

Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
Duinhof Oost**

**behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 25 juni 2014**

1 Inleiding

Om Cadzand-Bad volgens het motto "natuurlijk stijlvol" verder te ontwikkelen zijn het Ontwikkelingsplan, en in vervolg daarop, de Schilvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Uitgangspunt is het versterken van de recreatieve betekenis van Cadzand-Bad. De ontwikkeling van Duinhof Oost is in overeenstemming met de beleidskaders zoals die zijn bepaald in de Schilvisie; ingezet wordt op het vernieuwen en doorontwikkelen van de belangrijkste entree van de badplaats. Het plangebied, dat ook bekend staat als 'de Kikkerput' wordt ingevuld met ten hoogste 60 recreatieappartementen in drie gebouwen en ten hoogste 30 grondgebonden woningen. In het plan wordt, net als in de Schilvisie, het westelijk deel van het terrein aangeduid als de Kikkerput en het oostelijk deel als de Vlamingpolder. Het overloopparkerterrein, waarvoor de Kikkerput thans wordt gebruikt - het terrein is niet als parkeerterrein bestemd - wordt voortgezet op het evenemententerrein. Dit iets zuidelijker langs de Ringdijk Noord gelegen terrein is in eigendom bij de initiatiefnemers en is ook als zodanig bestemd. Tevens is uitgebreide parkeerruimte beschikbaar op het parkeerterrein aan de Lange Strinkweg, dichtbij het plangebied. Het plan voorziet daarnaast een verplaatsing van de op het terrein gelegen kikkerputten.

Om de hiervoor geschetste ontwikkeling te realiseren is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan, "bestemmingsplan Duinhof Oost", bevat de juridisch planologische regeling voor de realisatie van de gebouwde voorzieningen en de vervangende kikkerputten binnen de kaders van de Schilvisie en de door het ministerie van Economische zaken verleende ontheffing van de Flora- en Faunawet.

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van 6 februari 2014 gedurende zes weken (tot en met 19 maart) ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714.bpduinhofoost13-ON01. Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft op 5 februari 2014 publicatie in de Staatscourant (nr. 3375) en het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn zes zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Ten slotte is in een conclusie opgenomen of, en welke, gevolgen de zienswijze heeft voor het bestemmingsplan. Bij deze notitie horen bijlagen, waarin afstandsmaten zijn gevisualiseerd. Dit geldt zowel voor de loopafstanden rondom de Kikkerput en Moio als voor de strandtenten en parkeerterreinen.

2 Overzicht ingediende zienswijzen

Reclamant 1	Mevrouw C. de Vocht en de heer J. Berghman	Marialei 14	B-2018 Antwerpen	Eigenaar Wijk de Brabander 32
Reclamant 2	De heer R.M. de Schipper en mevrouw F.S.O. van Laethem	Sneessenstraat 7	B-1040 Brussel	Eigenaar Wijk de Brabander 37
Reclamant 3	Holdex Cadzand B.V. Mevrouw R. Blomjous-Biesta	Prins Willem Alexanderstraat 25	4506 AM Cadzand	Eigenaar Wijk de Brabander 26, mede namens de eigenaren Wijk de Brander 16 t/m 39
Reclamant 4	Waterschap Scheldestromen	Postbus 334	4460 AS Goes	
Reclamant 5	Moio Beach, de heer M. Scherbeijn en de heer U. van der Zee	Mariastraat 14	4506 AE Cadzand	Eigenaar Vlamingpolderweg 3a
Reclamant 6	De heer T. Cramer	Herdershof 2	8181 CT Heerde	Eigenaar Wijk de Brabander 33

2.1 Reclamant 1

Zienswijze samengevat

- a. Betrokkenen vrezen voor een aantasting van hun vrije uitzicht op de duinen. Tevens verstoort het bouwplan de rust waarin nu boomkijkers en vogels hun biotoop vinden. Daarbij zal de privacy verminderen als gevolg van de inkijk vanuit de geplande appartementen in de tuin en de beoogde doorsteek tussen Wijk de Brabander en het plangebied. Juist de verbondenheid met de natuur via polders, duinen en strand laat mensen kiezen voor Cadzand-Bad.

Overwegingen

Wij hebben begrip voor het standpunt van betrokkenen ten aanzien van een beperking van het zicht op de duinen als gevolg van de beoogde planontwikkeling en realiseren ons dat er voor hen een mogelijk nadeliger situatie ontstaat. Wij hebben juist om deze reden in onze stedenbouwkundige opzet van het plan gezocht naar een zorgvuldige "landschappelijke inpassing" van de te realiseren bebouwing. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een zone met waterpartijen en groen (struweel) aangelegd. Dit wordt in de centrale ruimte van het gebied doorgezet in de vorm van een duinenlandschap. Het duinlandschap wordt hierdoor als het ware doorgetrokken in het plangebied. Hiermee zijn belangrijke kenmerken van de kernkwaliteiten van Cadzand-Bad, zoals die door betrokkenen terecht worden aangemerkt, ingepast en blijven deze behouden. Een waarborg dat deze groenvoorziening ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, wordt opgenomen in het bestemmingsplan in de vorm van een voorwaardelijke verplichting.

Ook is met het oog hierop binnen het plangebied bewust voorzien in voldoende leefgebied voor de boomkikker. Ten aanzien van de plaatselijk aanwezige flora en fauna heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden. In het onderzoek, dat deel uitmaakt van onderhavig bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de ter plaatse voorkomende soorten, waarvan de voornaamste de boomkikker is, en de

gevolgen die het bouwvoornemen hiervoor heeft. Een nieuwe kikkerpoel langs de noordrand van het plangebied voorziet in de voortplantingsbiotoop en landbiotoop van de aanwezige soorten. Daarnaast wordt in de noordoosthoek van het gebied een kleinere poel aangelegd en in de zuidwestpunt nog een derde poel. Deze drie poelen zijn in hun totaliteit groter dan de bestaande twee poelen. De kikkerpoelen vormen een wezenlijk onderdeel van het plangebied en dragen eveneens bij aan het natuurlijke karakter ervan. Ook de aanleg hiervan is verzekerd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. Wij merken volledigheidshalve nog op dat hiervoor op 16 augustus 2013 een ontheffing is verkregen van de Flora- en faunawet. De eerste, grote poel langs de noordzijde is inmiddels aangelegd. De twee andere poelen worden gerealiseerd bij de bouw van de appartementen. Dit maakt deel uit van de afronding hiervan in het kader van de aanleg van infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte. Hieruit leiden wij af dat er geen nadelige gevolgen in de vorm van een onacceptabele verstoring voor de desbetreffende soorten zijn te verwachten, dan wel dat deze ruimschoots worden gecompenseerd. De oppervlakte van de nieuwe landbiotoop voor de boomkikker neemt namelijk toe met ca. 1.500 m² en bedraagt in totaal 5.069 m².

Door in het plangebied nadrukkelijk te voorzien in natuurlijke elementen menen wij voldoende rekening te hebben gehouden met de belangen van omwonenden, waaronder betrokkenen, bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De effecten van het plan worden door de groene inpassing verzacht waardoor de gevolgen voor omwonenden zoveel als mogelijk worden beperkt.

Daarnaast wijzen wij erop dat naar vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen recht bestaat op behoud van een blijvend vrij uitzicht. Ook is enige vermindering van woongenot - mits niet onevenredig - doordat de planlocatie thans onbebouwd is, niet uit te sluiten. Alleen een privaatrechtelijke belemmering met een evident karakter - bijvoorbeeld omdat het burennrecht wordt geschonden - kan aan planrealisatie in de weg staan. Hiervan is volgens ons geen sprake, omdat de te bouwen appartementen worden gerealiseerd op een aanvaardbare afstand van ten minste 25 meter van de meest nabijgelegen bestaande woonpercelen. De nieuwbouw wordt daarvan gescheiden door middel van een groene afscherming langs de zuidrand van het plangebied. De maximale bouwhoogte in het plangebied bedraagt 13 meter. Dit betreft de bouwhoogte van de appartementen die ten opzichte van de woning van betrokkenen op een afstand van circa 60 meter liggen (zie bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1" in artikel 4 van de planregels). De in het plangebied te bouwen recreatiewoningen hebben een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter (zie bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2" in artikel 5 van de planregels). Dit zijn gebruikelijke bouwhoogtes voor woningen. Tussen de woningen en de aangrenzende woonpercelen wordt ter afscherming een groenstrook aangelegd van circa 2 meter. De eerste bestaande woning - op nummer 33 - ligt op circa 4 meter uit de perceelsgrens. De tweede woning - op nummer 32 - ligt op een afstand van ongeveer 10 meter uit de perceelsgrens. Om te waarborgen dat er voldoende afstand behouden blijft tussen de perceelsgrens en de nieuw te bouwen reactiewoningen wordt in de planregels voorgeschreven dat voor de hoofdbebouwing een afstand van 5 meter moet worden bewaard vanuit de zuidelijke grens van de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2". Mede gelet op de afstand tot de bestaande bebouwing valt er volgens ons redelijkerwijs geen onevenredige privacyhinder door bijvoorbeeld inkijk voor bestaande bebouwing te verwachten. Een verrichtte schaduwstudie die is bijgevoegd aan de planbijlagen, toont aan dat voor bestaande bebouwing geen schaduwhinder van de nieuwbouw is te duchten.

Verder hebben wij belang gehecht aan de behoefte van de versterking van het huidige recreatieve aanbod in Cadzand-Bad, zoals dat onder meer in de Schilvisie tot uiting is gebracht. Hierbij nemen wij in

aanmerking dat Cadzand-Bad is aangewezen als een recreatieconcentratie in het kustgebied, waar ontwikkelingen als de onderhavige worden gestimuleerd om van Cadzand-Bad een toeristische trekpleister te maken en een badplaats met allure. Ook aan dit belang hebben wij meer gewicht mogen toekennen dan aan het belang van betrokkenen bij behoud van de bestaande situatie. Dat dit enige aantasting van uitzicht, en mogelijk privacy voor betrokkenen tot gevolg heeft is onontkoombaar. Wij vinden deze aantasting - gelet ook op onze beleidsuitgangspunten - niet zodanig onevenredig dat wij daaraan doorslaggevende betekenis hadden moeten toekennen en hadden moeten afzien van het bestemmingsplan. Daarbij nemen wij nog in aanmerking dat het terrein thans wordt gebruikt als parkeerterrein, waarvan al enig verstorend effect uitgaat.

Tot slot hebben wij mede op basis van de zienswijze van betrokkenen besloten de beoogde doorsteek voor voetgangers en fietsers aan de zuidzijde van het plangebied te laten vervallen. Voor een uitgebreidere motivering van deze keuze verwijzen wij naar hetgeen hierover bij reclamant 3 is overwogen.

- b. De bezettingsgraad van onder meer Duinhof Zuid bevestigt voor betrokkenen dat projecten als deze worden beschouwd als investering en niet tot recreatief gebruik leiden. Verhoging van de economische activiteit in Cadzand-Bad blijft onzichtbaar. Gevreesd wordt voor een overaanbod van recreatiewoningen in de regio.

Overwegingen

In het Ontwikkelingsplan, de Schilvisie, maar ook in het provinciale Omgevingsplan wordt de wens geuit om in een relatief korte tijd te komen tot diverse ontwikkelingen in Cadzand-Bad die moeten leiden tot de metamorfose van een dorp met een - thans - lage ruimtelijke kwaliteit met een weinig dragende en onderscheidende signatuur, naar een dorp met allure (stijlvol en natuurlijk), met een sterke en eigen identiteit die Cadzand-Bad herkenbaar maakt als badplaats. Onderdeel hiervan is de realisatie van recreatieve verblijfseenheden, zodat er aanzienlijk meer bezoekers in Cadzand-Bad kunnen verblijven. Het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie gaan daarbij ook uit van een *inhaalslag*: lange tijd is er in Cadzand-Bad niets ontwikkeld op het gebied van recreatieve verblijfseenheden. Daarnaast wordt in dit kader het voorzieningenaanbod van Cadzand-Bad aangevuld en vernieuwd. Belangrijke projecten zijn inmiddels al tot stand gekomen of in ontwikkeling, zoals Duinhof Zuid, Cavelot en het Strandhotel. Verwacht wordt en geprognosticeerd is dat de voorzieningenstructuur binnen enkele jaren een impuls krijgt. Ondernemers uit Cadzand-Bad en investeerders spannen zich hiervoor in. Dit alles zal eraan bijdragen dat de bezettingsgraad van recreatieve verblijfseenheden zal toenemen. Ook nu is dit reeds zichtbaar. Niet alleen is er veel vraag naar recreatieve verblijfseenheden - sinds de lancering van de website voor Duinhof Oost in de paasvakantie 2014 hebben zich al een vijftigtal gegadigden gemeld - ook is een stijgende lijn te zien in de bezettingsgraad van de inmiddels gerealiseerde verblijfseenheden in Duinhof Zuid en Cavelot. Zo was in maart 2014 de bezettingsgraad van Duinhof Zuid al op het niveau van de zomermaand juli in het jaar daarvoor. Verwacht wordt dat deze groei zich voortzet. Dit schrijven wij mede toe aan het gevarieerde aanbod van recreatieve verblijfseenheden, dat ook het onderhavige plan biedt. Zo zijn er in het bestemmingsplan zowel recreatiewoningen als -appartementen beschikbaar. De verkoopprijzen zijn hierop afgestemd. Elders in Cadzand-Bad zijn en komen appartementen met zeezicht beschikbaar. Er is voor ieder wat wils. Dat maakt Cadzand-Bad aantrekkelijk voor belangstellenden met een verschillende voorkeur. Bovendien vinden wij van belang te vermelden dat wij inmiddels een bestemmingsplan hebben vastgesteld dat voorziet in de ontwikkeling van een jachthaven. Wij zien in de omgeving dat badplaatsen met een jachthaven in het algemeen meer in trek zijn bij toeristen dan badplaatsen die geen jachthaven hebben. Wij verwachten ook om die reden een groei in het toerisme van Cadzand-Bad.

Niet onbelangrijk vinden wij tot slot dat wij vaststellen dat er veel ontwikkelaars en andere commerciële partijen, onder meer uit Cadzand-Bad zelf, willen investeren in de recreatieprojecten die op stapel staan. Dat geldt voor Compagnie Het Zoute maar bijvoorbeeld ook voor Roompot. Ook particulieren durven het aan om een tweede huis in Cadzand-Bad te kopen en te verhuren. Dit toont aan dat de markt vertrouwen heeft in de toekomst van Cadzand-Bad. Wij zijn dan ook van oordeel dat dit bestemmingsplan voorziet in een actuele behoefte aan recreatieve verblijfseenheden. Deze worden bewust op de onderhavige locatie gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding), zodat de contouren van het dorp niet wijzigen. Hierdoor is sprake van een optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied van Cadzand-Bad. Dit is al inzichtelijk gemaakt in het Ontwikkelingsplan en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan (bijlage 10) en daarnaast in de Schilvisie. Ook in het bestemmingsplan (par. 6.2) is deze behoefte verantwoord. Ook in zoverre voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

- c. Ten slotte wordt gevreesd voor schade als gevolg van de aanleg van de parkeerkelder en de realisatie van de voorziene bebouwing.

Overwegingen

De beoogde ondergrondse parkeervoorziening omvat slechts één laag. Gelet op het aflopende maaiveld verwachten wij dat kan worden volstaan met een verdieping van ten hoogste 1,5 meter ten opzichte van het huidige maaiveld. Gelet op de zandige ondergronden en de gemiddelde ontwateringsdiepte in Cadzand-Bad voorzien wij geen schade als gevolg van het aanleggen van de parkeervoorziening. Wij kunnen op grond van het omgevingsrecht (de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geen specifieke wijze van funderen voorschrijven. Wel bestaat voor de toekomstige vergunninghouder de verplichting om bij de wijze van funderen rekening te houden met de omliggende bebouwing die, zoals in het geval van betrokkenen, mogelijk niet onderheid is. Schade dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Dit hebben wij vastgelegd in onze Beleidsregel Handhaving Bouwoverlast Sluis. De initiatiefnemers conformeren zich zonder meer aan deze Beleidsregel. Dit is in het belang van een verantwoord bouwproces voor alle partijen expliciet vastgelegd in de anterieure overeenkomst die wij met de initiatiefnemers hebben gesloten. Vanzelfsprekend zal, alvorens met de bouwwerkzaamheden wordt aangevangen, door de initiatiefnemers, voor de woningen die het betreft, een bouwkundig opnamerapport worden gemaakt met een specifieke inventarisatie (nulopname) van de conditie van de woning.

Conclusie

Voorzien wordt in een voorwaardelijke verplichting in de planregels teneinde de groene inrichting van het terrein te waarborgen. De verbeelding wordt aangepast, waarbij de functieaanduiding 'ontsluiting' aan de zuidzijde van het plangebied wordt verwijderd. Aan de bouwregels voor de recreatiewoningen wordt toegevoegd dat hoofdgebouwen op een afstand van ten minste 5 meter uit de zuidgrens van het bouwvlak worden gerealiseerd.

2.2 Reclamant 2

Zienswijze samengevat

De zienswijze omvat vragen omtrent de gevolgde procedure, de wijziging van de bestaande en planologische situatie, de meerwaarde van het project voor Cadzand-Bad, de benodigde en verkregen vergunningen, de planning, de beroepsprocedure, de mogelijkheden om de overlast te beperken tijdens de bouw, compensatie en de situering van de kikkerputten.

Overwegingen

Op 24 februari 2011 heeft de gemeenteraad besloten de Schilvisie Cadzand-Bad vast te stellen. Dit beleidsdocument bevat onder meer bouwmogelijkheden voor de Kikkerput en de Vlamingpolder, waarbij het uitgangspunt is dat op het westelijk deel recreatieappartementen gerealiseerd worden en op het oostelijk deel 20 tot 25 grondgebonden recreatiewoningen per hectare. Onderhavig ontwerpbestemmingsplan vormt de juridisch-planologische basis voor de woningen die op basis van de Schilvisie gebouwd zouden kunnen worden. Een dergelijk bestemmingsplan doorloopt in algemene zin enkele fases. Dat is ook hier gebeurd. Eerst is er in samenspraak met de initiatiefnemers een concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld ten behoeve van bestuurlijk overleg met onder andere het waterschap en de provincie. Met inachtneming van hun opmerkingen is uiteindelijk een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan is ter inzage gelegd en hierop hebben betrokkenen hun zienswijze kenbaar gemaakt. De ingediende zienswijzen zijn vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd voor het geven van een reactie. Die reactie is neergelegd in de onderhavige "Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen". Op basis hiervan besluit de raad tot het al dan niet gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Na de vaststelling volgt opnieuw een bekendmaking, indieners van zienswijzen krijgen het raadsbesluit toegezonden, en kunnen als belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Over de wijze waarop dit moet gebeuren worden betrokkenen geïnformeerd door de bekendmaking. *Formeel* zijn betrokkenen dan ook op tijd bij de onderhavige procedure betrokken. *Informeel* is er al voorafgaande aan de onderhavige bestemmingsplanprocedure een voorlichtingsavond georganiseerd op 27 februari 2014, waarbij omwonenden op uitnodiging van initiatiefnemers in Hotel De Blanke Top zijn voorgelicht over de onderhavige ontwikkeling.

Over de vraag van betrokkenen naar de meerwaarde van het project voor het dorp merken wij het volgende op. In verband met de ontwikkeling van het bestemmingsplan moeten wij nagaan of het plan maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is. Dat wil zeggen dat wij moeten nagaan of het plan binnen de planperiode van tien jaar gerealiseerd kan worden. Hiervoor is ook van belang dat wij een inschatting geven of wij verwachten dat voor het plan interesse bestaat en dus als zodanig een toegevoegde waarde heeft. Wij zijn van mening dat dit het geval zal zijn. Wij verwijzen daarvoor naar ons beleid zoals dat is neergelegd in het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie. Dit beleid is erop gericht om te komen tot een kwaliteitsverbetering van Cadzand-Bad als toeristische trekpleister. Al uit de Schilvisie (2011) blijkt dat de ontwikkeling van de onderhavige locatie steeds de wens is geweest. De Schilvisie is mede tot stand gekomen op grond van input van partijen (ondernemers en investeerders) uit Cadzand-Bad die belang hechten aan de komst van de extra recreatieve verblijfseenheden. Voor de ontwikkeling bestaat daarom een breed draagvlak. Dat spreekt te meer doordat op basis van de Schilvisie alleen in de Vlamingpolder nog grondgebonden recreatiewoningen in Cadzand-Bad zullen kunnen worden gerealiseerd. Reeds hierin zien wij een "meerwaarde" van dit plan. Daarbij draagt de ontwikkeling waarin het voorliggende plan voorziet niet alleen bij aan de beoogde kwalitatieve upgrade van Cadzand-Bad, maar wordt tevens profijt

van de wisselwerking verwacht. Immers, meer recreatieve verblijfseenheden betekent meer toeristen en vervolgens trekt Cadzand-Bad als populaire badplaats ook toeristen aan, zodat de vraag naar verblijfseenheden toeneemt. Van de op basis van de Schilvisie reeds gerealiseerde projecten is al gebleken dat deze een aantrekkingskracht hebben op toeristen. Cadzand-Bad zit weer in "de lift". Deze groei zal zich naar verwachting voortzetten. Ons is niet gebleken dat er voor recreatieve verblijfseenheden een stagnatie in de verkoop te verwachten is. Wij hebben dan ook veel vertrouwen in de ontwikkeling van het plan. Niets wijst erop dat het bestemmingsplan niet binnen de planperiode zal worden gerealiseerd. Aanvullend wijzen wij nog op hetgeen wij hierover bij reclamant 1 onder b hebben overwogen.

In verband met de verkregen vergunningen en ontheffingen merken wij op dat voor de ontwikkeling op dit moment alleen nog een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet is verleend. De benodigde omgevingsvergunning(en) voor het bouwen van de recreatiewoningen en appartementen kunnen pas worden verleend worden nadat het voorliggende bestemmingsplan in werking is getreden. Andere vergunningen die nog moeten worden verkregen zijn onder andere de watervergunning. Hiervoor is het waterschap bevoegd gezag. Deze vergunningen zullen de initiatiefnemers bij de planuitvoering aanvragen. Aldus zijn nog niet alle benodigde vergunningen voor de ontwikkeling verkregen. De planning voor de uitvoering is voor een belangrijk deel afhankelijk van de realisatie van de nieuwe kikkerputten. De recent aangelegde, grootste pool zal tenminste één voortplantingsseizoen 'operationeel' zijn alvorens de bestaande putten gedempt kunnen worden en met de bouw kan worden aangevangen. Dit betekent dat op z'n vroegst in het najaar van 2014 kan worden begonnen met de bouw van de recreatieappartementen en -woningen.

De nieuwe kikkerputten kunnen vanuit ecologisch oogpunt niet op een andere locatie - bijvoorbeeld aan de zuidzijde van de nieuw te realiseren verblijfseenheden, zoals betrokkenen voorstellen - dan langs de Vlamingpolderweg worden gesitueerd. Het water in deze omgeving stroomt in de watergangen in zuidelijke richting. De boomkikker is erg gevoelig voor veranderingen in zijn biotoop of de waterhuishouding. Geprefereerd wordt gefilterd duinwater. Vanuit de noordzijde van de planlocatie worden de putten van dit duinwater voorziet. Het gaat hier als het ware om stabiel water, zonder doorstroming als gevolg van andere watergangen. Dat is tevens de reden dat de hemelwaterafvoer niet op de twee noordelijke putten wordt aangesloten. Een bijkomend voordeel van de locatie van de nieuw te realiseren kikkerputten is dat deze - met name de noordelijke putten - nu in het kustfundament zijn gelegen, daar waar bebouwing niet gewenst is. De kikkerputten worden geheel uitgevoerd conform de verleende ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet.

Wij kunnen niet uitsluiten dat tijdens de constructiefase overlast zal worden ervaren. Wij wijzen er wel op dat wij met betrokkenen van mening zijn dat overlast zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Dit hebben wij vastgelegd in onze Beleidsregel Handhaving Bouwoverlast Sluis. De Beleidsregel bevat voorschriften in verband met een verantwoord bouwproces. De initiatiefnemers hebben zich hieraan geconformeerd in de met hen gesloten anterieure overeenkomst. Voorts wijzen wij erop dat voor het toeristenseizoen, waarin de meeste recreatieverblijven in Wijk De Brabander in gebruik zullen zijn, deels samenvalt met de bouwvakvakantie. In die periode zullen geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Buiten de bouwvakvakantie wordt getracht overlast zoveel mogelijk te beperken.

Voor wat betreft de mogelijkheden voor compensatiemaatregelen zien wij hiervoor geen noodzaak. Wij menen dat betrokkenen geen onevenredige beperkingen ondervinden van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt voor hun woon- en leefklimaat. Wij verwijzen hiervoor naar hetgeen wij opmerkten in onze

reactie bij reclamant 1 onder a. Mocht er bij betrokkenen een concrete behoefte bestaan aan "compensatie" dan raden wij hen aan hierover in overleg te treden met de initiatiefnemers. Tevens wijzen wij op de mogelijkheid voor betrokkenen om bij eventuele nadelige effecten als gevolg van de ontwikkeling om een verzoek om planschade in te dienen op grond van art. 6.1 Wro. Dit kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Betrokkenen moeten er hierbij wel rekening mee houden dat zij hun pand hebben aangekocht na de vaststelling van de Schilvisie door de gemeenteraad.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing of wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.3 Reclamant 3

Zienswijze samengevat

Betrokkenen verwachten veel overlast van fietsers en wandelaars als de beoogde doorsteek voor langzaam verkeer aan de zuidkant van het plangebied naar Wijk de Brabander wordt gerealiseerd. Het woongebied van betrokkenen is thans een stil, doodlopend pleintje en de omwonenden willen dit graag zo houden omwille van rust, de veiligheid van spelende kinderen en het behoud van parkeergelegenheid. Betrokkenen ervaren al de nodige overlast als gevolg van de toename van het verkeer en de aanleg van de rotonde en rekenen op begrip in deze.

Overwegingen

De oorspronkelijke gedachte van de doorsteek was om hiermee een betere ontsluiting van Wijk de Brabander te realiseren. Het uitgangspunt hierbij was om voor bewoners een extra, comfortabele doorsteek naar het strand en de duinen te realiseren. Nu uit de ingediende zienswijze blijkt dat betrokkenen een dergelijke doorsteek niet wensen hebben wij er geen bezwaar tegen deze te laten vervallen. Het bestemmingsplan, meer specifiek de verbeelding, zal hierop worden aangepast. Hiermee komen wij tegemoet aan de bezwaren van betrokkenen. Voor eventuele ontwikkelingen ten zuiden van de Wijk de Brabander - waaronder aan de Tienhonderdsedijk - worden afzonderlijke plannen voorbereid. Het voorliggende bestemmingsplan staat daar los van en voorziet niet in deze ontwikkelingen. Wel kunnen wij opmerken dat in onze structuurvisie aan de zuidzijde van de Tienhonderdsedijk, naast het evenemententerrein, juist een landgoederenontwikkeling is beoogd. Dat plan maakt zoals gezegd, geen deel uit van het nu aan de orde zijnde plan.

Conclusie

De verbeelding wordt aangepast, waarbij de functieaanduiding "ontsluiting" aan de zuidzijde van het plangebied wordt verwijderd.

2.4 Reclamant 4

Zienswijze samengevat

- a. Betrokkene kan zich voorshands nog niet vinden in de voorgestelde capaciteit en oppervlakte voor de waterberging als gevolg van de toename van het verhard oppervlak en verzoekt om overleg voordat het plan wordt vastgesteld.

Overwegingen

Wij hebben met betrokkene inmiddels overleg gevoerd over de uitwerking van de toekomstige waterhuishouding. Een en ander zoals dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan stond vermeld. Inmiddels is er definitieve overeenstemming bereikt over de uitwerking hiervan. Dit leidt tot enkele aanpassingen van de waterparagraaf (par. 4.1) in de plantoelichting. Zo wordt in een inplantingsplan dat met betrokkene is afgestemd voorzien in een waterberging door middel van een sloot, een wadi en een kleine poel. Dit inplantingsplan is onderdeel van de planregels en de verbeelding in de vorm van een voorwaardelijke verplichting tot aanplant van opgaande beplanting en de aanleg van waterberging. In de planregels is voor de nieuwe sloot al vastgelegd dat deze waterberging in de centrale groenzone wordt aangelegd. De oppervlaktemaat zal worden aangepast op basis van de overeenstemming over de aanpassingen in de waterhuishouding. Ter aanvulling wordt voor de groenstrook langs de westgrens in het plan een bepaling toegevoegd dat hierin de aanleg van een wadi wordt voorzien. Deze aanleg wordt verzekerd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast wordt een enkele berekening in de waterparagraaf aangepast. Deze wijzigingen zijn met betrokkene afgestemd. Daarmee komen wij tegemoet aan de bezwaren van betrokkene.

- b. Betrokkene beheert een deel van de Ringdijk Noord. In de plantoelichting staat dat er een voorkeur bestaat voor het scheiden van verkeersstromen in verband met de verkeersveiligheid. Betrokkene verzoekt om aan te geven op welke wijze een verkeersveilige situatie is geborgd.

Overwegingen

Het deel van de Ringdijk Noord waarop betrokkene doelt is inderdaad haar eigendom. Dit komt het desbetreffende deel een regionale waterkering betreft. Daarmee is niet gezegd dat betrokkene ook het beheer heeft over dit weggedeelte. Het beheer en onderhoud daarvan is de verantwoordelijkheid van de gemeente omdat het betreffende wegvak binnen de bebouwde kom ligt. Daarenboven ontsluit het plangebied niet op de Ringdijk Noord, waarvan betrokkene ten onrechte uitgaat, maar op de Vlamingpolderweg. De verkeerssituatie op de Ringdijk Noord verandert dus niet als gevolg van het plan. Op het kruispunt van genoemde wegen wordt het naar verwachting juist rustiger. Bezoekers die nu aan de oostzijde van het dorp parkeren worden namelijk al vóór het dorp naar de strandparking aan de Lange Strinkweg verwezen. Hoewel deze ook bereikt kan worden via de coupure door de Noorddijk aan de noordzijde, is de verwachting dat snel gewenning optreedt en bezoekers op de rotonde al kiezen voor het parkeerterrein. Zij bereiken dan ook niet het desbetreffende wegvak van de Ringdijk Noord. Ook de ingang van het overloopparkerterrein ligt ruim voor het plangebied, zodat de verkeersveiligheid op het wegvak van de Ringdijk Noord niet in het geding is. Betrokkene heeft inmiddels aan ons bevestigd dat bij de ontsluiting van het plangebied geen belangen van haar zijn gemoeid.

Conclusie

De waterparagraaf (par. 4.1) in de plantoelichting wordt aangepast op grond van de afspraken die wij met betrokkene maakten over de uitwerking van het plan voor de waterhuishouding. Tevens wordt de bestemmingsregeling op onderdelen aangepast: verandering oppervlaktemaat voor de waterberging binnen de centrale groenstrook en de toevoeging van een wadi in de groenstrook aan de westrand.

2.5 Reclamant 5

Zienswijze samengevat

- a. Ten aanzien van het parkeren voeren betrokkenen aan dat:
- de Kikkerput wordt opgevoerd als overloopparkerterrein, terwijl het aan de oostkant van Cadzand-Bad het belangrijkste parkeerterrein vormt;
 - bij andere badplaatsen zijn de grote parkeerterreinen direct onder het duin gesitueerd. Door het opheffen van de Kikkerput vervalt het belangrijkste terrein op korte afstand van het strand. Hierdoor ontstaat concurrentievervalsing ten opzichte van strandexploitanten elders;
 - de loopafstand tussen de horeca-inrichting van betrokkene en het terrein aan de Lange Strinkweg is groter ten opzichte van de Kikkerput. De afstand tot het evenemententerrein is onaantrekkelijk groot;
 - het aantal parkeerplaatsen neemt af. Niet duidelijk is hoe groot de restcapaciteit is van het terrein aan de Lange Strinkweg. De informatie hierover is gebaseerd op gebruikerservaring van de exploitant van het terrein, zijn niet objectief en ook niet representatief. De opgevoerde tellingen in de mobiliteitstoets dateren van 2010, dus voor de oplevering van de woningen van Noordzee Résidence, Duinhof Zuid en diverse kleinschaliger projecten. De extra bezoekers zijn hierin niet verwerkt. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing;
 - in de door de gemeente opgestelde beleidsdocumenten wordt uitgegaan van een groei van het aantal bezoekers van Cadzand-Bad, terwijl de parkeercapaciteit door het verdwijnen van de Kikkerput juist afneemt;
 - de gemeente heeft aangegeven dat het verlies van parkeerterrein de Kikkerput wordt opgevangen op het evenemententerrein. Het gebruik van het evenemententerrein als overloopterrein moet dan wel geformaliseerd en gegarandeerd worden. Beleidsmatig is zelfs altijd gesproken over een inrichting met diverse faciliteiten;
 - op topdagen bieden de bestaande terreinen onvoldoende parkeerplaatsen voor alle bezoekers, dat tot onveilige situaties kan leiden;
 - betrokkenen verwachten financiële schade te leiden als gevolg van een daling van het aantal bezoekers die geen grote afstanden willen afleggen om een strandpaviljoen te bezoeken. Een deel van het parkeerterrein is door de nieuw gegraven kikkerputten al niet meer beschikbaar en betrokkenen verzoeken aan te geven hoe de gemeente hier mee omgaat. Het evenemententerrein is immers nog niet aangelegd als overloopterrein.

Overwegingen

Parkeerterrein de Kikkerput, dat betrokkenen aanmerken als het belangrijkste parkeerterrein aan de oostkant van Cadzand-Bad is geen officieel parkeerterrein. Het gebruik als zodanig is in de loop der jaren zo gegroeid, gelet op de ligging van en de bekendheid bij recreanten met deze voorziening. Het gebruik kent evenwel geen juridisch-planologische basis. In de beheersverordening Cadzand-Bad en het daaraan voorafgaande bestemmingsplan is het betrokken terrein bestemd met een agrarische functie. Er is dus geen sprake van een bestemd parkeerterrein. In de gemeente Sluis zijn meer van dit soort terreinen aanwezig. Omdat de eigenaar de agrarische functie niet benut worden deze terreinen op drukke dagen in het hoogseizoen veelal gebruikt door recreanten. Wij merken deze terreinen daarom aan als overloopparkerterreinen: deze terreinen worden gebruikt als overloop van de officiële, als zodanig bestemde parkeerterreinen. Met dit gebruik - in strijd met de agrarische bestemming - van de Kikkerput als parkeerterrein hoeven wij volgens vaste rechtspraak geen rekening te houden (o.a. ABRvS 1 juni 2011, BR 2011/132). Wij moeten bij onze belangenafweging uitgaan van de bestaande planologische situatie.

Dit hangt er onder meer mee samen dat op het moment dat de eigenaar van de Kikkerput het terrein zou gebruiken conform de agrarische bestemming de parkeerplaatsen ter plaatse eveneens zouden zijn vervallen. Om die reden kunnen aan de ontstane situatie geen rechten worden ontleend.

Het parkeerterrein aan de Lange Strinkweg is op dit moment met ruim 800 parkeerplaatsen, het grootste parkeerterrein van Cadzand-Bad en het enige terrein dat aan de oostzijde van het dorp ook als zodanig is bestemd. Dit terrein wordt thans nog niet maximaal benut. Er zijn daarom de nodige parkeerplaatsen over. Door het verdwijnen van de parkeerfunctie in het plangebied zal het terrein aan de Lange Strinkweg snel aan bekendheid en populariteit winnen. Wij verwachten daarom dat de parkeervraag grotendeels kan worden opgevangen op het parkeerterrein Lange Strinkweg. Helemaal doordat dit parkeerterrein ook op de bewegwijzering is aangegeven en door de aanleg van de rotonde Lange Strinkweg-Ringdijk Noord beter bereikbaar is. Dit neemt niet weg dat wij de waarde van het plangebied voor het parkeren aan de oostkant van het dorp onderkennen. Om deze reden is in overleg met de initiatiefnemers in de anterieure overeenkomst bepaald dat een aantal van 500 parkeerplaatsen wordt voorzien op het "evenemententerrein". Dit terrein heeft hiertoe in het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming "Cultuur en ontspanning" gekregen. In de omschrijving van deze bestemming is voor het gebruik mede opgenomen "overloopterrein voor parkeren". Hiermee is het gebruik als overloopparkerterrein juridisch gewaarborgd. Hiermee wordt volgens ons meer dan genoegzaam voorzien in de parkeerbehoefte van recreanten en de "compensatie" van parkeerplaatsen die verdwijnen uit het plangebied. De parkeercapaciteit wordt in de praktijk nergens afgestemd op de drukste dagen van een jaar. Ook horecagelegenheden zijn niet zodanig gedimensioneerd dat op voorhand het bezoekersaantal op de paar drukste dagen van het jaar, naast de kleinere behoefte op de overige dagen, kan worden gefaciliteerd.

Over de mededeling van betrokkenen dat in andere badplaatsen parkeerterreinen direct onder het duin zouden liggen waardoor betrokkenen vrezen voor scheve concurrentieverhoudingen merken wij het volgende op. Wij hebben de situatie onderzocht in de badplaatsen Nieuwvliet en Groede. Deze hebben inderdaad grote gemeentelijke parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristisch strandbezoek. Deze terreinen liggen merendeels op een afstand van meer dan 200 meter, sommige zelfs op meer dan 350 meter van het strand. Een beperkt aantal parkeerplaatsen - ca. 20 tot 40 - ligt dichterbij. Recreanten die van deze parkeervoorzieningen gebruik maken bezoeken óók de ter plaatse aanwezige strandtenten. Wij sluiten ook niet uit bezoekers van (uitsluitend) de strandtenten die niet tevens het strand bezoeken deze terreinen gebruiken. Het is echter niet zo dat de parkeerterreinen speciaal voor de bezoekers van de strandtenten zijn aangelegd. In ons strandbeleid zijn strandtenten ook aangemerkt als algemene strandvoorzieningen. Hiervoor geldt - anders dan bij reguliere horecavoorzieningen - daarom geen afzonderlijk parkeerbeleid. De parkeerplaatsen in Nieuwvliet en Groede gelden daarom als algemene openbare parkeerplaatsen voor recreanten. Dit is in Cadzand-Bad niet anders. Ook in Cadzand-Bad is er onder het duin ter plaatse van Moio een gemeentelijk terrein aanwezig van ongeveer 60 parkeerplaatsen. Cadzand-Bad beschikt aan zowel de oostzijde (Lange Strinkweg en evenemententerrein) als aan de westzijde van Cadzand-Bad over grote (private) parkeervoorzieningen op een acceptabele loopafstand van het strand en de strandtenten. Ook wijzen wij erop dat in Breskens zelfs in het geheel geen parkeervoorzieningen aanwezig zijn van meer dan 10 tot 20 plaatsen. Hoewel wij begrijpen dat betrokkenen de nieuwe situatie als nadeliger ervaren, is er gelet op het vorenstaande geen sprake van concurrentievervalsing.

Over de loopafstanden tot de voor Moio meest relevante parkeerterreinen merken wij het volgende op. Wij onderschrijven dat de Kikkerput dichtbij Moio ligt dan het terrein aan de Lange Strinkweg en het evenemententerrein. Zoals gezegd, is de Kikkerput echter geen officieel parkeerterrein. Voor de vraag of de aangewezen parkeerterreinen ten opzichte van het strand en de strandvoorzieningen (zoals strandtenten) op acceptabele loopafstand liggen hebben wij mede rekening gehouden met de zogenaamde CROW-richtlijn. Deze wordt landelijk gebruikt en is in de rechtspraak erkend als richtlijn voor parkeren. Dit geldt voor zowel het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen als voor de loopafstand tot die plaatsen. De richtlijnen zijn niet dwingend en dienen slechts als hulpmiddel bij het inschatten van - voor zover relevant - de acceptabele loopafstand. Het CROW bevat hiervoor wel indicatieve richtlijnen, maar stelt expliciet dat de vraag of een loopafstand acceptabel is vooral afhankelijk is van de parkeerduur en het motief van de bezoekers van een bepaalde functie. De gedachte is dat naarmate de parkeerduur en het motief meer gericht is op langere bezoeken, eerder een grotere afstand aanvaardbaar wordt geacht. Wij menen op basis van ervaring dat bezoekers van het strand en strandvoorzieningen doorgaans voor langere tijd (enkele uren of een hele dag) in Cadzand-Bad vertoeven. Mede uit het CROW leiden wij af dat in dit geval grotere afstanden tot parkeerfaciliteiten aanvaardbaar zijn te achten, rekening houdend ook met de eigenschappen van de omgeving van de functie en de bezettingspercentages. Tevens baseren wij ons hierbij op de parkeergelegenheden in vergelijkbare badplaatsen in de directe omgeving van Cadzand-Bad en de regio. Wij zijn hierop al ingegaan in het voorgaande. Het parkeerterrein aan de Lange Strinkweg ligt volgens ons met een afstand tot het strand van 270 m daarom op een alleszins acceptabele loopafstand van het strand en de strandvoorzieningen. De afstand van Moio tot deze parkeerplaats bedraagt 675 meter. Zeker zo belangrijk is dat de afstand van de parkeerplaats nabij Moio circa 270 meter bedraagt. Er zijn slechts enkele strandtenten die een parkeervoorziening op vergelijkbare afstand hebben liggen met een vergelijkbaar aantal parkeerplaatsen. Ten opzichte van de meeste strandtenten zijn op een grotere afstand dan 250 meter parkeervoorzieningen gesitueerd. Ook het evenemententerrein - dat vooral in beeld zal zijn als het parkeerterrein aan de Lange Strinkweg vol is - ligt met circa 500 meter ten opzichte van het strand op grotere afstand, maar dit is volgens ons gelet op de verblijfsduur en het bezoekersmotief eveneens acceptabel.

Gelet op het vorenstaande neemt volgens ons het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie niet af, zoals betrokkenen vrezen. Het terrein aan de Lange Strinkweg biedt met 800 bestaande parkeerplaatsen voldoende parkeergelegenheid voor recreanten en dat geldt ook voor het evenemententerrein, dat met het oog op deze planontwikkelingen op grond van de gesloten anterieure overeenkomst ruimte biedt voor 500 vervangende parkeerplaatsen. Gelet op de korte termijn dat het terrein aan de Lange Strinkweg in zijn geheel in gebruik is, is er nog geen andere informatie beschikbaar dan die van de exploitant van het terrein. In het bestemmingsplan Golfbaan en strandparking Cadzand-Bad is de volgende parkeerbalans opgenomen. Hieruit blijkt dat het aantal parkeerplaatsen reeds met 113 is toegenomen, waarbij het aantal parkeerplaatsen voor de approach golfbaan is gerelateerd aan het aantal van een reguliere golfbaan en geen rekening is gehouden met het feit dat de gebruikers (groten)deels afkomstig zullen zijn van de nabijgelegen recreatieve verblijven en terreinen en dus niet met de auto komen.

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
(Voormalig) parkeerterrein Duinhof-zuid	400	
Overloopparkerterrein Lange Strinkweg	200	
Overig parkeren Boulevard de Wielingen	141	141
Nieuw parkeerterrein		800
Extra parkeervraag als gevolg aanleg golfbaan		-87
Parkeerbalans	741	854

In deze mobiliteitstoets, die gebaseerd is op de verkeerseffectstudie Cavelot Cadzand Bad van Royal Haskoning uit 2009, is uitgegaan van tellingen die destijds door Royal Haskoning zijn verricht. Deze zijn op de gebruikelijke wijze door Juust vermeerderd met de verkeersaantallen zoals die gegenereerd worden door alle tot dan toe bekende ontwikkelingen in Cadzand-Bad conform het Ontwikkelingsplan die na 2010 zijn gerealiseerd en gerealiseerd kunnen worden. Wij zijn dan ook uitgegaan van reële aantallen verkeersbewegingen. Daarbij zijn de verkeersgegevens nog geactualiseerd aan de hand van de ontwikkelingen die *niet* in het Ontwikkelingsplan zijn opgenomen (zoals de golfbaan) en wijzigingen die inmiddels in de verkeerssituatie hebben plaatsgevonden (zoals het uitplaatsen van parkeerterreinen). De wijze waarop de berekeningen zijn verricht zijn afgeleid uit landelijke richtlijnen, het Ontwikkelingsplan en Cavelot. Tevens wordt dit op vergelijkbare wijze bij andere plannen gedaan, zoals Kustwerk. Ons is niet gebleken dat de werkwijze of de resultaten afwijken van hetgeen gebruikelijk is. Ook de onafhankelijkheid van bureau Juust staat bij ons niet ter discussie. Betrokkene voert geen argumenten aan waardoor wij anders tegen de verkeercijfers zouden moeten aankijken. Het onderzoeksrapport vertoont geen tekortkomingen. Dit is door de opstellers van het bestemmingsplan (Rho adviseurs voor leefruimte) ook bevestigd.

In navolging van de opmerking hierover van betrokkenen, onderschrijven wij dat op topdagen parkeeroverlast zou kunnen ontstaan als het parkeerterrein aan de Lange Strinkweg vol is. Dit is niet te vermijden. Echte zomerse dagen in het weekend en/of de vakantieperiode zijn echter dermate beperkt in aantal dat het ruimtelijk én financieel niet mogelijk en ook niet gewenst is om het aantal parkeerplaatsen hierop aan te passen. Het zou erop neerkomen dat er voor die enkele dagen in het jaar een structurele overcapaciteit beschikbaar wordt gemaakt. Dit gaat ten koste van o.a. natuur en andere functies. Omdat - zoals hiervoor onderbouwd - het aantal parkeerplaatsen niet afneemt ten opzichte van de bestaande situatie treedt als gevolg van het bouwplan geen verandering op. Wij overwegen hierbij tevens dat de afslagen voor de parkeerterreinen straks allemaal vóór het dorp op de rotonde en niet meer in het dorp zijn gelegen. Dit voorkomt onveilige situaties in het centrum van Cadzand-Bad en op de toegangswegen naar het strand.

Voor zover betrokkenen ondanks het voorgaande toch menen schade in de vorm van inkomensderving te leiden, wijzen wij erop dat burgemeester en wethouders hen op hun verzoek een tegemoetkoming in planschade kunnen toekennen als daarvoor gronden bestaan. Betrokkenen kunnen hiertoe op grond van artikel 6.1 Wro binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Duinhof Oost een gemotiveerde aanvraag indienen bij burgemeester en wethouders, waarbij tevens de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming wordt onderbouwd. Bij schade die buiten het maatschappelijk

(ondernemers)risico valt kan aan betrokkenen een tegemoetkoming in de schade worden toegekend. Wij willen echter benadrukken dat wij als gevolg van de ontwikkeling van dit plan ook kansen zien voor betrokkenen. Op het terrein van de Kikkerput en de Vlamingpolder worden 90 recreatieve verblijfseenheden gerealiseerd. Op Duinhof Zuid zijn al 131 verblijfseenheden gerealiseerd. Er zijn in de toekomst op korte afstand van Moio ruim 200 nieuwe verblijfseenheden die jaarrond gebruikt kunnen worden, daar waar het parkeerterrein vooral in trek is bij recreanten gedurende het hoogseizoen, enkele weken per jaar. Dit betekent een potentiële toename van klandizie.

Over de laatste opmerking van betrokkenen dat een deel van de planlocatie niet meer beschikbaar is als parkeerterrein vanwege de nieuw gegraven kikkerput merken wij op dat dit inderdaad het geval is. Zoals echter aangegeven kunnen gelet op de bestemming aan het jarenlange gebruik van dit terrein als parkeerterrein geen rechten worden ontleend. De initiatiefnemer heeft toegezegd het terrein voorlopig - in ieder geval de komende zomer - beschikbaar te stellen als parkeerterrein. Er kan dus nog steeds op de planlocatie geparkeerd worden. Als de planlocatie te zijner tijd wordt afgesloten voor parkeren dan is er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar op het parkeerterrein Lange Strinkweg. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid het evenemententerrein als parkeerterrein te gebruiken. Op grond van de gesloten anterieure overeenkomst spannen initiatiefnemers zich in het evenemententerrein zo snel mogelijk actief open te stellen en geschikt te maken voor gebruik.

In ieder geval zal tijdig de verwijzing naar andere parkeerterreinen hierop worden afgestemd. Dat betekent dat bij de rotonde reeds duidelijk wordt dat in die directe omgeving meer dan voldoende parkeerruimte beschikbaar is en dat de Kikkerput niet meer als parkeerterrein in gebruik is.

b. Ten aanzien van het verkeer stellen betrokkenen dat:

- de beschreven afname van autobewegingen op de kruising Vlamingpolderweg/Ringdijk Noord niet reëel lijkt omdat bezoekers toch op zoek gaan naar een parkeerplaats bij het strand. Betrokkenen vragen zich af of er nog een parkeeronthaalperron of pendeldienst komt;
- er niet is beschreven hoe er omgegaan wordt met het bouwverkeer tijdens de bouw. Een onevenredige druk op de straten rondom het terrein moet voorkomen worden.

Overwegingen

De beschreven afname is gebaseerd op het feit dat de hoeveelheid verkeer dat het plangebied aandoet afneemt als gevolg van de beperkte hoeveelheid recreatieve verblijven die zullen worden gerealiseerd ten opzichte van het grote aantal parkeerplaatsen dat zich nu op het terrein bevindt. Wij verwijzen hiervoor naar de rapportage van Juust die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Hieruit volgt dat de verkeersproductie van de nieuw te realiseren recreatie verblijfseenheden 207 verkeersbewegingen omvat, terwijl de huidige situatie 1.000 verkeersbewegingen genereert. Omdat Cadzand-Bad veel vaste bezoekers kent wordt met een goede bewegwijzering van de parkeerterreinen bereikt dat het 'zoekverkeer' tot een minimum beperkt wordt. Het verleggen van een parkeervoorziening is snel bekend en bezoekers blijven dan niet zoeken naar een dichterbij gelegen parkeerplaats. Door de grote bekendheid van veel van de bezoekers met de situatie in het dorp weten ze dat een dergelijke parkeervoorziening niet voorhanden is. Wij begrijpen van initiatiefnemers dat zij vooralsnog niet voornemens zijn vanaf het evenemententerrein extra voorzieningen te realiseren in de vorm van een pendeldienst. Zij zijn daar overigens ook niet toe verplicht. Wel zijn initiatiefnemers bereid om in overleg met ons te onderzoeken welke voorzieningen in verband met bereikbaarheid van het strand eventueel getroffen kunnen worden, als mocht blijken dat hieraan in de toekomst behoefte bestaat. Vooralsnog zien ook wij hiertoe geen noodzaak omdat volgens

ons de loopafstand tussen het evenemententerrein - dat ook overigens pas in beeld komt als het parkeerterrein aan de Lange Strinkweg vol is - gelet op de bezoekersduur en het bezoekersmotief van recreanten aanvaardbaar is.

Betrokkenen constateren terecht dat het bestemmingsplan niet ingaat op de situatie ten aanzien van verkeer en parkeren tijdens de bouwfase. Het plan is dat bij het starten van de bouw, de planlocatie als bouwplaats in gebruik wordt genomen. Dat betekent dat vanaf dat moment de parkeercapaciteit van het parkeerterrein aan de Lange Strinkweg en van het evenemententerrein intensiever zal worden benut. Hiervoor zal de bewegwijzering worden aangepast. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt daarom aangevuld. Wij voeren beleid om overlast en schade tijdens de constructiefase zoveel mogelijk te beperken. Dit beleid is neergelegd in de Beleidsregel Handhaving Bouwoverlast Sluis. Initiatiefnemers hebben zich in de anterieure overeenkomst die wij met hen sloten aan dit beleid geconformeerd. Wij zullen hen daar ook aan houden. Dit zal in de plantoelichting worden opgenomen.

- c. Tot slot menen betrokkenen dat de afstand die bezoekers straks moeten lopen niet past bij een gastvrij onthaal van de toerist en de zo gewenste groei van Cadzand-Bad.

Overwegingen

Op de aanvaardbaarheid van de loopafstand van de parkeerterreinen aan de oostzijde van Cadzand-Bad tot het strand zijn wij hiervoor al ingegaan. Allereerst verwijzen wij daarnaar. De eerste parkeervoorziening van 60 parkeerplaatsen is aanwezig direct in het duin, op korte afstand van de Moio (270 meter). Dit betreft een gemeentelijk parkeerterrein. Het parkeerterrein dat in het plangebied ligt, ligt nabij de strandopgang en op een afstand van circa 500 meter van Moio. Het parkeerterrein aan de Lange Strinkweg, bestaande uit 800 parkeerplaatsen, ligt ten opzichte van de strandopgang op circa 150 meter, vanaf het strand 300 meter en ten opzichte van Moio op circa 675 meter afstand. Het evenemententerrein dat voorziet in de opvang van de verdwijnende parkeerplaatsen (circa 500) ligt op een afstand van circa 350 meter tot de dichtstbijzijnde strandopgang en ten opzichte van Moio op circa 800 tot 925 meter. Wij hebben het voorgaande inzichtelijk gemaakt op enkele foto's waarop de looproute en bijbehorende loopafstanden zijn weergegeven. Deze foto's worden aan deze notitie zienswijzen gehecht.

De toename van de af te leggen afstand tot de duinopgang waar Moio is gesitueerd bedraagt ten opzichte van de bestaande situatie gelet op het vorenstaande ca. 125 meter (Lange Strinkweg) en maximaal 300 meter (evenemententerrein). Dit vinden wij niet onevenredig. Binnen 675 tot 800 meter vanaf het strand zijn er 600 tot 1.300 parkeerplaatsen beschikbaar. Gelet op de parkeerduur en het bezoekersmotief van strandgasten vinden wij dit geen onacceptabele loopafstand. Deze afstanden bestaan ook aan de westzijde van het dorp en zien wij ook bij andere strandtenten in Cadzand-Bad (80 parkeerplaatsen op 450 meter, 400 parkeerplaatsen op 575 meter) en in de met Cadzand-Bad vergelijkbare badplaatsen (zoals Domburg). De parkeercapaciteit aan de oostzijde van Cadzand-Bad is substantieel groter. Omdat bezoekers van het strand hier over het algemeen langere tijd verblijven, zijn deze afstanden volgens ons niet onredelijk of niet gastvrij.

Conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een beschrijving ten aanzien van de situatie tijdens de bouwfase.

2.6 Reclamant 6

Zienswijze samengevat

- a. Toen betrokkenen hun woning kochten is hen medegedeeld dat het plangebied niet bebouwd zou kunnen worden. Ook is een bufferzone van 5 meter beplanting overeengekomen om de privacy en het uitzicht van betrokkenen te waarborgen. Verzocht wordt om deze te waarborgen, bijvoorbeeld door een duinlandschap te realiseren zoals dat ook bij Cavelot is gedaan.

Overwegingen

Betrokkene heeft zijn woning gekocht in 1988. Op dat moment bestonden er nog geen plannen om het terrein van de Kikkerput te bebouwen. Eerst na de vaststelling van het Ontwikkelingsplan en later de Schilvisie in 2011 hebben wij het beleidsmatige voornemen uitgesproken om ter plaatse bebouwing toe te staan. Aan ons komt de beleidsvrijheid toe dat te doen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. In het algemeen kunnen aan een geldende bestemming daarom geen blijvende rechten worden ontleend. Wij mogen op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van de betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Wij begrijpen dat dit voor betrokkene nadelige gevolgen kan hebben. Wij hebben de belangen van betrokkene dan ook serieus bij onze afweging om te komen tot deze ontwikkeling betrokken. De uitkomsten van die belangenafweging hebben wij besproken bij de behandeling van de zienswijze van reclamant 1 onder a en wij zullen hierop nader ingaan in de navolgende passage onder b. Wij zijn van mening dat wij terecht een groter gewicht hebben kunnen toekennen aan het algemeen belang dat gebaat is bij de ontwikkeling van Cadzand-Bad volgens de uitgezette beleidslijnen in het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie. Wij hebben teneinde de impact van de ontwikkeling voor betrokkene te verzachten in een inrichtingsplan, die in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is opgenomen, voorzien in een groene inpassing en afscherming van de te ontwikkelen bebouwing. Tevens wordt in een deel van het plangebied een duinachtig landschap aangelegd ten behoeve van de landbiotoop voor de boomkikker. Ook dit geeft aan het geheel een natuurlijke uitstraling. De aanleg van deze biotoop is eveneens in het bestemmingsplan verzekerd.

- b. Medio 2012 heeft betrokkene op een informatiebijeenkomst vernomen dat op de locatie Kikkerput geen hoogbouw wordt gerealiseerd. Onderhavig bestemmingsplan maakt echter bebouwing mogelijk die een beperking van het zicht op de duinen met zich meebrengt en effecten heeft op zonlichttoetreding in de tuin van betrokkene. Deze hoogbouw zorgt niet alleen voor schaduwwerking, maar ook wordt de doorvoer van wind versterkt, hetgeen voor tocht om de woning zorgt.

Overwegingen

Wij hebben begrip voor het standpunt van betrokkene ten aanzien van een beperking van het zicht op de duinen als gevolg van de beoogde planontwikkeling en realiseren ons dat er voor hem een mogelijk nadeliger situatie ontstaat. Juist om deze impact te verzachten hebben wij in de stedenbouwkundige opzet van het plan gezocht naar een zoveel mogelijk "landschappelijke inpassing" van de te realiseren bebouwing, zoals hiervoor toegelicht. Dit wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Wij begrijpen dat hiermee niet (volledig) wordt voorkomen dat het uitzicht en mogelijk de privacy van betrokkenen wordt aangetast. Wij wijzen er echter op dat naar vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen recht bestaat op behoud van een blijvend vrij uitzicht. Ook is enige vermindering van woongenot - mits niet onevenredig - doordat de planlocatie thans onbebouwd is, niet uit te sluiten. Alleen een privaatrechtelijke belemmering met een evident karakter - bijvoorbeeld omdat het burennrecht wordt geschonden - kan aan planrealisatie in

de weg staan. Hiervan is volgens ons geen sprake, omdat de appartementen worden gerealiseerd op een aanvaardbare afstand van circa 25 meter van de bestaande omliggende woonpercelen. De nieuwbouw wordt daarvan bovendien gescheiden door middel van een groenstrook met een breedte van circa 2 meter. De maximale bouwhoogte in het plangebied bedraagt 13 meter. Dit is - mede gelet op de afstand tot omliggende bebouwing - geen onaanvaardbare hoogte en geldt overigens uitsluitend voor de te bouwen appartementen (art. 4 planregels). Bij woningbouw wordt in Nederland voor een gemiddelde eengezinswoning tegenwoordig een bouwhoogte van 10 meter gehanteerd. De appartementen zijn dus maximaal één bouwlaag hoger dan de gebruikelijke hoogte van een moderne woning. De andere op te richten (grondgebonden) recreatie woningen zijn maximaal 10 meter hoog (art. 5 planregels). Wij verwachten geen onevenredige privacyhinder door bijvoorbeeld inkijk voor bestaande bebouwing. Een verrichtte schaduwstudie die is toegevoegd aan de planbijlagen, toont aan dat voor bestaande bebouwing geen schaduwhinder van de nieuwbouw is te duchten.

De belangen van betrokkenen hebben wij afgewogen tegen het algemeen belang van de behoefte aan het versterken van het huidige recreatieve aanbod in Cadzand-Bad, zoals dat in het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie is uitgesproken. Hierbij nemen wij in aanmerking dat Cadzand-Bad is aangewezen als een recreatieconcentratie in het kustgebied waar ontwikkelingen als de onderhavige worden gestimuleerd. Wij menen op deze wijze van Cadzand-Bad een toeristische trekpleister te maken en een badplaats met allure. Aan dit belang hebben wij meer gewicht mogen toekennen dan aan het belang van betrokkenen bij behoud van de bestaande situatie. Dat dit enige aantasting van uitzicht, en mogelijk privacy voor betrokkenen tot gevolg heeft is volgens ons onontkoombaar. Wij vinden deze aantasting - gelet ook op onze beleidsuitgangspunten - echter niet zodanig onevenredig dat wij daaraan doorslaggevende betekenis hadden moeten toekennen door af te zien van het bestemmingsplan. Er blijft sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Gelet op de maximaal te hanteren bouwhoogte van 13 meter (voor uitsluitend de appartementen) bestaat er ook geen grond voor de vrees van windhinder. Effecten als gevolg van de wind zijn pas te verwachten bij hoogtes van meer dan 25 meter. Dit is onder meer gebleken uit verrichte wind(tunnel)studies ten behoeve van de gebouwen Strandhotel en De Branding die eveneens op grond van het Ontwikkelingsplan worden gerealiseerd. De afstand van bestaande bebouwing - onder meer van betrokkenen - tot de hoogste bebouwing in het plangebied, die is gelegen direct aan de Ringdijk Noord, bedraagt meer dan 100 meter. Ook in zoverre valt hiervan redelijkerwijs geen (wind)hinder te verwachten.

Gelet op de ligging van de woning van betrokkene, ten zuiden van het plangebied, en de afstand tussen het meest zuidelijk gelegen appartementengebouw en zijn woning van circa 55 tot 60 meter behoeft voor schaduwwerking niet te worden gevreesd. Ter meerdere zekerheid is een bezonningsstudie uitgevoerd, waaruit blijkt dat voor betrokkene geen onevenredig nadeliger situatie ontstaat. Er is van de nieuwbouw geen schaduwhinder te duchten. Deze studie is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

- c. Betrokkene vreest voor een waardedaling van zijn woning. Als betrokkene onverwacht tijdens de bouw zou moeten verkopen is de verkoopkans nihil door de overlast van de bouw.

Overwegingen

Wij kunnen niet uitsluiten dat betrokkene enige waardedaling kan ondervinden als gevolg van de planontwikkeling. Aan de andere kant wijzen wij erop dat het huidige terrein van de Kikkerput voorzien wordt van kwalitatief hoogwaardige bebouwing die - mede met het oog op de beleidsuitgangspunten van

de Schilvisie - eraan moet bijdragen dat Cadzand-Bad de uitstraling krijgt van een badplaats met allure. De woning van betrokkene zal daarvan ook profiteren; een woning in Cadzand-Bad wordt naar onze verwachting gewild. Mocht betrokkene onverhoopt toch schade ondervinden in de vorm van een waardedaling van zijn woning als gevolg van het plan, dan kan hij burgemeester en wethouders verzoeken om een tegemoetkoming in planschade. Betrokkene kan hiertoe op grond van het bepaalde in artikel 6.1 Wro binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Duinhof Oost een gemotiveerde aanvraag indienen bij burgemeester en wethouders, waarbij tevens de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming wordt onderbouwd. De bepaling van de WOZ-waarde van de woning van betrokkene valt overigens buiten deze procedure. Als betrokkene tegen de WOZ-beschikking wenst op te komen, dan raden wij hem aan daartegen zelfstandig bezwaar aan te tekenen.

In de mogelijke stagnatie van de verkoop van de woning of overlast, tijdens de bouwphase hebben wij geen aanleiding hoeven zien om van verdere planvorming af te zien. Om Cadzand-Bad te kunnen ontwikkelen overeenkomstig de uitgangspunten van het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie is het noodzakelijk dat bouwwerkzaamheden worden verricht. Tijdens de constructiefase is tijdelijke overlast niet te voorkomen. Wij hebben echter beleid ontwikkeld om de overlast zo goed mogelijk te beperken. Met deze Beleidsregel Handhaving Bouwoverlast Sluis trachten wij overlast te beperken door vroegtijdig sturing te geven. Voor betrokkene is hiervan de te maken afspraken over verkeersroutes (voorkomen ongewenste situaties) en beperkte arbeidstijden voor geluid producerende werkzaamheden en de informatieplicht het meest relevant. Daarnaast liggen in het beleid voor bijvoorbeeld geluidsoverlast normen vast, zowel qua belasting als qua duur. Wij wijzen er tevens op dat voor het toeristenseizoen, waarin de meeste recreatieverblijven in Wijk De Brabander in gebruik zullen zijn, deels samenvalt met de bouwvakvakantie. In die periode zullen geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Buiten de bouwvakvakantie zal getracht worden overlast zoveel mogelijk te beperken. Wij menen dat hiermee voldoende recht wordt gedaan - ook tijdens de constructiefase - aan de belangen van betrokkene.

- d. Betrokkene vreest voorts voor een overaanbod aan woningen in Cadzand-Bad. Verzocht wordt om de hoogbouw te schrappen en het aantal recreatiewoningen te beperken tot 20.

Overwegingen

Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij reclamant 1 onder punt b.

- e. Tot slot sluit betrokkene zich aan bij de zienswijzen die zijn ingediend tegen de voorgenomen doorgang tussen Wijk de Brabander en de beoogde ontwikkeling.

Overwegingen

Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij hebben overwogen bij reclamant 3.

Conclusie

Voorzien wordt in een voorwaardelijke verplichting in de planregels teneinde de groene inrichting van het terrein te waarborgen. De verbeelding wordt aangepast, waarbij de functieaanduiding 'ontsluiting' aan de zuidzijde van het plangebied wordt verwijderd.

3 Ambtshalve aanpassingen

Daar waar sprake is van kennelijke verschrijvingen, bijvoorbeeld bij verwijzingen, worden deze gecorrigeerd.

Delta

Evides N.V. en Delta Netwerkbedrijf B.V. zijn eigenaar van diverse waterleiding-, gas- en laagspanningsleidingen in het plangebied. Zij hebben in een reactie aangegeven de voorkeur te hebben de kabels en leidingen zoveel mogelijk te laten liggen. Als verlegging nodig is, is hiervoor afstemming nodig. Hierover is dan ook overleg gevoerd. In het plan is voldoende ruimte aanwezig om de nu als het ware verspreid liggende kabels en leidingen, te bundelen in een strook langs de Ringdijk Noord. Hierover zal binnenkort overeenstemming worden bereikt.

Hoogtematen

De ontwerpen voor de appartementengebouwen zijn in het Q-team van 19 november 2013 behandeld. De maatvoering in het ontwerpbestemmingsplan is hierop afgestemd, waarbij voor een beoogd hoogteaccent een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Inmiddels heeft voor de appartementen verdere planuitwerking plaatsgevonden, onder meer voor de vormgeving van het hoogteaccent. Deze planuitwerking heeft op 8 april 2014 de goedkeuring verkregen van het Q-team. Hieruit volgt dat de hoogteregeling voor de appartementengebouwen verder kan worden gepreciseerd en de wijzigingsbevoegdheid. Oorspronkelijk werd uitgegaan van het direct toestaan van het aanbrengen van verschillende hoogteaccenten in de vorm van torens (artikel 4.2.4b). Voor een stabiel beeld is gekozen voor een steviger architectuur. In de vorm van het in beperkte mate aanhouden van een hoogteverschil tussen de kappen wordt een betere variatie in architectuur bereikt. Hierop wordt de regeling aangepast. Het eerder gedachte hoogteverschil van 3 meter qua bouwhoogte kan daarbij worden teruggebracht naar 2 meter. Het eerder opgenomen percentage van 30% wordt verhoogd naar 50%. Dit is gelet op de verlaging van de bouwhoogte aanvaardbaar.

Uit verdere planuitwerking en overleg met het Q-team is gebleken dat de het beoogde hoogteaccent en de landmark ter hoogte van de T-splitsing passend is. Voldaan is aan de relevante voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Het dak krijgt een hoogte van maximaal 18 meter met een beperkt hoogteaccent (verfraaiing). Hierop is de aangepaste bouwregeling toegesneden. Met instemming van het Q-team wordt deze vormgeving gerealiseerd. Als gevolg hiervan wordt het wijzigingsgebied in artikel 10.2 vernummerd van 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' naar 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1'. De verbeelding wordt overeenkomstig aangepast. De toelichting wordt geactualiseerd.

Afstemming landbiotoop voor boomkikker op verandering van de waterberging

Oorspronkelijk zou de waterberging geheel gerealiseerd worden in de centraal gelegen groenstrook, mede als onderdeel van de landbiotoop van de boomkikker. Een deel van de waterberging wordt echter ondergebracht in de groenstrook aan de westzijde van het plangebied, langs de Ringdijk Noord. Hierdoor kan de waterberging en dus de sloot in de centraal gelegen groenstrook, beperkter van omvang worden. Dat betekent ook dat de oppervlakte voor de centrale groenstrook als het ware evenredig kan worden verkleind. De oppervlakte voor de landbiotoop van de boomkikker blijft beschikbaar. De overblijvende oppervlakte die niet voor de landbiotoop wordt gebruikt, wordt toegevoegd aan de tuinen voor de appartementen.

De verhardingsoppervlakte in het gedeelte voor de recreatiewoningen is verkleind. Hiermee komt meer ruimte voor percelen en dus de tuinen van recreatiewoningen beschikbaar. De berekening ten aanzien van de oppervlakte voor de landbiotoop van de boomkikker ter plaatse van tuinen, is hiervoor geactualiseerd. Mede in dat kader is gebleken dat het de voorkeur verdient de eventuele groenstrook tussen de recreatiewoningen te verleggen naar de westzijde, zodat die strook deel gaat uitmaken van de landbiotoop in de centrale groenstrook. Hierop is de berekening aangepast.

De bedoelde verschuivingen zijn doorgerekend. In totaliteit blijven de relevante oppervlaktematen hetzelfde. Alleen de oppervlaktemaat voor verharding bij de toegang van de appartementen wordt enigszins beperkt.

4 Overzicht aanpassingen als gevolg van de gewijzigde vaststelling

Toelichting

1. De paragraaf Verkeer en parkeren (par. 4.5) wordt aangevuld met een beschrijving van de situatie tijdens de bouw (zienswijze 5) waarin wordt vermeld dat het gebied als bouwlocatie wordt ingericht in combinatie met aanpassing van bewegwijzering naar de parkeerterreinen in Cadzand-Bad.
2. De paragraaf Water (par. 4.1) wordt aangepast aan de afspraken die met het waterschap zijn gemaakt ten aanzien van de waterberging.
3. Paragraaf Ecologie (par. 4.4.2) wordt geactualiseerd op basis van verschuiving van oppervlaktes en herberekening voor de landbiotoop van de boomkikker.
4. De passage inzake de economische uitvoerbaarheid (par. 6.2) wordt uitgebreid met passages zoals opgenomen in de beantwoording van zienswijze 1.

Regels

1. Aan artikel 4.2.1 worden de volgende subleden toegevoegd:
 - "e. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan alvorens eerst of gelijktijdig waterberging is of wordt gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden met een inhoud van:
 1. ten minste 165 m³ in de vorm van een sloot ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - 1" in de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1" en;
 2. ten minste 65 m³ in de vorm van een wadi ter plaatse van de bestemming "Groen" aan de westzijde van deze gronden, en voorts;
 3. ten minste 100 m³ in de vorm van een poel ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur - kikkerput" in de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2" op het moment dat meer dan 75% van de gebouwen ter plaatse van de gronden met zowel de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie 1" als de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie 2" wordt gebouwd;
 - f. het bouwen van een appartementengebouw in het zuidelijk deel van het bouwvlak is niet toegestaan dan nadat eerst of gelijktijdig opgaande beplanting is of wordt aangebracht en in stand gelaten ter plaatse van gronden met de aanduiding "specifieke vorm van groen - 2", grenzend aan de zuidgrens van de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2" over een afstand van ten minste 50 m gemeten vanaf de westgrens van die bestemming;
 - g. onder de bouw van gebouwen als bedoeld onder e en f wordt tevens verstaan het zeker gesteld zijn van de voorgeschreven aanleg van de inrichting en afronding van de voor de gebouwen benodigde openbare ruimte."
2. In artikel 4.2.4 worden de subleden b en c als volgt vastgesteld:
 - "b. in aanvulling op het bepaalde onder a mogen de goothoogte en bouwhoogte tot ten hoogste 50% van de totale gevellengte van een gebouw worden overschreden met 2 m ten behoeve van afwisseling in architectuur tussen gevels;"
 - "c. in aanvulling op het bepaalde onder a en b mogen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" de goothoogte en bouwhoogte worden verhoogd ten behoeve van de verbijzondering van het hoekelement in relatie tot de situering van de T-splitsing Ringdijk Noord/Vlamingpolderweg en als entree van het gebied in de vorm van een toren:
 1. deze toren mag uit twee gedeelten bestaan, zodanig dat de tweede, hoger gelegen kleinere toren, wordt gevormd door een afzonderlijk, kleinschaliger hoogteaccent;
 2. de goothoogte van de toren (het eerste gedeelte) bedraagt ten hoogste 13 m en de

- bouwhoogte 18 m;
3. de bouwhoogte van de kleinere toren (het tweede gedeelte) bedraagt ten hoogste 19 m en de oppervlakte ten hoogste 6 m²."
3. Artikel 4.5 en 4.5.1 worden niet vastgesteld.
 4. Aan artikel 5.2.1 worden de volgende subleden toegevoegd:
 - "e. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan dan nadat eerst of gelijktijdig waterberging is of wordt gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden met een inhoud van:
 1. ten minste 165 m³ in de vorm van een sloot ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - 1" in de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie -1" en;
 2. ten minste 65 m³ in de vorm van een wadi ter plaatse van de bestemming "Groen" aan de westzijde van de gronden met de bestemmings "Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1", en voorts;
 3. ten minste 100 m³ in de vorm van een poel ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur - kikkerput" in de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2" op het moment dat meer dan 75% van de gebouwen ter plaatse van de gronden met zowel de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie 1" als de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie 2" wordt gebouwd;
 - f. het bouwen van recreatiewoningen in een strook direct grenzend aan de zuidgrens van het bouwvlak is niet toegestaan dan nadat eerst of gelijktijdig opgaande beplanting is aangebracht en in stand gelaten ter plaatse van gronden met de aanduiding "specifieke vorm van groen - 2" grenzend aan de zuidgrens van deze bestemming;
 - g. onder de bouw van gebouwen als bedoeld onder e en f wordt tevens verstaan het zeker gesteld zijn van de voorgeschreven aanleg van de inrichting en afronding van de voor de gebouwen benodigde openbare ruimte."
 5. Aan artikel 5.2.3 wordt het volgende nieuwe sublid toegevoegd: "de afstand van hoofdgebouwen tot de zuidgrens van het bouwvlak bedraagt ten minste 5 m."
 6. In artikel 10.2 wordt "wetgevingszone – wijzigingsgebied 2" veranderd in "wetgevingszone - wijzigingsgebied 1".

Verbeelding

1. Ter plaatse van de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie – 2" wordt de functieaanduiding "ontsluiting" aan de zuidzijde van het plangebied niet vastgesteld (zienswijzen 1, 3 en 5).
2. De "wetgevingszone – wijzigingsgebied 1" wordt omgezet in de "specifieke bouwaanduiding – 1".
3. De "wetgevingszone – wijzigingsgebied 2" wordt veranderd in "wetgevingszone – wijzigingsgebied 1".

BIJLAGE OVERZICHT AFSTANDEN TUSSEN LOCATIES

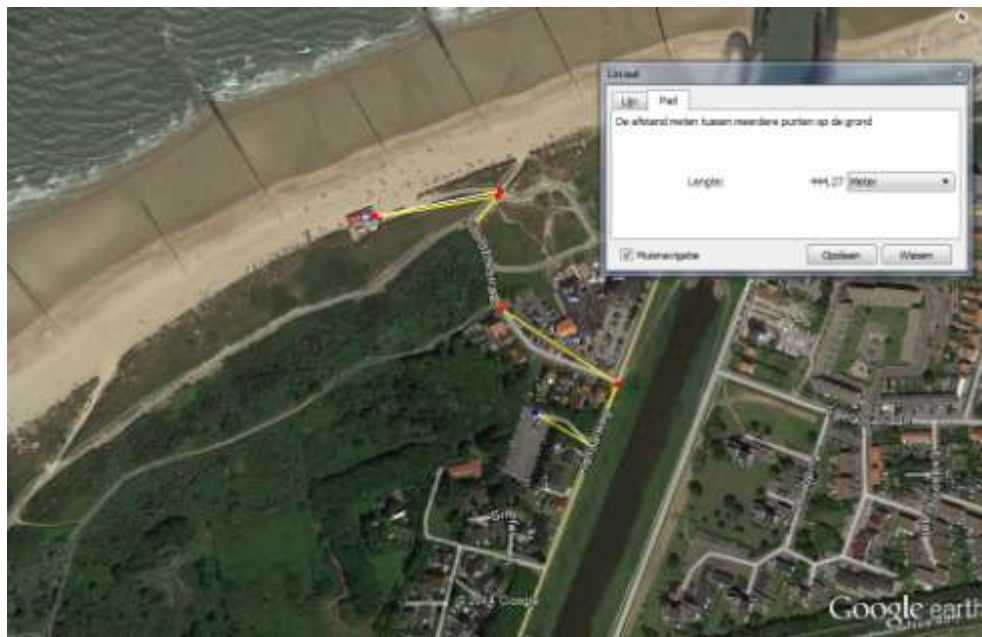


Overzicht afstanden omgeving Kikkerput/Vlamingpolder

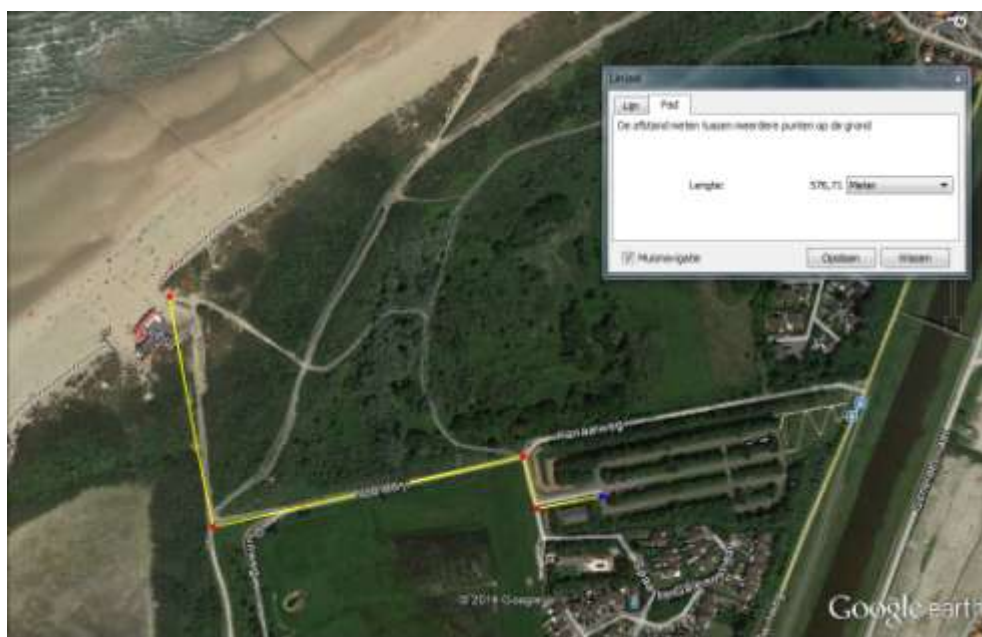


Overzicht afstanden strandtenten en parkeerterreinen

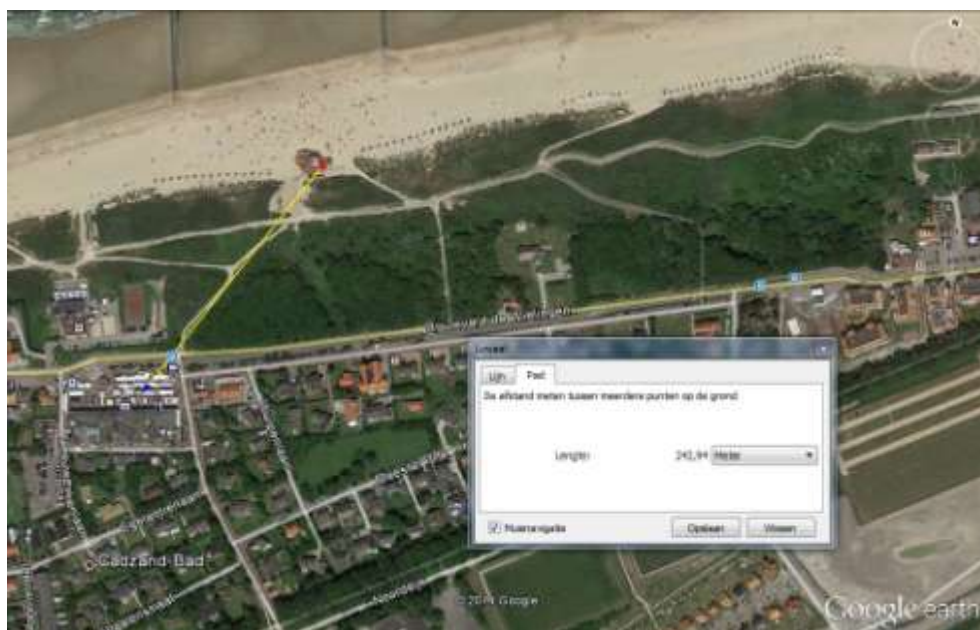
BIJLAGE AFSTANDEN TUSSEN STRANDTENTEN EN PARKEERTERREINEN



Locatie A0 – A1: 444 meter



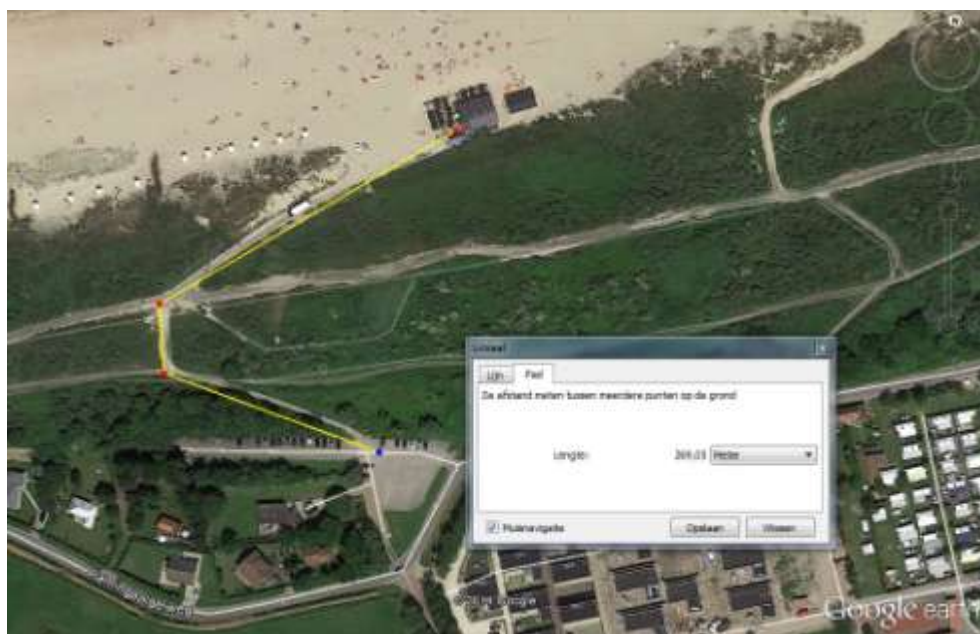
Locatie A0 – A2: 576 meter



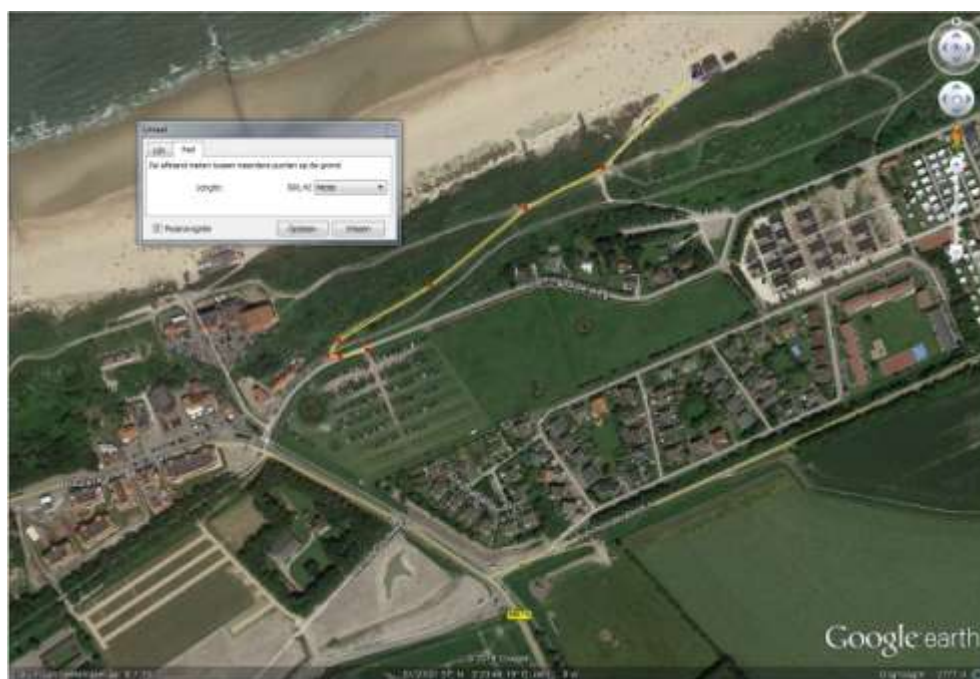
Locatie B0 – B1: 242 meter



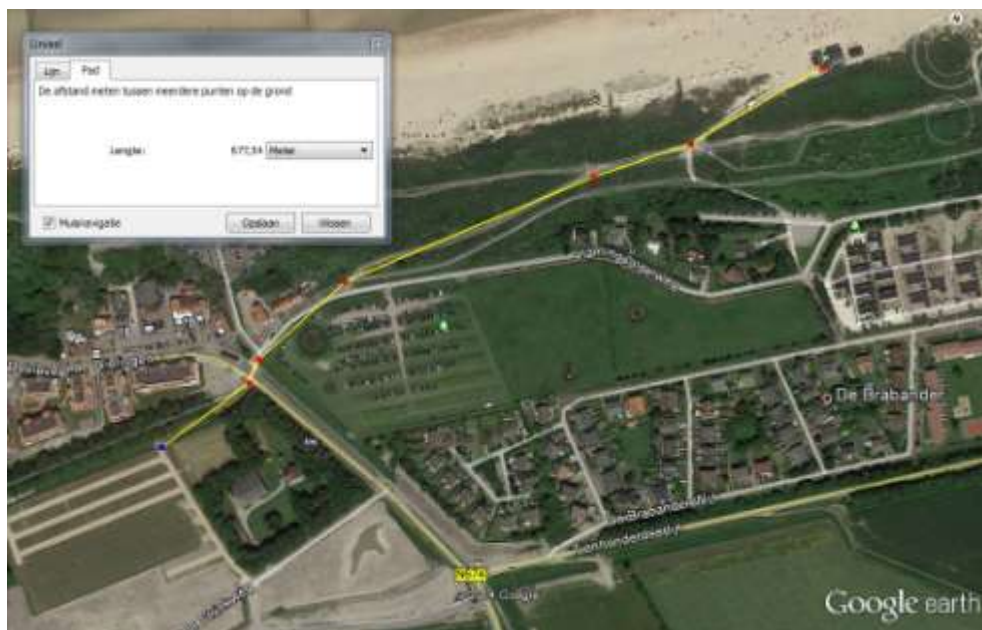
Locatie B0 – B1: 241 meter



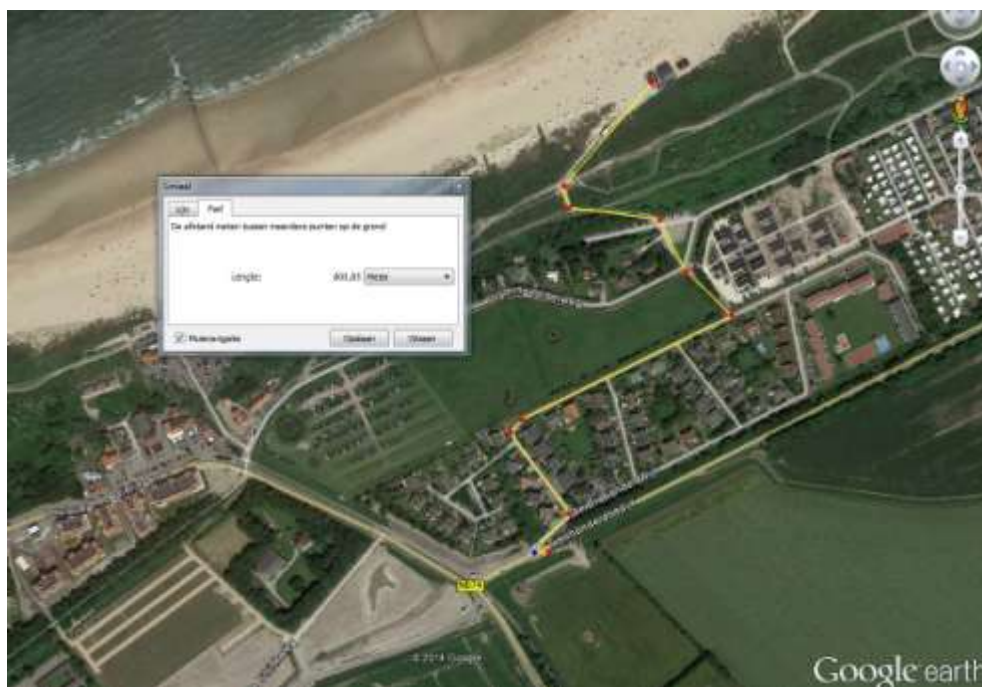
Locatie C0 – C1: 269 meter



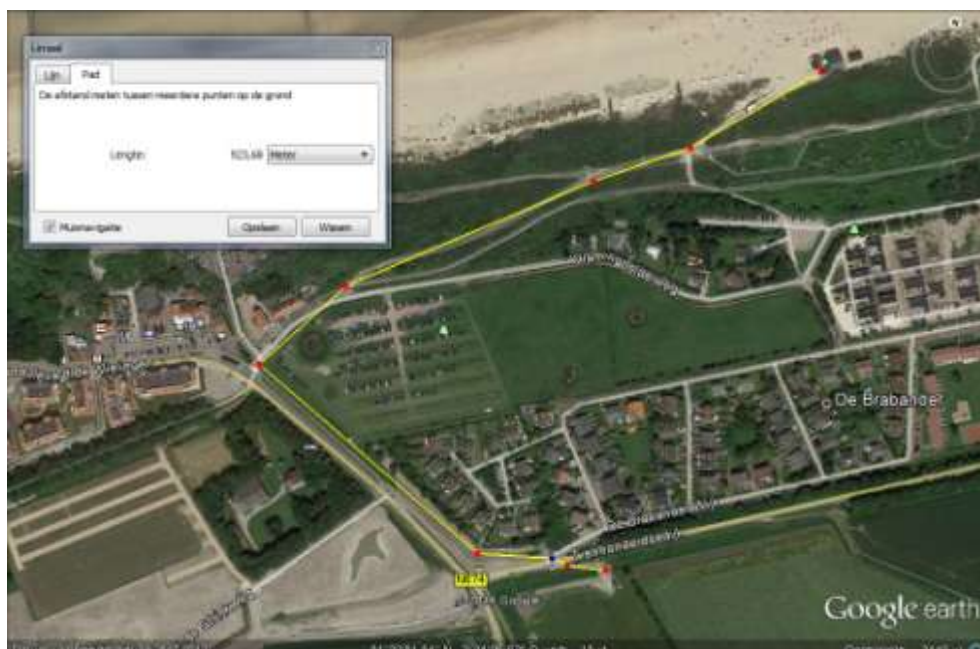
Locatie C0 – C3: 500 meter



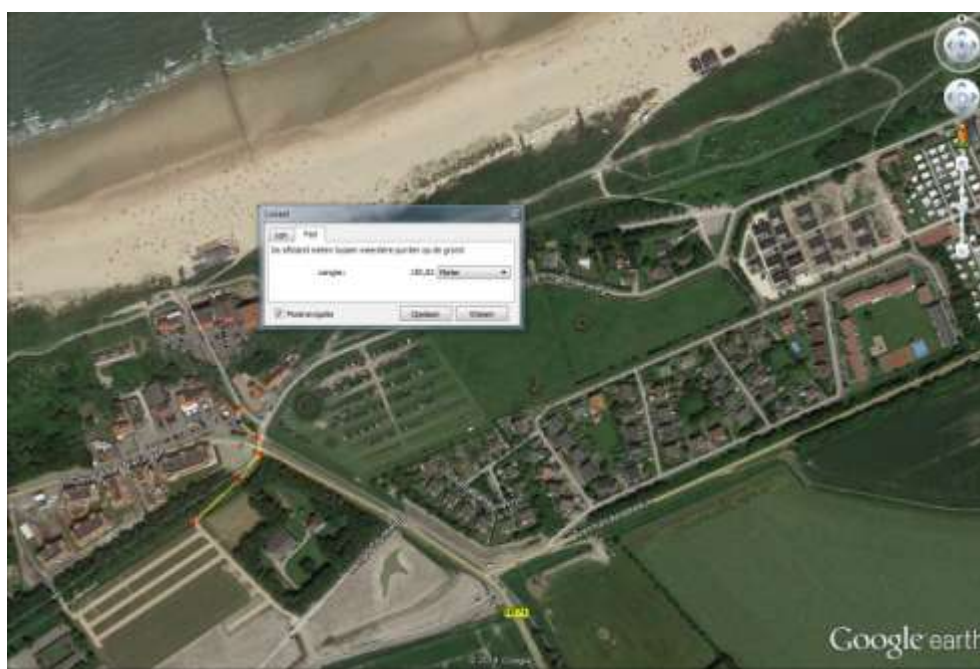
Locatie C0 – C4: 677 meter



Locatie C0 – C5: 800 meter



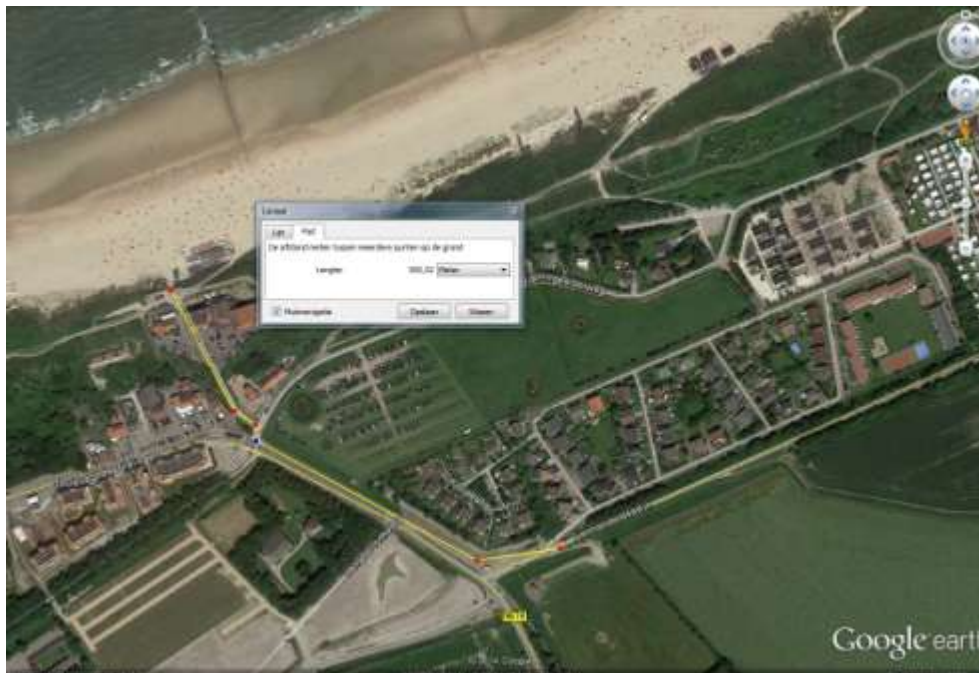
Locatie C0 – C5: 923 meter



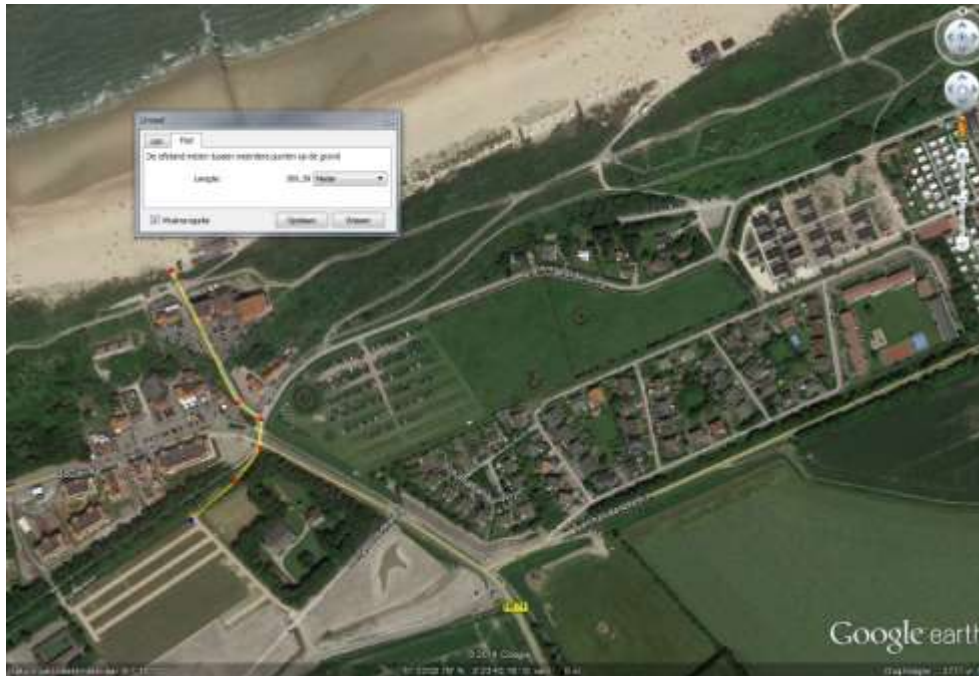
Locatie C3 – C4: 150 meter



Locatie C3 – C5: 350 meter



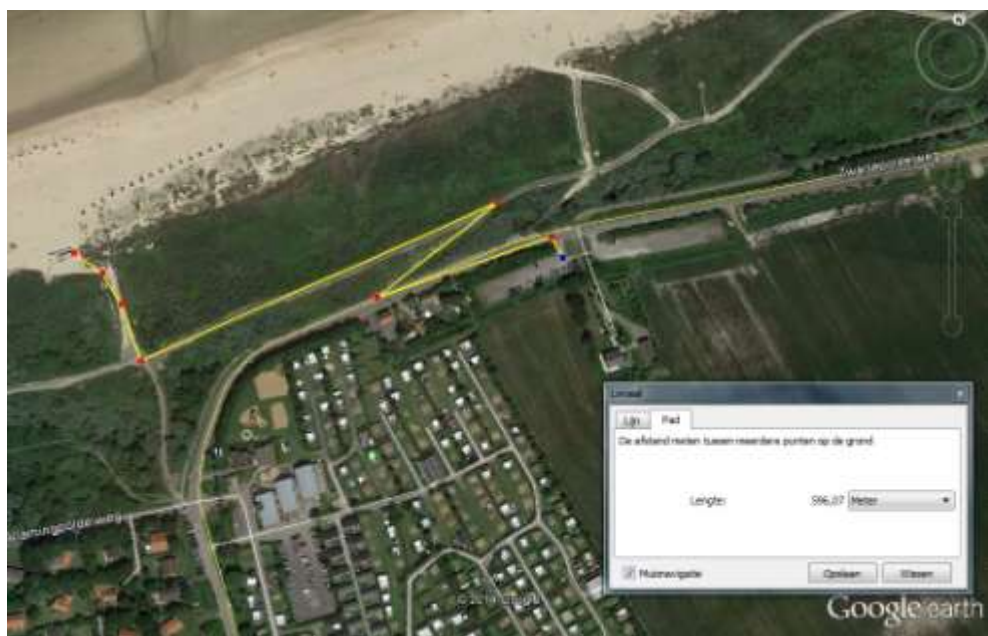
Locatie C2 – C5: 500 meter



Locatie C2 – C4: 300 meter



Locatie D0 – D1: 209 meter



Locatie D0 – D2: 569 meter



Locatie E0 – E1: 323 meter



Locatie F0 – F1: 297 meter



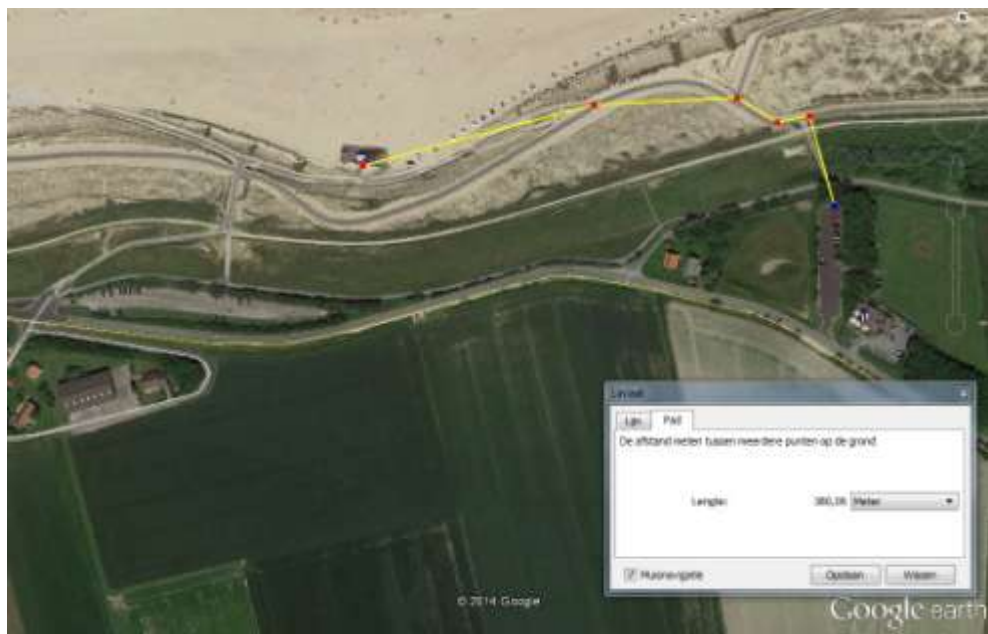
Locatie G0 – G1: 286 meter



Locatie G0 – G1: 241 meter



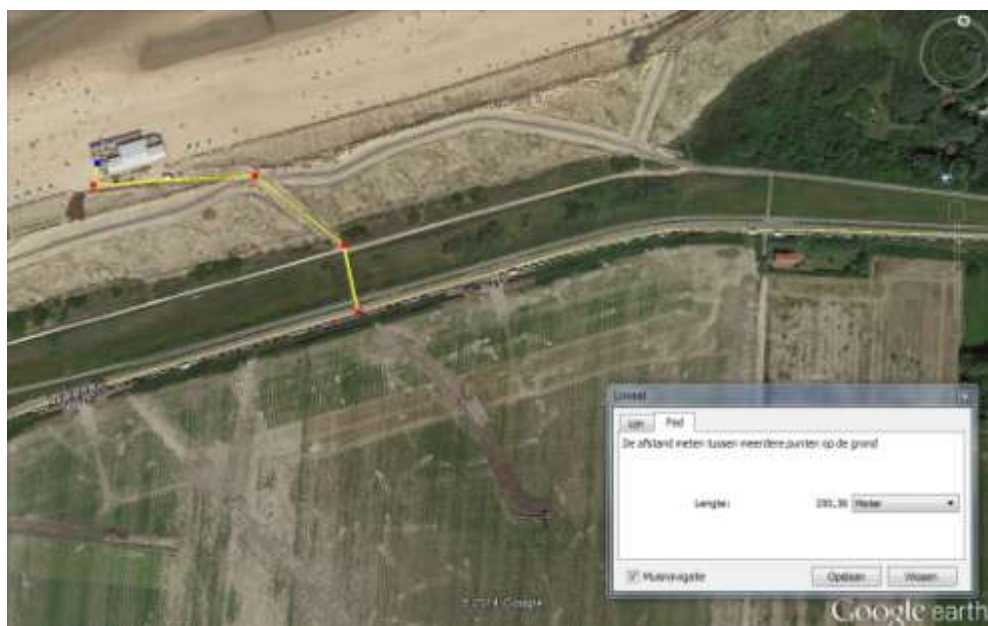
Locatie H0 – H1: 296 meter



Locatie H0 – H2: 380 meter



Locatie I0 – I1: 248 meter



Locatie J0 – J1: 250 meter



nanopixel3D

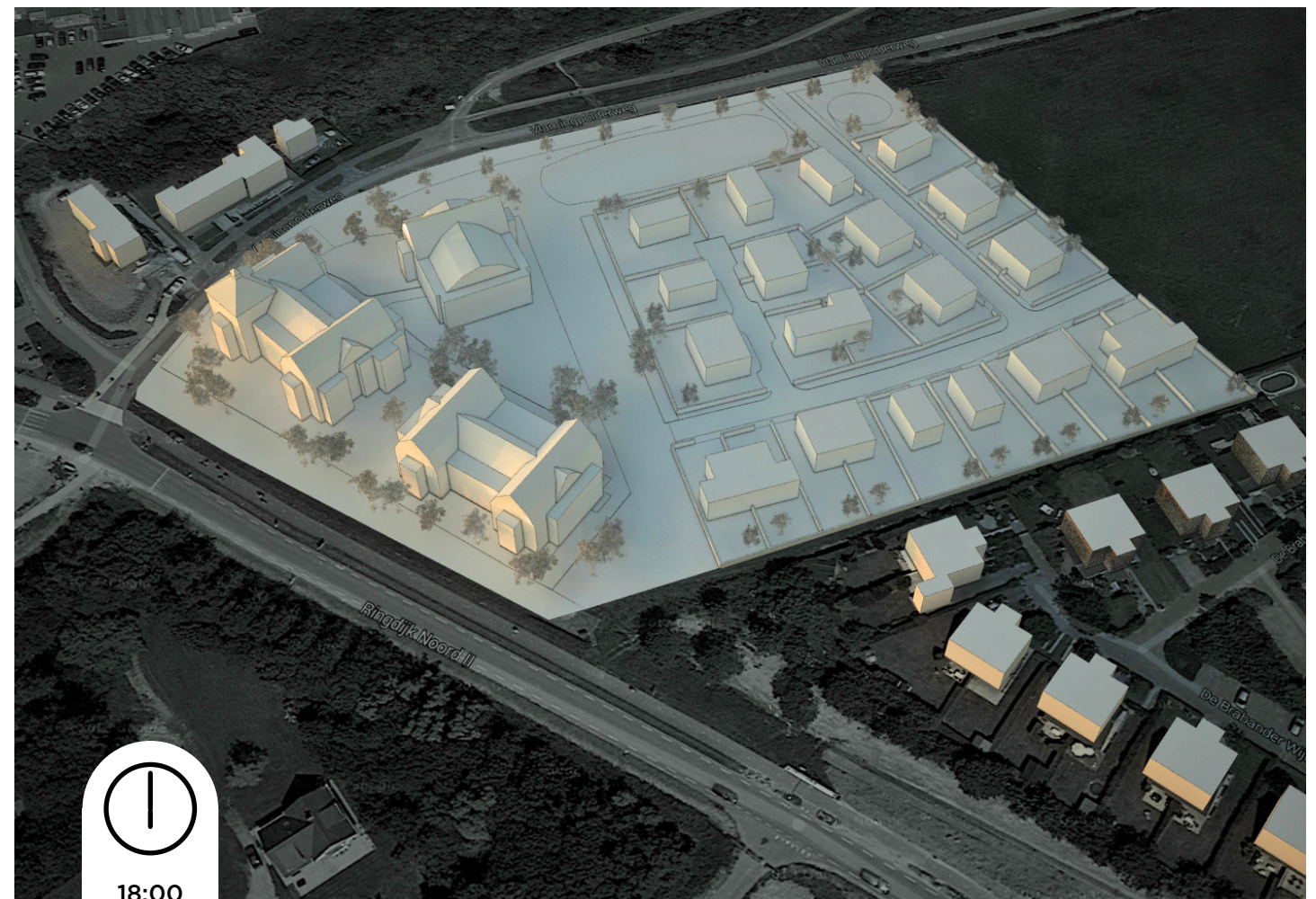
SCHADUWSTUDIE
DUINHOF CADZAND

Compagnie Du Zoute

2014-04-18

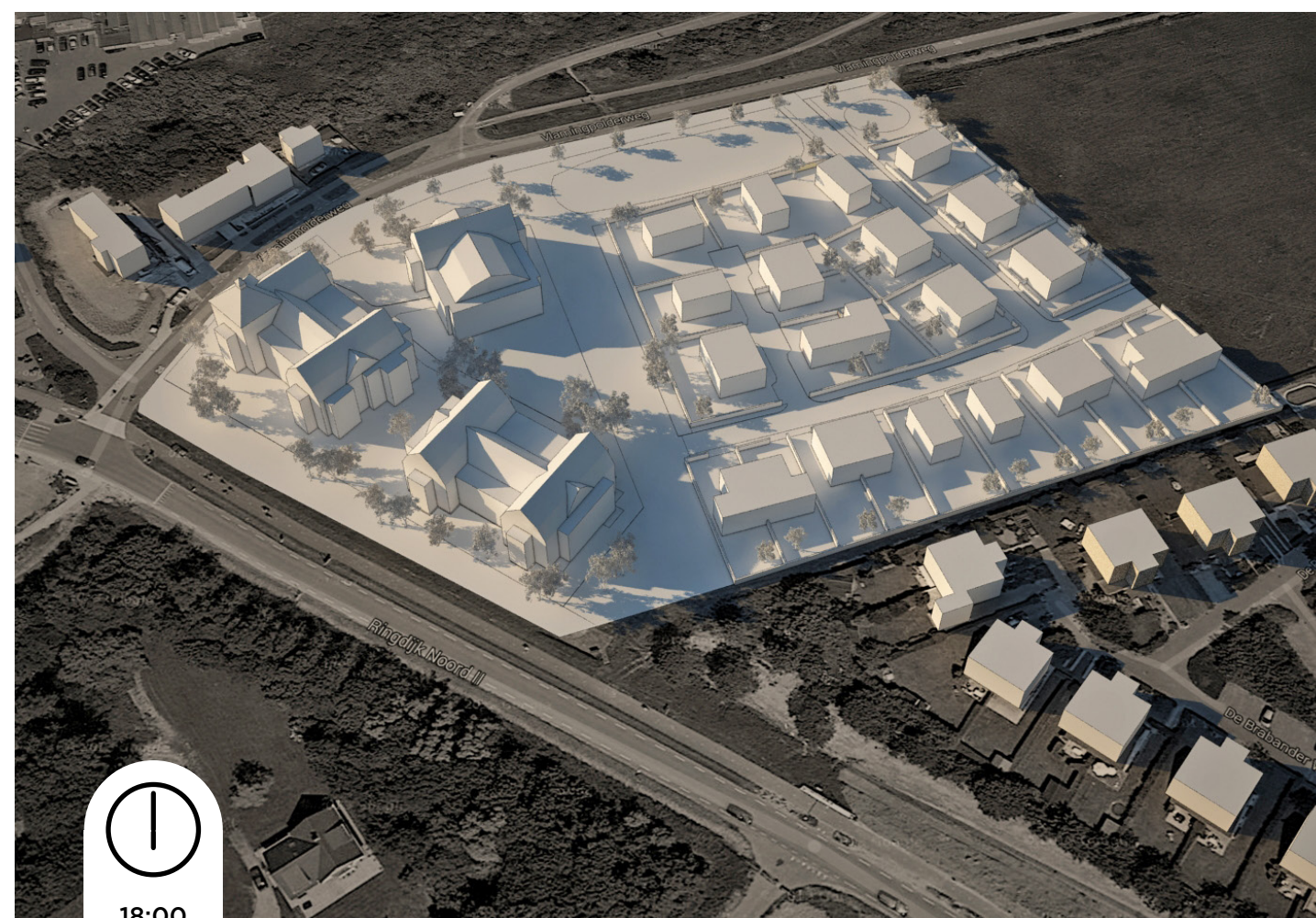


21 MAART





21 JUNI





21 DECEMBER

