

BOUWEN JACHTHAVENGEBOUW CADZAND-BAD

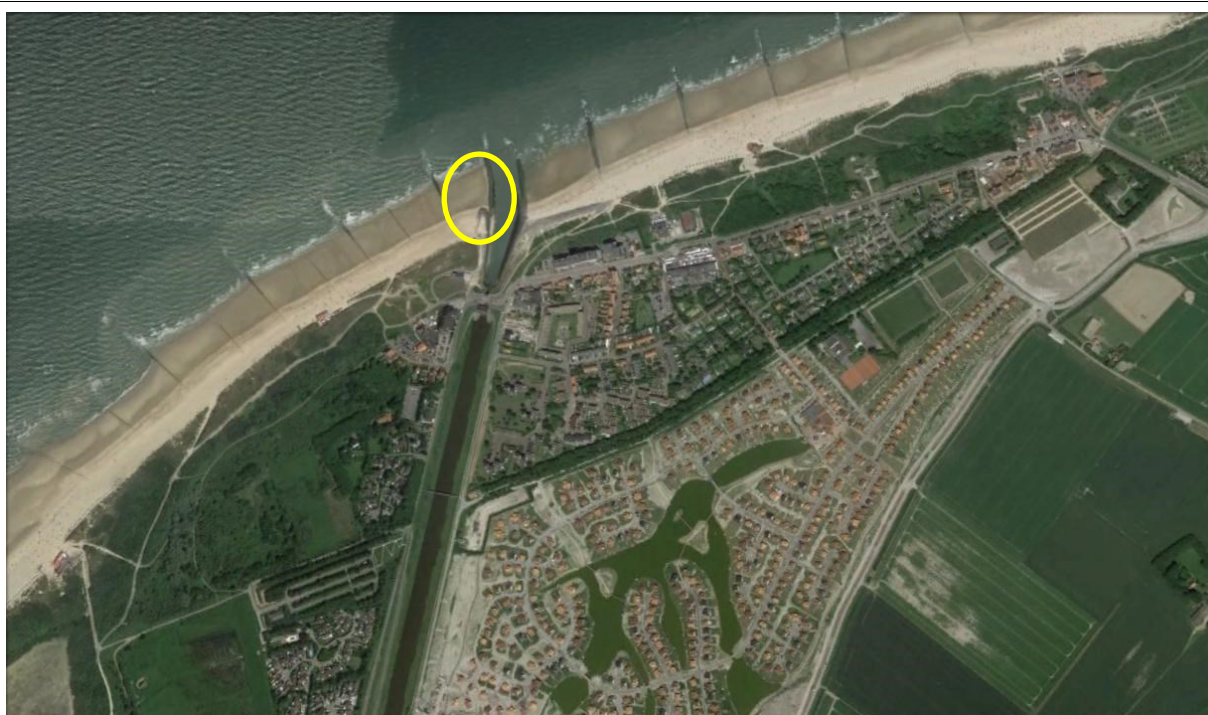
Ruimtelijke onderbouwing



Titel:	Ruimtelijke onderbouwing Jachthavengebouw Cadzand Bad
Gemeente:	Sluis
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.1714.og14clubgebouw-VG01
Project:	11-018
Datum:	23 juni 2016
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Yacht@Cadzand Bad B.V.
Informatie mede afkomstig van:	Gemeente Sluis, Waterschap Scheldestromen, InArCo, Combinatie Cadzand-Bad
<i>Aan de artist impressions op de voorzijde en in de figuren 4 en 7 kunnen geen rechten ontleend worden.</i>	

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Procedure	6
1.3 Leeswijzer en opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Context van het plan	7
2.2 Plan voor het jachthavengebouw	11
H3. Toetsing	13
3.1 Toetsing aan beleid	13
3.2 Toetsing aan sectoraal beleid	14
3.3 Toetsing aan wijzigingsregels	16
H4. Uitvoerbaarheid en handhaving	19
4.1 Economische uitvoerbaarheid	19
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
Bijlage 1a. Watertoetstabel	20
Bijlage 1b. Wateradvies	21



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Positie jachthavengebouw in bestemmingsplan 'Kustversterking en jachthaven Cadzand Bad'

H1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Sluis het bestemmingsplan Kustversterking en jachthaven Cadzand Bad vastgesteld. Het doel van dit plan is om de gekozen kustverdedigingsstrategie die niet alleen de veiligheid van de inwoners waarborgt, maar ook bijdraagt aan de kwaliteit van wonen, werken, recreëren en natuur aan de kust, planologisch te verankeren. In de kustverdedigingsstrategie is gekozen voor een zeewaartse versterking van de kust in combinatie met de aanleg van strekdammen ter weerszijden van de afwateringsgeul. Versterking, verhoging en verlenging van deze strekdammen is noodzakelijk om de zwakke plek in de kustversterking, het gemaal, te beschermen. Om de golfaanval op de dijk voor het gemaal te beperken en om loodrechte inval van golven te voorkomen, worden strekdammen in de vorm van een haak beoogd. De gemaalmonding hoeft dan niet te worden versterkt.

Het idee is ontstaan om tussen de nieuwe strekdammen van Cadzand-Bad een jachthaven te realiseren. Daarvoor is het noodzakelijk dat de strekdammen iets verder uit elkaar worden gelegd. Tijdens de planvorming bleek een groot draagvlak voor de realisatie van een jachthaven. Dit draagvlak wordt mede gevoed door het besef dat een jachthaven in Cadzand-Bad een belangrijke toeristisch-economische impuls betekent, niet alleen voor Cadzand-Bad, maar voor de hele Zwinregio, inclusief Knokke-Heist. De Zwinregio wordt daarmee beter bereikbaar voor vaarrecreanten uit het Deltagebied, de Vlaamse kust en zelfs van overzee. Ook ontstaat er een betere verbinding richting de Belgische kust en wordt de noord-zuid hoofdas (onderdeel uitmakend van de drie hoofdassen voor de watersport in Nederland) verlengd. Tot slot wordt door de aanleg van een jachthaven nieuwe werkgelegenheid gecreëerd, dat met name aan de Zeeuws-Vlaamse kant met een krimpende bevolking en een voorzieningenniveau dat onder druk staat, zeer welkom is.

De kosten van de kustversterking inclusief de strekdammen worden gedragen door het Rijk, waarbij het waterschap Scheldestromen als opdrachtgever voor de werken fungeert namens het Rijk. Begin 2012 is door ondernemers en investeerders Yacht@Cadzand B.V. opgericht. In deze besloten vennootschap zijn de benodigde financiële bijdragen vanuit het private initiatief samengebracht om de extra investering voor de aanleg van de jachthaven bovenop de investering in de kustversterking af te dekken.

Bij de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan was nog geen volledige overeenstemming over de locatie van het jachthavengebouw, mede in relatie tot de positie van de KNRM. Daarvoor zijn in het bestemmingsplan twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen, één ten behoeve van de eventuele verplaatsing van de KNRM en één ten behoeve van de realisatie van een jachthavengebouw. Het bestemmingsplan heeft inmiddels ter visie gelegen; er zijn twee beroepsschriften ingediend, maar er is geen voorlopige voorziening aangevraagd. Dit betekent dat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Op 27 januari 2014 is de samenwerkingsovereenkomst getekend tussen het waterschap, de gemeente Sluis en Yacht@Cadzand-Bad BV voor de aanleg van de kustversterking Cadzand-Bad (Zwakke Schakel), het Maritiem Balkon en de jachthaven. De onderlinge verplichtingen en budgetten zijn daarin vastgelegd. De partijen zijn gezamenlijk op zoek gegaan naar een innovatieve marktbenadering voor de aanleg van de kustversterkingswerken waarbinnen de ontwikkeling en de realisatie van de jachthaven en het Maritiem Balkon worden opgenomen. Daartoe is met goedkeuring van het rijk een aanbestedingsprocedure gevoerd, die heeft geresulteerd in een gunning aan de aannemerscombinatie Combinatie Cadzand-Bad op 11 juli 2014.

1.2 Procedure

Een van de onderdelen van de samenwerkingsovereenkomst is de realisatie van het jachthavengebouw. Inmiddels is duidelijk geworden dat het KNRM-gebouw vooralsnog gehandhaafd blijft en een nieuw jachthavengebouw zal worden gerealiseerd. Er ligt inmiddels een ontwerp voor van het jachthavengebouw dat in de aanbestedingsprocedure is meegenomen. Het jachthavengebouw blijkt niet volledig binnen de wijzigingsbevoegdheid te vallen die in het bestemmingsplan 'Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad' is opgenomen voor de realisatie van een jachthavengebouw. Deze wijzigingsbevoegdheid is toegewezen aan een gebied dat rood gearceerd met 2 op de verbeelding staat (zie figuur 2).

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

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de onderlegger onder de aanvraag voor de omgevingsvergunning. In deze ruimtelijke onderbouwing zal ook worden nagegaan op welke manier tegemoet gekomen wordt aan de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad' zijn opgenomen. Immers, alhoewel er formeel geen gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid, zijn alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wel gerespecteerd, met uitzondering van de exacte locatie.

Ingevolge artikel 3.10 lid 1a van de Wabo is op de voorbereiding van de beschikking op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De gemeente Sluis heeft aangegeven planologische medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Daartoe is op grond van de samenwerkingsovereenkomst een anterieure overeenkomst gesloten over de bouw van het jachthavengebouw.

1.3 Leeswijzer en opbouw

De ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit drie hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan voor het jachthavengebouw toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening; deze toetsing is beperkt, omdat het jachthavengebouw onderdeel is geweest van de planvorming en van de daarin gevolgde milieueffectrapportage voor de kustversterking en de jachthaven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Context van het plan

Het tijdens de m.e.r.-studie ontwikkelde en in het bestemmingsplan 'Kustversterking en jachthaven Cadzand Bad' vastgelegde voorkeursalternatief kent de volgende elementen:

Ten westen van het gemaal

Ten westen van het gemaal vindt een duinverbreding plaats met ca. 25 meter inclusief vooroever aanvulling. Daarnaast wordt het strand met ca. 25 meter zeewaarts verplaatst om zo de bestaande strandbreedte te behouden. De strandhoofden worden ca. 60 meter verlengd en de kruin van het duin blijft gelijk aan de huidige hoogte (NAP +11,0 m).

Gemaal en strekdammen

Om voldoende veiligheid te bieden krijgt de westelijke strekdam in dit alternatief een hoogte van circa 7,50 meter + NAP, de oostelijke strekdam van circa 5,0 meter + NAP. Ook worden beide strekdammen ten opzichte van de huidige situatie zeewaarts verlengd. Door de westelijke strekdam naar het westen te verplaatsen, ontstaat er ruimte tussen de strekdammen voor een jachthaven. Omdat de westelijke strekdam richting het westen wordt verplaatst, moet de bestaande westelijke dam worden afgebroken. Het vrijgekomen materiaal kan worden gebruikt in de kern van de nieuwe westelijke strekdam. De totale lengte van de westelijke strekdam inclusief haak is dan circa 120 meter. Beide strekdammen worden voorzien van een onderhoudsweg.

Ten oosten van het gemaal

Ten oosten van het gemaal wordt vanaf het eerste paalhoofd het strand ten opzichte van de huidige situatie ca. 60 meter zeewaarts verplaatst, waarbij het strand haar bestaande breedte behoudt. De duinen worden daarbij landschappelijk ingepast. Door het handhaven van de huidige strandbreedte wordt natuurlijke duinaangroei bevorderd. De strandhoofden worden niet verlengd. Het strand wordt op breedte gehouden met suppleties en nieuwe duinen worden ingeplant met helmgras.

Het gedeelte tussen de oostelijke strekdam en het eerste paalhoofd bestaat uit een overstoven dijk, een harde zeewering die de overgang vormt tussen de strekdammen en de duinen. Het strand ligt ter plaatse wat teruggetrokken.

Alle duinen die ten behoeve van de kustversterking worden aangelegd, worden na aanleg onderdeel van de primaire waterkering. De kering zal voor publiek alleen via paden toegankelijk zijn. Waar de veiligheid dat toelaat kan eventueel meer ruimte worden geboden. In het ontwerp zijn de bestaande strandopgangen verlengd waardoor de bereikbaarheid van het strand en de zee gewaarborgd blijft. Het strandpaviljoen de Piraat zal zeewaarts worden verplaatst.

Havenbekken en ligplaatscapaciteit

Bij de realisatie van de jachthaven is verdieping van het havenbekken benodigd om genoeg diepgang voor boten te creëren. Er wordt uitgegaan van een bodemligging van NAP -5,20 m. In het havenbekken zelf zal daartoe een fors deel weggegraven moeten worden. Uitgangspunt vormt een jachthaven van circa 140 ligplaatsen; om enige flexibiliteit in te bouwen, bijvoorbeeld voor kleinere jachten dan thans voorzien, zijn in het bestemmingsplan maximaal 160 ligplaatsen mogelijk gemaakt.

Inrichting haven en voorzieningenniveau

Door de verplaatsing van de westelijke strekdam is een andere aansluitingsconstructie noodzakelijk, waarbij de versterking van de dijkbekleding rond het gemaal anders van vorm wordt.



Figuur 3. Uitsnede ontwerp buiteninrichting Cadzand-Bad met positie jachthavengebouw (Okra, 2013)

Het KNRM-gebouw blijft gehandhaafd en komt op het havenplateau te staan. In de jachthaven worden geen vaartuigen gestald (winterstalling) en vinden geen reparatie-activiteiten plaats. Voor de gebruikers worden in het havenbekken uitsluitend voorzieningen voor afvalinzameling, vuilwaterafgifte en sanitair voorzien. De toegang tot het water voor sportvissers wordt aan de oostelijke strekdam geprojecteerd en maakt geen deel uit van de jachthaven.

De jachthaven maakt deel uit van Cadzand-Bad; daartoe worden trapopgangen vanaf de stranden naar de strekdammen gerealiseerd en worden de strekdammen voorzien van een openbaar toegankelijk wandelpad. Tevens is een extra looproute voorzien van Boulevard de Wielingen naar het havenplateau waar het gebouw van de KNRM staat als een “bypass” voor wandelaars van oost naar west die nu uitsluitend gebruik kunnen maken van de weg bij het gemaal. Daarmee kan de jachthaven van alle kanten beleefd worden. Gelet op de beveiliging zijn de steigers waaraan de schepen liggen uitsluitend toegankelijk voor gebruikers.

In de haven wordt ten behoeve van de gebruikers van de jachthaven één havengebouw gerealiseerd. Uitgegaan wordt van realisatie van een langwerpig havengebouw in het binnentalud van de westelijke strekdam. De horecafaciliteit in het havengebouw functioneert onder dezelfde condities als de strandpaviljoens, waarbij sluiting om uiterlijk 23.00 uur aan de orde is. In de Strandnota, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2011, is al opgenomen dat er in beginsel ruimte is voor drie nieuwe strandpaviljoens in Cadzand. In de Schilvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 februari 2011, is opgenomen dat er een nieuw paviljoen mag worden opgericht als de jachthaven wordt gerealiseerd, dit in combinatie met algemene voorzieningen voor de jachthaven.

Parkeren

Voor de KNRM en voor het beheer van de jachthaven worden bij het gebouw van de KNRM in totaal maximaal 10 parkeerplaatsen gereserveerd. Deze parkeerplaatsen vallen buiten elk betalingsregime en zijn specifiek bedoeld voor de KNRM en het beheer van de jachthaven. Ten behoeve van de functie van de jachthavengebruikers met bagage bij het jachthaventerrein, wordt een voorziening gerealiseerd voor ‘zeer kort parkeren’, een drop-off voorziening. Hieraan kan eenvoudig een maximale tijdsduur worden gekoppeld. Er zijn maximaal 10 drop-offplaatsen in het gebied toegestaan. Aan het gebruik ervan wordt een toegangscontrolesysteem gekoppeld, waardoor alleen vaste ligplaatshouders gebruik kunnen maken van deze faciliteit.

Voor het parkeren van jachthavengebruikers die uitvaren of voor langere tijd op het jachthaventerrein verblijven, wordt een betaalde voorziening gecreëerd op een van de gemeentelijke parkeerplaatsen. Daarmee vangt de jachthaven – net als elke andere ontwikkeling in Cadzand-Bad – haar eigen parkeerbehoefte op.

Serviceniveau

Cadzand Bad staat bekend om zijn gastvrijheid en hoge mate van service. Deze lijn wordt doorgezet in de jachthaven. Gestreefd wordt naar een moderne en duurzame jachthaven met basisvoorzieningen op een professioneel niveau. De doelgroep bestaat uit geoefende en ervaren schippers, met zowel zeil- als motorjachten, die willen varen in Noordwest-Europa. Een professionele jachthaven is in beginsel alleen voor leden toegankelijk, maar heeft wel een uitnodigend karakter, zeker voor passanten die de jachthaven willen aandoen. Dat stelt eisen aan het toegankelijkheidsregime en de beveiliging. Vanaf het begin af aan wordt een gedragscode gehanteerd en gehandhaafd die er voor zorg draagt dat de jachthaven een onderdeel van Cadzand Bad wordt. In deze gedragscode zullen bijvoorbeeld afspraken worden opgenomen over geluid van klapperende vallen en van stemgeluid. Maar ook afspraken over het gebruik van de innamepunten voor afval, energiegebruik en andere duurzaamheidsmaatregelen.



Figuur 4. Impressie jachthavengebouw vanuit landzijde (In(Ar)Co, 2014)



Figuur 5. Indeling jachthavengebouw, niveau 1, niveau 0 (Combinatie Cadzand, 2015)

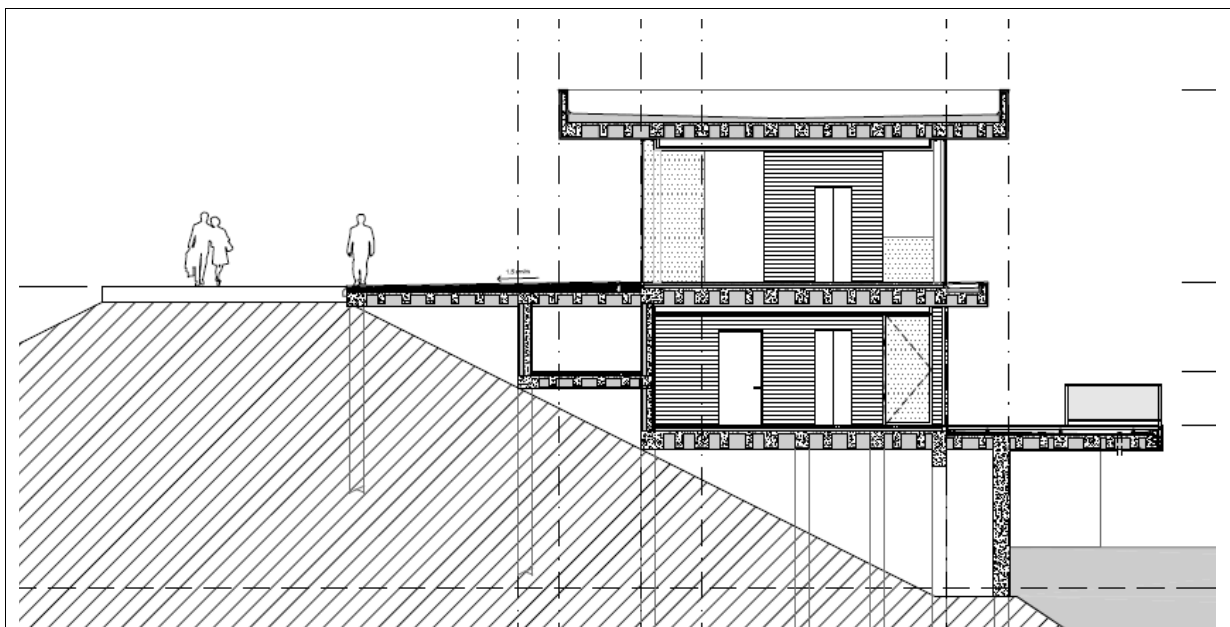
2.2 Plan voor het jachthavengebouw

Het jachthavengebouw heeft een tweeledige functie. Het biedt enerzijds ruimte aan jachthaven-gerelateerde voorzieningen, zoals het kantoor van de havenmeester, sanitaire voorzieningen, wasruimte voor materiaal, bergingsruimte en dergelijke. Anderzijds is het een onthaalpaviljoen voor de gebruikers van de jachthaven met een horecafunctie. Het plan omvat een gebouw in twee lagen die in het talud aan de binnenzijde van de westelijke strekdam is geschoven.

Op niveau 0, logistiek gekoppeld met het jachthaventerrein, liggen in een gestrekte vorm de facilitaire en sanitaire voorzieningen en aan de zeezijde het kantoor van de havenmeester. Voor het gebouw langs ligt alleen een voetpad in de vorm van een soort steiger. Deze steiger krijgt aan het eind van het gebouw een verbreding zodat er voor het kantoor van de havenmeester ruimte is om groepen te instrueren.

Op niveau 1, het niveau van de bovenzijde strekdam, ligt een horecafaciliteit met een bar/keuken centraal in het gebouw en aan de land- en zeezijde twee nog verder in te vullen horecaruimtes (bar-restaurant-lounge). De binnenruimte is opdeelbaar en geeft panoramische uitzichten naar zowel de duinen, jachthaven, Noordzee als het achterliggende polderlandschap. De horecaruimtes krijgen centraal een toegang vanaf het wandelpad aan de strekdam. Tussen beide niveaus is centraal een lift en trap gesitueerd om zowel de logistiek van de keuken en de loop van de gasten tussen horeca en sanitair mogelijk te maken. Aan de landzijde van het gebouw is een trap geprojecteerd, waar een koppeling wordt gelegd tussen jachthaven en pad op de strekdam. Aan de zeezijde is een buitenterras gesitueerd.

Met een basisformaat van 42 meter lang en 7,5 meter breed is er sprake van een slank gebouw op de strekdam. Aan de zeezijde is het gebouw voor een deel 6 meter breed, zodat de footprint van het gebouw 300 m² bedraagt. Uit de doorsnede (figuur 5) blijkt dat het gebouw met de punt het talud van de strekdam raakt. De resterende ruimte tussen de bovenzijde van de strekdam en het gebouw wordt afgedekt met een plateau dat een plaatselijk verbreding van het wandelpad tot gevolg heeft; daaronder is geen gebruiksruimte, maar de mogelijkheden zijn daar wel benut om leidingen te situeren.



Figuur 6. Doorsnede jachthavengebouw vanuit oostzijde (In(Ar)Co, 2014)

Om de horizontaliteit van het gebouw te benadrukken is gekozen voor platte kap, die stevig over het gebouw kraagt met een overstek van maximaal 2 meter. Het dak van het gebouw is daarmee groter dan 300 m². Aan de landzijde wordt de overstek ondersteund door een kolom die de buitentrap tussen niveau 0 en 1 beschermt.

De vloer van niveau 1 van het gebouw valt gelijk met de bovenzijde van de strekdam op circa NAP + 7,50 meter. Inclusief de dakrand steekt het gebouw in totaal 4,70 meter boven de strekdam uit. De vloer van niveau 0 bevindt zich op circa NAP + 4,10 meter. De waterstanden variëren bij gemiddeld tij van circa NAP -1,74 meter tot circa NAP + 1,95 meter. Bij extreem tij kan de bandbreedte vergroot worden tot circa NAP -1,99 meter respectievelijk circa NAP +2,36 meter.

Architectonisch bestaat het jachthavenpaviljoen uit twee L-vormige opeenvolgende witte betonnen platen. Een massiever en eveneens glad wit dakelement overkoepelt het geheel en geeft grote functionele, zonwerende dakoverstekken. Op het niveau van de strekdam ligt een dunne witte betonnen plaat als plateau waarop een door glazen gevels begrensde horecaruimte ligt. De binnenruimte is opdeelbaar, maar gaat uit van een centraal gelegen bar met keuken die met een trap en een lift is gekoppeld aan de berging op niveau 0. De berging maakt deel uit van een robuust gesloten volume voor berging, sanitair, techniek en circulatie. Het gesloten volume, dat als sokkel voor de bovenliggende plaat dient, wordt aan de zeezijde afgerond door een transparant kantoor voor de havenmeester.

Gebruikers van de jachthaven bereiken via de pontons een houten esplanade die op niveau 0 voor het paviljoen ligt en toegang biedt tot de sanitaire ruimten. Van hieruit is het mogelijk binnendoor in de horecaruimte op niveau 1 te geraken, buitenom via een trap naar het wandelpad op de strekdam (niveau 1) te komen of voorlangs het gebouw het haventerrein en het dorp te bereiken. Via deze laatste route vindt ook de bevoorrading van het jachthavengebouw plaats.



Figuur 7. Impressie jachthavengebouw vanuit zeezijde (In(Ar)Co, 2014)

H3. Toetsing

3.1 Toetsing aan beleid

De beleidsmatige onderbouwing van de jachthaven en het daarbij behorende jachthavengebouw is uitvoerig toegelicht in het bestemmingsplan 'Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad'. De positie van het jachthavengebouw bevindt zich ten opzichte van het vlak voor de wijzigingsbevoegdheid verder van de omliggende bebouwing af, zodat er geen sprake is van een grotere mogelijke aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bebouwing. Na de vaststelling van het bestemmingsplan hebben zich geen relevante beleidswijzigingen voorgedaan die ertoe zouden leiden dat de destijds gehanteerde beleidsuitgangspunten nu moeten worden heroverwogen. Derhalve wordt voor de toetsing aan het beleid verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad'.

Het jachthavengebouw wordt in het kustfundament gebouwd. Artikel 2.3 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is van toepassing op bouwen in het kustfundament. In het besluit wordt onderscheid gemaakt tussen bouwen binnen en buiten het stedelijk gebied. De definitie van stedelijk gebied in artikel 2.3.1. van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) luidt: *"bij bestemmingsplan toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van dat samenstel en met uitzondering van lineaire bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken"*. Voor de realisatie van de kustversterking met daar binnen een jachthaven met bijbehorende voorzieningen is een actueel bestemmingsplan beschikbaar, waarin de jachthaven is gekoppeld aan het Maritiem Balkon (stedelijk gebied) en het jachthavengebouw via een wijzigingsbevoegdheid is mogelijk gemaakt. Daarmee valt de realisatie van de jachthaven met een jachthavengebouw binnen het stedelijk gebied.

Daar komt nog bij dat de Ministerraad op 1 december 2014 heeft besloten in het kader van de 10e tranche van de Crisis- en herstelwet een apart artikel (artikel 7m) in de Crisis- en herstelwet op te nemen: *"voor het project stedelijke ontwikkelingen Cadzandbad in de gemeente Sluis wordt in aanvulling op artikel 2.3.1, eerste lid, van het Barro onder «stedelijk gebied» mede verstaan de in de Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad 2006 en de Schilvisie Cadzand-Bad 2011 aangewezen ruimte voor stedenbouwkundige ontwikkelingen"*. Bij het brede overleg dat aan dit besluit van de Ministerraad ten grondslag heeft gelegen, is uitdrukkelijk bepaald dat de bouw van een jachthavengebouw hierin niet behoefde te worden opgenomen, omdat het bestemmingsplan Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad voorziet in een totaalplan voor de zo noodzakelijke versterking van deze zogenaamde Zwakke Schakel. Onderdeel van dit totaalplan, en dus niet van invloed op de waterkerende functie, is het jachthavengebouw.

Voor ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied geldt in het Barro een 'ja-mits'-regime, hetgeen inhoudt dat ontwikkelingen mogelijk zijn, op voorwaarde dat deze geen negatieve invloed hebben op de primaire waterkerende functie. In het bestemmingsplan is conform het Barro de primaire waterkering bestemd als Waterstaatswerken, respectievelijk Waterstaat-Waterkering en is aangetoond dat geen belemmeringen kunnen ontstaan voor de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament, of het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering. Dat dat hier ook aan de orde is, heeft de Afdeling overwogen in r.o. 9.4: *'Verder bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het als zodanig toestaan van bebouwing niet verenigbaar zou zijn met de hoofdbestemming "Waterstaatswerken", wat daar ook van zij, nu deze ingevolge artikel 8, lid 8.1, sub d, van de planregels reeds voorziet in bouwwerken als een strandpaviljoen.'*

Het jachthavengebouw vormt op zichzelf zelfs een onderdeel van de versterking van de primaire waterkering, zodat geen effecten ten aanzien van de veiligheid of het onderhoud ontstaan. De strekdam waarop het jachthavengebouw (deels) gepositioneerd is, is juist zodanig vormgegeven dat deze naast de functie “kustversterking” tevens dienstig is aan de jachthaven. De westelijke strekdam is daartoe langer en breder gemaakt en zodanig gepositioneerd dat tussen deze en de oostelijke strekdam een havenkom kon worden gerealiseerd. De desbetreffende strekdam is daarmee nadrukkelijk tevens ingericht om faciliterend te zijn voor de jachthaven. Zo worden hieraan aanlegsteigers verbonden en bevindt zich hierop/-aan de looproute in en richting de jachthaven. Ook is de strekdam geschikt voor de realisering van het jachthavengebouw.

3.2 Toetsing aan sectorale aspecten

Ten behoeve van het bestemmingsplan ‘Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad’ is een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in een MilieuEffectRapport (MER). Het MER maakt integraal deel uit van het bestemmingsplan. Alle onderzoeken uit het MER zijn gebaseerd op de integrale ontwikkeling van het plangebied inclusief een jachthavengebouw. De invulling van het jachthavengebouw waarvoor de planwijziging nu plaatsvindt, is derhalve ook bij het MER betrokken.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan en het MER hebben zich geen relevante wijzigingen in de wet- en regelgeving, in het beleid of in de omstandigheden ter plaatse voorgedaan, waardoor de uitkomsten van het onderzoek nu anders zouden moeten worden beoordeeld. De verschillende deelonderzoeken zijn nog voldoende actueel voor de ruimtelijke onderbouwing. In het onderstaande passeren de verschillende planvormingsaspecten kort de revue.

Beoordeling van mogelijke gevolgen voor de ondergrond

Ten behoeve van de bouw van het jachthavengebouw hoeft niet gegraven te worden; het gebouw is immers constructief verbonden met de strekdammen. De strekdammen worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan ‘Kustversterking en jachthaven Cadand-Bad’. Bij de bouw van het jachthavengebouw worden geen activiteiten verricht die gevolgen hebben voor de ondergrond.

Archeologie

Het plangebied is op de AMK niet aangemerkt als een locatie van bekende archeologische waarde. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. De gemeenteraad van Sluis heeft op 20 juni 2013 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Daarin worden vier relevante lagen onderscheiden op basis waarvan een archeologische verwachting wordt opgemaakt: Laagpakket van Walcheren, Hollandveen laagpakket, Laagpakket van Wormer en Laagpakket van Wierden. Voor Cadzand-Bad geldt alleen voor het Laagpakket van Walcheren een lage verwachting; voor de andere laagpakketten is geen sprake van enige verwachting. In de Beleidsnota wordt in het geval van een lage verwachting vooronderzoek voorgeschreven, met uitzondering van ingrepen met een diepte van minder dan 40 centimeter of met een oppervlakte van minder dan 2.500 m². In dit geval is geen sprake van een dergelijke ingreep. Archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Het is mogelijk dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

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 buiten de gebiedsindeling. In de nabije omgeving zijn geen verontreinigingen bekend. Ook hebben er geen andere functies plaatsgevonden. Het paviljoen wordt gebouwd op de strekdam. De strekdam moet nog worden aangelegd en kan als onverdacht worden aangemerkt. Vrijstelling van de bodemonderzoekplicht is derhalve aan de orde.

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 aanliegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust, zoals in Cadzand-Bad. Uit historisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van Cavelot 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. Het paviljoen wordt gebouwd op de strekdam. De strekdam moet nog worden aangelegd. Bij het bouwen van de strekdam wordt gecontroleerd op niet-gesprongen explosieven. Bij de bouw van het paviljoen is dit niet meer aan de orde.

Beoordeling van mogelijke gevolgen voor water

In bijlage 1 is de watertoetstabel opgenomen. Uit deze tabel blijkt dat de bouw van het jachthavenpaviljoen geen belangrijke wijziging met zich mee brengt ten opzichte van de situatie dat alleen de strekdam er ligt. Immers, het ontwerp van het jachthavengebouw is gelijk opgelopen met het ontwerp van de waterkering, waardoor aan de waterkeringseisen kan worden voldaan. In het kader van de watervergunning stelt het waterschap nadere randvoorwaarden aan de constructie van het jachthavengebouw, mede op grond van de exacte constructieve uitwerking van de strekdammen. Het verhard oppervlak neemt niet toe en omliggende waterschapswegen en –objecten zijn reeds ingepast. In het gebruik wordt aangesloten op het gebruik van de jachthaven, waarvoor een gedragscode wordt opgesteld; dit geldt ook voor de afvoer van het bedrijfsafvalwater, die aangesloten zal worden op het afvalwateropvangsysteem van de jachthaven. De gevolgen voor water zijn derhalve op voorhand meegenomen.

Beoordeling van mogelijke gevolgen voor de natuur

Ten behoeve van de bouw van het jachthavengebouw hoeft niet gegraven te worden; het gebouw is immers constructief verbonden met de strekdammen. Er zijn bij de bouw van het jachthavengebouw geen gevolgen voor flora en fauna. Het transparante volume van de horeca zou gevolgen kunnen hebben voor vogels die tegen de ramen vliegen. Dit wordt grotendeels al voorkomen door het gebruik van de grote dakoverstekken. Zo nodig zal ook gebruik gemaakt worden van bewerkt glas om het risico voor vogels verder te beperken.

De kust van Cadzand-Bad is tot aan de laagwaterlijn aangewezen als Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe. Het betreft zowel Vogel- als Habitatrichtlijngebied. Het jachthavengebouw ligt buiten het Natura 2000-gebied. De externe werking van het gehele project (kustversterking en jachthaven) is uitgebreid beschreven in de Passende Beoordeling. Daarin is het jachthavengebouw onderdeel van het voornemen. Gelet op het feit dat er bij het jachthavengebouw geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, het aantal parkeerplaatsen dat ten behoeve van het beheer van de jachthaven op het havenplateau zeer beperkt is (2 stuks) en de openingstijden van de horeca-

activiteit vergelijkbaar zijn met de openingstijden van een strandpaviljoen, is er geen sprake van een verstoring die uitstijgt boven datgene wat reeds in de Passende Beoordeling is meegenomen. Kortheidshalve wordt dan ook verwezen naar de Passende Beoordeling¹.

Beoordeling van mogelijke gevolgen voor verkeer en parkeren

In het bestemmingsplan 'Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad' is de mogelijkheid om te parkeren op het jachthaventerrein gemaximeerd op 10 parkeerplaatsen, 8 voor de KNRM en 2 voor het beheer van de jachthaven. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd bij het KNRM-gebouw. Verder biedt het bestemmingsplan ruimte voor maximaal 10 drop-off plekken voor gebruikers van de jachthaven die daar hun bagage om mee te nemen aan boord, kunnen afzetten en ophalen. Hiervoor is ruimte op het jachthaventerrein. Voor bezoekers van de horeca van het jachthavengebouw zijn geen parkeerplaatsen. Het jachthavengebouw is immers bedoeld voor gebruikers van de jachthaven die er hun boot hebben liggen. Het jachthavengebouw functioneert als een soort strandpaviljoen. Te voet is de horeca derhalve wel bereikbaar. De bouw van het jachthavengebouw heeft derhalve geen gevolgen voor de parkeersituatie.

De bevoorrading van het jachthavengebouw vindt plaats via het jachthaventerrein. Het aantal bewegingen van en naar het jachthavengebouw blijft grotendeels beperkt tot de bevoorrading van de horeca. Dit verschilt niet van de bevoorrading van een strandpaviljoen en is zeer beperkt. Het jachthaventerrein ligt op circa NAP + 6 meter, de vloer van niveau 0 van het jachthavengebouw op circa NAP +4,10 meter. Dit hoogteverschil van circa 2 meter wordt overbrugd over een afstand van circa 40 meter, derhalve met een flauwe helling van 1:20. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld rolcontainers. De gevolgen voor het verkeer en bevoorrading zijn derhalve zeer beperkt.

Beoordeling van mogelijke gevolgen voor milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het initiatief wordt plaats geboden aan horeca in de vorm van restaurant en bar-café en jachthavenvoorzieningen. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is de minimaal benodigde afstand tot milieugevoelige bestemmingen vanaf restaurants, cafés en bars 10 meter en vanaf jachthavens 50 meter (in verband met het (continue) geluid). Het jachthavengebouw ligt op circa 150 meter tot de bebouwing van De Wielingen en circa 200 meter tot de bebouwing van Résidence. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Toetsing aan de wijzigingsregels

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is steeds uitgegaan van een ontwikkeling, bestaande uit twee "voorzieningen": de kustversterking en de jachthaven. Vast onderdeel van de jachthaven is altijd geweest de realisatie van een jachthavengebouw. In eerste instantie is uitgegaan van de realisatie van een jachthavengebouw in combinatie met herontwikkeling van het gebouw van de KNRM. Tijdens de procedure bleek echter dat koppeling aan het gebouw van de KNRM niet op korte termijn mogelijk was en gingen er stemmen op om het jachthavengebouw los van de KNRM te ontwikkelen. Voor beide opties is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat op een later tijdstip de keuze gemaakt kon worden. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 15 lid 3, waarbij sub c niet van toepassing is (koppeling aan het gebouw van de KNRM) (zie figuur 8).

¹ Kustversterking en jachthavenontwikkeling Cadzand-Bad, Passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, versie 8, 26 september 2013

Wijziging door het toevoegen van maximaal één bouwvlak is toegestaan met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het toe te voegen bouwvlak is maximaal 300 m²;
- b. in het toe te voegen bouwvlak mag één gebouw worden gebouwd ten behoeve van de jachthaven (clubgebouw);
- d. het toe te voegen bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- e. de hoogte van het gebouw bedraagt maximaal 8 m¹ ten opzichte van het aansluitend afgewerkte maaiveld;
- f. ter plaatse van het toe te voegen bouwvlak zijn horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca – activiteiten die gericht zijn op de gebruikers van de jachthaven, toegestaan;
- g. ten behoeve van de horeca-activiteiten is een terras in en om het bouwvlak toegestaan van maximaal 600 m²; een eventuele overkapping van het terras is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- h. in afwijking van artikel 6 lid 4 onder d en/of artikel 8 lid 1 is binnen het toe te voegen bouwvlak ondergeschikte detailhandel die betrekking heeft op aan de jachthaven gerelateerde producten tot een maximum van 75 m² bedrijfsvloeroppervlakte toegestaan;
- i. in afwijking van artikel 6 lid 4 onder e d en/of artikel 8 lid 1 zijn binnen het toe te voegen bouwvlak ondergeschikte kantoren die betrekking hebben op aan de jachthaven gerelateerde dienstverlening tot een maximum van 75 m² bedrijfsvloeroppervlakte toegestaan;
- j. de economische uitvoerbaarheid moet zijn aangetoond en gewaarborgd;
- k. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- l. de (verkeers)veiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Figuur 8. Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Alhoewel vanwege de voorgenomen positie van het jachthavengebouw deels buiten het vlak van de wijzigingsbevoegdheid de wijzigingsregels strikt genomen niet van toepassing zijn, is in het onderstaande per regel aangegeven op welke wijze met het plan aan de wijzigingsregels is voldaan:

- a. De oppervlakte van het jachthavengebouw, conform de bepalingen in de wijze van meten van het bestemmingsplan gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken, bedraagt 300 m². Het dakvlak is groter als gevolg van de overstekken.
- b. Er is sprake van één gebouw ten behoeve van de jachthaven met alleen op de jachthaven gerichte functies.
- d. Er is sprake van een volledige bebouwing van de toegestane oppervlakte.
- e. Het aansluitend afgewerkte maaiveld valt samen met niveau 0 ofwel 4,10 meter plus NAP. De top van het gebouw ligt op 12,20 meter plus NAP. De hoogte bedraagt derhalve 7,10 meter; er wordt voldaan aan de voorwaarde van de maximale hoogte.
- f. Horeca-activiteiten hebben betrekking op lounge-ruimte, clubruimte en restaurantruimte. De openingstijden worden afgestemd op de strandpaviljoens. Dit betekent dat horeca “die normaal gesproken ook delen van de nacht of de hele nacht open is en daardoor hinder kan veroorzaken” niet is toegestaan.
- g. Het terras aan de zeezijde heeft een omvang van 12x17 ofwel circa 200 m²; het plateau tussen de horeca en de bovenzijde van de strekdam is ook te beschouwen als terras; dit plateau met een diepte van 7,50 meter kan zich maximaal uitstrekken over de lengte van het gebouw en heeft dan een maximale oppervlakte van circa 350 m²; in totaal (200 +350) is de maximale capaciteit aan terras onder het gestelde maximum van 600 m². Er is geen sprake van overkapping van het terras; de overstekken maken deel uit van het gebouw en dienen ter bescherming tegen zoninval en weersinvloeden.
- h. Er is geen ruimte aangewezen voor detailhandelsactiviteiten.
- i. Voor de havenmeester is een ruimte aangewezen met een omvang van 6x10 meter; de omvang van 60 m² past in het gestelde maximum aan kantoorruimte van 75 m².
- j. Het jachthavengebouw maakt deel uit van de samenwerkingsovereenkomst en is meegenomen in de aanbesteding. Er zijn afspraken gemaakt over de financiering van de bouw. Een exploitant voor de jachthaven is reeds aangetrokken. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.
- k. Gelet op de positie van het jachthavengebouw aan het begin van de strekdam op een afstand van circa 150 meter tot de bebouwing van De Wielingen en circa 200 meter tot de bebouwing

van Résidence en de gestrekte vorm in lijn met de strekdam worden gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen percelen niet geschaad.

- I. De aan- en afvoer van goederen vindt plaats over het jachthaventerrein tot bij het gebouw op niveau 0. Toeristische bewegingen die gebruik maken van het pad over de strekdam lopen op niveau 1. Parkeren voor de havenmeester is geregeld op het jachthaventerrein nabij het KNRM-gebouw. Er zijn geen parkeerplekken bij het jachthavengebouw. De (verkeers)veiligheidsbelangen zijn derhalve gewaarborgd.

H4. Uitvoerbaarheid en handhaving

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Op 27 januari 2014 hebben de gemeente Sluis, waterschap Scheldestromen en de initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin een verdeling is afgesproken over de kosten voor het realiseren van de kustversterking, het realiseren van de duinboulevard en het maritiem balkon en het realiseren van de jachthaven. Met de ondertekening van de overeenkomst verklaren de drie partijen dat de benodigde budgetten beschikbaar zijn gesteld, respectievelijk dat de garanties zijn verleend, voor de financiering van de voorbereiding, de aanbesteding en de uitvoering van het project.

Onderdeel van het project vormt het jachthavengebouw. De risico's op meer- en minderkosten voor het jachthavengebouw zijn op grond van de samenwerkingsovereenkomst geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Gekoppeld aan de samenwerkingsovereenkomst, die mede ten grondslag aan deze omgevingsvergunning ligt, zijn ook afspraken gemaakt over kostenverhaal.

In een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt het risico van planschade bij de initiatiefnemer neergelegd en worden afspraken over kostenverhaal bevestigd. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, Rijkswaterstaat, Waterschap Scheldestromen, de Zeeuwse Milieufederatie, de Veiligheidsregio en de KNRM met het verzoek op dit plan te reageren. De provincie Zeeland heeft aangegeven dat het clubgebouw sec al eerder in het moederplan is afgewogen en dat wijzigingen marginaal zijn, zeker in het licht van provinciale belangen. Het Waterschap Scheldestromen heeft gereageerd en heeft aangegeven dat ze op voorhand geen uitspraken kan doen over het realiseren van het jachthavengebouw, omdat het ontwerp van het jachthavengebouw en het ontwerp van de waterkering bij het gedeelte van het jachthavengebouw constructief nog niet is uitgewerkt. De beoordeling daarvan volgt in het kader van de watervergunning. Verder heeft het waterschap aangegeven een passage te missen over de wijze waarop het bedrijfsafvalwater wordt afgevoerd. Deze passage is toegevoegd. Vervolgens heeft het waterschap het wateradvies afgegeven dat als bijlage 1b is toegevoegd.

De andere organisaties hebben niet gereageerd in het kader van het vooroverleg.

Met ingang van 16 april 2015 heeft het voornemen tot afwijken van het vigerende bestemmingsplan 'Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad' inclusief onderhavige ruimtelijke onderbouwing voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de plannen, maar omdat het wenselijk is de zorgen van betrokkenen weg te nemen, dan wel te beperken, is ten aanzien van het Barro de ruimtelijke onderbouwing aangevuld.

Bijlage 1a. Watertoets-tabel

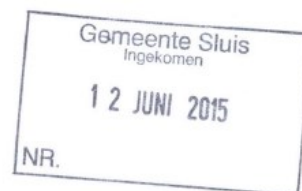
Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid waterkering	Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Het jachthavengebouw ligt op en wordt gekoppeld aan de waterkering (strekdam). Het ontwerp is in het kader van Cadzand-Maritiem in nauw overleg met het waterschap uitgewerkt.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende hoogte om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	Geen toename van verharding, omdat het jachthavengebouw op de strekdam (verhard oppervlak) wordt gebouwd.
Waterschapsobjecten	Geen belemmering voor (milieucontouren rondom) waterschapsobjecten	Geen waterschapsobjecten.
Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast)	Optimale werking van de zuivering en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken	Alle (schone) verharde oppervlakten worden afgekoppeld.
Watervoorziening/-aanvoer	Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Mogelijkheden voor hergebruik niet van toepassing.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	In de jachthaven wordt een gedragscode opgesteld, mede gericht op het tegengaan van verontreiniging van (het water in) de jachthaven.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Niet van toepassing.
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	Niet van toepassing.
Oppervlaktewater-kwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	In de jachthaven wordt een gedragscode opgesteld, mede gericht op het tegengaan van verontreiniging van (het water in) de jachthaven.
Grondwaterkwaliteit	Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Niet van toepassing.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;	Hydrologisch geen verandering als gevolg van de bouw van het jachthavengebouw op de strekdam. Verdroging is niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Gebruik van het jachthavengebouw maakt deel uit van de inrichting van de jachthaven waarvoor in het kader van het bestemmingsplan Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad is aangetoond dat er geen significant effect plaatsvindt op de omliggende aquatische natuur.
Onderhouds(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Op de strekdam is een onderhoudsweg voorzien die niet wordt belemmerd door het jachthavengebouw.
Waterschapswegen	Rekening houden met eventueel aanwezige waterschapswegen	De waterschapswegen blijven intact c.q. worden in het kader van het bestemmingsplan Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad aangelegd.

Bijlage 1b. Wateradvies



Waterschap Scheldestromen

Gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG



uw brief	: 10 april 2015	behandeld door	: drs. ing. J.M. Schipper
uw kenmerk	: 14.18645-PZ-U2013-5370, brief van dhr. H. Verhage	doorkiesnummer	: 088-2461266
ons kenmerk	: 2015017545 (bij reactie graag dit nummer vermelden)	e-mail	: info@scheldestromen.nl
bijlagen	:	verzendsdatum	: 11 juni 2015
		projectnummer	:
onderwerp	: wateradvies ruimtelijke onderbouwing 'Noordzeestraat 17 te Cadzand' (havengebouw)		

Middelburg, 3 juni 2015

Geachte heer, mevrouw,

De ruimtelijke onderbouwing 'Noordzeestraat 17 te Cadzand' (versie 18 augustus 2015) die aan het waterschap is voorgelegd geeft ons geen aanleiding opmerkingen te maken.

In de waterparagraaf is aan de hand van de relevante thema's uiteengezet wat de consequenties zijn van het plan en hoe daarmee wordt omgegaan.

Deze brief is tevens het wateradvies.
De watervergunning is in behandeling en kent een eigen correspondentie.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen

J.F.C. de Brouwer
hoofd Water



15.0008715
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Postadres:

Bezoekadressen:

† 088 2461000 (lokaal tarief)
f 088 2461990