



Bestemmingsplan

Boulevard de Wielingen 33/33A
Cadzand-Bad



Toelichting

Boulevard de Wielingen 33/33A Cadzand-Bad

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160

Versie: 28 mei 2020

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1714.bpbouldewiel33cdz-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Het plan	6
1.3	Leeswijzer	9
2.	Planologisch beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid	16
3.	Sectorale aspecten	19
3.1	Natuur	19
3.2	Cultuurhistorie	21
3.3	Archeologie	21
3.4	Mobiliteit en parkeren	22
3.5	Technische infrastructuur	24
3.6	Bodem	25
3.7	Geluid	26
3.8	Luchtkwaliteit	27
3.9	Externe veiligheid	27
3.10	Omliggende functies	28
3.11	Waterparagraaf	29
4.	Juridisch	31
4.1	Algemeen	31
4.2	Verbeelding	31
4.3	Regels	32
5.	Economische uitvoerbaarheid	32
5.1	Economische uitvoerbaarheid	32
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	33
6.1	Procedure	33
6.2	Conclusie	33

Bijlage 1. Overzicht verdeling appartementen

Bijlage 2. Natuurtoets Adviesbureau Wieland

Bijlage 3. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 4. Vastgestelde omgevingsvergunning

Bijlage 5. Notitie beantwoording zienswijzen

1. Inleiding

Op het perceel aan de Boulevard de Wielingen 33/33A te Cadzand-Bad is het voornemen om het bestaande horecapand en het woonappartement op de 1^e verdieping te ontwikkelen tot een modern appartementencomplex met 3 bouwlagen (15 appartementen) op een commerciële plint. Het ontwerp is 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 gedeeltelijk gelegen in besluitvak "Boulevard de Wielingen" en gedeeltelijk in besluitvak "Cadzand-Bad". Daarom zijn de bepalingen, met uitzondering van de wijzigingsvoorschriften, uit de bestemmingsplannen "Boulevard de Wielingen" en "Cadzand-Bad" 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 'Woondoeleinden' en 'Detailhandel en horecavestigingen'. Op dit perceel wordt het nieuwe complex gerealiseerd. Op het perceel aan de Wulpenlaan 1 worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit perceel is bestemd tot 'Woondoeleinden'.

Om de bouw van het complex en de parkeerplaatsen mogelijk te maken, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

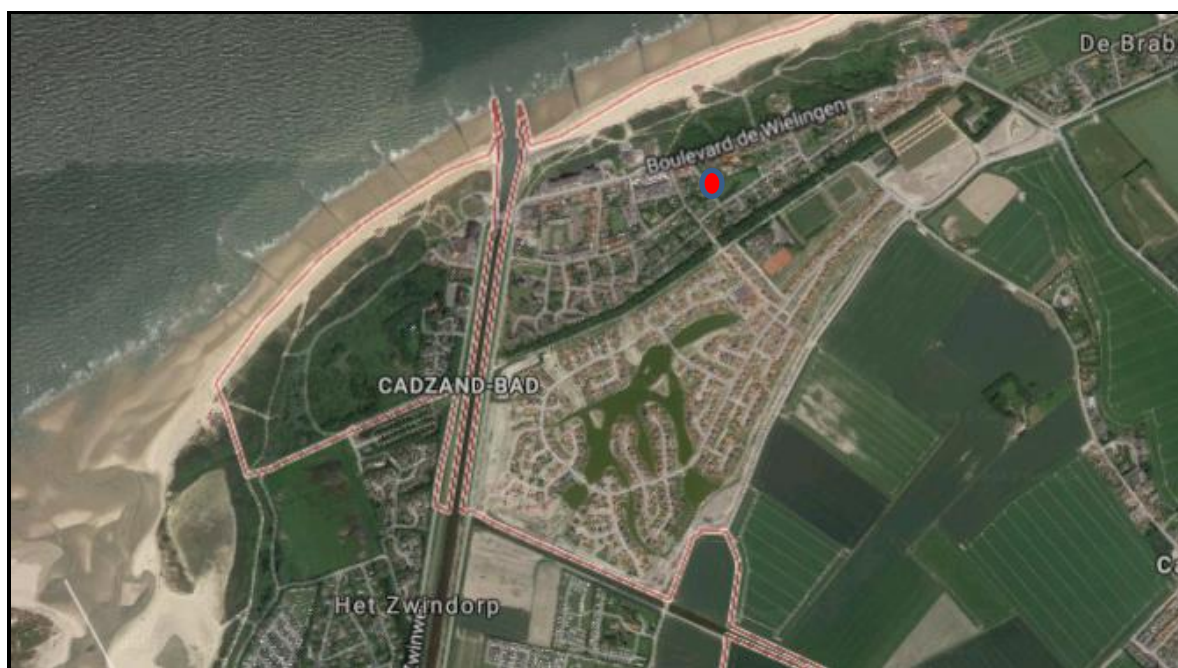
In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er daardoor medewerking verleend kan worden.

1.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Boulevard de Wielingen 33/33A en de Wulpenlaan 1 in de plaats Cadzand-Bad. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie EC, nummers 1377 en 1728. De locatie is gelegen in het centrum van Cadzand-Bad. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door Wulpenlaan 1A en aan de westzijde door Boulevard de Wielingen 34. Wulpenlaan 1 betreft een burgerwoning en valt binnen het plangebied. Boulevard de Wielingen 34 is momenteel een makelaarskantoor. Echter is ook voor deze locatie de procedure opgestart voor de realisatie van een appartementencomplex met op de begane grond een gemakswinkel en daghoreca. Ten noorden van het plangebied is aan de overzijde van de Boulevard de Wielingen duingebied gelegen.



Figuur 1: Kadastrale situatie (Geoweb Zeeland 2018)



Figuur 2: Luchtfoto locatie (Google Maps 2017)



Figuur 3: Huidige situatie plangebied



Figuur 4: Wulpenlaan 1 Cadzand-Bad



Figuur 5: Boulevard de Wielingen 34 Cadzand-Bad

Het initiatief is erop gericht om na sanering van het restaurant en het woonappartement, 15 appartementen (één permanent en 14 recreatief) een kantoor en commerciële ruimte te realiseren. De begane grond biedt ruimte voor een commerciële ruimte van 455 m² bvo en een kantooruimte van 202 m². De bergingen van de appartementen bevinden zich in de kelder van het gebouw. De 1^e, 2^e en 3^e bouwlaag bestaan uit telkens vijf appartementen per bouwlaag. Per bouwlaag zijn er twee appartementen met één slaapkamer en drie appartementen met twee slaapkamers.

Boulevard de Wielingen

Wijdenlaan

P22
3150

P21
3150

1
3150

1A
3150

P20
3150

P19
3150

P18
3150

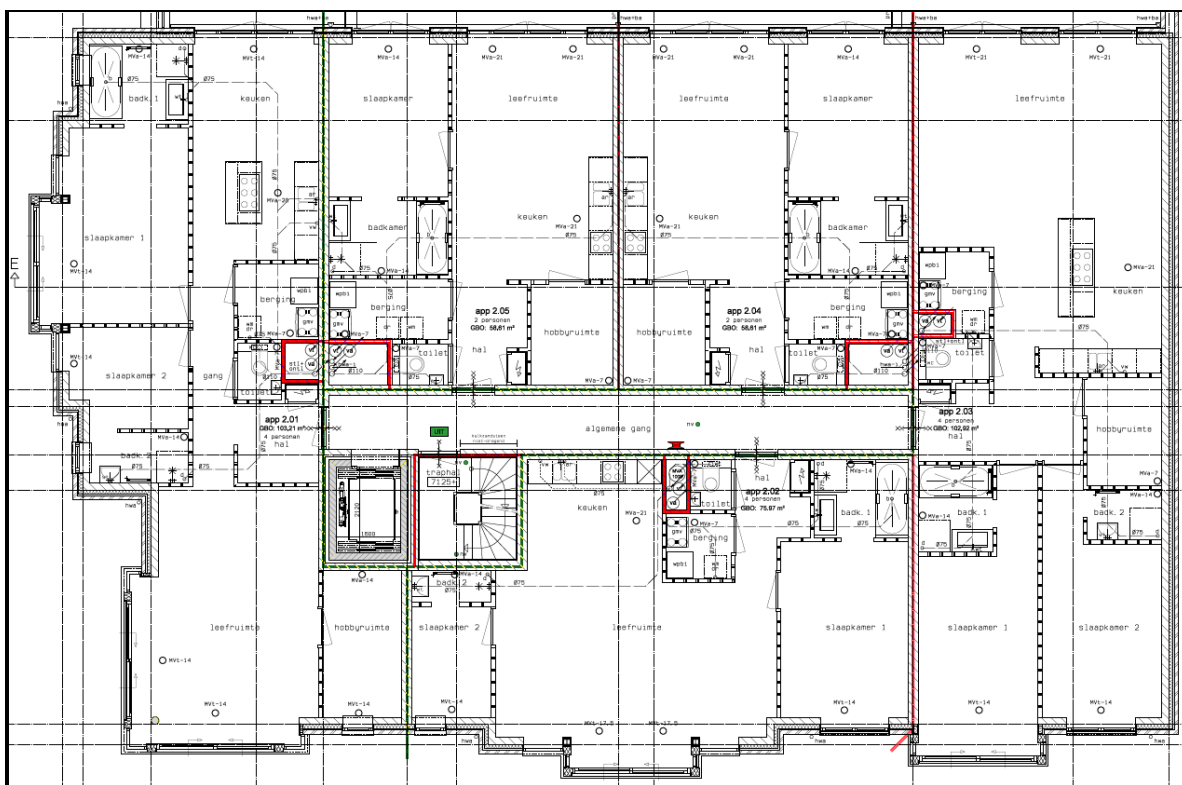
P17
3150

P16
3150

P15
3150

1
3150

Boulevard de Wielingen 33/33A Cadzand-Bad



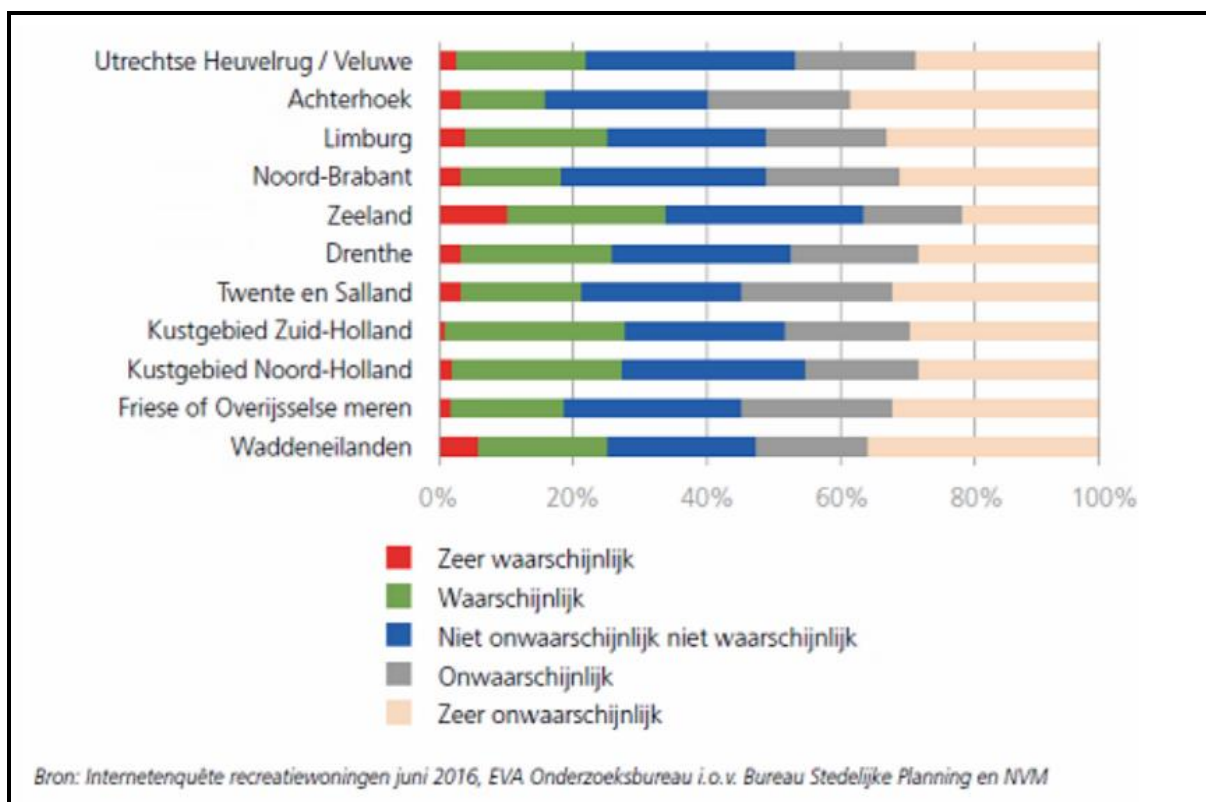
Figuur 7: Indeling verdieping

Marktontwikkeling

In Cadzand-Bad vindt een transformatie plaats op basis van een zorgvuldig opgezet plan: het ontwikkelingsplan Natuurlijk Stijlvol (2010). Gestreefd wordt naar een mondaine badplaats. Dit zal voor Cadzand-Bad en de gemeente Sluis zeker nieuwe belangstellenden aantrekken doordat de omgeving van appartementencomplexen aantrekkelijker worden en de voorzieningen op een hoger peil komen. Vanaf het begin van de herontwikkeling van de badplaats was het de bedoeling de ontwikkeling gefaseerd ter hand te nemen. Hierdoor worden nieuwe deelplannen steeds opnieuw worden afgestemd op de markt en de opgedane ervaringen. Ook de markt krijgt de tijd in te spelen op de nieuwe omstandigheden. De belangstelling voor appartementen is groot. De Nederlandse kust zal een sterk marktgebied blijven. In het rapport van NVM is geconstateerd dat het marktperspectief in de kustgebieden zeer goed is. Daar is een grote vraag naar recreatiewoningen, het aanbod is beperkt en het is lastig om daar in grote aantallen nieuwe recreatieparken te realiseren door restrictief ruimtelijk beleid. Zeeland behoort tot de top drie-regio's, baast de Veluwe/Utrechtse Heuvelrug en Kustgebied Noord-Holland (NVM 2017). De Zeeuwse kust heeft de grootste plancapaciteit van alle regio's. De verwachting van NVM (Nederlandse markt voor recreatiewoningen 2016) is dat dit nieuwe aanbod geen dempend effect zal hebben op de toekomstige prijsontwikkeling en dat de markt dit waarschijnlijk goed gaat opnemen. Hier is volgens NVM veel vraag naar nieuwbouw en Zeeland trekt van alle regio's ook nog eens veel buitenlandse kopers aan. Het grote aantal gerealiseerde woningen in 2016 komt tegemoet aan de zeer grote vraag naar woningen in deze regio, ook onder Duitse en Belgische kopers (NVM 2017).

De Nederlandse kust zal een sterk marktgebied blijven. Het marktperspectief in de kustgebieden is zeer goed. Er is een grote vraag naar recreatiewoningen, het aanbod is beperkt en het is lastig om daar in grote aantallen nieuwe recreatieparken te realiseren door restrictief ruimtelijk beleid. Gelet op de ontwikkeling rond de Kustvisie, niet alleen in Zeeland maar in heel Nederland, mag verwacht worden dat het ruimtelijk beleid langs de kust alleen maar restrictiever wordt. Ten opzichte van de

totale marktvraag is deze plancapaciteit echter nog steeds beperkt, zeker als in ogenschouw wordt genomen dat Zeeland ook nog de meeste buitenlandse kopers (met name België en Duitsland) aantrekt.



Figuur 8 Overzicht internet enquête EVA

Commerciële ruimte

De badplaats Cadzand-Bad is sterk in beweging. Er vindt vanaf 2010 en doorlopend tijdens de economische crisis een substantiële kwaliteitsverbetering van hotelaccommodatie, verblijfsrecreatie, horeca en (dagrecreatieve) voorzieningen plaats. De aanleg en opening van de jachthaven in samenhang met de opwaardering van de openbare ruimte rond het Maritiem Balkon en de badstatus heeft de badplaats een enorme boost gegeven en nieuwe doelgroepen aangeboord. De reeds zichtbare kwaliteitsverbetering is gepaard gegaan en gaat gepaard met een toename van het aantal verblijfsrecreatieve-eenheden. Daarvan is de ontwikkeling van Noordzee Résidence Cadzand-Bad met 450 eenheden in het oog springend, maar deze maakt feitelijk geen deel uit van de badplaatsontwikkeling, alhoewel die er wel met een aantal infrastructurele ingrepen aan gekoppeld is. Voor de marktbehoefte voor Boulevard de Wielingen 33 is het relevanter wat er binnen de badplaats is herontwikkeld. Enerzijds doorontwikkeling van alle vijf hotels, waarvan er twee in aanbouw zijn en drie in de pijplijn zitten. Anderzijds herontwikkelingen van verouderde (recreatiewoningen), parkeerplaatsen, horeca-accommodaties en winkels naar verblijfsrecreatieobjecten, veelal met commerciële ruimte op de begane grond.

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

Type ontwikkeling	Nieuw	Bestaand	Netto toevoeging	Gerealiseerd	In aanbouw	vergund	In procedure	In voorbereiding
Commerciële ruimte (m²)	8.200	4.425	3.775	21%	10%	3%	23%	44%
Hotelkamers (#)	357	209	148	0%	50%	0%	0%	50%
Verblijfsrecreatie-eenheden (#)	727	40	687	36%	20%	8%	4%	32%

Figuur 9: Voorziene netto toevoeging in Cadzand (stand eind 2017)

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

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

1.3 Leeswijzer

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

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

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).

2.1.1 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.

2.1.2 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 restaurant en appartement worden 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 10: Kustfundament

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Vraag 2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling? In paragraaf 1.3 zijn de marktontwikkelingen beschreven. Hieruit blijkt dat er sprake is van een actuele behoefte in de badplaats, zowel aan recreatieappartementen als aan commerciële ruimte.

Vraag 3. Liggt de ontwikkeling in stedelijk gebied? In het kader van de Kustvisie is de begrenzing van het bebouwd gebied van Cadzand-Bad vastgelegd. In het Besluit tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen I en II bij de Crisis- en herstelwet (tiende tranche) en tot wijziging van het Besluit Omgevingsrecht heeft het Rijk op 14 augustus 2015 de ontwikkeling van Cadzand-Bad conform Ontwikkelingsplan en Schilvisie onder het stedelijk gebied geschaard. Het plangebied ligt in beide gevallen binnen de grenzen. De behoefte wordt dus opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Hierdoor hoeft de vierde rechtsvraag niet meer aan de orde te komen. Aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) haalt geplande bouwprojecten naar voren, bijvoorbeeld door kortere procedures. Op deze manier zorgt de overheid dat bouwbedrijven tijdens de crisis voldoende werk

Toetsing

De toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet (Chw) op projecten in Cadzand-Bad voor (recreatie)woningen en commerciële voorzieningen is eerder in besluitvorming aangetoond. Volgens de Chw is deze wet van toepassing op projecten van ten minste 12 woningen. Onder woningen worden ook recreatiewoningen of -appartementen verstaan. Immers, de Chw bevat geen specifieke definitie van woningen, zodat recreatiewoningen of -appartementen niet zijn uitgesloten. Aangezien in dit project 15 recreatieappartementen worden gerealiseerd, is de Chw van toepassing. Daarbij wordt ook overwogen dat recreatieprojecten die resulteren in versterking van gebieden en 'werken' ook onder de Chw zijn geschaard.

In het kader van de vaststelling van de bestemmingsplannen voor het Strandhotel en De Branding is in dat kader het volgende overwogen:

- De Crisis- en herstelwet (Chw) is van betekenis in de eventuele beroepsprocedure en niet in het kader van de vaststelling. Dat betekent dat alle eventueel te ontvangen zienswijzen inhoudelijk zullen worden beoordeeld en van een reactie worden voorzien.

- Ingevolge artikel 1.1 Chw zijn de procedurele voorschriften van afdeling 2 Chw van toepassing op alle besluiten die zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de in bijlage I bij de wet

bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten. De Chw is van toepassing op de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afd. 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.

- Het begrip 'woningen' is in de Chw noch in de wetsgeschiedenis gedefinieerd. Hieronder dienen mede 'recreatiewoningen' te worden geschaard. Dit blijkt uit het doel van de Chw, dat gericht is op het herstel en de versterking van de (lokale) economische structuur door de versnelling van infrastructurele projecten en andere grote bouwprojecten en op projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. Het gaat om een breed palet van projecten die een significant effect hebben op de werkgelegenheid en duurzaamheid. De soort projecten die onder het toepassingsbereik van de Chw vallen, is dus ruim geformuleerd. Nu 'recreatie' in de kustregio's van de provincie Zeeland een belangrijke economische pijler – ook voor wat betreft werkgelegenheid – is, vallen projecten die aan het herstel van deze economische pijler (structuur) bijdragen, onder het toepassingsbereik van de Chw. Een andere aanwijzing dat de Chw ook op recreatiewoningen van toepassing is, wordt ontleend aan Bijlage II Chw. Dat bevat specifieke projecten, waarop ingevolge artikel 1.1 de Chw rechtstreeks van toepassing is. Bijlage II Chw noemt onder meer de projecten 'Waterdunen' (nabij Breskens), 'Zuidplaspolder' (nabij Rotterdam) en 'Westflank Haarlemmermeer' (nabij Heemstede). Deze projecten voorzien – net als in dit geval – mede in de ontwikkeling van recreatievoorzieningen.

- Aangezien meer dan 11 (recreatie)woningen worden ontwikkeld en de onderdelen '(recreatie)woningen' en 'commerciële voorzieningen' niet kunnen worden gesplitst, is sprake van één besluit krachtens artikel 1.1 lid 1 sub a Chw. De Chw vereist namelijk niet dat voor het Chw-project alleen sprake is van een ontwikkeling zoals genoemd in Bijlage 1 van de Chw. Een combinatie met andere nieuwe functies is niet uitgesloten, zolang maar aan de 'drempelwaarden' wordt voldaan. Aan die drempelwaarde van ten minste 12 woningen wordt voldaan.

Effect voor de beroepsprocedure

Het van toepassing zijn van de Chw heeft als effect dat binnen de wettelijke termijn een beroep moet worden ingediend, voorzien van een motivering. Na afloop van die termijn kunnen geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt beroepszaken met voorrang en doet binnen zes maanden na de beroepstermijn uitspraak.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

In het kader van de Kustvisie is de begrenzing van het bebouwd gebied van Cadzand-Bad vastgelegd. In het Omgevingsplan Zeeland 2018 is tevens nogmaals benadrukt dat Cadzand-Bad een hotspot is als het recreatieve ontwikkelingen betreft.

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

Met betrekking tot het initiatief zijn de artikelen 2.6, 2.10 en 2.13 van de Omgevingsverordening van toepassing.

Artikel 2.6

1. In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande -voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op de in bijlage B genoemde categorieën.

Toetsing:

De planontwikkeling gaat uit van de realisatie van detailhandel. In artikel 2.6 wordt als voorwaarde gesteld dat nieuwe of uitbreiding van bestaande detailhandel primair is toegelaten in een kernwinkelgebied. De toelichting bij de verordening beschrijft kernwinkelgebieden als binnen de centra van kernen gelegen gebieden waarin detailhandelsvoorzieningen zijn geconcentreerd. Een beperkte uitbreiding of een nieuwvestiging van beperkte omvang vergt geen uitvoerige motivering.

Het plangebied is gelegen in het centrum van Cadzand-Bad en voldoet daarmee aan de voorwaarde als kernwinkelgebied. Het huidige pand is momenteel in gebruik voor horecadoeleinden. De ruimtelijke impact is met de invulling van horeca aanzienlijk groter dan met een invulling als detailhandel. Denk daarbij aan verkeersbewegingen en openingstijden. De totale oppervlakte van horeca naar detailhandel neemt ook niet toe in het plan. In totaal wordt circa 455 m² vloeroppervlak gerealiseerd, waarmee duidelijk geen sprake is van grootschalige detailhandelsvoorzieningen. De realisatie van detailhandel is passend op deze locatie.

Artikel 2.10

In het eerste lid is geregeld dat nieuwvestiging en uitbreiding van verblijfsrecreatie (bijvoorbeeld zomerhuizenterreinen, hotels, recreatieve appartementen, kampeerterreinen) mogelijk is binnen de begrenzing van de Zeeuwse badplaatsen, zoals aangegeven in bijlage 5. Ontwikkelingen dienen wel te voldoen aan de in bijlage D, onder opgenomen voorwaarden B tot en met D. Deze hebben betrekking op de economische haalbaarheid, de markt en het onderscheidend vermogen van het concept en de sociaal maatschappelijke bijdrage die de ontwikkeling oplevert. Indien er sprake is van een aandachtsgebied binnen de badplaatsen dan moet tevens aannemelijk gemaakt worden dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 2 opgenomen uitgangspunten. Een voorbeeld van een dergelijk gebied is het Nollebos in de gemeente Vlissingen.

Toetsing:

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

Voorwaarde B:

De ontwikkeling is economisch uitvoerbaar en is uitgewerkt op basis van de vraag naar recreatieappartementen en commerciële ruimten binnen de badplaats Cadzand-Bad. Hierbij eveneens verwijzend naar hoofdstuk 1.3 waar actuele marktontwikkelingen zijn weergegeven. Aan de centrale bedrijfsmatige exploitatie als bedoeld in artikel 2.13 wordt voldaan (zie artikel 2.13).

Voorwaarde C.

In Cadzand is momenteel een tekort aan aanbod voor kleinere betaalbare appartementen. Het ontwerp is gericht op deze doelgroep. Het merendeel van de appartementen zal een prijs hebben onder de €500.000 van en daarmee inspelen op een vraag vanuit de markt. Cadzand-Bad wordt zo

tevens bereikbaar voor een grotere groep mensen. Daarmee onderscheid het complex zich van de reeds aanwezige complexen.

Voorwaarde D.

Met name de realisatie van commerciële ruimte is voor Cadzand-Bad belangrijk voor de algehele ontwikkeling van het gebied. Het moet naast een aantrekkelijk woongebied ook een badplaats worden waar voldoende gelegenheid is om te winkelen en te verblijven. Bovendien levert dit werkgelegenheid op voor de regio en zal de recreant vaker en langer de badplaats bezoeken.

Artikel 2.13

1. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning. Tevens worden regels gesteld waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Bedoelde regels worden tevens opgenomen in volgende herzieningen van het bestemmingsplan voor het verblijfsrecreatieterrein.

2. Het bepaalde in het eerste lid omtrent het stellen van regels ter voorkoming van permanente bewoning is ook van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning en het bepaalde omtrent centrale bedrijfsmatige exploitatie is mede van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen omtrent een centraal bedrijfsmatige exploitatie.

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

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

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

Deze voorwaarden zijn als volgt omschreven:

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

Toetsing:

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

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

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

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

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

Uitwerking:

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 15 appartementen. Van deze 15 appartementen vallen er naar verwachting 11 niet onder de additionele voorwaarden. Van deze 11 appartementen dient 1/3 verplicht te worden verhuurd. In een overzicht worden de appartementen als volgt onderverdeeld:

a. Wonen:

Er wordt één appartement (nummer 1.01) op de eerste verdieping aangemerkt voor permanent wonen.

b. Additioneel:

Twee appartementen op de tweede en een appartement op de derde verdieping, in totaal 3 appartementen (nummers 2.01, 3.01 en 3.03), 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 m2 GBO van € 4.000 VON. Deze appartementen kunnen zowel permanent, deeltijd als verhuur worden gebruikt.

c. Appartementen voor verblijfsrecreatie zonder verplichte verhuur:

In totaal zeven appartementen, twee op de eerste, twee op de tweede en drie op de derde verdieping, vallen niet in de additionele groep (nummers 1.02, 1.03, 2.02, 2.03, 3.02, 3.04 en 3.05), maar dienen niet verplicht te worden verhuurd.

d. Appartementen voor verblijfsrecreatie met verplichte verhuur:

Twee appartementen op de eerste verdieping en twee appartementen op de tweede verdieping (nummers 1.04, 1.05, 2.04 en 2.05), vallen niet in de additionele groep en dienen verplicht te worden verhuurd.

Een schematisch overzicht is bijgevoegd als bijlage 1 behorende bij de toelichting.

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. Voor wat betreft de appartementen welke verplicht dienen te worden verhuurd zal initiatiefnemer de verhuur laten uitvoeren door een centraal bedrijfsmatige organisatie.

2.3 Gemeentelijk beleid

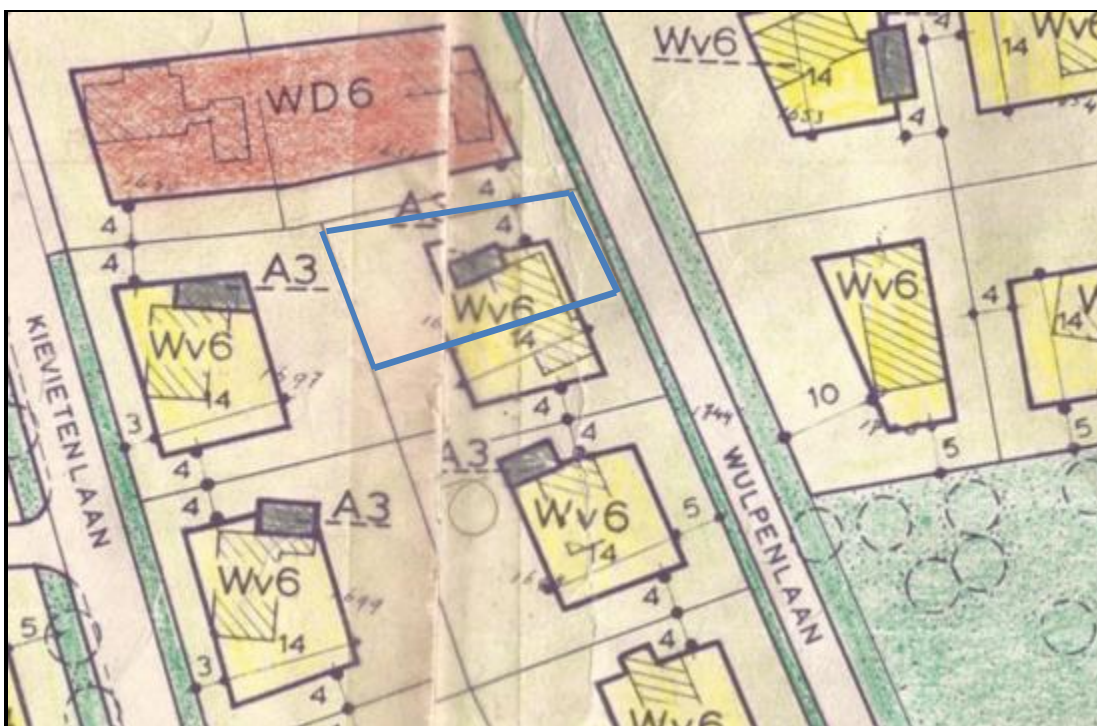
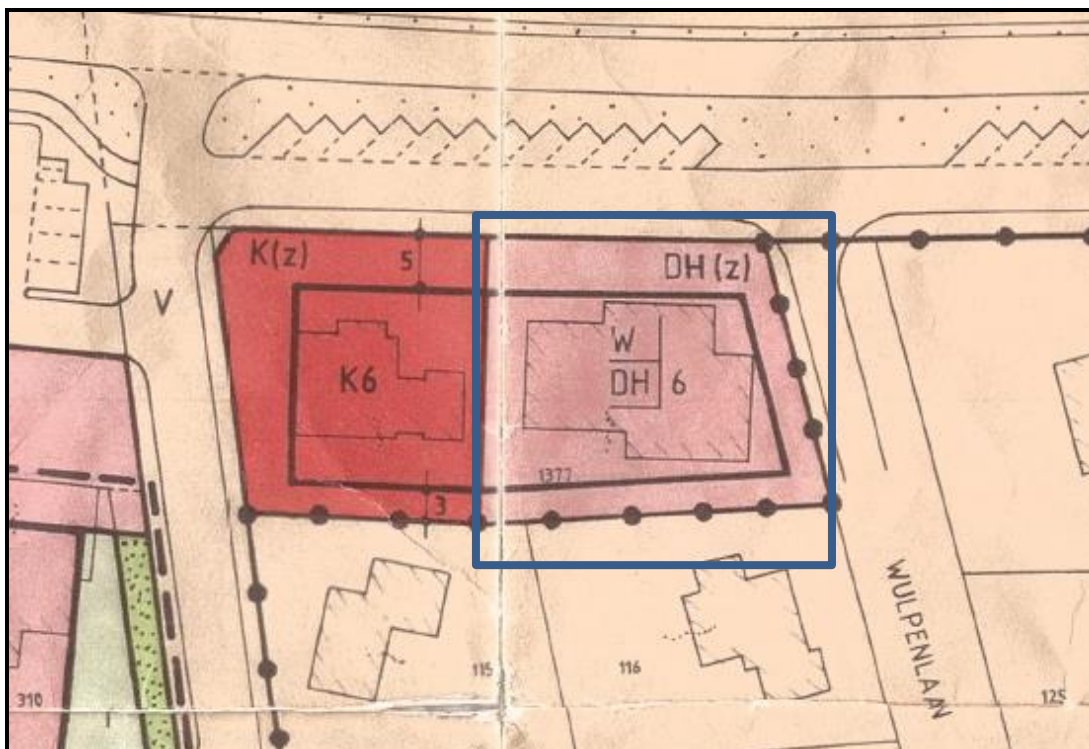
Krachtig Verbonden visiedocument 2016-2020

Cadzand-Bad wordt in het visiedocument Krachtig Verbonden nader omschreven en aangeduid.

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

Beheersverordening Cadzand-Bad

Op de planlocatie is de 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. De onderliggende bestemmingsplannen Boulevard de Wielingen en Cadzand-Bad geven geen mogelijkheden om meerdere appartementen binnen de vigerende bestemming te realiseren en parkeervoorzieningen te realiseren. Voor het perceel Boulevard de Wielingen 33/33A is het bestaande bouwvlak kleiner en is het bouwvlak aangewezen met een goothoogte van 6 meter. De kantoorfunctie is ook nog niet opgenomen. Wulpenlaan 1 heeft de aanduiding Wonen. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen deze bestemmingen.



Figuur 11: Uitsnedes bestemmingsplan Boulevard de Wielingen (boven) Cadzand-Bad (onder)

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 welke door de gemeenteraad van Sluis zijn vastgesteld in Bijlage 10 Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad:

Bouwmassa en architectuur

- Herontwikkeling van de panden Boulevard de Wielingen 33 + 34 en Kievitenlaan 1 tot een aaneengesloten bouwmassa die de begrenzingen en overgangen van het Duinplein aan deze zijde duidelijk markeert. Het deelproject heeft een zeer nauwe architectonische verwantschap met de zuidelijke gevelwand van het plein.
- Aan de Boulevard de Wielingen staat de voorgevel in de voorste rooilijn. Aan de pleinzijde staat de gevelwand min of meer haaks op de richting van de zuidwand. Gestreefd wordt naar een correctie van de voorste perceelsgrenzen aan deze pleinzijde, waardoor een betere pleininrichting mogelijk wordt en tevens de verknoping met de duinovergang beter gemaakt kan worden. De bebouwing staat direct aan het plein.
- De gevelwand aan de Boulevard en het plein heeft een maximale hoogte van 14 meter en bestaat uit 3 bouwlagen plus kap. Ter hoogte van het perceel Kievitenlaan wordt het volume afgebouwd naar circa 10 meter (2 bouwlagen plus een kap). Op de hoek met het plein is een bescheiden hoogteaccent toegestaan (tot 16 meter).
- De begane grond bevat op publiek gerichte voorzieningen en op de verdiepingen zijn appartementen. De entrees tot de appartementen zijn in de architectuur geïntegreerd en worden ingezet om de vorm van de bouwmassa te verrijken en te geleiden.
- De begane grond heeft een hoogte van 3,5 - 4 meter. In deze 'etalagelaag' is een verticale geleding aanwezig die de herkenbaarheid van de afzonderlijke units ondersteunt. De vormgeving van de puien biedt aanleidingen voor in de architectuur geïntegreerde stijlvolle reclame-uitingen (belettering). Uithangborden zijn niet toegestaan.
- De gevels van de verdiepingen zijn opgetrokken uit steenachtige materialen. In het bijzonder voor de voorgevels geldt dat er sprake is van een ritmische compositie van openingen (ramen, Franse balkons). Buiten het gevelvlak hangende balkons zijn niet toegestaan. Het gevelvlak is gewit, gekijmd of gestuukt (witte kleur of nuances van wit), met eventuele detailleringen van baksteen in een donkerrode of roodbruine kleur. De overgang van gevelvlak naar dak is sprekend vormgegeven.

- De kap bevat 1 woonlaag, echter er zijn variaties mogelijk door soms een kap over 2 woonlagen te realiseren om zo de gevelwand te geleiden of op de hoeken te verbijzonderen. De kap is afgedekt meteen donkerrode keramische pan.

Overgang openbaar – privé

- De bebouwing staat direct aan het Duinplein of de Boulevard. Indien de voorgevels niet in de perceelsgrens staan is de privé buitenruimte verhard. Dergelijke verharding is een vanzelfsprekend onderdeel van de inrichting van het openbare gebied.
- Waar zijdelingse en achterste perceelgrenzen aan de openbare ruimte liggen, staan in de architectuur geïntegreerde tuinmuren.
- Toegangen tot het achterterrein hebben in de architectuur geïntegreerde afsluitbare poorten of hekken.

Toetsing voorwaarden ontwikkelingsplan:

Het ontwerp van het gebouw is gebaseerd op bovenstaande regels. Aan alle voorwaarden is voldaan.

Het gebouw omvat drie bouwlagen met verplichte kap, waarbij onder de kap wordt gewoond. De begane grond heeft een bouwhoogte van 3,6 meter en wordt ingericht als commerciële ruimte. Het gebouw wordt gerealiseerd op de voorste rooilijn van Boulevard de Wielingen. Het bouwplan gaat uit van een bouwhoogte van 14 meter. De hoogteaccenten welke boven de 14 meter uitkomen zijn enkel ter accentuering van de bouwstijl. Het gebouw wordt gerealiseerd in de kenmerkende stijl en is passend voor de Normandische bouwstijl in Cadzand-Bad. Het gebouw is goedgekeurd door het Q-team van de gemeente Sluis.

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. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving in de vorm van de Wet natuurbescherming.

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 het plangebied tot de Westerschelde bedraagt circa 400 meter. Het andere Natura2000 gebied betreft de Zwin en Kievittepolder. De afstand tot het Zwin bedraagt circa 600 meter. De afstanden tot stikstofgevoelige en overbelaste gebieden is overigens groter. In bijlage 2 en 3 zijn

de relevante gebieden uitgebreid beschreven en zijn de gevolgen voor de Natura2000 berekend. De stikstofuitstoot tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase is nihil en heeft geen gevolgen voor het Zwin en de Westerschelde. De ontwikkeling heeft zelfs een positief effect nu de stikstofuitstoot tijdens het huidige gebruik hoger is dan in de aanlegfase en gebruiksfase. De stikstofuitstoot op het gebied Zwin en Westerschelde neemt af (bijlage 3). Tevens is in de natuurtoets (bijlage 2) nog per Natura2000 gebied nader omschreven wat de gevolgen zijn voor de gebieden:

Westerschelde en Saeftinghe

Habitatsoorten

Nauwe korfslak: habitat is niet geschikt (geen strooisellaag)

Zeeprik: habitat is niet geschikt (geen water)

Rivierprik: habitat is niet geschikt (geen water)

Groenknolorchis: habitat is niet geschikt, geen zoetwater, dichtstbijzijnde groeiplaats ligt op meer dan kilometer afstand.

Fint: habitat is niet geschikt (geen water)

Gewone zeehond: habitat is niet geschikt, geen water en geen rustplaatsen

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op habitatsoorten.

Niet-broedvogels

Het plangebied is gelegen op een locatie waar veel menselijke betreding is. Het biotoop is niet geschikt voor trek- en wintervogels. De afstand tot het Natura 2000 is zo groot dat trek- en wintervogels niet verstoord worden tijdens de aanleg. Ook na realisatie zijn er geen negatieve effecten te verwachten.

Habitattypen

Het project wordt uitgevoerd op circa 400 meter afstand van het habitatype permanent overstroomde zandbanken. De werkzaamheden tijdens de aanleg zullen er niet toe leiden dat dit habitatype in kwaliteit afneemt. Na realisatie is er geen effect van dit project op de habitattypen.

Zwin en Kievittepolder

Habitatsoorten

Nauwe korfslak: habitat is niet geschikt (geen strooisellaag)

Kamsalamander: habitat is niet geschikt (geen water in omgeving dat beïnvloed wordt, geen landbiotoop dat vernietigd wordt). Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op habitatsoorten.

Niet-broedvogels

Het plangebied is gelegen op een locatie waar veel menselijke betreding is. Het biotoop is niet geschikt voor trek- en wintervogels (oa Kleine Zilverreiger). De afstand tot het Natura 2000 is zo groot dat trek- en wintervogels niet verstoord worden tijdens de aanleg. Ook na realisatie zijn er geen negatieve effecten te verwachten.

Habitattypen

Het project wordt uitgevoerd op circa 600 meter afstand van de kwalificerende habitattypen. De werkzaamheden tijdens de aanleg zullen er niet toe leiden dat dit habitatype in kwaliteit afneemt. Na realisatie is er geen effect van dit project op de habitattypen.

Flora en Fauna

In de Natuurtoets natuurwetgeving (bijlage 2) is eveneens aandacht besteed aan een uitgebreid locatieonderzoek. Geconcludeerd is dat tijdens meerdere locatiebezoeken geen flora en fauna is

waargenomen. De sloop van het complex levert geen verstoring op van de aanwezige waarden. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 2.

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.

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

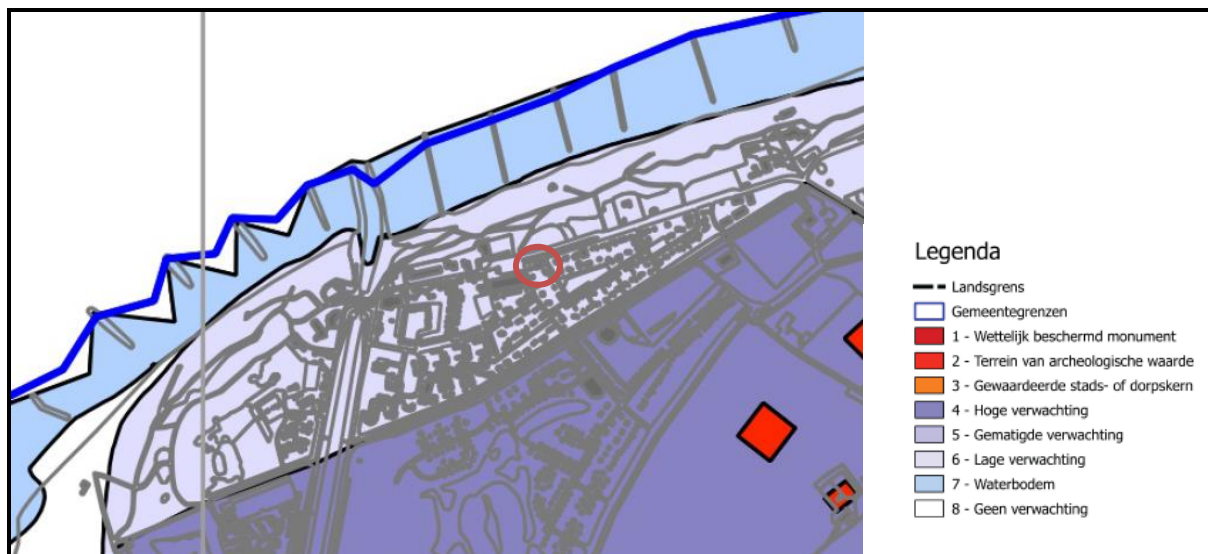
Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Sluis archeologiebeleid vastgesteld. In 2017 is het archeologiebeleid 1^e herziening vastgesteld. In deze beleidsnotitie wordt Cadzand-Bad op pagina 25 als volgt aangeduid:

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

Tevens wordt het volgende geconcludeerd op pagina 35:

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

De planlocatie is gelegen in de kern 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 12: Uitsnede Archeologiebeleid 1^e herziening gemeente Sluis

Bovengenoemd archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. Het plangebied is in het Parapluplan eveneens niet aangeduid als archeologisch waardevol. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Wulpenlaan. De Wulpenlaan sluit vervolgens aan op de Boulevard de Wielingen. Dit is de belangrijkste verkeersader van Cadzand-Bad. De nieuwe situatie omvat de realisatie van 15 appartementen met commerciële ruimte en kantoor. De huidige situatie betreft een grote horecagelegenheid van 577 m² met daarboven een woonappartement. De huidige eigenaar zal ook in de nieuwe ontwikkeling een appartement met een permanente woonbestemming behouden. In het geval we het woonhuis wegstrepen tegen het appartement met de permanente bestemming dan betreft het een toename van 14 recreatieve appartementen. Ervan uitgaande dat de appartementen veelvuldig zelf gebruikt en verhuurd worden brengt dit een toename van 14 appartementen x gemiddeld 7 verkeersbewegingen per appartement = 98 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.

In bijlage 10 Ontwikkelingsvisie Cadand-Bad worden de volgende normen met betrekking tot parkeren weergegeven:

- Voor appartementen 1,2 parkeerplaatsen per 100 m².
- Voor commerciële ruimte 3,2 per 100 m², dit geldt enkel voor het personeel van de commerciële ruimte (niet voor bezoekers).
- Voor horeca 5 parkeerplaatsen per 100 m².
- Kantoorfunctie is vrijgesteld.

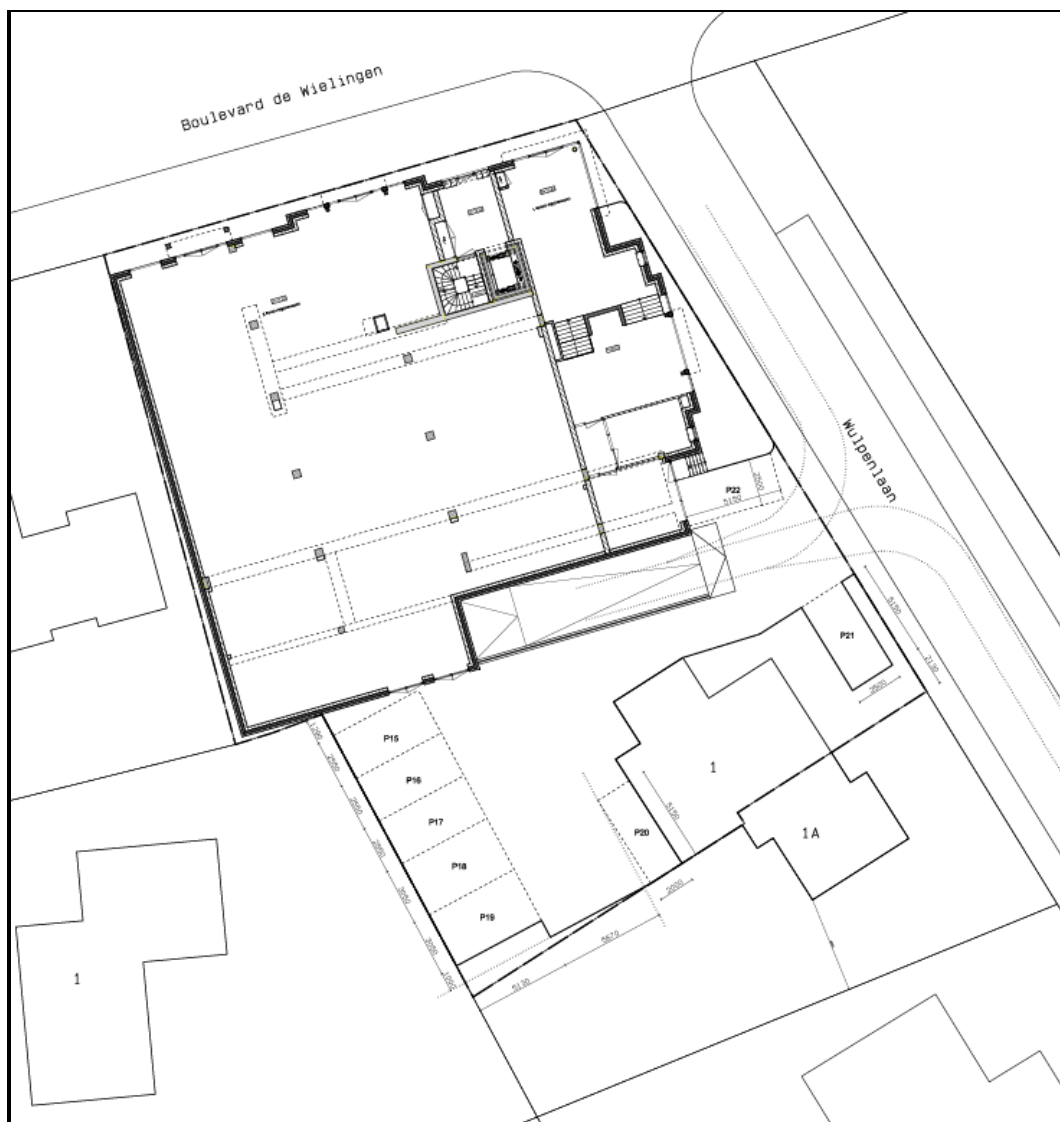
Huidige situatie:

Het huidige restaurant heeft een oppervlak van 577 m² en heeft daarmee $577/100 \times 5 = 28,85$ pp. Voor het appartement geldt een norm van 1,2. In totaal (30,05) 31 parkeerplaatsen.

Nieuwe situatie:

De nieuwe ontwikkeling voorziet in 15 appartementen, wat resulteert bij een norm van 1,2 in totaal 18 parkeerplaatsen. De commerciële ruimte van 455 m² resulteert bij een norm van 3,2 per 100 m² in $455 \text{ m}^2 \times 3,2$ parkeernorm per 100 m² bvo voor winkels $\times 20\%$ parkeernorm voor personeel (80% is bezoekersaandeel) = 2,91 parkeerplaats (afgerond 3 parkeerplaatsen)

In totaal $18+3=21$ parkeerplaatsen. Deze 21 plaatsen zijn voorzien op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. In de parkeerkelder worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Zes parkeerplaatsen zijn gelegen aan de achterzijde van het terrein en twee parkeerplaatsen aan de Wulpenlaan. De parkeerplaatsen aan de Wulpenlaan worden zodanig aangelegd en ingericht (neerklapbare beugel of paaltje) zodat deze enkel te gebruiken is voor eigenaren en gasten van het appartementencomplex. Tussen initiatiefnemer en de eigenaar van Wulpenlaan 1 is een overeenkomst afgesloten. De inrichtingstekening is toegevoegd als figuur 13.



Figuur 13: 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 het gebouw 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.

Aan de achterzijde van het huidige gebouw loopt een gemeentelijke riolering die voor een deel verwijderd moet worden tot buiten het bouwwerk. Deze werkzaamheden zijn voor rekening initiatiefnemer en worden door de gemeente uitgevoerd. De gemeentelijke riolering door de achtertuinen wordt met een toegankelijke inspectieput met putrand in de verharding afgewerkt.

Afhankelijk van de situatie moet wellicht de huisaansluiting Wulpenlaan 1 aangepast worden. De gemeente voert het uit voor rekening initiatiefnemer, indien mogelijk worden deze werkzaamheden in combinatie met de sloop van het bestaande gebouw uitgevoerd om onnodige kosten te voorkomen. Eventuele kosten voor aanpassing van de openbare ruimte ten behoeve van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Afval

Boulevard de Wielingen 33/33A betreft het realiseren van 15 appartementen op een commerciële plint in een gebouw aan Boulevard de Wielingen. De appartementen zijn huishoudens en vallen onder de wettelijke inzamelplicht van de gemeente voor het inzamelen van huishoudelijk afval. De door de gemeente aangewezen inzameldienst gaat het van de appartementen afkomstige huishoudelijk afval inzamelen. De eigenaren van de appartementen gaan een aanslag afvalstoffenheffing ontvangen van de gemeente.

In het ontwerp Grondstoffenplan is opgenomen dat de gemeente aan de kust, dus ook in de Cadzand-Bad, het huishoudelijk afval gescheiden gaat inzamelen met ondergrondse containers. De vaststelling van het Grondstoffenplan is voorzien in de raadsvergadering van 24 oktober 2019. Na de vaststelling van het Grondstoffenplan wordt begonnen met de voorbereiding van het ondergrondse inzamelen. Hierbij moet je denken aan het bepalen van de locaties (met inspraakprocedures etc.), bepalen aantal en soorten containers, het bestellen, leveren en plaatsen van de containers. Uiteindelijk moet dat leiden tot de start van het ondergrondse inzamelen op 1 juli 2021. Althans zo is het in de planning in het Grondstoffenplan opgenomen. Voor alle duidelijkheid de gemeente plaatst en is eigenaar van de ondergrondse containers.

Er ligt nog niets vast wat locaties en aantallen betreft. Maar gezien de beschikbare openbare ruimte in dat deel van Cadzand-Bad valt niet uit te sluiten dat de gebruikers van de appartementen Boulevard de Wielingen 33/33A een eindje zullen moeten lopen naar de ondergrondse containers. Gestreefd wordt om met milieustraatjes (locaties) te werken, met containers voor verschillende grondstof(afval)stromen. Ook streeft de gemeente naar zo min mogelijk locaties, als dat haalbaar is. De inbeslagname van de openbare ruimte blijft dan beperkt en het aantal locaties waar problemen met omwonenden kunnen ontstaan blijft dan ook beperkt. De ondergrondse containers zullen niet exclusief tbv Boulevard de Wielingen 33/33A worden geplaatst, ook andere appartementen en woningen in de directe omgeving zullen aansluiten op de ondergrondse containers.

In de plint van Boulevard de Wielingen 33/33A zijn commerciële ruimtes voorzien. De gebruikers van die ruimtes moeten zelf voorzien in de afvalverwijdering. Dat afval valt niet onder de categorie huishoudelijk afval. Dus heeft de gemeente geen wettelijke plicht met betrekking tot het inzamelen van dat afval.

3.6 Bodem

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

Op de bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in de categorie "Buitengebied en naoorlogse woonwijken". 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.



Figuur 14: 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.

3.7 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximumsnelheid van 30 km/uur. De locatie bevindt zich in een zone waar een

maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Hoewel binnen een 30 km/uur zone geen wettelijke normen zijn opgenomen dient aangetoond te worden dat ten behoeve van (recreatie) woningen er sprake is van een goed woon en leefklimaat.

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.

3.8 Luchtkwaliteit

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

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

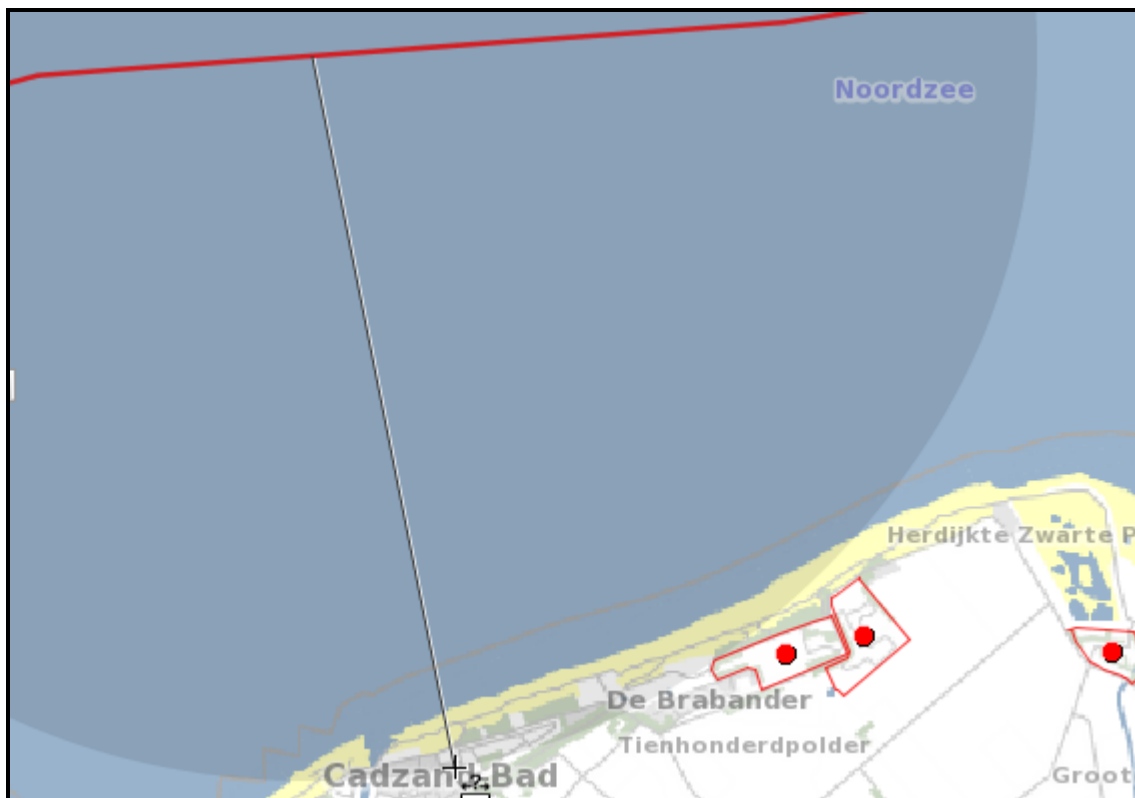
Gebruik makend van de NIBM-tool blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

3.9 Externe veiligheid

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

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 15: 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.

3.10 Omliggende functies

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

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. 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 naast een kantoor, zijnde Boulevard de Wielingen 34. Op dit moment is de eigenaar van dit perceel doende om het perceel te ontwikkelen naar gemakswinkel en daghoreca, dit is echter nog niet juridisch geformaliseerd. In het geval deze ontwikkeling voortgezet wordt is nog steeds sprake van een centrumgebied waar verschillende functies samenkomen. In het geval van een centrumgebied, waar functiemenging wordt nagestreefd 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.

Het plangebied kan worden aangemerkt als gebied in het type 'Gemengd gebied'. Volgens de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' geldt dat zones langs hoofdinfrastructuur ook kunnen worden beschouwd als gemengd gebied. De huidige Boulevard de Wielingen is een hoofdinfrastructuur voor Cadzand-Bad, waarlangs veel verschillende functies inclusief veel parkeerplaatsen zijn gevestigd mede gericht op het strand en de badplaats zelf. Ook de vastgestelde visies voor Cadzand-Bad laten zien dat Boulevard de Wielingen de hoofdverbinding is door en voor Cadzand-Bad waarbij een diversiteit aan functies aanwezig is en in de toekomst mogelijk zou kunnen zijn.

De reeds vigerende bestemming is een 'horeca' bestemming. Er zit nu feitelijk ook een café-restaurant. De komst van een bestemming 'Gemengd' bedoeld voor recreatieappartementen en detailhandel / dienstverlening is passend binnen het type 'Gemengd gebied'. Grootschalige detailhandel en grootschalige dienstverlening zijn niet toegestaan en dat is in de regels vertaald door voor detailhandel, kantoor en zakelijke dienstverlening maximale maatvoering op te nemen en volumineuze detailhandel uit te sluiten.

3.11 Waterparagraaf

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan is gelegen buiten het 'kustfundament' en heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in	<i>Het plan omvat de bouw van een appartementencomplex met commerciële ruimte op de locatie waar nu een restaurant en woonappartement is gelegen. Voor het parkeerterrein aan de achterzijde wordt de aanleg</i>

maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>voorzien van 'waterdoorlatende stenen' waardoor het water kan infiltreren en het geheel een groene uitstraling krijgt. Realisatie van extra waterberging is niet aan de orde.</i>
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Vuilwater wordt aangesloten op de riolering. Schoon hemelwater van het dak zal gescheiden worden afgevoerd.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken en er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er wordt geen extra voorziening of 'open water' gerealiseerd waardoor geen extra risico's kunnen ontstaan.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>

Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Er zijn geen waterlopen in de omgeving aanwezig.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) 1. in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> 2 na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> 3 na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> 4 na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> 5 na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>1. Nee, bouwmaterialen worden aangevoerd via de Boulevard de Wielingen dit is een gemeenteweg.</i> <i>2.Ja, zie paragraaf 3.4.</i> <i>3.De bereikbaarheid blijft ongewijzigd.</i> <i>4.Ja er wordt op eigen terrein geparkeerd. De parkeerplaatsen zijn aangegeven op tekening.</i> <i>5.Nee er wordt niet binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk gerealiseerd.</i>

4. Juridisch

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente, een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven. Voor de gronden van het plangebied is aansluiting gezocht bij de bestaande regelingen binnen Cadzand-Bad en de daaruit voortvloeiende bebouwingsregels. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Het gehele plangebied krijgt de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn maximaal 15 appartementen toegestaan, waarvan één appartement is bestemd voor permanente bewoning. Op de begane grond is het mogelijk detailhandel en kantoorfuncties uit te oefenen. Tevens zijn ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen binnen het plangebied mogelijk evenals bij de deze functies behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, andere

terreinverhardingen, groen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

4.3 Regels

Gemengd:

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatief verblijf voor maximaal 15 appartementen;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a mag maximaal 1 appartement gebruikt worden voor permanente bewoning;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a mag een appartement permanent bewoond worden indien de prijs van het appartement (inclusief belastingen) bij aankoop € 500.000,- of meer en € 4.000,- per vierkante meter of meer heeft bedragen;
- d. detailhandel;
- e. zakelijke dienstverlening en kantoorfuncties;
- f. ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen;
- g. bij deze functies behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, andere terreinverhardingen, groen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Tevens bevat de bestemming regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen.

Wonen:

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen, erven, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Tevens bevat de bestemming regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen.

5. Economische uitvoerbaarheid

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

5.1 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 projectafwijakingsbesluit. 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 commerciële ruimten zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst waarin de ontwikkeling en mogelijke planschade wordt opgenomen. De volledige ontwikkeling en de bijbehorende kosten daarvan zijn voor rekening van initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst wordt tevens de bovenplanse bijdrage voor het Investeringsfonds Cadzand-Bad opgenomen.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, heeft gedurende zes weken ter visie worden gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. Waar nodig is naar aanleiding van de zienswijzen het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Het bestemmingsplan is vervolgens gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis. De omgevingsvergunning bouw wordt verleend door het college van burgemeester en wethouders. Zowel het vastgestelde bestemmingsplan als de verleende omgevingsvergunning worden wederom gezamenlijk ter inzage gelegd voor de beroepsprocedure (coördinatiebesluit).

6.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.