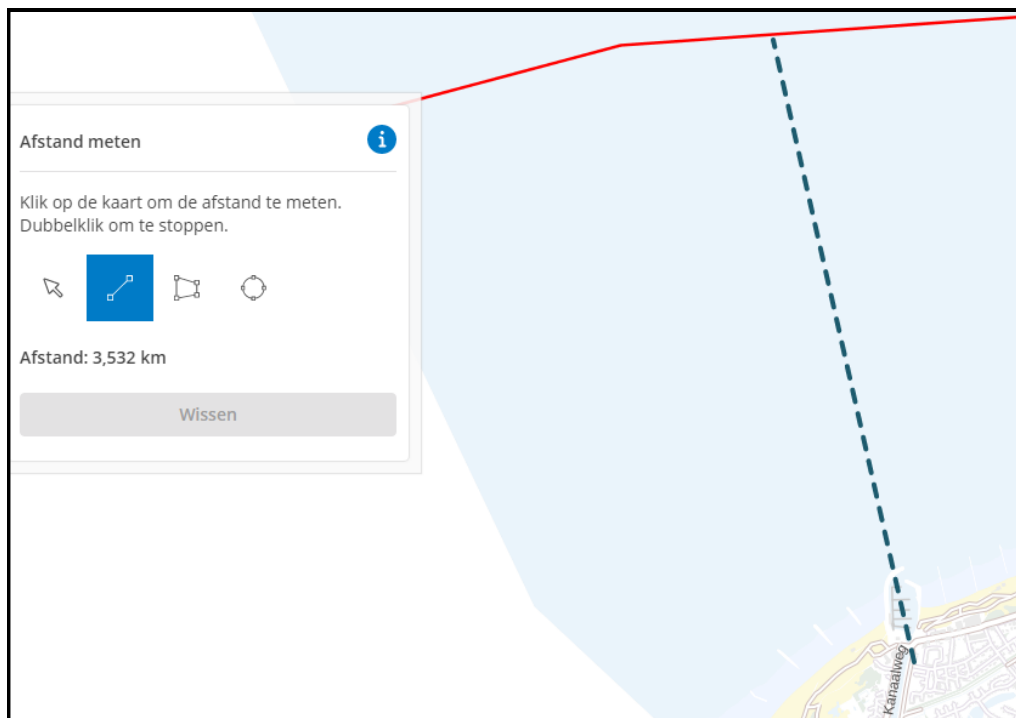
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of een nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het in werking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en in nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6-waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6-contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

In de nabije omgeving van het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Rondom het projectgebied vindt tevens geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor of door buisleidingen. Ten noorden van de ontwikkeling vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Westerschelde. De transportroute op de Westerschelde passeert op circa 3,5 kilometer afstand van de appartementen. De ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van deze transportroute. Aangezien het plangebied binnen het invloedsgebied van de Westerschelde ligt is een beperkte verantwoording van het groepsrisico gewenst. Artikel 7 van het Bevt schrijft voor dat, indien een ontwikkeling zich bevindt binnen een invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen, er een beperkte verantwoording moet worden opgesteld. Hierin moet in elk geval worden ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Door de VVE van het appartementencomplex zal een ontruimingsplan worden opgesteld, waarin tevens de externe veiligheidsrisico's zijn uitgewerkt.

De transportroute ligt op meer dan 500 meter afstand en daarmee heeft de relatief kleinschalige ontwikkeling geen significant negatief effect op de hoogte van het GR. Uit het Basisnet Water blijkt dat het GR in de huidige situatie niet zorgt voor een overschrijding van de oriëntatiewaarde, de realisatie van de ontwikkeling zorgt eveneens niet voor een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Conform het BEVT geldt dat bij een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Een verantwoording van het GR is dan niet noodzakelijk.



Figuur 19: Uitsnede Risicokaart Zeeland 2022

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

Buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb, 2011) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Bevi zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. In of rondom het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

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

3.10 Omliggende functies

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

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

Hotel De Schelde is gelegen op circa 65 meter. Minimale richtafstand bedraagt voor een hotel (sbi-5510) 10 meter. De afstand tot aan het gemaal (sbi-3700) bedraagt circa 71 meter, waarbij een richtafstand wordt gehanteerd van 30 meter. Aan deze afstanden wordt voldaan. De ontwikkeling zelf bestaat niet uit bedrijvigheid. Zowel voor de omliggende bedrijvigheid als voor het appartementencomplex zelf zal geen onacceptabele milieuhinder ontstaan.

3.11 Mer-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Indien een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die in de D-lijst van het Besluit m.e.r. is opgenomen, maar onder de daarin genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r. beoordeling benodigd.

Voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken die onder de drempelwaarde van de activiteiten in de D-lijst vallen en waarvan het bestemmingsplan als besluit in kolom 4 is genoemd (zoals bij D11.2 stedelijk ontwikkelingsproject), dient getoetst te worden aan de criteria uit bijlage 111 bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

De hoofdcriteria bestaan uit:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Daarbij dient onderzocht te worden of er sprake is van cumulatie met (milieueffecten van) andere ontwikkelingen in de omgeving, het risico op zware ongevallen en/of rampen en er dient nu ook ingegaan te worden op maatregelen die genomen worden om de effecten doeltreffend te verminderen. Waar mogelijk dienen deze maatregelen in het bestemmingsplan geborgd te zijn. Het initiatief omvat de sloop van één bestaande woning en de realisatie van 4 appartementen. In het Besluit m.e.r. is geen ondergrens opgenomen, maar er moet wel sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook daarvan is geen definitie beschikbaar. Dit is afhankelijk van de ruimtelijke impact die het plan heeft ten opzichte van de omgeving. Gezien de beperkte ruimtelijke impact van het extra realiseren van 3 appartementen is geen aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r. –beoordeling ingediend en beoordeeld. De omvang van het project ligt verder onder de drempelwaarde. Activiteiten in het plan hebben daarnaast ook geen significante gevolgen voor Natura-2000-gebieden, zodat ook om die reden geen planmer-plicht bestaat. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

3.12 Waterparagraaf

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plan is gelegen buiten het 'kustfundament' en de beschermingszone A van de primaire waterkering. Het plan ligt wel binnen de beschermingszone B. Omdat het gaat om het bouwen van een appartementengebouw zonder kelder is er geen watervergunning benodigd.																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Het huidige bebouwd oppervlak en verharding bedraagt 146 m². Het nieuwe gebouw heeft een bebouwd oppervlak van 340 m² en 140 m² waterdoorlatende verharding. In totaal een verhard oppervlak van 340 m² en een toename van 194 m². <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>146</td><td>340</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>140</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> Er is sprake van een toename van verhard oppervlak. Extra waterberging dient dan ook gerealiseerd te worden. De toename van 194 m² resulteert in een waterbergingscapaciteit van $194 \times 0,147 = 29 \text{ m}^3$. Deze waterberging wordt gerealiseerd door het aanbrengen van infiltratiekratten waardoor waterberging op eigen perceel plaatsvindt. Onderhoud van de infiltratiekratten ligt bij de VVE van het appartementencomplex.		huidige situatie	na realisatie		dakopper vlak	146	340	1	dichte bodemver harding	0	0	2	doorlaten de bodemver harding	0	140	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakopper vlak	146	340	1																		
dichte bodemver harding	0	0	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	140	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het	In de huidige situatie wordt gebruikt gemaakt van een gemengd stelsel. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater en vuilwater op het perceel gescheiden aangelegd en aangeboden.																				

transportsysteem en het beperken van overstorten.	
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken en er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door matige infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er wordt geen extra voorziening of 'open water' gerealiseerd waardoor geen extra risico's kunnen ontstaan.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied. Voor de bouwwerkzaamheden worden sonderingsrapporten opgemaakt.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Er zijn geen waterlopen in de directe omgeving aanwezig. Het afwateringskanaal is gelegen op circa 30 meter.</i>
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen,	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>

milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) 1. in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> 2 na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> 3 na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> 4 na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> 5 na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>1. Nee, bouwmaterialen worden aangevoerd via de Scheldestraat dit is een gemeenteweg. Aanvoerende wegen gelegen in het buitengebied zijn wel in het bezit van het Waterschap.</i> <i>2.Ja, zie paragraaf 3.4.</i> <i>3.De bereikbaarheid blijft ongewijzigd.</i> <i>4.Ja er wordt op eigen terrein geparkeerd. De parkeerplaatsen zijn aangegeven op tekening.</i> <i>5.Nee er wordt niet binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk gerealiseerd.</i>

4. Economische en maatschappelijke haalbaarheid

4.1 Inleiding

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

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

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

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

Conclusie

De ontwikkeling van de appartementencomplexen zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst waarin het wettelijk verplichte kostenverhaal van de ontwikkeling, waaronder mogelijke planschade, wordt opgenomen. De volledige ontwikkeling en de bijbehorende kosten

daarvan zijn voor rekening van initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst wordt tevens de bovenplanse bijdrage voor het Investeringsfonds Cadzand-Bad opgenomen.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en participatie

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en om de wijze waarop burgers bij de planvoorbereiding zijn betrokken.

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is de concept ruimtelijke onderbouwing toegezonden aan de provincie Zeeland, de Veiligheidsregio Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Hierop zijn, samengevat, de volgende overlegreacties ontvangen.

Provincie Zeeland, bij brief van 19 juli 2023

Overlegreactie

Er zijn naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan geen opmerkingen. Wel wordt er vanuit gaan dat gevolg wordt gegeven aan het uitvoeren van het in de ecologische quickscan genoemde aanvullend onderzoek.

Overwegingen en conclusie

Het uitgevoerde nader onderzoek is als bijlage is inmiddels uitgevoerd en maakt onderdeel uit van de stukken die in het kader van het ontwerp ter inzage worden gelegd. Hiermee is invulling gegeven aan het gevraagde.

Veiligheidsregio Zeeland, bij brief van 7 juli 2023

Overlegreactie

Aangegeven wordt dat redelijkerwijs geen ruimtelijk relevante maatregelen te nemen zijn zoals het uitsluiten van nieuwe risicobronnen, het uitsluiten van ontwikkelingen voor grote groepen personen of meer afstand tussen risicobron en ontvangers. Wel wordt advies gegeven ter beperking van de risico's in de vorm van de volgende maatregelen:

- Ventilatie: Maak de appartementen luchtdicht afsluitbaar. Ramen, deuren (inclusief automatische schuifdeuren) en ventilatieroosters moeten gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie dient met een druk op de knop uit te schakelen te zijn. Met deze maatregel wordt het binnendringen van gevaarlijke stoffen tegengegaan.
- Risicocommunicatie: Informeer de bewoners/gebruikers over het handelingsperspectief bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hiertoe wordt een infographic met dit handelingsperspectief bijgesloten die verstrekt kan worden.

Overwegingen en conclusie

De geadviseerde maatregelen worden gekoppeld aan de te verlenen omgevingsvergunning.

Waterschap Scheldestromen, per e-mailbericht van 6 juli 2023

Overlegreactie

Het initiatief ligt in de invloedssfeer van de waterkering. Voor dit initiatief is een watervergunning nodig (bouwen in de beschermingszone A van zowel primaire als regionale waterkering). Uit eerste analyse lijkt een aanvraag watervergunning kansrijk. De initiatiefnemer wordt de watervergunning tijdig aan te vragen. In de watervergunning wordt aangegeven onder welke voorwaarden het gebouw mogelijk is.

Overwegingen en conclusie

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de benodigde watervergunning is aangevraagd.

Omwonenden

Initiatiefnemer heeft een document overlegd waaruit blijkt dat met de diverse omwonenden/eigenaren van omliggende percelen op verschillende momenten gesprekken hebben plaatsgevonden om het bouwplan toe te lichten. Hieruit blijkt niet van overwegende bezwaren van de betrokken partijen tegen het bouwplan. Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen, reden waarom het betreffende document niet als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Zienswijzenprocedure

Op de voorbereiding van de vergunningverlening is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De ontwerp omgevingsvergunning ligt, na voorafgaande bekendmaking, voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend door eenieder.