

Boulevard de Wielingen 17 - Cadzand

Ruimtelijke onderbouwing



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Boulevard de Wielingen 17 - Cadzand

Ruimtelijke onderbouwing

Projectnummer: R202143/2105

Versie: i

Status: vastgesteld

Datum: 12-4-2022

Auteur: S. P. van Werven

Geaccordeerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Locatie	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan	5
2.	Ontwikkeling	6
2.1.	Bestaande situatie	6
2.2.	Beoogde situatie	6
3.	Ruimtelijk beleidskader	8
3.1.	Algemeen	8
3.2.	Rijksbeleid	8
3.3.	Provinciaal beleid	10
3.4.	Gemeentelijk beleid	15
4.	Archeologie en Cultuurhistorie	19
4.1.	Archeologie	19
4.2.	Cultuurhistorie	20
5.	Mobiliteit	21
5.1.	Verkeer	21
5.2.	Parkeren	21
6.	Natuur	22
6.1.	Juridisch kader	22
6.2.	Gebiedsbescherming – natuurgebieden	22
6.3.	Soortenbescherming	23
7.	Water	24
7.1.	Strategienota 2019-2023 – Klaar voor de toekomst	24
7.2.	Watertoets	24
7.3.	Afvalwater	25
8.	Milieu	26
8.1.	Besluit milieueffectrapportage	26
8.2.	Bedrijven en milieuzonering	26
8.3.	Geluid	27
8.4.	Geurhinder	27
8.5.	Luchtkwaliteit	27
8.6.	Bodem	28
8.7.	Externe veiligheid	29
8.8.	Niet-gesprongen explosieven	31
8.9.	Overig	31
9.	Uitvoerbaarheid	32
9.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
9.2.	Financiële uitvoerbaarheid	32
9.3.	Procedure	32
	Bijlage	33

1. Inleiding

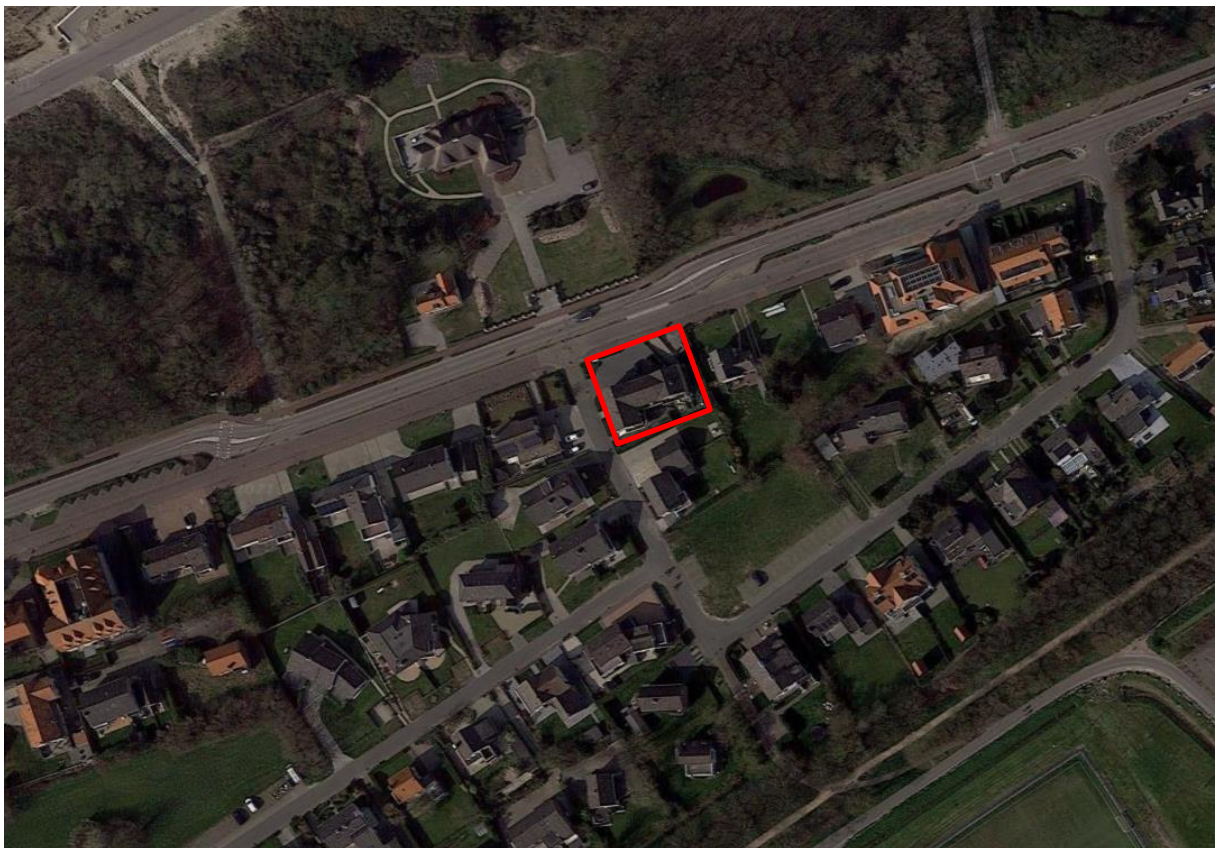
Onderhavig document heeft betrekking op een herontwikkeling aan de Boulevard de Wielingen 17 te Cadzand. Het bouwplan betreft het slopen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een appartementencomplex met daarin 14 appartementen. Het onderhavig document dient als toetsing goede ruimtelijke ordening voor deze ontwikkeling.

1.1. Aanleiding

De gemeente Sluis zet in op een uitbreiding van de recreatieve functie van Cadzand Bad. Onderhavige appartementen leveren daar een bijdrage aan. De bouw van een appartementencomplex past echter niet binnen de huidige 'Vrijstaande woning'-bestemming waarbij woningen niet boven elkaar mogen worden gebouwd. Om deze reden dient afgeweken te worden van het vigerende bestemmingsplan en dient getoetst te worden dat er met de nieuwbouw van 14 appartementen, sprake is van goede ruimtelijke ordening.

1.2. Locatie

Het projectgebied staat kadastraal bekend als Oostburg, Sectie EC, Nummer 179 en is gelegen in de kom Cadzand-Bad. In de directe omgeving overheersen toeristische functies, de aanwezige bebouwing met name bestaat uit recreatie- en horecapanden. Aan de Boulevard de Wielingen bevinden zich reeds appartementen met een recreatieve functie. Het projectgebied bevindt zich op ca. 200 meter van het strand.



Figuur 1: Locatie projectgebied Boulevard de Wielingen 17 in Cadzand, projectlocatie indicatief rood omlijnd. (Bron: Google Maps 2021)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt een woonbestemming op grond van de beheersverordening Cadzand-Bad (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2013), op grond waarvan de regeling van het bestemmingsplan 'Cadzand-Bad' (vastgesteld op 21 maart 1974, herzien op 21 april 1977) is gecontinueerd.

In het vigerende bestemmingsplan is onderhavig perceel aangeduid voor 'Wonen – vrijstaand'. Hierbij is een maatvoering van toepassing van een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Tevens mogen er geen gebouwen geheel of gedeeltelijk boven elkaar worden gebouwd, en bedraagt de breedte van de woning ten minste 6.50 m en ten hoogste 20.00 m. De afstand van een zijgevel van een woning tot de zijfscheiding bedraagt ten minste 3.00 m.

Onderhavige ontwikkeling past niet in bovengenoemde parameters.



Figuur 2: Geldende bestemmingsplan 'Cadzand-Bad', projectgebied indicatief rood omlijnd (Bron: Ruimtelijke Plannen)

2. Ontwikkeling

2.1. Bestaande situatie

Het bestaande gebouw is in gebruik door de firma 'Voogdt verhuur'. In het pand bevinden zich twee vakantie-appartementen (Boulevard de Wielingen 17 en Duinlaan 1) en tevens is in het pand het kantoor van de firma gevestigd. Het perceel wordt aan de noordzijde ontsloten op de Boulevard de Wielingen en aan de westzijde op de Duinlaan. In de bestaande situatie is het perceel voor het overgrote deel verhard en bebouwd.



Figuur 3: Huidige situatie Boulevard de Wielingen 17 (Bron: Google Maps 2021)

2.2. Beoogde situatie

In de beoogde situatie zal op het perceel een appartementencomplex gerealiseerd worden, waarbij in totaal 14 appartementen zullen worden gerealiseerd, in 4 verdiepingen. In de kelder is voorzien in een parkeerterrein met 17 parkeerplaatsen.

Rondom het gebouw wordt tevens groen toegevoegd op het momenteel verharde perceel.

In de figuren hieronder is een impressie van de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 4: beoogde situatie Boulevard de Wielingen - (boven) complex gezien vanaf het zuiden (links) complex gezien vanaf het noordwesten (rechts) complex gezien vanaf het noorden (Bron: Mark Architecten 2021)

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Algemene Maatregel van Bestuur ruimte (AMvB Ruimte) wordt in de eerste paragrafen beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.2. Rijksbeleid

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook Structuurvisie Ruimte);
- Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna ook Barro).

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de SVIR ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Op 12 oktober 2012 is de Structuurvisie Buisleidingen vastgelegd, welke aangeeft langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Deze visie gaat over de periode 2012-2035.

Op 28 maart 2014 heeft het kabinet de Structuurvisie Windenergie op Land (SvWOL) vastgelegd. Hiermee is het ruimtelijk beleid voor het realiseren van tenminste 6000 megawatt (MW) windenergie op land in 2020 van kracht geworden.

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) vastgesteld, deze geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor genoemde periode.

Op 11 juni 2018 is de Structuurvisie Ondergrond vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de visie van het kabinet op duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van de ondergrond gegeven.

Geen van bovenstaande landelijke structuurvisies zijn van toepassing op onderhavig wijzigingsplan.

3.2.2. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

De NOVI is toegeschreven op een aantal dringende maatschappelijke opgaven waar Nederland zich voor gesteld ziet. Dit betreft de gevolgen van de klimaatverandering (wateroverlast/droogte, opwarming en zeespiegelstijging), de energietransitie naar duurzame opslag en opwekking, de bouw van 1 miljoen

nieuwe woningen, het bereikbaar houden van stedelijk gebied en de inpassing van nieuwe distributiecentra.

Verder betreft dit de gelijktijdige versterking van de natuur en de biodiversiteit en het behoud van landbouw en agrarisch landschap.

Deze opgaven moeten volgens de NOVI in samenhang bekeken worden, waarbij de versterking van de omgevingskwaliteit centraal staat. In de NOVI worden daarvoor drie afwegingsprincipes geformuleerd:

- 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- 3) Afwenteling op toekomstige generaties of op andere gebieden wordt voorkomen.

De voor deze ontwikkeling relevante beleidsaspecten uit de Novi zijn in ieder geval:

- Het realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
Hieraan beoogt onderhavige ontwikkeling invulling te geven, mede door uit te gaan van transformatie van het bebouwde gebied.
- Het waarborgen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
Gelet op de uitkomst van de verschillende milieuonderzoeken alsook de door te voeren technische maatregelen kan hier worden voorzien in een gezonde en veilige verblijfsomgeving.
- De zorg voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
Het plan voorziet in een aanwezige behoefte.
- Het realiseren van een circulaire economie;
Er wordt gekozen voor hergebruikte en eenvoudig her te gebruiken bouwstoffen en gebouwonderdelen.
- Het waarborgen van waterveiligheid en klimaatbestendigheid.
Het bouwplan omvat waterbuffering in de vorm van een toename van groen rondom het pand, en een afname van het verharde oppervlak.

Gelet op het voorgaande is het bouwplan in overeenstemming met de beleidsambities van de NOVI.

3.2.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijksvaarwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;

- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Toetsing

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen is voor het voorliggende project van toepassing.

3.2.4. Ladder van duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regeling is laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2017. De duurzaamheidsladder ziet toe op een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling.

Zo moet de ontwikkeling voorzien in een behoefte. Als hiervan sprake is moet worden bezien in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Als blijkt dat dit geen mogelijkheid is, moet worden afgewogen of het gebied passend is ontsloten of als zodanig kan worden ontwikkeld.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 14 appartementen, hetgeen de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing maakt.

1. *De ontwikkeling voorziet in de behoefte aan recreatieve appartementen cq. woningen zoals vastgelegd aan de hand van rapporten van onder andere ZKA en de NVM. Verwezen kan worden naar paragraaf 3.4.2. Uit onderzoeken blijkt dat de vraag naar (recreatie)woningen in Zeeland hoog is. De Zeeuwse kust heeft hierbij de grootste plancapaciteit van alle regio's.*
2. *Voorts vindt de ontwikkeling plaats in bestaand stedelijk gebied, waarbij geen extra ruimte wordt ingenomen, daar er reeds bebouwing aanwezig is op de plek waar het complex gerealiseerd gaat worden.*
3. *Zoals hierboven benoemd, benut de ontwikkeling beschikbare gronden binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor punt 3 buiten beschouwing blijft.*

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsplan Zeeland 2018

In het Omgevingsplan Zeeland 2018 (geconsolideerde versie; vastgesteld op 21 september 2018) worden de opgaven en ambities voor de provincie geschetst, welke zijn ingedeeld onder de volgende noemers:

1. Duurzame ontwikkeling als vertrekpunt:
 - Evenwichtig, duurzaam en innovatief,
 - Sterke economische sectoren als basis,
 - Benutten onderscheidende kracht;

2. Vernieuwend samenwerken;
3. Provincie als Stuwende Kracht.

De provincie zet in op het optimaal benutten en uitbouwen van haar kernkwaliteiten. De havens, de bedrijven, de landbouw en de recreatie vormen de economische motor van Zeeland. De Provincie wil ervoor zorgen dat deze motor op volle toeren blijft draaien. Wat betreft recreatie wordt ingezet op kwaliteitsverbetering, innovatie en de koppeling met de toekomstige vraag vanuit de markt.

Ten aanzien van woningbouw en herstructurering zet de provincie in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Het is daarnaast van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren; dynamisch zijn, met voldoende nieuwbouw, doorstroming en verandering en van de bestaande woningvoorraad, hoewel dit primair de taak is voor de gemeenten. Tot slot sluit de provincie aan op ladder van duurzaamheid met betrekking tot het ruimtebeleid.

3.3.2. Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018

Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018, welke is vastgesteld op 21 september 2018 en laatstelijk herzien op 22 september 2020. Voor onderhavige ontwikkeling zijn de artikelen 2.10 en 2.13 van de Omgevingsverordening van toepassing.

Artikel 2.10

In het eerste lid is geregeld dat nieuwvestiging en uitbreiding van verblijfsrecreatie (bijvoorbeeld zomerhuizenterreinen, hotels, recreatieve appartementen, kampeerterreinen) mogelijk is binnen de begrenzing van de Zeeuwse badplaatsen, zoals aangegeven in bijlage 5 bij de verordening. Ontwikkelingen dienen wel te voldoen aan voorwaarden op het vlak van de economische haalbaarheid, de markt en het onderscheidend vermogen van het concept en de sociaal maatschappelijke bijdrage die de ontwikkeling oplevert (indien er sprake is van een zogenaamd aandachtsgebied gelden aanvullende voorwaarden, maar dat is hier niet het geval).

Toetsing:

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

Voorwaarde B:

De ontwikkeling is economisch uitvoerbaar op basis van de vraag naar (recreatie)appartementen binnen de badplaats Cadzand-Bad.

Voorwaarde C:

In Cadzand is momenteel een tekort aan aanbod van relatief kleine appartementen, welke bedoeld zijn voor de recreatieve verhuurmarkt. In Cadzand is reeds een aanzienlijk aantal appartementen aanwezig in het duurdere segment, terwijl de hoge vraag naar meer bescheidenere appartementen voor woningzoekenden die hun appartementen tevens deels willen verhuren voor recreatieve doeleinden

niet is beantwoord. Het ontwerp is gericht op deze doelgroep. De initiatiefnemer speelt daarmee in op een vraag vanuit de markt. Cadzand-Bad wordt zo tevens bereikbaar voor een grotere groep mensen.

Voorwaarde D.

De realisatie van recreatieappartementen komt de algehele ontwikkeling van het gebied Cadzand-Bad ten goede. Extra aanbod van (recreatie)appartementen leidt tot meer werkgelegenheid in de vorm van bouw en de vraag naar toeristische voorzieningen.

Artikel 2.13

1. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning. Tevens worden regels gesteld waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Bedoelde regels worden tevens opgenomen in volgende herzieningen van het bestemmingsplan voor het verblijfsrecreatieterrein.
2. Het bepaalde in het eerste lid omtrent het stellen van regels ter voorkoming van permanente bewoning is ook van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning en het bepaalde omtrent centrale bedrijfsmatige exploitatie is mede van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen omtrent een centraal bedrijfsmatige exploitatie.
3. Het bepaalde in het eerste lid omtrent het stellen van regels waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie is niet van toepassing wanneer in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan de in de bijlage bij deze verordening bedoelde voorwaarden.
4. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein en in de toelichting bij daarop volgende planherzieningen wordt aannemelijk gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is geborgd.

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

Deze voorwaarden zijn in bijlage E, behorende bij artikel 2.13, derde lid als volgt omschreven:

- De ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de begrenzing van de badplaatsen Cadzand-Bad, Breskens, Vlissingen, Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle, Vrouwenpolder, Burg-Haamstede en Renesse zoals aangegeven op bijlage 5;
- De ontwikkeling onderdeel uitmaakt van een bredere visie op de betreffende badplaats en in het verlengde daarvan een bijdrage levert aan het versterken van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de herstructurering/transformatie van de betreffende badplaats;

- Aan de ontwikkeling een actuele prognose ten grondslag ligt op basis waarvan de specifieke behoefte aan deeltijdwonen wordt onderbouwd;
- De desbetreffende gemeente een door gedeputeerde staten geaccordeerde programmering hanteert waarmee ze in de aangetoonde behoefte kan voorzien.

Beoordeling

De ontwikkeling vindt plaats binnen de begrenzing van de badplaats Cadzand-Bad, conform de eerste voorwaarde onder bijlage E. Tevens maakt de ontwikkeling deel uit van een bredere visie op de betreffende badplaats, te weten de herstructurering/transformatie van Boulevard de Wielingen, als is benoemd in het ontwikkelingsplan Cadzand-Bad.

Bovenstaande voorwaarden zijn door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis verder uitgewerkt middels de pilot Cadzand-Bad welke op 10 april 2018 is vastgesteld. Dit heeft geleid tot de volgende categorieën van wonen en/of recreëren.

- A. *Additionele migratie: woningen/appartementen met een minimale verkoopprijs van € 500.000 VON (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m² GBO van € 4.000 VON. Deze worden aangemerkt als een bijzondere categorie die buiten de woningmarktafspraken vallen. Woningen/appartementen die in deze categorie vallen, kunnen permanent, in deeltijd of voor verhuur worden gebruikt. De eigenaar is vrij hier een eigen afweging in te maken. De mogelijkheid om woningen binnen deze categorie op te nemen kan alleen op het moment van eerste verkoop.*
- B. *Deeltijdwonen: woningen/appartementen die niet onder additionele migratie vallen, maar gebruikt kunnen worden als tweede woning (niet permanent) en ook recreatief verhuurd mogen worden (zonder dat er een verplichting geldt). Hiervoor komt een apart contingent beschikbaar. Dit contingent is bepaald op grond van een in opdracht van de Provincie opgestelde behoefteprognose voor de specifieke behoefte aan deeltijdwonen en wordt aangevuld met appartementen die gedurende de afgelopen 5 jaren zijn vergund, voldoen aan de criteria voor additionele migratie, thans de bestemming 'recreatie zonder verhuurplicht' hebben en aldus worden herbestemd naar de bestemming voor additionele migratie. Het aldus ontstane contingent dient als basis voor de laddertoets duurzame verstedelijking en wordt op die manier leeggegeten door nieuwe initiatieven. Afgesproken is om over 2 jaar de behoefte aan deeltijdwonen opnieuw vast te stellen.*
- C. *Recreatie met verplichte verhuur: woningen/appartementen die uitsluitend gebruikt mogen worden voor recreatieve verhuur. Deze voldoen aan de regels voor centraal bedrijfsmatige exploitatie conform de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. De Verordening biedt daarmee de basis voor de laddertoets duurzame verstedelijking. In elk complex dient minimaal 1/3e deel van de te realiseren woningen/appartementen die niet onder additionele migratie vallen, van een verhuurplicht voorzien te worden.*

Het ligt in de lijn der verwachting dat de prijzen genoemd onder A worden gecorrigeerd als gevolg van de gestegen marktprijzen voor (recreatie)woningen. Immers, ten aanzien van de additionele migratie is bedoeld ruimte te bieden voor de toevoeging van woningen voor een specifiek segment

(deeltijd)wonen. Het betreft woningen die additioneel zijn op het programma voor permanent bewoonde en recreatief gebruikte appartementen, zonder dat dit invloed heeft op het aanbod elders in de gemeente. Het betreft dan appartementen die, onder meer door hun bijzondere ligging en kwaliteiten, elders niet worden aangeboden. Dit is onder meer geconcretiseerd in de genoemde bedragen. Teneinde (blijvend) een bijdrage te leveren aan het versterken van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de herstructurering/transformatie van de badplaats door middel van deze additionele woningen is het gewenst de normen hiervoor aan te passen. Naar het zich laat aanzien zal alsdan worden uitgegaan van minimale verkoopprijs van € 800.000 VON en een minimale prijs per m² GBO van € 7.000 VON.

Beoordeling:

In de ruimtelijke onderbouwing dient inzichtelijk te worden gemaakt welke categorie per appartement van toepassing is. In totaal worden in het complex 1 appartement voor permanente bewoning en 13 recreatieappartementen gerealiseerd. Twee appartementen hebben een minimale verkoopprijs van € 800.000 VON (nummers 003 en 203; op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m² GBO van € 7.000 VON, zodat op dit vlak hoe dan ook voor minstens twee appartementen zowel wordt voldaan aan de geldende beleidsregel als aan de te verwachten prijsaanpassing in de te herziene beleidsregel. Deze 2 appartementen kunnen zowel permanent, in deeltijd als voor verhuur worden gebruikt. Voor de te bouwen appartementen wordt een Vereniging van Eigenaren (VVE) opgericht. De VVE heeft maar één functie: zorgen voor een goed onderhoud en beheer. Die taak is enkele jaren geleden wettelijk aangescherpt. In vergelijking met een centrale verhuurorganisatie die geen zeggenschap en verantwoordelijkheid heeft inzake beheer en onderhoud van het onroerend goed, heeft in dit geval een VVE meer invloed op het behoud van een kwalitatief goed recreatieproduct. Voor wat betreft de appartementen welke verplicht dienen te worden verhuurd zal initiatiefnemer de verhuur laten uitvoeren door een centraal bedrijfsmatige organisatie.

Op basis van de gestelde voorwaarden uit de pilot Cadzand Bad wordt de indeling van het appartementencomplex als volgt:

App.	302	woonhuis voor permanente bewoning (i.p.v. huidige BdW 17)
	301	recreatie appartement zonder verplichte verhuur
	004	recreatie appartement zonder verplichte verhuur / deeltijdwonen
	104	recreatie appartement zonder verplichte verhuur / deeltijdwonen
	204	recreatie appartement zonder verplichte verhuur / deeltijdwonen
	003	additionele migratie
	103	recreatie appartement zonder verplichte verhuur / deeltijdwonen
	203	additionele migratie
	002	recreatie appartement zonder verplichte verhuur / deeltijdwonen
	102	recreatie appartement met verplichte verhuur
	202	recreatie appartement zonder verplichte verhuur / deeltijdwonen
	001	recreatie appartement met verplichte verhuur
	101	recreatie appartement met verplichte verhuur
	201	recreatie appartement met verplichte verhuur

In totaal omvat het complex 13 recreatie appartementen (waarvan 4 stuks met verplichte verhuur) en 1 woning voor permanente bewoning.

Tot slot is relevant dat op 9 maart 2021 een ontwerp 7^e herziening van de ruimtelijke verordening ter inzage is gelegd. Deze herziening heeft evenwel geen betrekking op onderwerpen die voor onderhavig plan relevant zijn.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1 Krachtig verbonden – Visiedocument 2016 - 2020

Op 17 december 2015 werd het visiedocument 'Krachtig verbonden' van de gemeente Sluis vastgesteld door de gemeenteraad. Dit document bevat de huidige integrale ruimtelijke visie van de gemeente. Onderhavige ontwikkeling wordt getoetst aan de waarden en doelstellingen welke hierin worden geschetst.

In het visiedocument worden de ontwikkelingen geschetst waarmee de gemeente te maken heeft, geclusterd binnen de thema's: demografische ontwikkelingen, burgerparticipatie, leefbaarheid, arbeidsmarkt en werkgelegenheid, duurzaamheid en veiligheid.

Ten aanzien van de woningmarkt heeft de gemeente heldere doelstellingen geformuleerd.

- Een hoogwaardige woongemeente waar de inwoners een kwalitatief goede woning hebben in een aantrekkelijke en toegankelijke woonomgeving.
- Een toekomstbestendige woningvoorraad die aansluit bij de veranderende woonwensen van de inwoners en aansluit op de demografische veranderingen.
- De kwalitatieve slag op de woningmarkt maken en tegelijkertijd de sloopopgave aan de onderkant van de woningmarkt zien te bewerkstelligen in samenwerking met andere belanghebbende en betrokken partijen.
- Een woonsituatie waarbij ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Voor de meer intensieve zorg zijn op de juiste plaatsen kwalitatief hoogwaardige (woon)zorgvoorzieningen.
- Vanuit de gezamenlijke prestatieafspraken met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen toewerken naar een planmatige, gebiedsgerichte aanpak voor de woningvoorraad.
- Het verder verduurzamen en energie zuinig maken van de woningvoorraad.
- Aan de hand van de evaluatie van het afschaffen van de tweede woningverordening zo nodig gericht beleid opstellen omtrent tweede woningen.
- Voldoende woningen voor specifieke doelgroepen zoals statushouders, ex-gedetineerden, dak- en thuislozen, alleenstaande (zwerf)jongeren.

In alle kernen blijft beperkt ruimte voor kleinschalige particuliere nieuwbouw voor eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar ons gebied komen om te wonen. Bij nieuwbouwplannen dient nadrukkelijk onderbouwd te worden dat er in een specifieke behoefte voor een bepaalde doelgroep voorzien wordt. Nieuwbouw moet vraaggericht zijn en niet andersom. Op het gebied van kleinschalige kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkelingen liggen er kansen. Tevens wordt nadruk gelegd op de duurzaamheid en energiebesparende status van de nieuwbouw.

Elke nieuwe woning dient in de basis levensloopbestendig te zijn. Dit zal voor de gemeente mogelijk als voorwaarde gehanteerd worden bij nieuwe woningbouwverzoeken.

Cadzand-Bad, waar onderhavig projectgebied in ligt, is in het visiedocument aangewezen als hotspot voor recreatie, en heeft een officiële 'badstatus' van de ESPA (European Spas Association). De gemeente wenst deze hotspot te versterken.

Beoordeling

De bouw van het appartementencomplex aan de Boulevard de Wielingen 17 sluit goed aan op het gemeentelijke beleid, daar zowel de locatie (hotspot – Cadzand Bad) is aangewezen voor potentiële woningbouw en er daarnaast invulling wordt gegeven aan de doelstellingen uit het beleid, in de vorm van kwalitatief hoogwaardige, duurzame woningbouw welke levensloopbestendig is (aanwezigheid lift, brede drempelloze deuren etc.).

3.4.2. Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

Toerisme en recreatie vormen nu en in de toekomst de grootste economische pijler van Cadzand-Bad. De veranderingen in deze sector vragen om een kwaliteitsverbetering. Cadzand-Bad kenmerkt zich momenteel door een te eenzijdige en weinig onderscheidende branchering in het toeristische aanbod. De gemeente Sluis stimuleert en faciliteert de benodigde kwaliteitsslag door onder meer een samenhangend beleidskader te bieden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De strategische benadering, aanpak en ruimtelijke hoofdlijnen zijn vastgelegd in het Ontwikkelingsplan. Ingezet wordt op een versterking van het profiel van Cadzand-Bad als een familiale badplaats met allure. De te volgen ruimtelijke koers behelst zowel een ingrijpende vernieuwing van (delen van) het bestaande dorp als een aanzienlijke uitbreiding van de badplaats aan de zuidzijde.

Binnen het ontwikkelingsplan is locatie waarin onderhavig plan gelegen is omschreven als breed en groen van opzet. Het natuurlijke basiskapitaal van de badplaats, het duinlandschap, dringt hier door tot in het dorp. Deze unieke kwaliteit wordt behouden en uitgebuit. De noordzijde blijft verder onbebouwd. Aan de zuidzijde van de Boulevard staan statige vrijstaande villa's. Iedere villa heeft zijn eigen verschijningsvorm, maar door de enigszins voorname architectuur, de inrichting van de voortuinen en de manier waarop de toegangen tot de percelen zijn gemarkeerd, is er sprake van een samenhangend ensemble. Door de toegenomen bebouwingshoogte is een duidelijke en ritmische begeleiding van de Boulevard ontstaan. De sfeer is stijlvoller en stedelijker geworden. De inrichting van de openbare ruimte heeft een duidelijke verwantschap met de rest van de Boulevard, maar is in dit gedeelte meer landschappelijk en natuurlijk. Vooral de bomen in de openbare ruimte en de duintuinen zijn belangrijke nieuwe beelddragende elementen van de groene sfeer. De Boulevard heeft nog steeds een betekenis als belangrijke verbindingsweg voor het rijdende verkeer binnen het dorp, maar biedt door sfeer en inrichting ook een aangenaam verblijfsklimaat en woonklimaat.

Ten aanzien van de architectuur, de bouwmassa en de inrichting van het kavel zijn specifieke richtlijnen opgesteld door de gemeente:

Architectuur en bouwmassa

- Aanwezige bebouwing tussen de huisnummers 12 t/m 32 mag uitbreiden of geheel vernieuwd worden.
- Bebouwing blijft bestaan uit een reeks afzonderlijke bouwmassa's. De hoofdbouwmassa's staan daarom minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen.
- De maximale bouwhoogte is 14 meter gerekend vanaf peil Boulevard de Wielingen en is gebaseerd op een bouwvolume dat bestaat uit 3 lagen plus een verplichte kap, waarbij dit geheel nog eens staat op een half verdiept souterrain.
- De minimale bouwhoogte is 11 meter en bestaat uit een (eventueel) half verdiept souterrain en 2 bouwlagen met verplichte kap.
- Voor de begane grond volstaat een verdiepingshoogte van 3 meter, omdat er geen winkel- of horecafuncties worden toegestaan.
- De kap bevat één woonlaag. Als het vanuit de architectonische compositie van het bouwvolume gewenst is dat de kap meerdere lagen bevat, dan wordt de gootlijn op een lager gelegen verdieping ingezet. De kappen zijn een sprekend en identiteitsbepalend onderdeel van de afzonderlijke bouwvolumes, maar daardoor ook voor het ensemble als geheel.
- De vorm van de kap is vrij. Samengestelde kapvorm gewenst.
- Maximale bouwdiepte bij uitbreiding tot 10 meter uit achterste perceelsgrens. Indien de afstand nu minder is geldt de huidige maat. Bij gehele vervanging van panden in dit geval een minimale afstand van 6 meter van de hoofdbouwmassa uit de achterste perceelsgrens aanhouden en vanaf 2e bouwlaag starten met kap.
- Klassieke opbouw van de bouwmassa met 3-deling: plint – middendeel – kap.
- De plint is bij voorkeur een half verdiept souterrain, waarin bergingen en parkeergelegenheden is opgenomen. Indien begane grond op maaiveld ligt is de plint een eenvoudige verbijzondering van de gevel (spatrand) door een afwijkend materiaal of afwijkende kleur.
- In het gevelvlak is aandacht voor de accentuering van entrees en stijpunten. Stijpunten kunnen door de kapvlakken steken en mogen met een plat dak afgedekt zijn. De voorgevels worden niet gedomineerd door balkons of inpandige buitenruimtes.
- Gevels zijn opgetrokken uit baksteen in een donkere hoofdkleur (geen wit of geel). Gevelvlakken kunnen worden gewit of gestuukt. Plinten in een donkere kleur.
- Dakvlakken zijn afgedekt met een donkerrode keramische pan of met antraciete / blauwgrijze leijes.
- Bijgebouwen (aangebouwd of vrijstaand) zijn, voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg, een geïntegreerd architectonisch geheel met de hoofdbouwmassa. Dit uit zich in vorm, materiaal en kleur. Bijgebouwen zijn minimaal 5 meter achter de voorgevellijn geplaatst. Vrijstaande bijgebouwen kunnen in zijdelingse en achterste perceelsgrenzen gebouwd worden.

Inrichting van het kavel

- Parkeerbehoefte bewoners op eigen erf te realiseren. Als er sprake is van een enkele woning geldt een norm van 2 parkeerplaatsen op eigen erf.
- Bezoekersparkeren van niet-woonfuncties (verhuurkantoren) wordt voorzien in de openbare ruimte.
- De boulevardvilla's hoeven niet in een strakke rooilijn te staan. Diepte voortuinen tussen 4,50 en 7 meter.

- Overgang openbaar-prive heeft over de volledige lengte een uniform karakter: witte houten hekjes op de voorste perceelsgrens.
- Voortuinen maximaal voor 50% verhard. Het planten van een nader te bepalen boomtype is verplicht.
- Indien souterrains worden toegepast kan de vrijgekomen grond worden gebruikt om de voortuinen glooiend of hellend aan te leggen. Het reliëf van het duinenlandschap wordt dan als het ware doorgezet tot op de private percelen.

Beoordeling

Het complex ligt op 5 meter van de achtergrens, in plaats van de gestelde 6 meter. Daarnaast zijn de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen vergroot van 3 meter naar 3,5-4 meter. Deze gewijzigde afstanden heeft het Q-team van gemeente Sluis reeds behandeld en geaccordeerd op 20 januari 2021. Voorts wordt de alom aanwezige bouwstijl van de omgeving benadrukt in het ontwerp van het appartementencomplex door middel van de kap op de bovenste bouwlaag. Aan alle overige gestelde richtlijnen uit het ontwikkelingsplan wordt in onderhavig plan voldaan.

4. Archeologie en Cultuurhistorie

4.1. Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland of de stad waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in Nederland geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Vanuit de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bestond al een verplichting om bij de voorbereiding van bestemmingsplannen alle ter zake doende belangen mee te wegen. In feite is de Wamz een concrete invulling en verbreding van deze verplichting.

Sinds 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet bundelt de daarvoor bestaande wet- en regelgeving (6 wetten en regelingen) voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het is een integrale wet die betrekking heeft op de museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Een gedeelte van de Monumentenwet 1988 is daarmee opgegaan in de Erfgoedwet. Een ander deel zal te zijner tijd opgaan in de Omgevingswet, maar bevindt zich nu nog in het overgangsrecht. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is dat roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten in de Erfgoedwet staan, terwijl de aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving in de Omgevingswet komen. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die later naar de Omgevingswet gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt (naar verwachting in 2021).

De veranderende wetgeving in de afgelopen decennia heeft gezorgd voor decentralisatie, waarmee de verantwoordelijkheid voor het opstellen en handhaven van archeologiebeleid verschoven is naar de gemeentes. Het archeologische beleid van de gemeente Sluis is in 2017 vastgelegd in een rapport van Edufact.

Op de archeologische beleidskaart staat aangegeven welke gebieden een archeologische verwachting hebben en welke eisen voor deze zones gelden. Archeologische verwachting wordt planologisch beschermd. Zodra evenwel sprake is van daadwerkelijk aangetroffen archeologische resten, gelden daarvoor de bepalingen krachtens de Erfgoedwet.

Voor de gewaardeerde kernen geldt een vrijstelling in diepte van 0,40 meter beneden maaiveld en een oppervlakte gelijk of kleiner dan 50 of 100 m². De ondergrond van een gewaardeerde of niet gewaardeerde kern is altijd een laag waarvoor een vrijstelling bestaat van 500 of 1.000 m². Enkel Breskens, Cadzand-Bad, Hoofdplaat, Nieuwvliet, Nieuwvliet-Bad en het grootste deel van Draaibrug liggen in een (omliggende) zone dat vrijgesteld is. De ontstaansgeschiedenis van de kernen Breskens, Cadzand-Bad, Draaibrug, Hoofdplaat, Nieuwvliet, Nieuwvliet-Bad, Eede, Schoondijke en Waterlandkerkje zijn voor de gemeente Sluis geen onderwerp van onderzoek. De relatief jonge ouderdom van deze kernen wordt door de gemeente niet archeologisch relevant geacht. Resten van bewoning zijn op oude kaarten vanaf 1811 goed gedocumenteerd waardoor archeologie een beperkte

toegevoegde waarde heeft naar onderzoeksvragen ten aanzien van de ontstaansgeschiedenis van deze kernen.

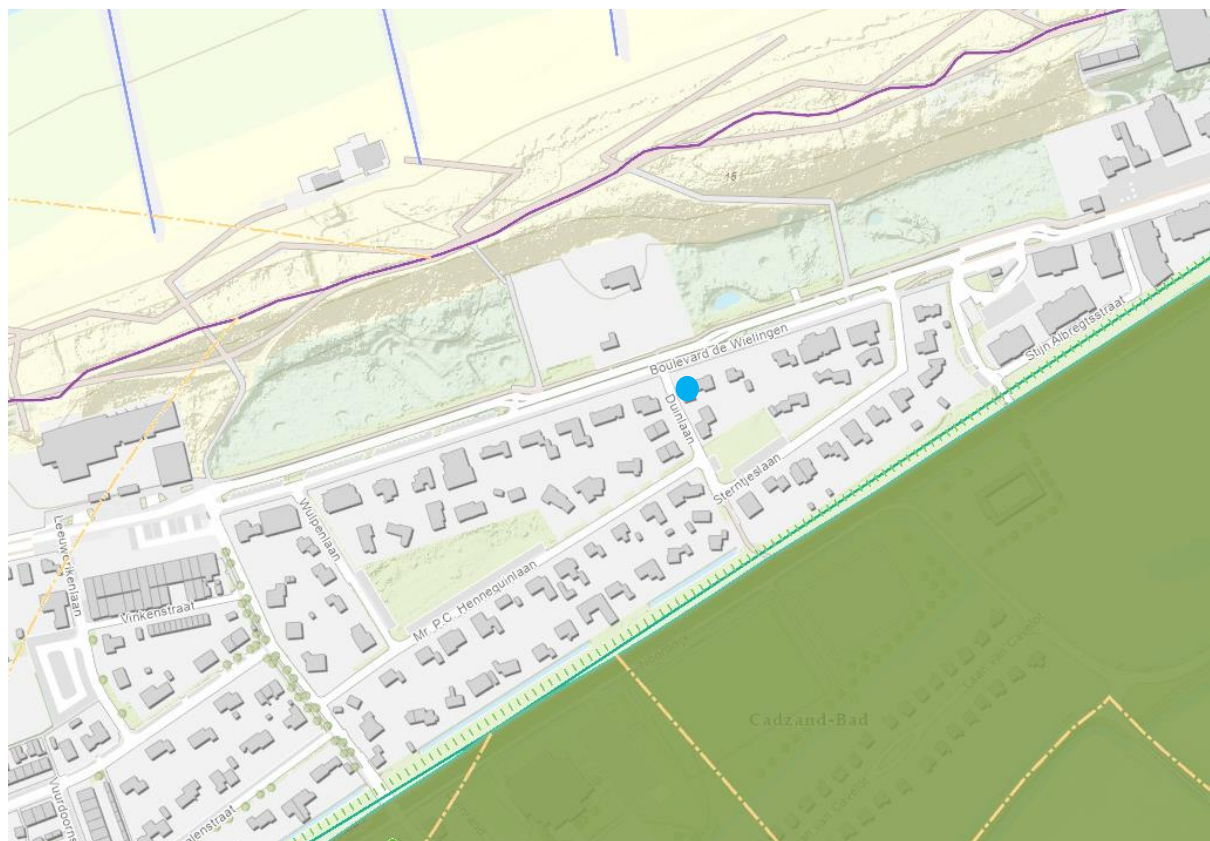
Beoordeling

Daar op onderhavig projectgebied archeologisch niet relevant wordt geacht, is een algehele vrijstelling in zowel oppervlakte en diepte van kracht. Archeologie vormt in deze ontwikkeling derhalve geen belemmering.

4.2. Cultuurhistorie

Rond 1900 stond er in de nabije omgeving slechts één badhuis, dat later uitgroeide tot Cadzand-Bad. Er is geen archeologische informatie bekend over Cadzand-Bad.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland (figuur 5) is te zien dat er in onderhavig projectgebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Ook de huidige bebouwing omvat geen cultuurhistorische waarden.



Figuur 5: Cultuurhistorische waardenkaart provincie Zeeland. Projectgebied indicatief weergegeven met blauwe stip. (Bron: Cultuurhistorische waardenkaart provincie Zeeland).

Beoordeling

Daar er geen cultuurhistorische elementen in en om het projectgebied aanwezig zijn vormt cultuurhistorie in deze ontwikkeling geen belemmering.

5. Mobiliteit

5.1. Verkeer

De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van 14 appartementen aan de Boulevard de Wielingen te Cadzand. Om te bepalen hoeveel verkeer de ontwikkeling zal genereren, is er gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstig bestendig parkeren'. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van 'koop, appartement, midden' in niet stedelijke centrum. Het bepaalde kencijfer betreft gemiddeld 7 verkeersbewegingen per appartement per dag. Dit brengt een toename van $(14 \times 7 =) 98$ verkeersbewegingen per dag met zich mee. Gezien de goede ontsluiting op Boulevard de Wielingen, welke een van de hoofdverkeersaderen van Cadzand-Bad vormt en opgaat in de N674, vormt dit in zijn geheel geen belemmering voor de uitvoering van onderhavige ontwikkeling.

5.2. Parkeren

In het plan wordt de parkeervraag grotendeels op eigen terrein opgelost. Er is voorzien in 17 parkeerplaatsen op eigen terrein in de kelder. In bijlage 10 van de Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad wordt voor appartementen de norm van 1,2 parkeerplaatsen per appartement gehanteerd. Daar er hier 14 appartementen worden gerealiseerd, komt de totale parkeerbehoefte uit op 16,8 parkeerplaatsen. Het plan voldoet hierin, gezien de 17 parkeerplaatsen op eigen terrein.

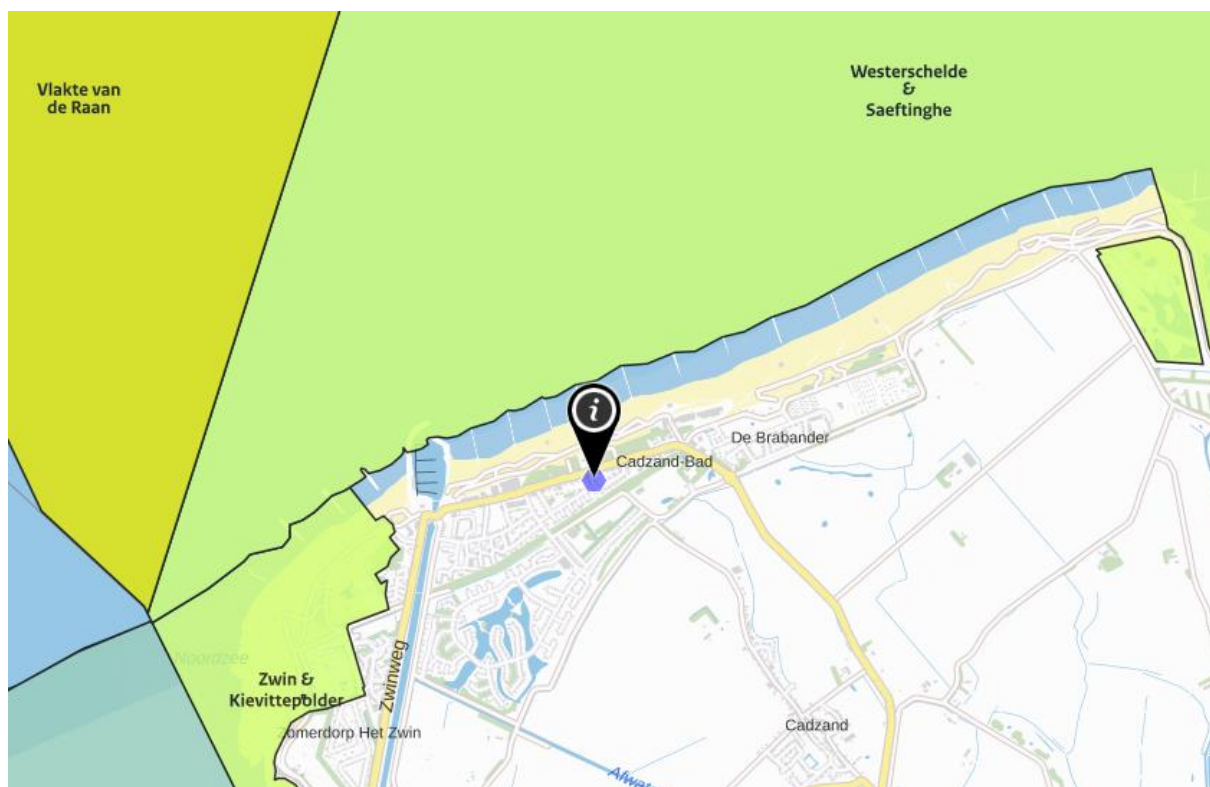
6. Natuur

6.1. Juridisch kader

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

6.2. Gebiedsbescherming – natuurgebieden

Het projectgebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of in een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Westerschelde & Saeftinghe' is gelegen op een afstand van circa 430 meter ten noorden van de planlocatie. Dit Natura 2000-gebied is stikstofgevoelig. Daarnaast ligt het eveneens stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Zwin & Kievittepolder' op circa 950 meter ten westen van de planlocatie.



Figuur 6: De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden in de nabije omgeving van de planlocatie (indicatief aangegeven met 'i').

Bron: AERIUS Calculator.

In verband met de realisatie van de nieuwe woningen is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Hierin is uitsluitend de gebruiksfase van de nieuwe woningen onderzocht.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen relevante stikstofdepositie zal plaatsvinden op daarvoor gevoelige natuurgebieden vanwege de gebruiksfase van de nieuwe appartementen. Zie bijlage 1 voor de aangehouden uitgangspunten van dit onderzoek en bijlage 2 voor de bijbehorende AERIUS berekening.

6.3. Soortenbescherming

Eveneens staat de bescherming van dier- en plantsoorten vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Naast een algemene zorgplicht is hier ook de bescherming van aangewezen zeldzame of bedreigde inheemse diersoorten in vastgelegd. Mits dergelijke soorten aanwezig zijn op een bepaalde locatie kan dit gevolgen hebben voor de uitvoering van activiteiten.

In de bestaande situatie is sprake van een tweetal recreatiewoningen die als zodanig in gebruik zijn. De woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012 v.w.b. kierdichting, waardoor het in principe kan worden uitgesloten dat zich beschermde soorten in deze bebouwing heeft gevestigd. Het onbebouwde terrein is verhard ten behoeve van parkeren en verder ingericht als siertuin. Gelet op deze bestaande situatie wordt rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Om deze reden is op 1 februari 2021 een Quicksan uitgevoerd¹. Blijkens de quickscan dient rekening te worden gehouden met broedende vogels. Daarnaast is de bebouwing geschikt als dagverblijf voor vleermuizen. In lijn daarmee zal vervolgonderzoek worden uitgevoerd.

Op 23 februari 2022 heeft een nader natuuronderzoek (bijlage 5 en 6) plaatsgevonden naar aanleiding van de sloop van de huidige bebouwing. Er zijn hierbij geen huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen vastgesteld in de te slopen bebouwing. Huismussen maken gebruik van de ligusterhaag aan de zuidzijde van het plangebied. Deze gebruiken ze als schuilplaats. De haag blijft behouden. Het plangebied heeft verder geen functie voor andere beschermde soorten. Direct grenzend aan het plangebied zijn wel vleermuizen vastgesteld. De betreft een vliegroute en foerageergebied van de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en de ruige dwergvleermuis. Deze is gelegen aan de overzijde van de straat, langs de duinbeplanting. De werkzaamheden hebben geen nadelig effect op deze functies. De bebouwing kan derhalve op korte termijn worden gesloopt.

De plannen aan de Boulevard de Wielingen 17 in Cadzand-Bad zijn niet in strijd met het gestelde in de Wet Natuurbescherming.

¹ Adviesbureau Wieland, *Quicksan natuurwetgeving project Boulevard de Wielingen 17 Cadzand-Bad*, 1 februari 2021, bijlage 4

7. Water

7.1. Strategienota 2019-2023 – Klaar voor de toekomst

Het waterschapsprogramma 2019-2023 geeft de bestuurlijke kaders en ambities aan die de komende vier jaar leidend zijn voor de uitvoering van de taken van het waterschap. In de strategienota wordt het waterschapsprogramma op hoofdlijnen uitgewerkt in een strategie om de ambities te bereiken. Het waterschap heeft per thema haar ambities geformuleerd:

Waterveiligheid

- Mensen en economische waarden zijn beschermd volgens de wettelijke normen. We beperken de risico's op een overstroming zoveel mogelijk. Nu en in de toekomst.

Primaire keringen in stand houden

- We voldoen aan het wettelijk kader zorgplicht en daarmee zijn we aantoonbaar continu in control op onze kerntaak waterveiligheid.

Regionale waterkeringen en noodvoorzieningen op orde brengen/houden

- We leveren actieve inbreng voor de herziening van de normen voor het stelsel voor de regionale waterkeringen, zodat de Provincie Zeeland in 2020 de normen kan vaststellen.
- We starten met het inspecteren van de regionale keringen en brengen in beeld wat nodig is om aan de nieuwe normen te voldoen.

Regionale waterkeringen en noodvoorzieningen op orde brengen/houden

- We leveren actieve inbreng voor de herziening van de normen voor het stelsel voor de regionale waterkeringen, zodat de Provincie Zeeland in 2020 de normen kan vaststellen.
- We starten met het inspecteren van de regionale keringen en brengen in beeld wat nodig is om aan de nieuwe normen te voldoen.

Gezond water

- Het watersysteem is ecologisch gezond. Zo draagt het bij aan een goede omgeving voor mens (wonen, werken, recreëren) en dier.
- We streven naar ecologisch gezond water, onder meer door te werken aan de KRW-opgaven voor 2027 en het uitvoeren van maatregelen. Daarvoor gaan we een goede inrichting en chemische waterkwaliteit in stand houden en waar mogelijk verbeteren. Met focus op effectieve maatregelen.

Beoordeling

Ten aanzien van waterveiligheid kan worden beargumenteerd dat de locatie niet gelegen is in/op een waterkering, en hier daarom geen invloed op heeft.

7.2. Watertoets

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader

van het Watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Ter onderbouwing van deze ontwikkeling is het aanmeldformulier watertoets waterschap Scheldestromen ingevuld, welke als bijlage is toegevoegd aan dit document.

Beoordeling

In de bestaande situatie bestaat het projectgebied overwegend uit verharding en bebouwing. Hierdoor is er geen sprake van (ruimte voor) het vasthouden en vertraagd afvoeren van water. In de beoogde situatie zal het projectgebied worden vergroend. Door deze vergroening wordt er meer water vastgehouden waarna het geleidelijk kan infiltreren en/of wordt afgevoerd.

In de beoogde ontwikkeling is dus geen sprake van toename in afwaterend oppervlak. Gelet hierop zijn er geen water compenserende maatregelen nodig.

7.3. Afvalwater

Voor de afvoer van afvalwater kan gebruik worden gemaakt van de aanwezige gemeentelijke riolering. Deze riolering en de ontvangende afvalwaterzuiveringsinstallatie zijn van afdoende capaciteit om dit water te transporteren en te verwerken. De uitgangspunten hiervoor zijn als volgt:

- Er wordt een gescheiden riool aangelegd naar de voorzijde van Boulevard de Wielingen conform het NEN3215.
- Voor de rioolaansluiting zal een vergunningaanvraag worden ingediend met een tekening van het ontwerp voor het riool.
- Het rioleringsgebouw steekt tot 60-70 cm beneden het maaiveld uit.
- De gemeente sluit boven op het riool aan (diameter van 160 mm).

8. Milieu

8.1. Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is vastgelegd voor welke activiteiten een milieueffectrapport of m.e.r.-beoordeling vereist is.

Voor de in de bijlage van het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling verplicht. De drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn enkel relevant bij de vraag of er voor een ontwikkeling ook een zogenaamde aanmeldnotitie dient te worden opgesteld (naar aanleiding waarvan separate besluitvorming aan de orde is of er een milieueffectrapport noodzakelijk is). Worden de drempelwaarden uit onderdeel C van de bijlage overschreden, dan is een milieueffectrapportage noodzakelijk.

Onderhavig project kan in principe worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van stedelijk gebied als bedoeld in de bijlage van het Besluit m.e.r. onder D categorie 11.2. Het project ligt qua omvang evenwel onder de vastgestelde drempelwaarde van 100 hectare of 2.000 woningen.

Uitgaande van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2414) dient bij de vraag of te worden beantwoord of sprake is van een zodanige wijziging dat sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Gelet op de omstandigheden kan het plan *niet* worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Het voornemen betreft het ontwikkelen van 14 appartementen op een perceel in bestaand stedelijk gebied waarop reeds bebouwing van vergelijkbare omvang aanwezig is.

8.2. Bedrijven en milieuzonering

Voor de inpassing van hindergevoelige functies zoals woningen nabij potentieel hinderlijke functies kan gebruik worden gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2009). In deze VNG-brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid ingedeeld in (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt aangegeven met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van de overige invloed die de activiteit kan hebben op de omgeving als het gaat om de aspecten verkeersaantrekkende werking, continu bedrijfsproces, visueel en gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Op grond van de geldende beheersverordening Cadzand-Bad in samenhang met het geldende bestemmingsplan Cadzand-Bad zijn in de directe omgeving enkel woningen toegelaten. Daarnaast bevinden zich binnen een straal van 200 meter enkele aan-huis-gebonden kantoren, bed & breakfasts en andere faciliteiten om te overnachten. Allen vallen binnen de milieucategorie 1, met een milieucontour van 10 meter.

De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor de aanwezige bedrijvigheid in de omgeving, daarnaast zullen de bedrijfsbestemmingen in de omgeving geen relevante hinder voor de toekomstige woningen in het projectgebied veroorzaken.

8.3. Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï en industrielawaai op geluidgevoelige objecten zoals is vastgesteld in de Wet geluidhinder. De te realiseren woningen in onderhavig plan zijn dergelijke geluidgevoelige objecten.

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï opgenomen. Voor het stedelijk gebied bedraagt deze zone 200 meter vanaf een weg met een of twee rijstroken en 350 meter van een weg met drie of meer rijstroken. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur of minder.

Het projectgebied van de beoogde ontwikkeling ligt in de nabijheid van Boulevard de Wielingen, de Duinlaan, Meester P.C. Hennequinlaan en Sterntjeslaan. Op deze wegen is overal een maximumsnelheid van 30 km/uur van kracht. Mede in relatie tot de verwachte verkeersstromen maakt dit dat het aspect geluid in onderhavige ontwikkeling niet relevant is voor de komst van de nieuwe appartementen.

8.4. Geurhinder

In de omgeving van het projectgebied is geen sprake van geurhinder. Het bouwplan heeft evenmin betrekking op functies ten aanzien waarvan eventuele geurhinder relevant kan zijn. Het aspect geurhinder is dan ook niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

8.5. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. Van belang hierbij is de invloed van het bouwplan op de plaatselijke luchtkwaliteit alsook de invloed van kwaliteit van de omgevingslucht op het bouwplan.

8.5.1. Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijk plan of project doorgang kan vinden indien:

1. een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
2. De luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
3. Een project “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde (1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ en 0,75 µg/m³ PM_{2.5} jaargemiddeld);
4. een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)

Sinds 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ in werking. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden. Voor Elementair Koolstof (EC) gelden geen grenswaarden, maar de concentratie van deze stof in de buitenlucht vormt eveneens een parameter bij de beoordeling van de luchtkwaliteit.

8.5.2. Gevolgen van bouwplan voor luchtkwaliteit

Het plan is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit) van toepassing is (hierna ook: NIBM). De grens op grond van dit besluit is immers meer dan 1.500 woningen². In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen is vastgelegd in welke situaties sprake is van een ontwikkeling van zodanig geringe omvang dat kan worden aangenomen dat geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

In de context van een goede ruimtelijke ordening dient los daarvan te worden nagegaan of een ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Uit de NIBM-tool³ blijkt dat pas vanaf 1.370 motorvoertuigen per dag extra, in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

8.6. Bodem

Verontreiniging in de bodem vormt een aspect dat moet worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit om zeker te stellen dat eventuele verontreinigingen in de bodem, gelet op de geldende regelgeving en het staande beleid, zich niet verzetten tegen het door onderhavig bestemmingsplan beoogde gebruik.

Uit de bodemtoepassingskaart van de provincie Zeeland (uitsnede in figuur 6) komt naar voren dat onderhavige locatie voldoet aan de kwaliteitswaarden voor de functie wonen.

Van de bodemkwaliteitskaart mag gebruik worden gemaakt mits er een historische toets is uitgevoerd en er op basis van deze toets geen verdachte gegevens aanwezig zijn. Uit de historische toets is gebleken dat er op en/of langs de projectlocatie een tracé van een voormalige stoomtrambaan heeft gelegen, hetgeen verhoogde PAK's waarden met zich meebrengt. Het tracé loopt vrijwel langs de gehele boulevard, en in enkele onderzoeken uit het verleden bleek dat er geen belemmeringen waren voor de ontwikkelen of het verlenen van vergunningen. De verwachting is derhalve dat dit ook hier niet het geval zal zijn.

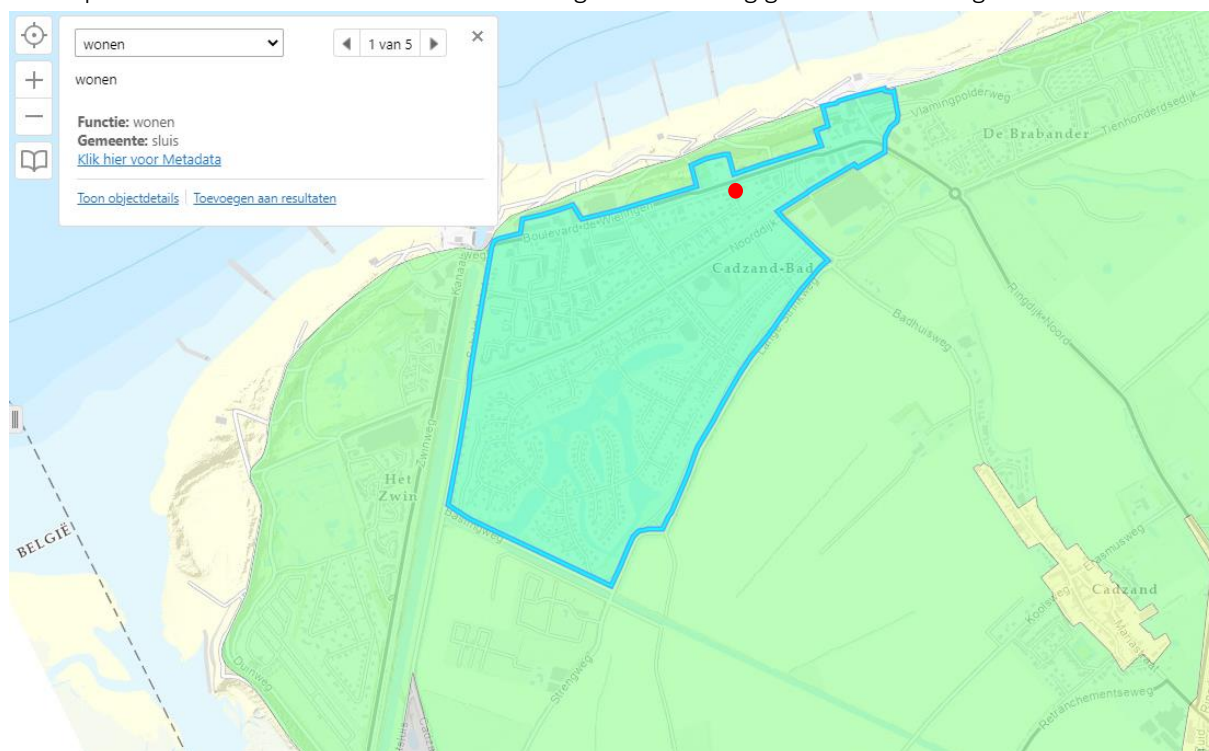
De grond die bij de werkzaamheden vrijkomt kan echter niet zondermeer vrij worden toegepast, daar de projectlocatie o.b.v. de historische toets niet als onverdacht kan worden aangemerkt.

² Bijlage 3a, voorschrift 3A2 van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) – uitgaande van een bepalende ontsluitingsweg. In de overige gevallen, die niet in het Besluit NIBM genoemd worden, zal op een andere manier, bijvoorbeeld door middel van berekeningen, aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

³ <https://www.nsl-monitoring.nl/>

Hierom dient na de sloopwerkzaamheden van de huidige bebouwing een partijkeuring uitgevoerd te worden om de vrijkomende grond op waarde te kunnen schatten.

Het aspect bodem vormt verder voor onderhavige ontwikkeling geen belemmering.



Figuur 7: Bodemtoepassingskaart provincie Zeeland, planlocatie indicatief voorzien van rode stip. (Bron: Geoloket: Zeeuws Bodemvesnter).

8.7. Externe veiligheid

8.7.1. Algemeen

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10-6 per jaar.

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute of industriële risicobron waarbij gevaarlijke stoffen

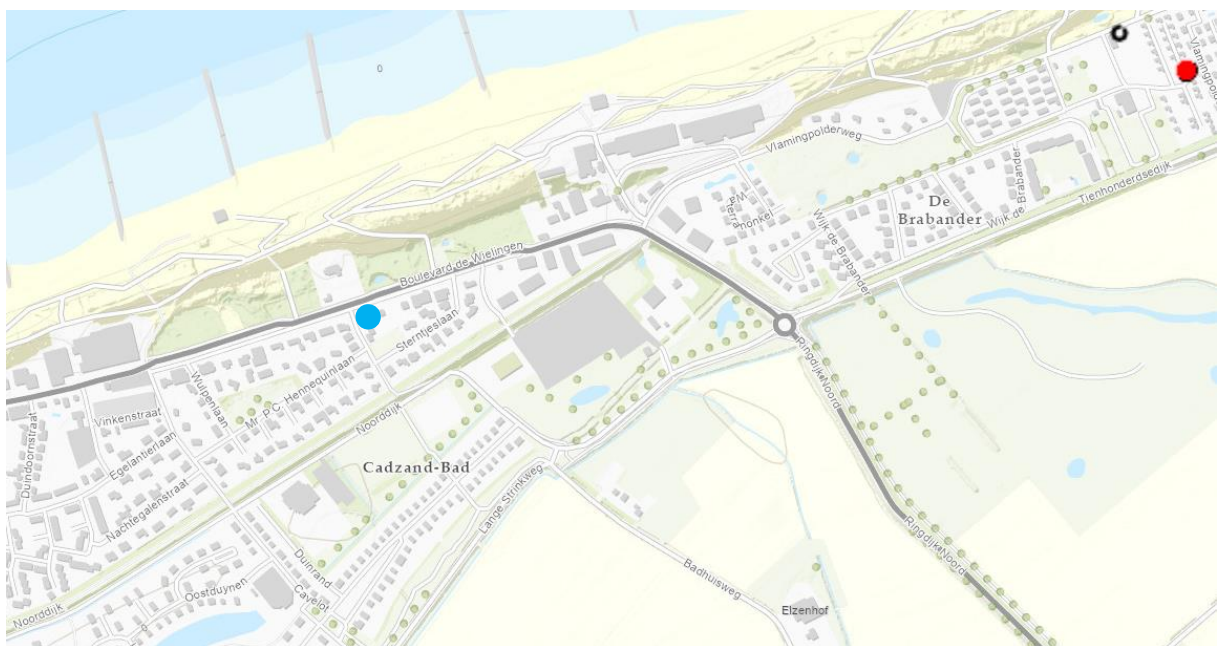
zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

8.7.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Voor onderhavige locatie is de risicokaart geraadpleegd om uit te sluiten dat risicobronnen een belemmering vormen voor onderhavig plan. Uit figuur 8 blijkt dat er binnen een straal van een kilometer geen enkele risicobron aanwezig is vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Tevens vindt er over land geen transport van gevaarlijke stoffen plaats in de nabije omgeving.

Op de Westerschelde vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Daar dit echter op ca. 3,5 kilometer van de projectlocatie plaatsvindt, vormt dit geen risicobron voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 8: Risicobronnen in de nabije omgeving van het projectgebied (indicatief weergegeven met blauwe stip) (Bron: risicokaart.nl).

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Verder is van belang dat de locatie is gelegen in bestaand gebouwd gebied, goed ontsloten is en is voorzien van alle relevante infrastructuur. Vanuit oogpunt van zuinig ruimtegebruik, goede ruimtelijke ordening en behoud van leefbaarheid en stedenbouwkundige kwaliteit is het onwenselijk om onderhavige ontwikkeling niet toe te laten.

8.8. Niet-gesprongen explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is in Zeeuws-Vlaanderen op verschillende plaatsen gevochten. Cadzand-Bad is een van de meest relevante locaties waar niet-gesprongen explosieven kunnen liggen. Uit historisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van Noordzee Résidence Cadzand-Bad blijkt dat geheel Cadzand-Bad als verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven gekenmerkt wordt. Er zijn geen aanvullende onderzoeksgegevens voorhanden die een nauwkeuriger inschatting van het risico op niet gesprongen explosieven op kavelniveau mogelijk maken.

Beoordeling

Het huidige pand is gebouwd in 1969, waardoor toentertijd grondroeringen hebben plaatsgevonden. De kans lijkt derhalve klein dat bij nieuwe grondroeringen op dezelfde locatie ongeroerde grond wordt behandeld. Mochten er explosieven gevonden worden, dan kunnen deze voor de bouw verwijderd worden. Mochten er geen explosieven gevonden worden, kan de bouw een aanvang nemen. Risico's komen conform de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar. Als er na sloop van het bestaande gebouw gewerkt gaat worden in ongeroerde grond (grond die sinds 1944 niet geroerd is) dan is het dringende advies om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden explosievenopsporingsonderzoek te laten plaatsvinden. Op basis van ARBO-wetgeving is dit vaak verplicht.

8.9. Overig

Gelet op de bouwhoogte van circa 15 meter behoeft geen rekening te worden gehouden met een risico op het ontstaan van onaanvaardbare windhinder rondom het gebouw. Daarnaast hoeft er bij een bouwhoogte lager dan 90 meter geen rekening te worden gehouden met radarverstoring. In de omgeving is evenmin sprake van functies die nadeel kunnen ondervinden van schaduwwerking. Het aspect elektromagnetische straling speelt geen rol op de locatie en evenmin behoeft rekening te worden gehouden met explosievenonderzoek.

9. Uitvoerbaarheid

9.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling voorziet de nieuwbouw van appartementen voor starters en doorstromers in Cadzand. De vraag naar woningen voor deze doelgroep is groot, de beoogde ontwikkeling sluit hier goed op aan. Naast de maatschappelijke ontwikkelingen op de woningmarkt, is Boulevard de Wielingen ook in transitie waarbij nieuwbouw en renovatie zijn toegestaan op de plekken van de huidige bebouwing. De beoogde ontwikkeling is daarmee voldoende maatschappelijk uitvoerbaar.

9.2. Financiële uitvoerbaarheid

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en er –kort gezegd- ook voor wat betreft fasering of andere bijzondere omstandigheden geen exploitatieplan nodig is.

Dit is in de gegeven situatie aan de orde, nu met de initiatiefnemer een zogenaamde anterieure overeenkomst is gesloten voor wat betreft vergoeding van de gemeentelijke exploitatiekosten.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro vormt onderdeel van de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

De ontwikkeling van de nieuwbouwappartementen aan de Boulevard de Wielingen 17 is een particulier initiatief. Er is sprake van een haalbare exploitatie. Het plan is financieel uitvoerbaar als met deze vergunning de benodigde zekerheid kan worden verkregen dat de ontwikkeling wordt toegelaten.

9.3. Procedure

Het ontwerp besluit heeft van 3 februari 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn <aantal> zienswijzen ingediend ten aanzien van dit ontwerp.

Bijlage

- Bijlage 1: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 2: Stikstofberekeningen - Uitdraai AERIUS Calculator
- Bijlage 3: Aanmeldformulier watertoets waterschap Scheldestromen
- Bijlage 4: Ecologische Quick-scan natuurwaarden cadzand bad boulevard de wielingen 17
- Bijlage 5: Natuuronderzoek boulevard de wielingen 17 cadzand bad 28022022
- Bijlage 6: Natuuronderzoek veldformulier sloop boulevard de wielingen 17 cadzand bad 23 febr 2022