

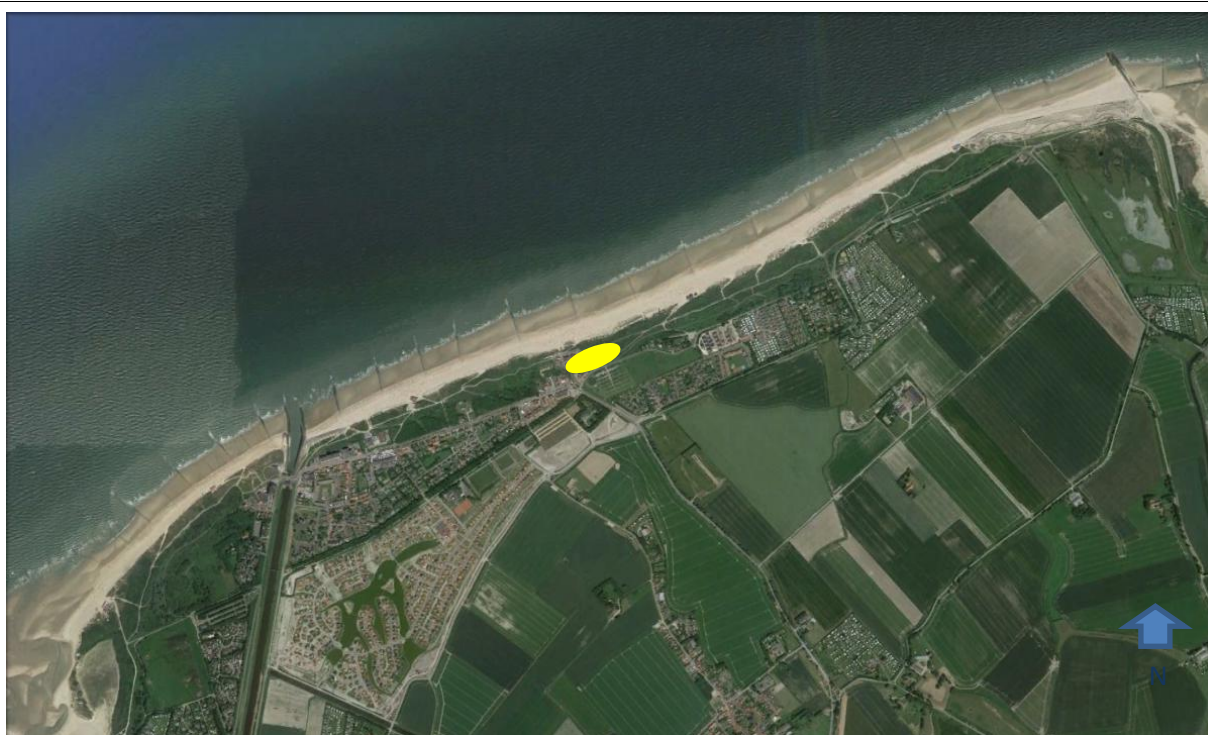
UITWERKINGSPLAN APPARTEMENTEN DE BLANKE TOP TOELICHTING



Titel:	Toelichting uitwerkingsplan Appartementen De Blanke Top
Gemeente:	Sluis
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.1714.upblanketop-VG01
Project:	11-009
Datum:	4 oktober 2016
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	De Milliano Projectontwikkeling B.V.
Informatie mede afkomstig van:	Omna, Versluys Invest
<i>Aan de afbeelding op de voorpagina en in figuur 6 kunnen geen rechten ontleend worden.</i>	

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en procedure	5
1.2 Opbouw	5
H2. Plan	6
2.1 Inbedding en routing	6
2.2 Bouwplan voor de appartementen	7
2.3 Landschappelijke inpassing	9
2.4 Beeldkwaliteit	11
H3. Toetsing	13
3.1 Onderzoeksverplichtingen	13
3.2 Uitwerkingsregels in het bestemmingsplan (moederplan)	13
3.3 Toetsing van de uitwerkingsregels	15
H4. Juridische vormgeving	18
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	18
4.2 Opzet regeling	18
H5. Uitvoerbaarheid	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid	19
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
Bijlage 1. Inrichtingsplan	20



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Vigerend bestemmingsplan (moederplan)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding en procedure

Cadzand-Bad is in de ban van een investeringsgolf. 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 weinig investeringen in de badplaats meer plaatsgevonden, zodat er nu sprake is van een gedateerd beeld. In 2006 is het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad vastgesteld, later voorzien van beeldkwaliteitsaanwijzingen en gevolgd door de Schilvisie Cadzand-Bad. De visie is omarmd door de ondernemers in het dorp en er is thans sprake van een groeiende interesse voor het toeristisch-recreatief product. De provincie Zeeland heeft Cadzand-Bad tot toeristische hotspot benoemd. Met de bouw van Noordzee Résidence Cadzand-Bad is het dorp in omvang verdubbeld. Er zijn diverse plannen in uitvoering, dan wel staan op stapel om de hotelcapaciteit uit te breiden en recreatieappartementen te bouwen. Verder is gestart met de kustversterking en dat wordt aangegrepen om een zeejachthaven in de badplaats te realiseren. In 2014 is de badstatus behaald.

Een van de plannen om de hotelcapaciteit uit te breiden, recreatieappartementen te bouwen en het parkeren uit het zicht te brengen heeft betrekking op hotel De Blanke Top. Op 24 maart 2016 heeft de gemeenteraad van Sluis het bestemmingsplan 'De Blanke Top Cadzand-Bad' vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft van 5 mei tot en met 15 juni 2016 ter inzage gelegen. Er is geen beroep ingesteld en het bestemmingsplan is daarmee onherroepelijk.

In het bestemmingsplan is een rechtstreekse bouwtitel opgenomen voor de uitbreiding van het hotel en een uitwerkingsplicht voor de bouw van recreatieappartementen, waarvan er twee permanent bewoond mogen worden. Onderhavig plan vormt het uitwerkingsplan dat tot doel heeft een gedeelte van de verbeelding en de regels van het vigerende bestemmingsplan uit te werken voor de vestiging van recreatieappartementen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit uitwerkingsplan vast te stellen.

1.2 Opbouw

De toelichting van het uitwerkingsplan bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het uitgewerkte plan gepresenteerd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het plan getoetst aan de uitwerkingsregels. In hoofdstuk 4 wordt de juridische regeling toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Plan

2.1 Inbedding en routing

De ontwikkeling van de recreatieappartementen valt samen met een meervoudige ontwikkeling rond een drukke duinovergang. Deze bestaat ook uit de bouw van het appartementencomplex met horeca 'Badhuis' (inmiddels in uitvoering), de zeewaartse verplaatsing en volledige vernieuwing van het strandpaviljoen Caricole, de gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van hotel De Blanke Top en de herinrichting van de duinovergang en de padenstructuur in combinatie met de versterking van het duinlandschap.

Zowel de ontwikkeling van het Badhuis, de uitbreiding van het hotel als de recreatieappartementen bestaat uit maximaal 5 bouwlagen, waarbij de twee bovenste bouwlagen terugspringen in een kapachtige vorm. Hierdoor zal het project prominent aanwezig zijn in de omgeving. Het is van belang de verschillende projecten landschappelijk in samenhang te bezien en één landschappelijke uitstraling te geven.

Deze landschappelijke samenhang kan bewerkstelligd worden in een verbreed duin, omdat er door de aanleg van parkeerkelders veel zand vrijkomt die aan de zeezijde teruggebracht kan worden. Het verbrede duin biedt de mogelijkheid om aparte routes voor de fietser en de wandelaar te realiseren en het duinbalkon opnieuw in te richten.



Figuur 3. Principestructuur inpassing in de omgeving

Figuur 3 geeft een overzicht. Met de witte vlakken zijn de contouren van de nieuwbouw weergegeven. De voor auto's en bevoorrading geschikte routes zijn in het rood (gestippeld) aangegeven. De bevoorrading van het strandpaviljoen zal in de toekomst via de opgang vanaf de Vlamingpolderweg (die nu ook al gebruikt wordt voor strandpaviljoen Moio) gebeuren en vervolgens gedeeltelijk via het duinpad en met een eigen toegang naar het strand en het strandpaviljoen. Op het

moment dat de nieuwe toegang open gaat, kan de bestaande toegang vanaf het duinbalkon verwijderd worden. Op deze manier vermindert de druk van auto's en bevoorrading op het duinbalkon.

De routes voor de fiets zijn in het oranje aangegeven, die voor de wandelaar in het paars. Net als dat in het kader van de kustversterking elders in Cadzand is gebeurd, ligt de route voor de fietser zo dicht mogelijk bij het strand; ter plaatse van het nieuw in te richten duinbalkon zal het fietspad lager liggen in de glooiing van het duin. Ten oosten van hotel De Blanke Top komen de routes voor fietser en wandelaar weer bij elkaar.

Het duinbalkon wordt veel meer dan nu het domein van de recreant zonder vervoermiddel. Terrassen bij de horeca van het Badhuis zorgen voor meer levendigheid. Strandgangers willen vanaf het duinbalkon naar het strand. Daarvoor is zowel een trap als een route voor bolderkarren (lichtblauw) nodig die het hoogteverschil overbruggen. De exacte wijze waarop dat wordt vormgegeven wordt thans in overleg met gemeente en waterschap ontworpen. De structuur in figuur 3 is in dat opzicht indicatief en maakt geen deel uit van dit uitwerkingsplan. De uitwerking ervan wordt later in een omgevingsvergunningsprocedure verankerd. De strandpost verdwijnt op de huidige locatie en komt los van het strandpaviljoen, op een flinke afstand, te staan; op de tekening is de nieuwe positie nog niet aangegeven.

De duinovergang wordt omgevormd tot een badroute die door de duinen omhoog loopt en tussen het bestaande westelijke volume van De Blanke Top en het nieuwe volume van het Badhuis uitkomt op het duinbalkon met zicht op strand en zee. De verharding wordt aan weerszijden opgesloten door duingewas, met een opstaande rand aan de zijde van De Blanke Top. De beleving van de duinen wordt voor zover mogelijk doorgezet op de aangrenzende percelen.

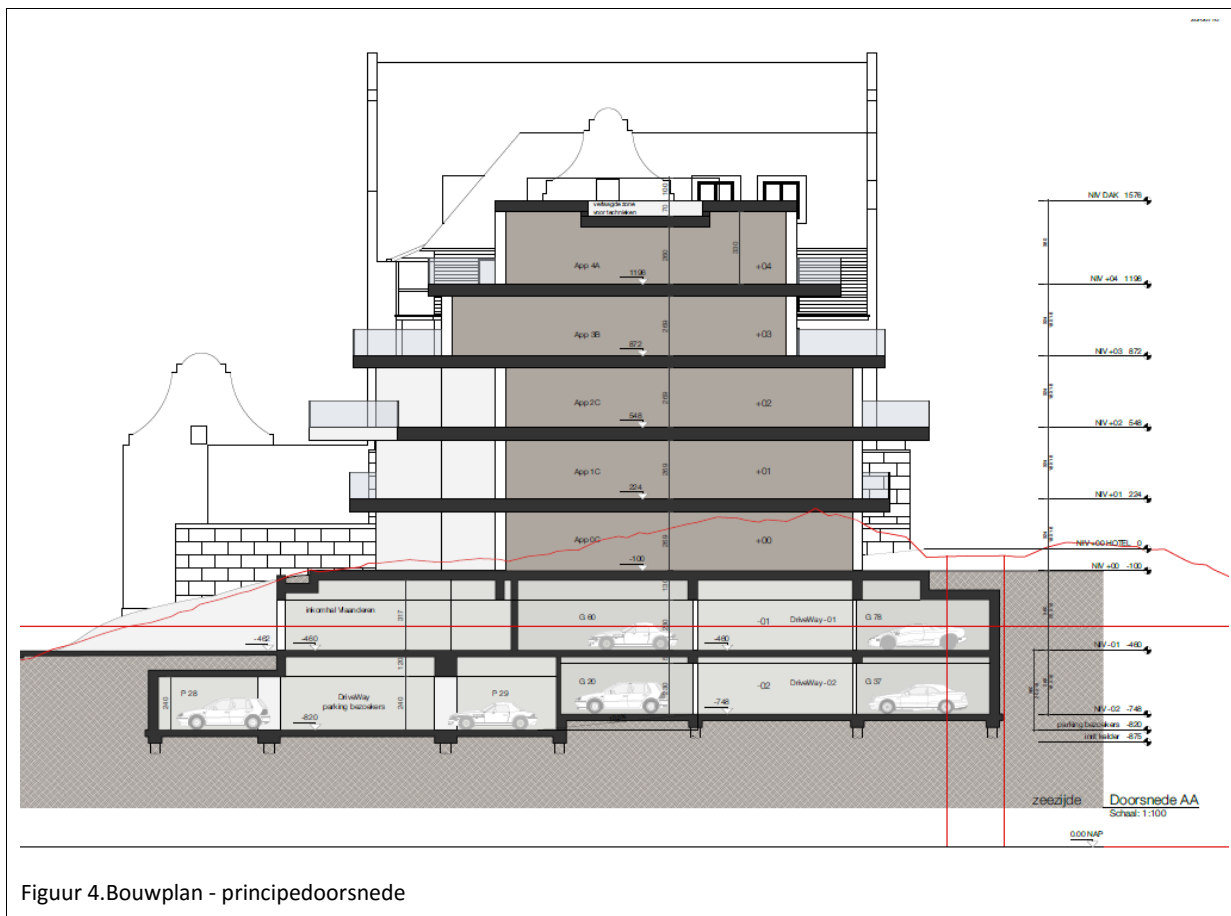
Vanaf de duinovergang is er naar hotel De Blanke Top één toegang voor gemotoriseerd verkeer. Via deze toegang wordt zowel de entreerimte van het hotel, de goederenontvangst als de meer oostwaarts gelegen toegangen tot de ondergrondse parking voor het hotel bereikt. De weg kent een vervolg, ontsluit ook de ondergrondse parking voor de appartementen en sluit later aan op de Vlamingpolderweg. De aanrijdroute voor de parkeerkelder van de appartementen verloopt enkel via de Vlamingpolderweg.

2.2 Bouwplan voor de appartementen

Er is gekozen voor twee losstaande langwerpige gebouwen, parallel met de zee, volledig geïntegreerd in het duin. Elk gebouw heeft twee kernen met stijgpunten, waardoor per gebouw verdeeld over 5 bouwlagen 17 riante appartementen ontstaan met een doorzontypologie: zicht op zee in het noorden en terrassen aan de zuidzijde met landzicht. Elk gebouw bestaat uit vijf lagen, waarbij de eerste drie lagen opgebouwd zijn uit overwegend beton en glas met grote uitkragend balkons. De vierde en vijfde verdieping liggen wat terug op de betonnen onderzijde en er wordt daar overwegend gebruik gemaakt van hout en glas. Door het gebruik van hout zijn de bovenste lagen minder prominent aanwezig en vormen ze een moderne variant op de gewenste kloeke kap. De onderste betonnen lijnen spelen met de horizontaliteit van zee en duinenrij. Het bouwplan bevat 34 appartementen.

De gebouwen staan op een tweelaags parkeerkelder, waarbij de toegang voor auto's via niveau -2 verloopt. Hierdoor wordt zo min mogelijk inbreuk gedaan op het duin. De twee gebouwen hebben elk één buiteningang die op niveau -1 is gesitueerd. Ook de toegang voor voetgangers is daarmee in het duin geïntegreerd, zonder opvallende entrees die de rust op het duin verstoren. De eerste laag appartementen op niveau 0 staan met hun voeten op het duin waardoor binnen en buiten op die laag naadloos in elkaar kan overgaan. Op het niveau -1 is er tevens een discrete verbinding met een

trappartij richting het duinpad waarlangs ook het strand bereikt kan worden. Niveau -1 biedt tevens een doorsteek naar hotel De Blanke Top, waar gebruik gemaakt kan worden van voorzieningen als wellness en restaurant. Zo wordt vermeden dat het duinlandschap doorkruist wordt door allerlei paden; de natuurlijke omgeving van de duinen komt daarmee zo goed mogelijk tot zijn recht.



Figuur 4. Bouwplan - principeddoorsnede

In figuur 4 is de principe doorsnede van het bouwplan weergegeven. Op de achtergrond staat het hotel, waardoor duidelijk naar voren komt dat het peil van de appartementen (niveau 0) een meter lager ligt dan dat van het hotel en dat het hotel door zijn omvang, vormtotaal en hoogte dominant zal zijn. Verder is zichtbaar dat het niveau 0 van de appartementen min of meer op het huidige duinniveau staat (rode lijn), waarbij alleen de top verwijderd moet worden.

In de opbouw van de appartementen is op het niveau -2 een parkeergelegenheid gecreëerd met een dubbele functie. Het vanaf de landzijde het eerste te bereiken deel is bedoeld voor bezoekers en dienstverleners, zoals de liftmonteur of de glazenwasser. Dit deel heeft ook een grotere vrije hoogte, zodat ook bestelbussen uit het zicht geparkeerd kunnen worden. Er is rekening gehouden met één bezoekersparkeerplaats per appartement. Via een extra sluis wordt het tweede deel bereikt voor de gebruikers van de appartementen. Deze kent een interne doorkoppeling naar het niveau -1 met eveneens parkeerplaatsen. Voor elk appartement zijn minimaal twee garageboxen beschikbaar met een omvang variërend van circa 22 m² tot ruim 80 m².

De vijf lagen boven het duin waarin de appartementen zijn gesitueerd kennen een verspringend patroon met zeer ruime terrassen. De bovenste verdieping kent gelijk een nokverdieping in een klassieke constructie een grotere vrije hoogte; deze grotere vrije hoogte wordt tevens benut om de installaties op het dak aan het zicht te onttrekken door ze in de vrije hoogte te laten zakken.

2.3 Landschappelijke inpassing

In bijlage 1 is het inrichtingsplan opgenomen, een bundeling van alle ontwerputgangspunten die hebben geleid tot het voorliggende resultaat dat onderstaand wordt toegelicht.

De bestaande onderhoudsweg en het fietspad (van slechte kwaliteit) die vanaf de Vlamingpolderweg parallel in oostwaartse richting de duinen in lopen, worden verwijderd en vervangen door een nieuwe weg van 4,5 meter breed. Deze nieuwe weg dient als onderhoudsweg, bevoorradingsroute naar de strandpaviljoens en fiets- en wandelpad. In de fasering wordt de nieuwe route eerst gemaakt, voordat de bestaande weg aan het bouwterrein wordt toegevoegd. Toegankelijkheid voor de bevoorrading van de strandpaviljoens en het onderhoud van het waterschap blijft zo gegarandeerd. De aansluiting op de Vlamingpolderweg is gesitueerd recht tegenover de toegang tot Duinhof Oost, waardoor één overzichtelijk kruispunt ontstaat. De nieuwe toegang steekt min of meer haaks op de Vlamingpolderweg de duinen in en na korte tijd wordt een nieuw aan te brengen kruising bereikt. Deze kruising geeft toegang tot de nieuwe onderhoudsweg naar het oosten, de ingang van de parkeergarage van de appartementen naar het noorden en de weg voorlangs hotel De Blanke Top met toegang tot de parkeergarage van het hotel naar het westen.

Omdat het tracé van de onderhoudsweg waarop de helling tussen Vlamingpolderweg en top van het duin korter is dan in de huidige situatie wordt het duinpad boven op het duin wat verlaagd aangebracht. Bij de toegang naar het strand bij strandpaviljoen Mojo wordt aangesloten op het huidige niveau. Dit heeft ook als gevolg en als voordeel dat het duinpad tussen de zee en de appartementen ongeveer een meter lager komt te liggen dan nu; ter plaatse van het hotel wordt weer aangesloten op het huidige niveau. Voordeel is dat de nieuw te realiseren bevoorradingsroute naar strandpaviljoen Caricole die hier indicatief is weergegeven een kleiner hoogteverschil hoeft te overbruggen en dat de appartementen op het niveau 0 over het duinpad heen naar de zee kijken zonder dat fietsers en wandelaars recht in het appartement kijken. Het nieuwe duinpad voldoet aan alle eisen die ook aan de nieuwe duinpaden bij Cadzand zijn gesteld: 3,5 meter breed, asfalt, rechte bochten met een hoek tussen 135 en 155 graden.



Figuur 5. Landschappelijke inpassing

Als gevolg van het uitgraven van de parkeerkelders in de duinen en het gebruik van het vrijkomende zand voor de zeewaartse verbreding van het duin zal het profiel van het duin gaan veranderen. Er wordt rekening gehouden met een minimale hoogte van het duin op 11 meter plus NAP over een breedte van minimaal 20 meter. Verder wordt overal zoveel mogelijk gebruik gemaakt van een natuurlijke helling van 1:4 tot 1:6. Op een enkele plek vlak bij de appartementen moet voor het zicht gebruik gemaakt worden van een steilere helling; daar worden maatregelen getroffen om de steilere helling te kunnen handhaven. Tussen het nieuwe duinpad en het strand moet de profilering nog uitgewerkt worden door gemeente en waterschap. Dit valt buiten de scope van dit uitwerkingsplan.

Duinnatuur en duinbeplanting is het leidend thema in de beplantingsstructuur. De beplanting zal hoofdzakelijk bestaan uit duindoorn, helmgras, bottelrozen, vlier en meidoorn. Daardoor ontstaat een naadloze aansluiting op de reeds aanwezige vegetatie. De directe omgeving rond de nieuwe gebouwen zal een meer gecultiveerd karakter krijgen. Het is niet zinvol om het bestaande type beplanting tot aan de gevels door te trekken. Dit beplantingstype is te grof en niet handhaafbaar in een geciviliseerde omgeving. De beplanting direct grenzend aan de gebouwen zal vanzelfsprekend wel een natuurlijk elan krijgen, maar meer verfijnd en zonder invasieve eigenschappen. De overgang van de gecultiveerde omgeving naar het bestaande landschap zal geleidelijk gaan. Er is daar geen scherpe grens in aan te duiden.

Bomen kunnen aan de landzijde een verbindende factor vormen tussen en een decor bieden aan de bebouwing. Door te beperken in het aantal verschillende soorten kan een subtiel ritmisch verhaal ontstaan. In aanmerking komende bomen zijn *Pinus sylvestris* en aanverwante soorten (den), *Acer campestre* (veldesdoorn), *Quercus robur* (zomereik), *Salix alba* (wilg), *Populus Alba* (witte abeel) en enkele soorten van *Ulmus* (iep).

De hernieuwde profilering en inrichting van het duin leent zich ook goed voor het treffen van maatregelen die ook de biodiversiteit en het ecologisch functioneren verbeteren. In het moederplan is al aangegeven dat verlichting van bovenafdekking voorzien moet zijn en dat de richting en de kleur van het licht afgestemd wordt op de aanwezige fauna.

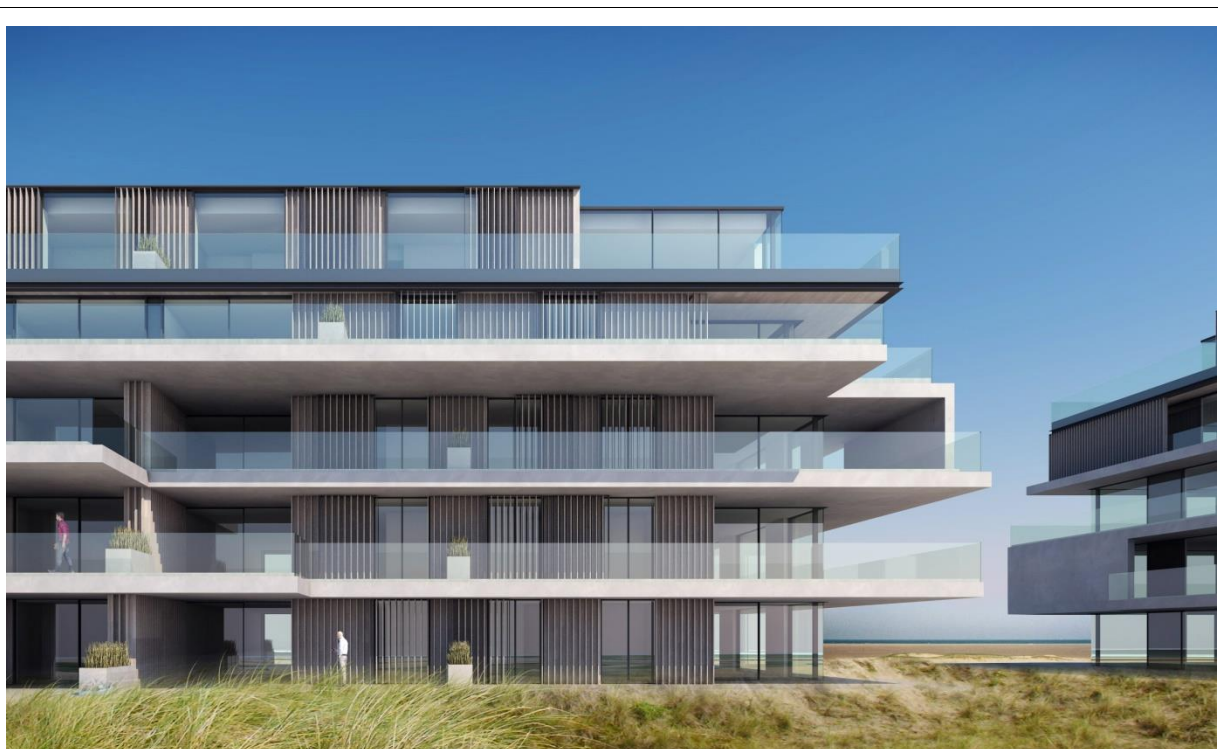
De volgende maatregelen worden op hun merites bekeken en waar mogelijk gerealiseerd:

- Boomkikker: bramenstruiken als verblijfsplek voor de boomkikker, in relatie tot de voorzieningen voor de boomkikker ten zuiden van de Vlamingpolderweg.
- Heggeranklieveheersbeestje: de liaanachtig omhoog klimmende Heggerank trekt insecten aan, met in het bijzonder de heggeranklieveheersbeestjes. Deze plant komt niet veel voor in Zeeland, maar is nu ook al te vinden op deze locatie.
- Ransuil: een kleine groep naaldbomen als roestplaats, een gemeenschappelijke slaapplek, voor ransuilen; de ransuil verblijft graag in oude vogelnesten, optie om deze nesten na te bootsen door middel van manden die in de bomen hangen.
- Vleermuis: de vleermuizen trekken langs de kust met als leidraad de duinen. Verschillende verblijfsplekken voorzien voor verschillende soorten vleermuizen, onder meer vleermuiskasten aan de buitenzijde van de bebouwing en een vleermuiskast op een paal, circa 4 meter hoog, in een tamelijk open duingebied.
- Bij: verblijfsplek voor bijen in de vorm van een bijenhotel en/of een bijenkuil of bijenbult waarbij het zand ruimte biedt voor nestgelegenheid.
- Scholekster: een mogelijk broedplek op het dak van circa 4 x 4 meter, bestaande uit een dunne laag grind, bijeengehouden door een aantal balken en/of een broedplek in de nabijheid van open landschap, zoals het strand, waar de scholekster foerageert.
- Huiszwaluw en gierzwaluw: kunstnesten bij de bebouwing door middel van kasten of ingemetselde verblijfsplekken.

- Heivlinder: in de omgeving is de heivlinder enkel in het Zwin te vinden. Mogelijkheid onderzoeken of hier voorzieningen te treffen zijn om de heivlinder aan te trekken.
- Duinsabelsprinkhaan: mogelijkheid onderzoeken of op deze locatie voorzieningen te treffen zijn om de duinsabelsprinkhaan aan te trekken.
- Mussen: mussenvide, een rooster onder de dakgoot waar mussen zich achter kunnen nestelen.

2.4 Beeldkwaliteit

De appartementengebouwen staan los van elkaar met ruimte tussen het hotel en de recreatie-appartementen en tussen de appartementengebouwen onderling. In deze tussenzones wordt het duinlandschap doorgetrokken. Aangezien aan de zijde van het hotel de wellness is gesitueerd en het zicht vanaf de appartementen naar de zijkant beperkt is kan het duin ter plaatse hoger worden dan het niveau 0. Dit heeft tevens als voordeel dat de toegang tot de parkeergarage van het hotel ook volledig in het duin kan worden geïntegreerd.



Figuur 6. Beeldkwaliteit

De gevels worden voorzien van houten lamellen ter hoogte van de slaapkamers. Door de flexibiliteit van open- en dichtschuiven zullen de gevels diverse houdingen aannemen. Zo kan een open geschoven schuifpaneel 's avonds als een lichtgevend vlak fungeren, terwijl een dichtgeschoven paneel een sfeerlicht geeft tussen de houten lamellen. Het gebouw komt zo tot leven, omdat elke gebruiker op basis van weersomstandigheden en de verlangens naar zichten individueel kiest voor open, half-open of dichte schuifpanelen. Verticale houten lamellen zorgen voor een grote expressie in contrast met het gladde beton. Het hout blijft natuurlijk en veroudert op een natuurlijke wijze.

Terwijl het hout een natuurlijke warmte uitstraalt, zorgen de betonnen luifels en terrassen voor een strakke compositie van lijnen en vlakken. Aan de uiteinden verdwijnen de lijnen in de horizontale zichten van het omliggende zee- en duinenlandschap. De buitenterassen zorgen enerzijds voor de mogelijkheid van buitenleven in een prachtige natuurlijke omgeving en bieden daarnaast het voordeel dat het onderhoud van ramen en gevels eenvoudig bereikbaar wordt.

Uit het beeld aan de voorzijde van dit document en in figuur 6 wordt duidelijk dat de twee gebouwen zich volledig voegen in het duinlandschap. De opbouw van de drie basislagen en twee kaplagen wordt geaccentueerd door het gebruik van mat donker gekleurde randen van de balkons op de vierde verdieping en van de dakrand.

Ter afronding van de bebouwing van Cadzand wordt de oostelijke kopgevel van het oostelijk gelegen gebouw volledig beglaasd en wordt gebruik gemaakt van verder uitkragende terrassen. Hierdoor wordt een duidelijk onderscheid gemaakt met de andere kopgevels waarin ook enkele meer gesloten elementen voorkomen. Het gebruik van meer glas en verder uitkragende terrassen benadrukt de horizontaliteit en zorgt ervoor dat het gebouw in de duinen “opgaat”. Daarmee is het een waardig en subtiel begin en/of einde van de bebouwing langs de kust in Cadzand-Bad.

De planvorming voor de bouw van de recreatieappartementen, de wijze waarop de gebouwen in het duinlandschap zijn gepositioneerd, de inrichting en aankleding van de duinnatuur zijn op 28 juni door het Q-team Cadzand-Bad geaccordeerd. Het positieve advies van het Q-team bepaalt dat op een goede manier invulling is gegeven is aan de voorwaarden van de Schilvisie Cadzand-Bad. Samen met het eerdere positieve advies voor de uitwerking van het hotel, maakt het de weg vrij voor de start van de benodigde procedures ter realisering van de plannen voor hotel De Blanke Top en de naastgelegen recreatieappartementen.

H3. Toetsing

3.1 Onderzoeksverplichtingen

In het bestemmingsplan De Blanke Top Cadzand-Bad (het moederplan) is geconcludeerd dat de ontwikkeling van hotel plus recreatieappartementen past in het gedachtegoed van het “Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad Natuurlijk stijlvol” en de “Schilvisie Cadzand Bad”. In dit bestemmingsplan wordt voor de recreatieappartementen de bandbreedte van de maatvoeringen vastgelegd, waarbinnen de concrete bouwplannen ontwikkeld kunnen worden.

In het moederplan zijn de plannen in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid en in hoofdstuk 4 zijn de planologische risico's op de kavel onderzocht en hetzij niet van toepassing hetzij inzichtelijk gemaakt en geadresseerd. De onderzoeken zijn van recente datum; sindsdien hebben zich geen nieuwe ontwikkelingen voorgedaan die ertoe zouden kunnen leiden dat in het kader van dit uitwerkingsplan actualisatie van onderzoeken plaats zou moeten vinden. Als de recreatieappartementen verhuurd worden, kan dit alleen via de vereniging van eigenaren zodat er sprake is van een centrale bedrijfsmatige exploitatie, conform provinciaal beleid. Dit is ook in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Als aan de uitwerkingsregels in het moederplan voldaan wordt, mag geconcludeerd worden dat planologische medewerking aan het uitwerkingsplan ook in de rede ligt.

3.2 Uitwerkingsregels in het bestemmingsplan (moederplan)

In de regels in het bestemmingsplan De Blanke Top Cadzand-Bad (het moederplan) zijn de volgende uitwerkingsregels opgenomen:

1 Algemeen

- a. het uitwerkingsplan dient te worden opgesteld met inachtneming van de randvoorwaarden en uitgangspunten uit de Schilvisie Cadzand-Bad;
- b. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient het College van Burgemeester en Wethouders op basis van advies van deskundigen op het gebied van stedenbouw en architectuur haar goedkeuring te hebben gegeven aan de uitwerking van de plannen voor de bebouwing;
- c. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een inrichtingsplan, opgesteld door een deskundige op het gebied van natuur- en landschapswaarden, ingediend te zijn, waarin onder meer is vastgelegd:
 1. op welke wijze en op welke plaats duinnatuur met een oppervlakte van minimaal 3.750 m² in de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatie Uit te werken' en/of 'Gemengd' wordt gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden; deze oppervlakte komt bovenop de oppervlakte zoals bedoeld in artikel 3 lid 2.3;
 2. op welke wijze en op welke plaats mitigerende maatregelen op grond van de Flora- en faunawet worden uitgevoerd;
- d. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient de omgevingsvergunning voor de bouw van de uitbreiding van het hotel ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' tot minimaal 80 hotelkamers onherroepelijk te zijn;
- e. met de bouw van gebouwen op basis van het uitwerkingsplan mag pas gestart worden als met de bouw van de uitbreiding van het hotel ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' tot minimaal 80 hotelkamers is gestart.

2 Hoofdgebouwen

- a. er mogen ten hoogste drie hoofdgebouwen worden gebouwd;
- b. de vloeroppervlakte van de hoofdgebouwen gezamenlijk bedraagt maximaal 6.750 m²;
- c. de bovenzijde van de vloer van de eerste bouwlaag ligt minimaal 1 meter onder peil;
- d. het aantal bouwlagen van de hoofdgebouwen exclusief parkeren bedraagt maximaal 5.

3 Bijgebouwen en overkappingen

- a. ten behoeve van een gezamenlijke entree van de hoofdgebouwen, mogen maximaal twee bijgebouwen of overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 m¹.
- c. de oppervlakte van een bijgebouw of overkapping bedraagt maximaal 20 m².

4 Bouwwerken geen gebouwen of overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m¹;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m¹;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m¹.

5 Gebruik

- a. het totaal aantal appartementen bedraagt ten hoogste 54;
- b. het aantal appartementen voor permanente bewoning bedraagt ten hoogste 2;
- c. met uitzondering van het bepaalde onder b is permanente bewoning niet toegestaan;
- d. het aantal in een ondergrondse parkeervoorziening te realiseren parkeerplaatsen is minimaal gelijk aan het aantal te realiseren appartementen, vermenigvuldigd met 1,2;
- e. buiten een ondergrondse parkeervoorziening zijn geen parkeerplaatsen toegestaan;
- f. het gebruik van de gronden en gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;
- g. de opslag van materialen en goederen buiten gebouwen of overkappingen is niet toegestaan;
- h. verlichting is uitsluitend met neerwaartse uitstraling toegestaan.

6 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de nieuwbouw zonder dat de uitbreiding van het hotel ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' tot minimaal 80 hotelkamers in gebruik is genomen.
- b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de nieuwbouw zonder dat binnen een jaar na ingebruikneming van de nieuwbouw duinnatuur met een oppervlakte van minimaal 3.750 m² in de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatie Uit te werken' en/of 'Gemengd' is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden; deze oppervlakte komt bovenop de oppervlakte zoals bedoeld in artikel 3 lid 2.3.
- c. Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie Uit te werken' is uitsluitend toegestaan indien zorg gedragen is voor een adequaat beheer en onderhoud van de recreatieappartementen.

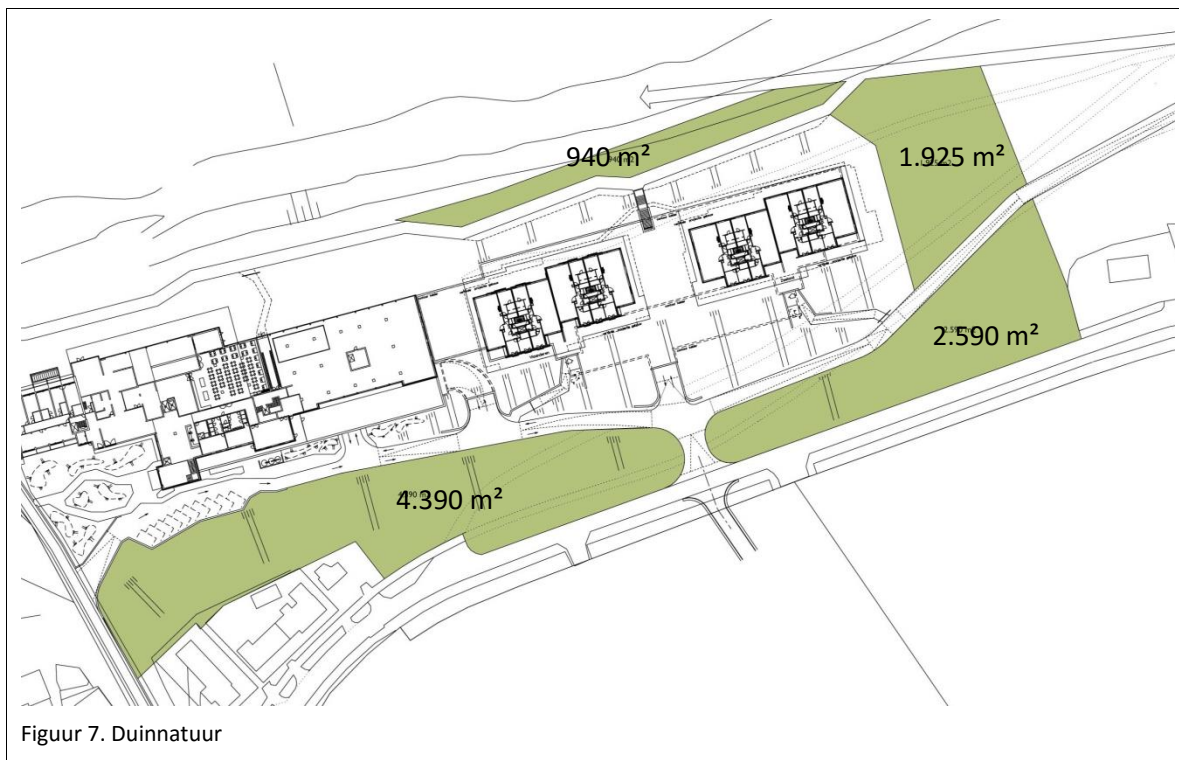
3.3 Toetsing van de uitwerkingsregels

1 Algemeen

- a. Onderstaand zijn alle voorwaarden die in de Schilvisie aan de appartementen gesteld zijn, benoemd en van een reactie voorzien:

Voorwaarde in de Schilvisie	Wijze waarop met de voorwaarde is omgegaan
het parkeren van alle appartementsbewoners vindt plaats in een gebouwde ondergrondse voorziening	Er is een parkeerkelder voorzien met 2 garageboxen plus een bezoekersparkeerplaats per appartement.
De appartementen worden in meerdere volumes los van het hotelcomplex gerealiseerd. Dit om te voorkomen dat een te massaal aaneengesloten bebouwingsfront op de duintoppen ontstaat. Het duinlandschap loopt als het ware tussen de verschillende volumes door.	Er zijn twee volumes voorzien los van het hotel met duinlandschap dat tussen de volumes doorloopt.
De toegang tot de parking wordt gerealiseerd vanaf de Vlamingpolderweg.	De toegang wordt gerealiseerd via de Vlamingpolderweg, recht tegenover de toegang tot Duinhof Oost
Vanaf het referentiepeil is 15 meter als maximale hoogte aangegeven, gelijk aan maximaal vijf bouwlagen.	In het bestemmingsplan (uitwerkingsregels) is vastgelegd dat er maximaal vijf bouwlagen mogen zijn. De maximale hoogte is niet aangegeven. Het Q-team heeft hier mee ingestemd omdat in veel projecten in Cadzand-Bad een grotere hoogte is toegestaan teneinde voldoende vrije hoogte te verkrijgen en de installaties uit het zicht te krijgen. In het uitwerkingsplan wordt vastgelegd dat de gebouwen maximaal vijf lagen boven peil mogen kennen en is de totale hoogte vastgelegd op 17 meter.
Alle samenstellende delen van het complex zijn afgedekt met (kloeke) kappen. De te hanteren kleurstelling speelt daarbij een belangrijke rol. Het Q-team zal een rol vervullen in de ruimtelijke afstemming.	Er is een ontwerp gemaakt, waarbij de bovenste twee verdiepingen terugliggen en gematerialiseerd zijn in hout en glas waardoor een moderne variant van het begrip kloeke kap verkregen wordt. Gelet op de uitvoeringskwaliteit heeft het Q-team hier mee ingestemd.
Alle afschermingen van buitenruimten zoals balkons zijn geïntegreerd in de architectuur. Windschermen rond terrassen hebben een stijlvol en transparant karakter.	Windschermen rond de balkons zijn geïntegreerd in de architectuur en zijn transparant.
Alle perceelsgrenzen hebben een natuurlijk duinkarakter.	De perceelsgrenzen zijn niet aangegeven, behalve in de vorm van beplanting.

- b. het uitwerkingsplan is voorgelegd aan het Q-team Cadzand-Bad. Het Q-team heeft de plannen getoetst aan de Schilvisie Cadzand-Bad en op 28 juni 2016 positief geadviseerd. Op 19 juli 2016 heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten dat het uitwerkingsplan ter visie kan worden gelegd omdat voldaan is aan alle vereisten.
- c. Het inrichtingsplan is opgesteld en weergegeven in bijlage 1 en samengevat in hoofdstuk 2. De essentie van het inrichtingsplan wordt als bijlage bij de regels van dit uitwerkingsplan gevoegd; daarmee krijgt het juridische status. Om enige flexibiliteit in de uitvoering te krijgen, is in de regels opgenomen dat voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel in verband met de werkelijke toestand van het terrein geringe wijzigingen zijn toegestaan in het beloop of het profiel van wegen en paden, de aansluiting van wegen en paden, de positie van de bebouwing, de toegangen tot de bebouwing, de uitkraging van balkons en andere uitstekende delen en de profilering en beplanting van het duin.
1. In figuur 7 is weergegeven welke delen van het plangebied van het moederplan zijn aangewezen als duinnatuur. Het betreft een oppervlakte van 9.845 m², hetgeen de vereiste oppervlakte van 7.500 m² verre overstijgt.
 2. Voor flora en fauna zijn verschillende maatregelen omschreven in paragraaf 2.3. Er is in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing nodig; de herinrichting en verbreding van het duin zorgt al voor meer dan voldoende mitigatie. De maatregelen, zoals opgenomen in paragraaf 2.3 kunnen gezien worden als een extra.



- d. De omgevingsvergunning voor de bouw van de uitbreiding van het hotel is in voorbereiding; de aanvraag wordt in de tweede helft van 2016 verwacht. De aanvraag voor de sloopvergunning en voor het verwijderen van de beplanting en het aanleggen van de nieuwe padenstructuur al eerder. Vanuit een perspectief van natuur en landschap, overlast naar de omgeving en vanuit financieel oogpunt is het beter te werken in één bouwstroom, startend vanuit het hotel.
- e. Beoogd wordt een bouw van hotel en appartementen te realiseren in één bouwstroom, waarbij de volgende volgorde wordt gehanteerd:
 - Verwijderen beplanting;
 - Onderzoek naar niet-gesprongen explosieven;
 - Aanleg nieuw onderhoudspad en duinpad;
 - Start bouwterrein;
 - Sloop hotel;
 - Gefaseerd uitgraven duin, verbreden duin en bouwen kelders vanuit hotel en aansluitend appartementen in één bouwstroom;
 - Bouw hotel;
 - Parallel afwerken duin tussen duinpad en zee inclusief realisatie duinbalkon;
 - Bouw appartementen, eventueel in twee fasen waarbij het gebouw het dichtst bij het hotel het eerst gebouwd wordt;
 - Afwerking duin parallel aan afwerking hotel en appartementen binnenzijde.

2 Hoofdgebouwen

- a. er worden twee hoofdgebouwen gebouwd;
- b. de vloeroppervlakte van de hoofdgebouwen gezamenlijk bedraagt 6.725,5 m²;
- c. de bovenzijde van de vloer van de eerste bouwlaag ligt 1 meter onder de bovenzijde van de vloer van de eerste bouwlaag van het hotel;
- d. het aantal bouwlagen van de hoofdgebouwen exclusief parkeren bedraagt 5.

3 Bijgebouwen en overkappingen

Er worden geen bijgebouwen en overkappingen gerealiseerd buiten de hoofdgebouwen.

4 Bouwwerken geen gebouwen of overkappingen zijnde

De regeling voor bouwwerken geen gebouwen of overkappingen zijnde wordt één op één overgenomen in het uitwerkingsplan.

5 Gebruik

- a. het totaal aantal appartementen bedraagt 34;
- b. het aantal appartementen voor permanente bewoning bedraagt 2;
- c. permanente bewoning is niet toegestaan met uitzondering van de twee appartementen als bedoeld onder b;
- d. het aantal in de parkeerkelder te realiseren parkeerplaatsen bedraagt in het bouwplan 80 + 34 en voldoet daarmee aan de parkeernorm;
- e. buiten de parkeerkelder bevinden zich geen parkeerplaatsen;
- f. de overige gebruiksregels zijn overgenomen in het uitwerkingsplan.

6 Voorwaardelijke verplichting

- a. Opening van het nieuwe hotel is gepland op 1 april 2019. De appartementen worden direct daarna in gebruik genomen.
- b. De inplanting en afwerking van het duin vindt plaats tegelijkertijd met de afwerking aan de binnenzijde van hotel en appartementen.
- c. Voor de appartementen wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht die voor een adequaat beheer en onderhoud van de recreatieappartementen zorgdraagt. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst. In geval er verhuur plaatsvindt, gebeurt dit via de op te richten Vereniging van Eigenaren. Conform het besluit van de gemeenteraad van Sluis is voor de appartementen geen verplichte verhuur ingesteld.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een ruimtelijk plan opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van een ruimtelijk plan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Dit uitwerkingsplan vormt een uitwerking van het bestemmingsplan 'De Blanke Top Cadzand-Bad' (het moederplan).

4.2 Opzet regeling

Ten behoeve van de leesbaarheid zijn de relevante begrippen, de wijze van meten, de dubbelbestemming, de antidubbeltelbepaling, de algemene aanduidingsregels en de overgangsbepalingen integraal uit het moederplan overgenomen.

Nieuw in het uitwerkingsplan zijn de bestemmingsregeling Recreatie-Verblijfsrecreatie, de algemene afwijkingsregels en de slotbepaling.

Het uit te werken deel van het moederplan is voorzien van de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie. De bestemmingsomschrijving is identiek aan de omschrijving in het moederplan. De bouwregels vormen een directe doorvertaling van de uitwerkingsregels, waarbij de bijgebouwenregeling is vervallen; daarbij is op de verbeelding gebruik gemaakt van één bouwvlak waarin de appartementen en de onderliggende parkeerkelder passen.

De gebruiksregels zijn opgedeeld in vijf onderdelen. De regeling met betrekking het aantal eenheden en het parkeren is identiek aan de omschrijving in het moederplan. In de regeling voor de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar het inrichtingsplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd. Hierin is de positie van de bebouwing, het beloop van wegen en paden en de beplanting weergegeven. De realisatie van duinnatuur vindt plaats op de daartoe in het inrichtingsplan aangegeven gebieden. Beheer en onderhoud wordt conform de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland verankerd. Onder strijdig gebruik zijn de elementen samengevat die ook in het moederplan zijn benoemd.

In de algemene afwijkingsregels is de mogelijkheid opgenomen om bij een omgevingsvergunning af te wijken van onder meer het inrichtingsplan ten behoeve van een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

H5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het moederplan zijn twee anterieure overeenkomsten afgesloten, één ten behoeve van het hotel en één ten behoeve van de appartementen. Dit uitwerkingsplan voldoet aan de uitwerkingsregels. Het kostenverhaal is reeds anderszins verzekerd op grond van de anterieure overeenkomst.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voordat het uitwerkingsplan is opgesteld, is het onderliggende inrichtingsplan besproken met gemeente, waterschap en provincie. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 19 juli besloten het ontwerp-uitwerkingsplan vrij te geven voor inspraak. Het uitwerkingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.