

## **Ruimtelijke onderbouwing**



**Opdrachtgever**

Bakkerij Finesse BV  
Boulevard de Wielingen 56  
4506 JL Cadzand-Bad

**Opsteller**

**Verhage-Lemahieu**  
Rondweg 1  
4524 JL Sluis  
E: [bram@verhage-lemahieu.nl](mailto:bram@verhage-lemahieu.nl)  
M: 06-55226207

E: [bram@verhage-lemahieu.nl](mailto:bram@verhage-lemahieu.nl)

T: 0117-760160

Versie: 30 april 2018

Status: Ontwerp

## INHOUD

|           |                                                              |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding .....</b>                                       | <b>4</b>  |
| 1.1       | Aanleiding .....                                             | 4         |
| 1.2       | Huidige situatie .....                                       | 4         |
| 1.3       | Het plan .....                                               | 7         |
| 1.4       | Leeswijzer .....                                             | 9         |
| <b>2.</b> | <b>Planologisch beleidskader .....</b>                       | <b>10</b> |
| 2.1       | Rijksbeleid .....                                            | 10        |
| 2.2       | Provinciaal beleid .....                                     | 11        |
| 2.3       | Gemeentelijk beleid .....                                    | 13        |
| <b>3.</b> | <b>Motivering ruimtelijke aspecten .....</b>                 | <b>17</b> |
| 3.1       | Natuur .....                                                 | 17        |
| 3.2       | Cultuurhistorie.....                                         | 17        |
| 3.3       | Archeologie.....                                             | 18        |
| 3.4       | Mobiliteit en parkeren.....                                  | 19        |
| 3.5       | Technische infrastructuur .....                              | 20        |
| <b>4.</b> | <b>Milieuaspecten .....</b>                                  | <b>21</b> |
| 4.1       | Bodem .....                                                  | 21        |
| 4.2       | Geluid .....                                                 | 22        |
| 4.3       | Luchtkwaliteit.....                                          | 23        |
| 4.4       | Externe veiligheid .....                                     | 23        |
| 4.5       | Milieuhinder.....                                            | 24        |
| <b>5.</b> | <b>Waterparagraaf.....</b>                                   | <b>26</b> |
| 5.1       | Watertabel.....                                              | 26        |
| <b>6.</b> | <b>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....</b> | <b>29</b> |
| 6.2       | Economische uitvoerbaarheid .....                            | 29        |
| 6.3       | Procedure .....                                              | 29        |

Bijlage 1: Quickscan Natuur

## **1. Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Op het perceel aan de Boulevard de Wielingen 56 te Cadzand-Bad is het voornemen om het bestaande bedrijfspand te herontwikkelen tot een modern appartementencomplex met 4 bouwlagen (8 appartementen) op een commerciële plint. Het architectonische ontwerp is op 31 oktober 2017 tijdens een vergadering van het Q-team Cadzand-Bad van de gemeente Sluis besproken en akkoord bevonden.

Realisering van het initiatief is niet mogelijk op basis van de vigerende Beheersverordening Cadzand-Bad die op 8 november 2013 in werking is getreden. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. In de beheersverordening is het perceel gelegen in besluitvak "Boulevard de Wielingen". Daarom zijn de bepalingen, met uitzondering van de wijzigingsvoorschriften, uit het bestemmingsplan "Boulevard de Wielingen" van toepassing. In het bestemmingsplan (vastgesteld d.d. 13 mei 1993 en goedgekeurd 11 januari 1994) is het perceel aan de Boulevard de Wielingen bestemd tot 'Wonen'. In 2000 is de locatie op basis van een vrijstellingsprocedure artikel 19 WRO bestemd als bakkerij. Realisatie van het appartementencomplex is op basis van deze bestemming Bakkerij (detailhandel) niet rechtstreeks toegestaan.

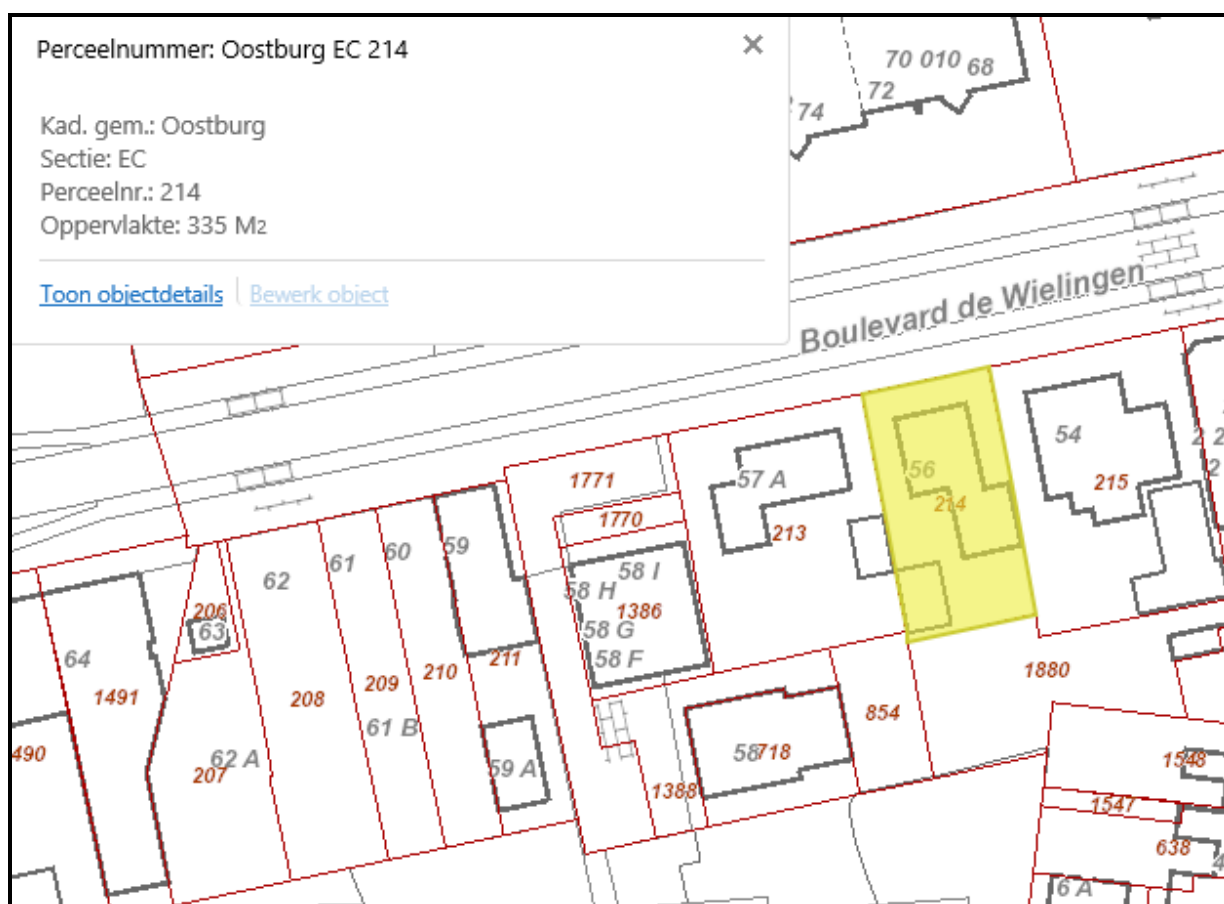
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De Wabo maakt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

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

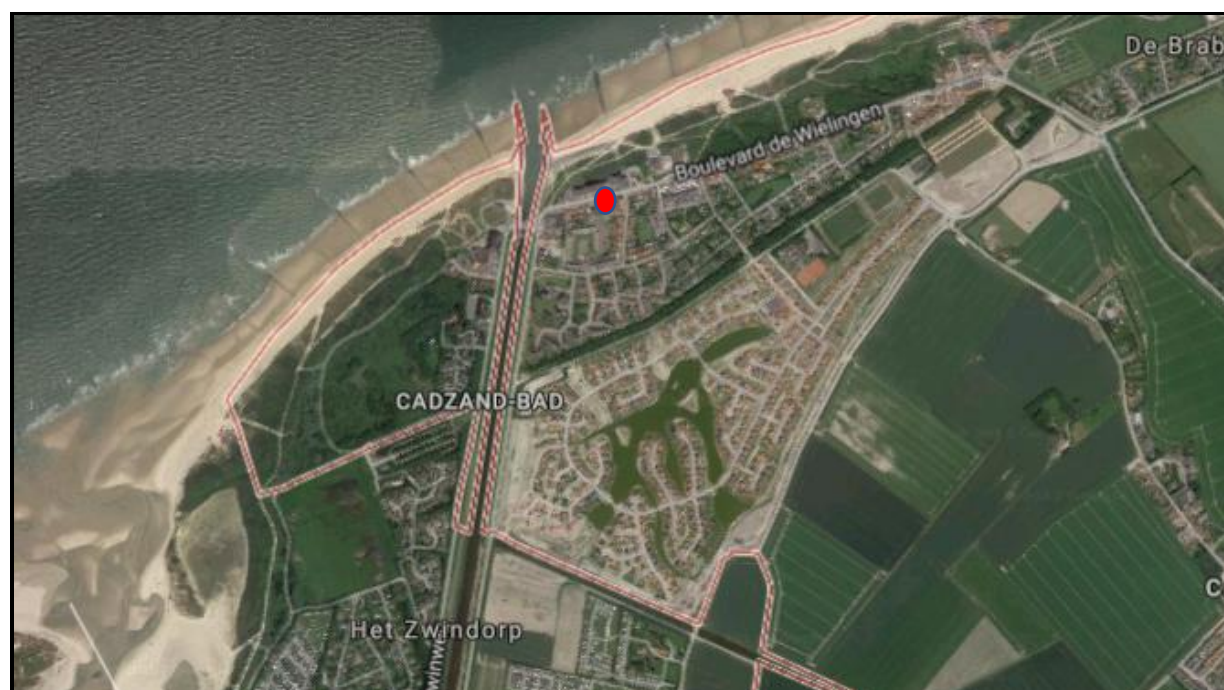
Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

### **1.2 Huidige situatie**

Het plangebied is gelegen aan de Boulevard de Wielingen in de plaats Cadzand-Bad. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie EC, nummer 214. De locatie is gelegen in het centrum van Cadzand-Bad. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door Boulevard de Wielingen 54 en aan de westzijde Boulevard de Wielingen 57A. Boulevard de Wielingen 54 (Le Normandy) betreft een appartementencomplex met 11 appartementen en commerciële plint. Het gebouw wordt momenteel gerealiseerd. Boulevard de Wielingen 57A is een woonhuis. Echter is ook voor deze locatie de procedure opgestart voor de realisatie van een appartementencomplex met commerciële ruimte (Lichthuys). Ten noorden van het plangebied is aan de overzijde van de Boulevard de Wielingen het appartementencomplex 'Cadzand-Bad Résidence' gelegen. Aan de zuidzijde van het plangebied is de Blommaert gelegen.



Figuur 1: Kadastrale situatie (Geoweb Zeeland 2018)



Figuur 2: Luchtfoto locatie (Google Maps 2017)



Figuur 3: Huidige situatie plangebied



Figuur 4: Boulevard de Wielingen 57A

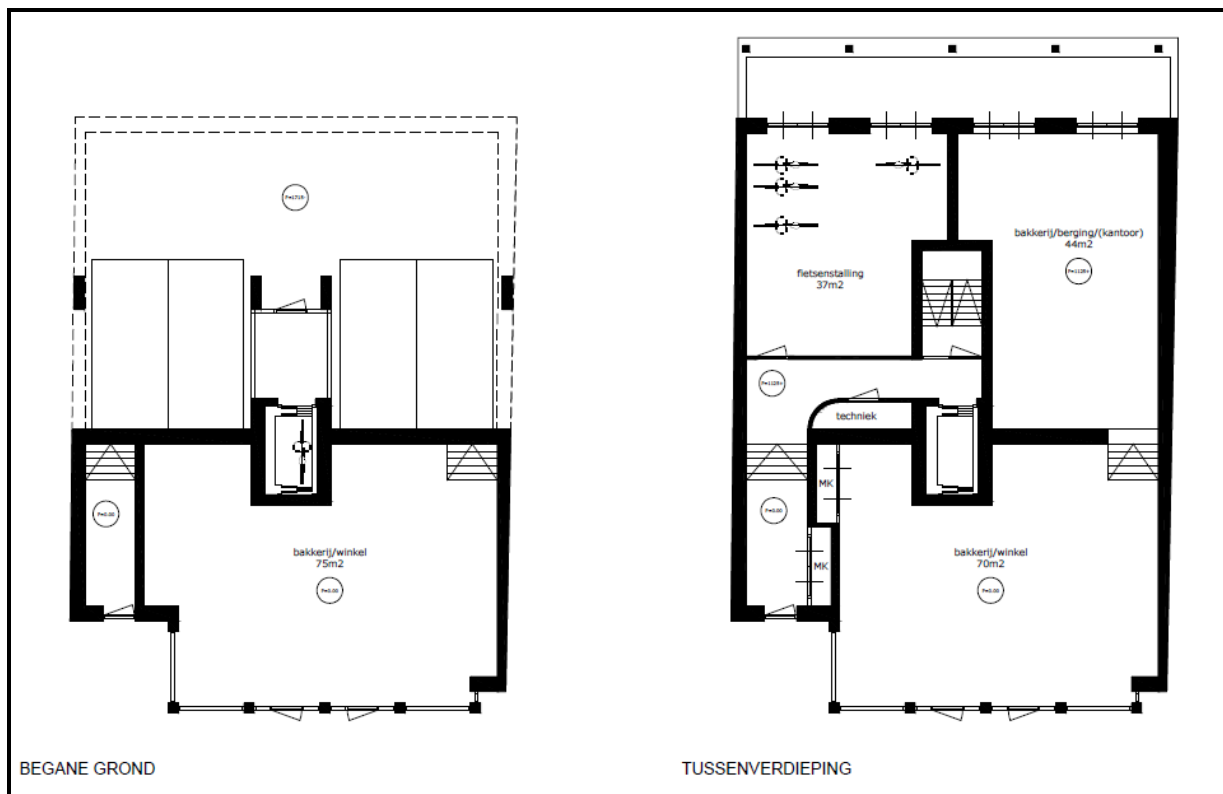


Figuur 5: Boulevard de Wielingen 54

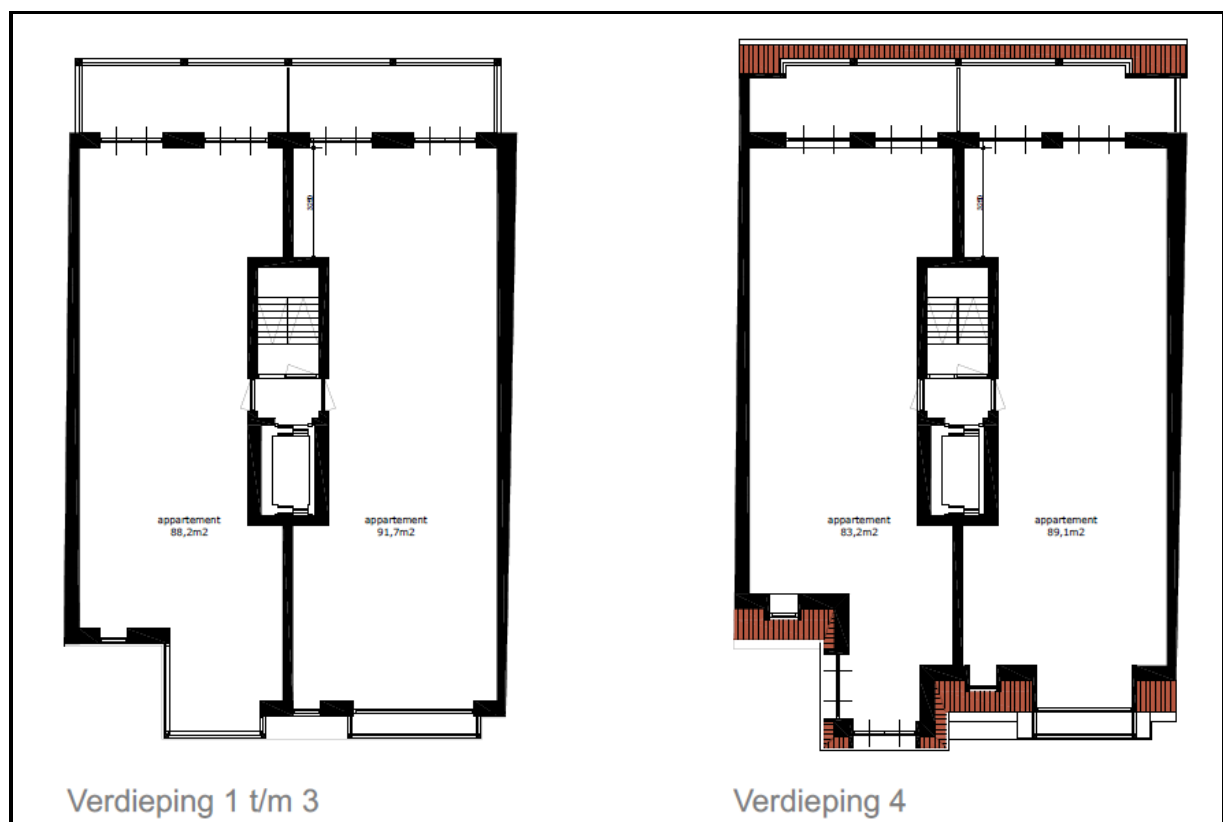
### 1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om na sanering van de bestaande bakkerij, 8 appartementen en een commerciële ruimte te realiseren. De begane grond biedt ruimte voor detailhandel (bakkerij) van 114 m<sup>2</sup> bvo, een entree voor de winkel, een inkomhal voor de appartementen, fietsenberging en kantoor. De 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> bouwlaag bestaan uit twee appartementen per bouwlaag van 88,2 en 91,7 m<sup>2</sup>. De 4<sup>e</sup> verdieping biedt ruimte aan twee penthouses van 83,2 en 89,1 m<sup>2</sup>. Alle appartementen worden voorzien met twee slaapkamers. Op de achterzijde van het terrein zijn 9 parkeerplaatsen gelegen welke worden bereikt via het naastgelegen perceel. De plattegronden zijn verwerkt in de figuren 6 en 7.

De inrichtingstekeningen zijn door het Q-team van de gemeente Sluis beoordeeld en geaccordeerd op 31 oktober 2017.



Figuur 6: Situatietekening begane grond/tussenruimte



Figuur 7: Indeling verdieping 1 t/m 4

#### **1.4 Leeswijzer**

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

## **2. Planologisch beleidskader**

### **2.1 Rijksbeleid**

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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

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

#### **Kustfundament**

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

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

#### **Nationaal Landschap**

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

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



Figuur 8: Kustfundament

## 2.2 Provinciaal beleid

### Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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

Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. Op 11 maart 2016 is de 1<sup>e</sup> herziening en op 14 maart 2017 de 2<sup>e</sup> herziening van het Omgevingsplan 2012-2018 en de Verordening Ruimte door de Provinciale Staten van Zeeland vastgesteld.

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

Artikel 2.5 Verordening Ruimte:

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

herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen omtrent een centraal bedrijfsmatige exploitatie.

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

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

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

Deze voorwaarden zijn als volgt omschreven:

- \* De ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de begrenzing van de badplaatsen Cadzand-Bad, Breskens, Vlissingen, Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle, Vrouwenpolder, Burg-Haamstede en Renesse zoals aangegeven op bijlage 5;

- \* De ontwikkeling onderdeel uitmaakt van een bredere visie op de betreffende badplaats en in het verlengde daarvan een bijdrage levert aan het versterken van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de herstructurering/transformatie van de betreffende badplaats;

- \* Aan de ontwikkeling een actuele prognose ten grondslag ligt op basis waarvan de specifieke behoefte aan deeltijdwonen wordt onderbouwd;

- \* De desbetreffende gemeente een door gedeputeerde staten geaccordeerde programmering hanteert waarmee ze in de aangetoonde behoefte kan voorzien.

#### Toetsing:

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

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

A. Additionele migratie: woningen/appartementen met een minimale verkoopprijs van € 500.000 VON (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m<sup>2</sup> GBO van € 4.000 VON. Deze worden aangemerkt als een bijzondere categorie die buiten de woningmarktafspraken vallen. Woningen/appartementen die in deze categorie vallen, kunnen permanent, in deeltijd of voor verhuur worden gebruikt. De eigenaar is vrij hier een eigen afweging in te maken. De mogelijkheid om woningen binnen deze categorie op te nemen kan alleen op het moment van eerste verkoop.

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

thans de bestemming 'recreatie zonder verhuurplicht' hebben en aldus worden herbestemd naar de bestemming voor additionele migratie. Het aldus ontstane contingent dient als basis voor de laddertoets duurzame verstedelijking en wordt op die manier leeggegeten door nieuwe initiatieven. Afgesproken is om over 2 jaar de behoefte aan deeltijdwonen opnieuw vast te stellen.

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

#### Uitwerking:

Zowel in de ruimtelijke onderbouwing als in de anterieure overeenkomst dient inzichtelijk te worden gemaakt welke categorie per appartement van toepassing is. In totaliteit zijn er 8 appartementen. Van deze 8 appartementen vallen er 4 niet onder de additionele voorwaarden. Van deze vier appartementen dient 1/3 verplicht te worden verhuurd. In een overzicht worden de appartementen als volgt onderverdeeld:

##### a. Wonen:

Er worden geen appartementen aangemerkt voor permanent wonen.

##### b. Additioneel:

Appartementen op de derde en vierde verdieping, zijnde 4 appartementen, hebben een minimale verkoopprijs van € 500.000 VON (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m<sup>2</sup> GBO van € 4.000 VON. Deze appartementen kunnen zowel permanent, deeltijd als verhuur worden gebruikt. ;

##### c. Appartementen voor verblijfsrecreatie zonder verplichte verhuur

Appartementen op de tweede verdieping, zijnde twee appartementen, vallen niet in de additionele groep, maar dienen niet verplicht te worden verhuurd.

##### d. Appartementen voor verblijfsrecreatie met verplichte verhuur;

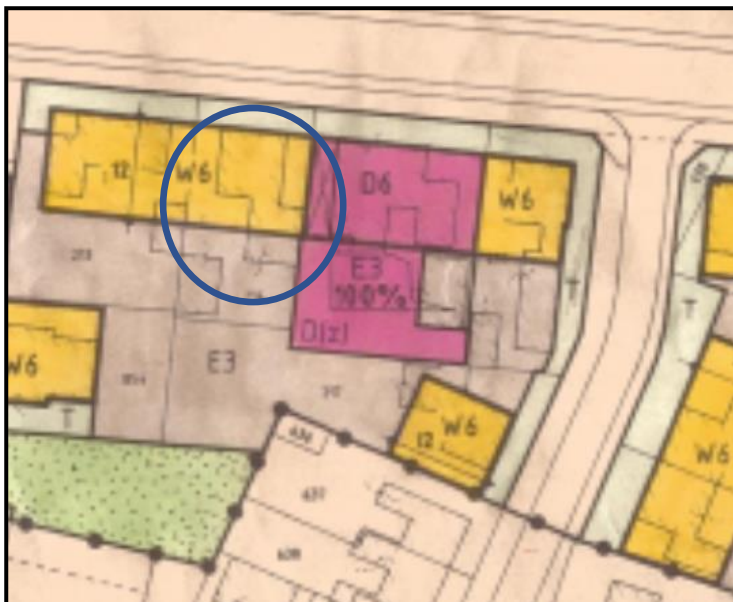
Appartementen op de eerste verdieping, zijnde twee appartementen, vallen niet in de additionele groep en dienen verplicht te worden verhuurd.

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**

### **Beheersverordening Cadzand-Bad**

Op de planlocatie is de vigerende beheersverordening 'Cadzand-Bad', in werking getreden op 8 november 2013, van toepassing. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. Het onderliggende bestemmingsplan Boulevard de Wielingen en de in 2000 doorlopen vrijstellingsprocedure naar bakkerij geven geen mogelijkheden om appartementen binnen de vigerende bestemming te realiseren. Het bouwvlak is aangewezen met een goothoogte van 6 meter. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen deze bestemming.



Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan Cadzand-Bad

### Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

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

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

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

Het ontwerp van het gebouw is gebaseerd op onderstaande regels.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bouwmassa's en architectuur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>1 Aanwezige bebouwing tussen de huisnummers 48 en 65 mag geheel vernieuwd worden.</p> <p>2 De voorgevels staan in één rooilijn direct aan de straat. Kleine verspringingen tussen voorgevelvlakken zijn toegestaan om de percelering en individuele karakteristiek van de panden te benadrukken.</p> <p>3. Er mag gebouwd worden tot in de zijdelingse perceelsgrenzen.</p> <p>4. Doorsteken in de gevelwand ten behoeve van de ontsluiting van het achtererf of de bovenwoningen zijn maximaal 2,20 meter breed (voorkomen storende onderbrekingen in de etalagelaag). Overbouwde doorgangen hebben een minimale hoogte van 5 meter. Doorgangen zijn afsluitbaar met een in de architectuur geïntegreerd transparant hekwerk of poort.</p> <p>5. De gevelwand bestaat uit afzonderlijk herkenbare panden die allemaal afgedekt zijn met een kap. De hoogte van de bebouwing varieert tussen de 3 bouwlagen met kap en 4 bouwlagen met kap (nokhoogtes tussen de 14 en 17 meter, gerekend vanaf peil boulevard).</p> <p>6. Onder de kloeke kappen wordt gewoond.</p> <p>7. De begane grond heeft een bouwhoogte van circa 3,5 tot 4 meter en bevat commerciële ruimten.</p> <p>8. De bouwdiepte bedraagt zowel voor de begane grond als voor de verdiepingen maximaal 18 meter. Voor de toepassing van deze bouwdiepte op de verdiepingen geldt als uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwaliteit van de te realiseren appartementen deze bouwdiepte dient te rechtvaardigen en dat het realiseren van appartementen aan de voorzijde en achterzijde daarbij niet is toegestaan.</p> <p>9. De kappen hebben een hellingshoek van meer dan 45 graden. Als vanuit de architectonische compositie van het bouwvolume een kap gewenst is die extra hoog is, dan wordt de gootlijn op een lager gelegen verdieping ingezet. Dakkapellen en dergelijke zijn ondergeschikte componenten van het dakvlak. Daken zijn afgedekt met een keramische pan. De donkerrode kleur overheerst, maximaal 20% van de panden heeft een keramische pan in een blauwgrijze kleurstelling.</p> <p>10. De gevels aan de boulevardzijde hebben geen buiten het gevelvlak hangende balkons. Eventuele buitenruimtes aan deze zijde zijn uitgevoerd als Franse balkons of loggia's en passen in de ritmiek van de raamopeningen.</p> <p>11. Het merendeel van de gevels is gewit (in wit of witnuances) of gekijmd. Echter vanwege de beoogde variatie mag 20% van de panden gerealiseerd worden in een traditionele baksteenarchitectuur.</p> <p>12De bouwmassa's op hoeken hebben aantrekkelijke zijgevels. De panden hebben als het ware een tweede voorgevel.</p> |
| <b>Overgang privé-openbaar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>13. De panden staan direct aan de straat. Eventuele particuliere strookjes grond aan de voorzijde die niet bebouwd zijn worden verhard. Het peil, de vormgeving en materialisatie is afgestemd op de herinrichting van het openbare gebied.</p> <p>14. De begane grond met etalages is open aantrekkelijk vormgegeven. Op deze laag heeft ieder pand zijn eigen uitdrukking.</p> <p>15. Grote doorlopende luifels ontbreken. Reclame-uitingen e.d. worden op een stijlvolle manier direct mee-ontworpen.</p> <p>16. Rolluiken aan de buitenzijde van de gevel zijn niet toegestaan. Bij het ontwerp van het interieur worden dergelijke veiligheidsvoorzieningen geïntegreerd. Vanwege de uitstraling genieten transparante rolhekwerken de voorkeur.</p> <p>17. Tussen de Duindoornstraat en de Scheldestraat worden de achterste perceelgrenzen door tuinmuren en/of bijgebouwen gemarkeerd. Gelet op het karakter van dit achtergebied verdient een eenheid in uitstraling de voorkeur. Via afsluitbare poorten zijn de achterpercelen toegankelijk voor personenauto's (parkeergelegenheid op eigen terrein). Gelet op de omgeving van de Blommaart is dit achtergebied niet geschikt als bevoorradingsroute voor de winkels.</p> <p>18. Eventuele erfafscheidingen aan de Duindoornstraat zijn eveneens in de architectuur van de hoofdbouwmassa's geïntegreerd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Figuur 10: Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad Bijlage 10</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Toetsing voorwaarden ontwikkelingsplan:

Het ontwerp van het gebouw is gebaseerd op bovenstaande regels. Aan de voorwaarden 1 en 13 wordt niet geheel voldaan. De locatie van het gebouw, in het bijzonder de positionering van de voorgevel, is niet in zijn geheel direct aan de staat (rooilijn) gelegen. Gezien de positionering van het aangrenzende appartementencomplex op Boulevard de Wielingen 54 heeft initiatiefnemer in overleg met het Q-team besloten niet het gehele gebouw tot de perceelsgrens te realiseren. Hoewel dit wel mogelijk is wil initiatiefnemer tegemoetkomen aan de bewoners van dit complex en daardoor de eerste drie meter niet tot de voorste perceelsgrens te bouwen. Door middel van het maken van een 'insprong' in de gevel wordt voorkomen dat bewoners van Boulevard de Wielingen 54 met een blinde gevel geconfronteerd worden. De 'insprong' wordt mede gemaakt aangezien de ontwikkeling op Boulevard de Wielingen 57A reeds voorziet op een volledige voorgevel tot aan de rooilijn direct aan de straat. Het gebouw voldoet aan de gestelde voorwaarden met betrekking tot kleurstelling en materiaalgebruik.

Geconcludeerd wordt dat er een strijdigheid is met de beheersverordening Cadzand-Bad. Om het initiatief mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. In een overeenkomst zullen de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer worden vastgelegd.

### **3. Motivering ruimtelijke aspecten**

#### **3.1 Natuur**

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

##### *Gebiedsbescherming*

De planlocatie is gelegen in Cadzand-Bad. Een dorp gelegen tegen de Westerschelde. De Westerschelde is aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden ofwel Natura2000 gebied. De afstand van de appartementen tot de Westerschelde bedraagt circa 345 meter. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

##### *Soortbescherming*

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

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wnb. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Voor wat betreft onderzoek naar vleermuizen en huismussen in de te slopen bakkerij, voert Adviesbureau Wieland momenteel onderzoek uit. De resultaten en mogelijk te nemen compenserende maatregelen worden in deze rapportage opgenomen. Het onderzoek neemt enkele maanden in beslag, de rapportage zal als bijlage 1 worden toegevoegd voor verlening van de omgevingsvergunning. PM.

#### **3.2 Cultuurhistorie**

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

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

### 3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard. Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet.

#### Archeologiebeleid

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

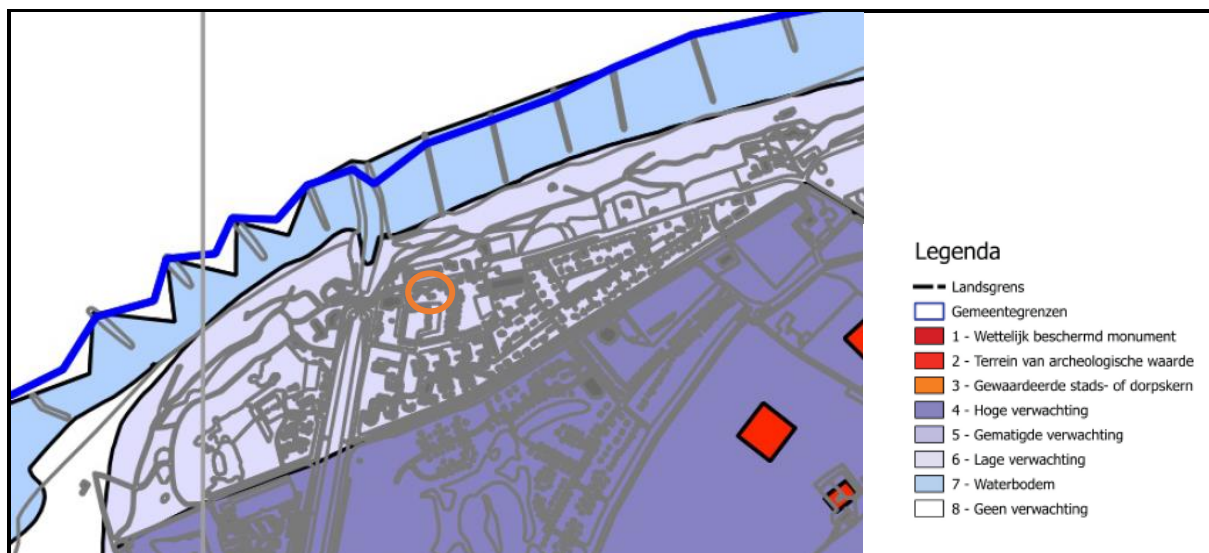
*'Rond 1900 stond er slechts één badhuis, dat later uitgroeide tot Cadzand-Bad.*

*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 van Cadzand-Bad en heeft ingevolge het archeologiebeleid van de gemeente Sluis een lage archeologische verwachting. Deze categorie is in het archeologiebeleid vrijgesteld van het uitvoeren van archeologisch onderzoek.



Figuur 10: Uitsnede Archeologiebeleid 1<sup>e</sup> herziening gemeente Sluis

### 3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Boulevard de Wielingen. Dit is de belangrijkste verkeersader van Cadzand-Bad. De realisatie van 8 appartementen met commerciële ruimte zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de mogelijkheid van één bakkerij.

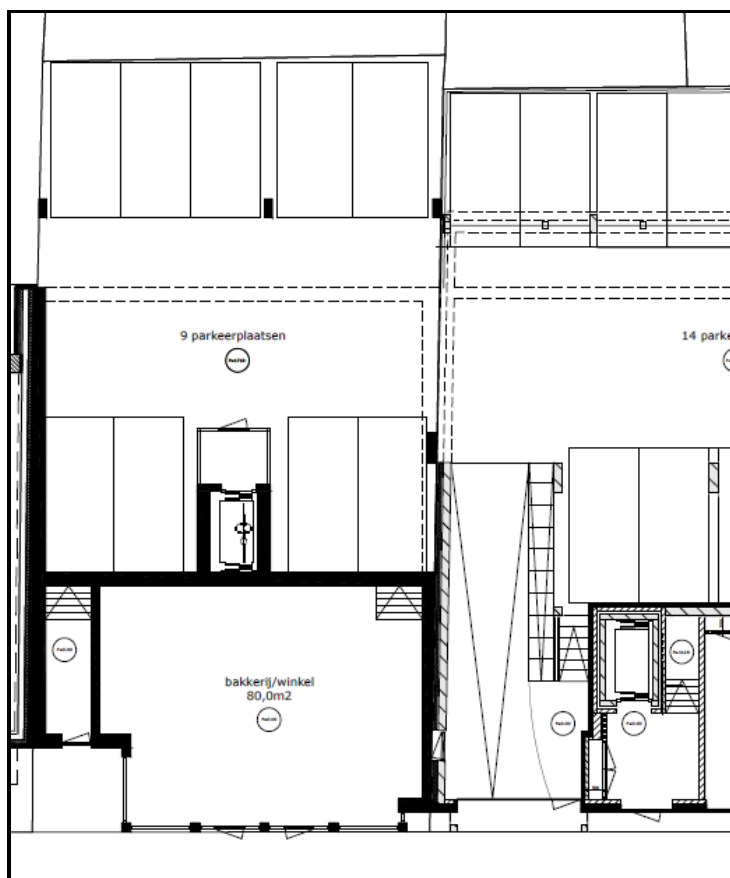
Ervan uitgaande dat de appartementen veelvuldig zelf gebruikt en verhuurd worden brengt dit een toename van 8 appartementen x gemiddeld 7 verkeersbewegingen per appartement = 56 verkeersbewegingen extra per dag met zich mee. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de appartementen is echter van geringe invloed op het totale lokale verkeersbeeld.

De parkeernorm in Cadzand-Bad bedraagt voor appartementen 1,2 parkeerplaats per appartement. Wat betreft het commerciële ruimte is in bijlage 10 een parkeernorm voorzien van 2,3 per 100 m<sup>2</sup>.

De huidige bakkerij heeft een oppervlak van 140 m<sup>2</sup> en heeft daarmee  $140/100 \times 2,3 = 3,22$  pp.

De nieuwe ontwikkeling voorziet in 8 appartementen, wat resulteert in een norm van  $8 \times 1,2 = 9,6$  en een commerciële ruimte van 114 m<sup>2</sup> wat resulteert in een norm van  $114/100 \times 2,3 = 2,62$ . In totaal zijn 12,22 pp. De nog te realiseren pp bedragen dan  $12,22 - 3,22 = 9$  parkeerplaatsen. In het plan zijn 9 parkeerplaatsen opgenomen. Aan de parkeernormen van de gemeente Sluis wordt voldaan.

De parkeerplaatsen zijn gelegen op de achterzijde van het perceel en zijn bereikbaar via Boulevard de Wielingen 57A. Tussen beide partijen is een overeenkomst afgesloten. De inrichtingstekening is toegevoegd als figuur 11.



Figuur 11: Inrichtingstekening parkeerplaatsen.

### **3.5 Technische infrastructuur**

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

## **4. Milieuaspecten**

### **4.1 Bodem**

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

Op de bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in de categorie "Buitengebied en naoorlogse woonwijken". Uit de historische kaarten blijkt dat de bebouwing na de oorlog is ontstaan. Langs het plangebied heeft het traject van de voormalige stoomtrambaan gelopen. Dit traject liep tot aan de haven die destijds als bietenhaven werd gebruikt. De stoomtram zorgde voor de aanvoer. Daarnaast werden er ook passagiers vervoerd. Dit traject is in 1949 opgeheven en opgebroken. In de afgelopen jaren zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd aan de Boulevard de Wielingen. In die onderzoeken zijn dan ook diverse malen PAK's aangetoond die zeer waarschijnlijk te relateren zijn aan deze voormalige stoomtram. De resultaten van deze onderzoeken zijn wel zodanig dat de locaties geschikt zijn voor voorgenomen gebruik, maar het plangebied kan derhalve niet als onverdacht worden aangemerkt.

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

Bij de bouwwerkzaamheden zal grond worden uitgegraven. Voor het uitgraven wordt een partijkeuring uitgevoerd, waarbij bepaald kan worden in welke klasse de grond afgevoerd kan worden. '



Figuur 11: 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 aanlegroute 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 het bestaande gebouw 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.

## **4.2 Geluid**

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

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

#### **4.3 Luchtkwaliteit**

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

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

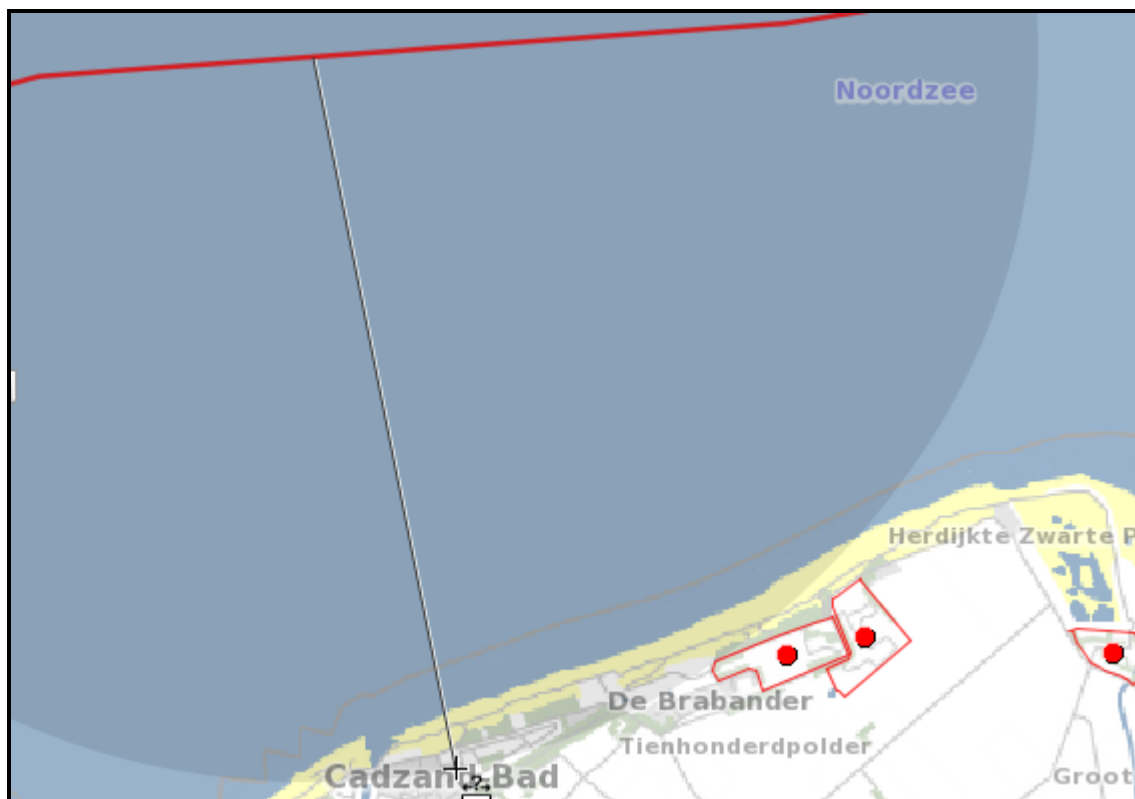
Gebruik makend van de NIBM-tool blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

#### **4.4 Externe veiligheid**

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

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

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



Figuur 12: Uitsnede Risicokaart Zeeland 2017

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

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de appartementen en commerciële ruimte niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen.

Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

#### 4.5 Milieuhinder

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

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

Het gebouw wordt aan één zijde gerealiseerd tegen commerciële ruimte alwaar de invulling nog niet concreet van is ingevuld. In het geval van een centrumgebied, waar functiemenging wordt nagestreeft is het mogelijk om voor categorie A-bedrijven dat bedrijfsactiviteiten aanpandig aan woningen te kunnen uitvoeren. Bij functiemenging kan gedacht worden dorpskernen, stadscentra en gebieden zowel bestaande gebieden met functiemenging als gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd.

De Boulevard de Wielingen is van oudsher een straat waar functiemenging aanwezig is. De Boulevard de Wielingen is de centrale weg in het toeristische centrum van Cadzand-Bad. De levendigheid in het gebied is altijd aanwezig geweest en wordt ook als zodanig nagestreefd.

Aangezien er geen sprake is van bedrijvigheid in de omgeving en dus aan de afstanden wordt voldaan, zal ter plaatse van het appartementencomplex geen onacceptabele milieuhinder ontstaan.

## 5. Waterparagraaf

### 5.1 Watertabel

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

| Thema en water(schaps)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Veiligheid waterkering</b><br>Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                                                                             | <i>Het plan is gelegen buiten het 'kustfundament' en heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Wateroverlast</b><br>(vanuit oppervlaktewater)<br>Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.                                                                       | <i>Het plan omvat de bouw van een appartementencomplex op de locatie waar nu een woning met bijgebouwen is gelegen. Het huidige bebouwd oppervlak bedraagt 129,2 m<sup>2</sup>. Het nieuwe gebouw heeft een oppervlak van 268,8 m<sup>2</sup>. Voor <math>139,6 \times 0,075 = 10,47</math> m<sup>3</sup> dient waterberging gecompenseerd te worden. In overleg met gemeente en Waterschap is besloten deze 10,47 m<sup>3</sup> te compenseren door een bedrag over te maken in de 'Voorziening waterberging gemeente Sluis'. Dit bedrag wordt vastgelegd in de bijbehorende anterieure overeenkomst.</i> |
| <b>Riolering / RWZI</b><br>(inclusief water op straat / overlast)<br>Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten. | <i>Vuilwater wordt aangesloten op de riolering. Schoon hemelwater van het dak zal gescheiden worden afgevoerd.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

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

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

## **6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.1 Inleiding**

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

### **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

#### *Toetsingskader*

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

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

#### *Conclusie*

De ontwikkeling van appartementengebouw boven een bakkerij (detailhandel) zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst waarin de ontwikkeling en mogelijke planschade wordt opgenomen. In deze overeenkomst wordt tevens de bovenplanse bijdrage voor het Investeringsfonds Cadzand-Bad opgenomen.

### **6.3 Procedure**

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Vervolgens wordt het ontwerpbesluit fase 1 gedurende 6 weken ter visie gelegd, tijdens deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. De zienswijzen worden vervolgens verwerkt. De vastgestelde omgevingsvergunning fase 1 ligt vervolgens tijdens de beroepstermijn wederom 6 weken ter inzage.