

Ontwikkeling Boulevard de Wielingen 54 Cadzand-Bad

Ruimtelijke onderbouwing 'Le Normandy'



Opdrachtgever

PDS Exploitatie BV
Ringdijk 158
2983 GM Ridderkerk

**Opsteller**

Verhage-Lemahieu
Rondweg 1
4524 JL Sluis
E: bram@verhage-lemahieu.nl
M: 06-55226207

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

Versie: 15 april 2016/29 april/1 december 2016/30 december 2016
Status: Definitief

INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Huidige situatie	4
1.3 Het plan	6
1.4. Leeswijzer	9
2. Planologisch beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	12
3. Motivering ruimtelijke aspecten	15
3.1 Natuur	15
3.2 Cultuurhistorie	15
3.3 Archeologie	16
3.4 Mobiliteit en parkeren	16
3.5 Technische infrastructuur	17
4. Milieuaspecten	18
4.1 Bodem	18
4.2 Geluid	18
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.4 Externe veiligheid	19
4.5 Milieuhinder	20
5. Waterparagraaf	21
5.1 Watertabel	21
6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.2 Economische uitvoerbaarheid	24
6.3 Procedure	24

Bijlage 1. Notitie beantwoording zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Boulevard de Wielingen 54 te Cadzand-Bad is het voornemen om het bestaande bedrijfspand te herontwikkelen tot een modern appartementencomplex met 4 bouwlagen (11 appartementen) op een commerciële plint. Het architectonische ontwerp is op 30 november 2015 tijdens een vergadering van het Q-team Cadzand-Bad van de gemeente Sluis besproken en akkoord bevonden.

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

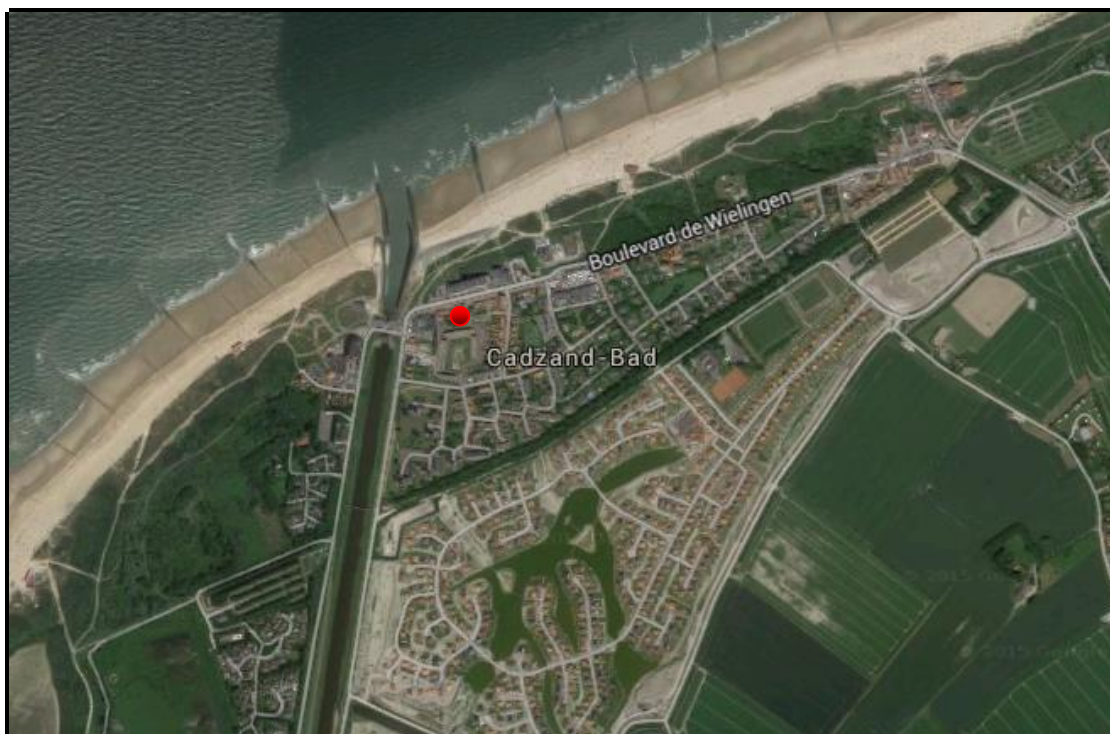
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De Wabo maakt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

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De gemeente Sluis heeft op 29 maart 2016 besloten planologische medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

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

1.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Boulevard de Wielingen in de plaats Cadzand-Bad. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie EC, nummers 215. De locatie is gelegen in het centrum van Cadzand-Bad. Het plangebied wordt aan een zijde begrensd door Boulevard de Wielingen 52, bekend als appartementencomplex 'De Duindoorn', en aan de andere zijde door de Boulevard de Wielingen 56 zijnde een bakkerij. Aan de voorzijde van het plangebied is de Boulevard de Wielingen gelegen.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie



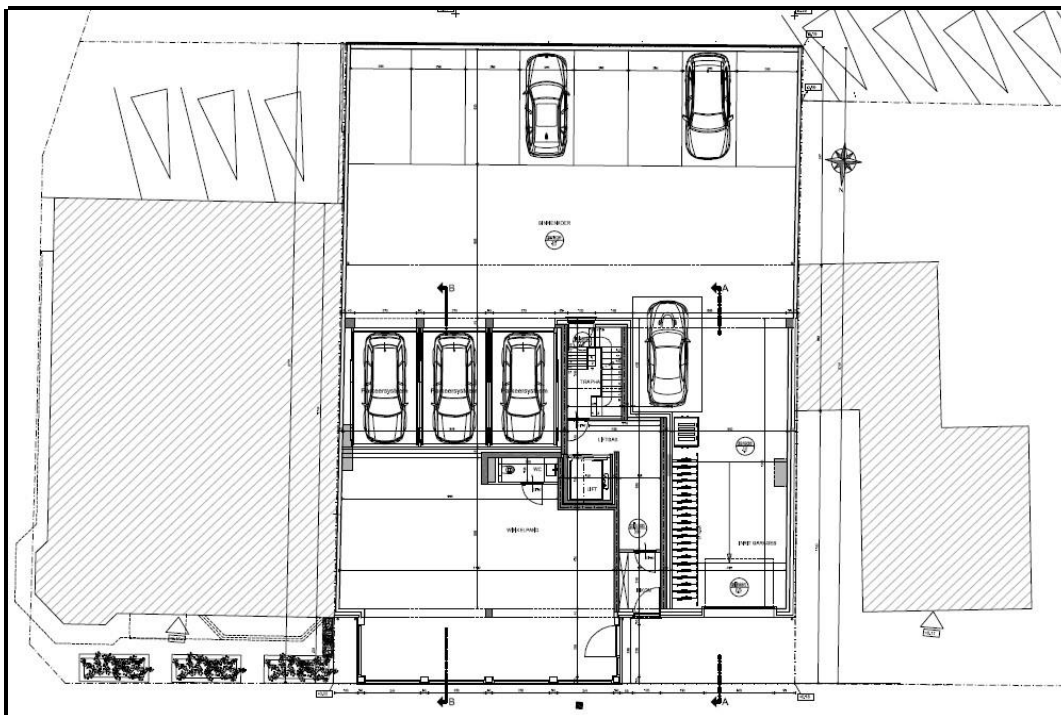
Figuur 2: Foto Boulevard de Wielingen (Vlnr) nummers 52, 54 en 56



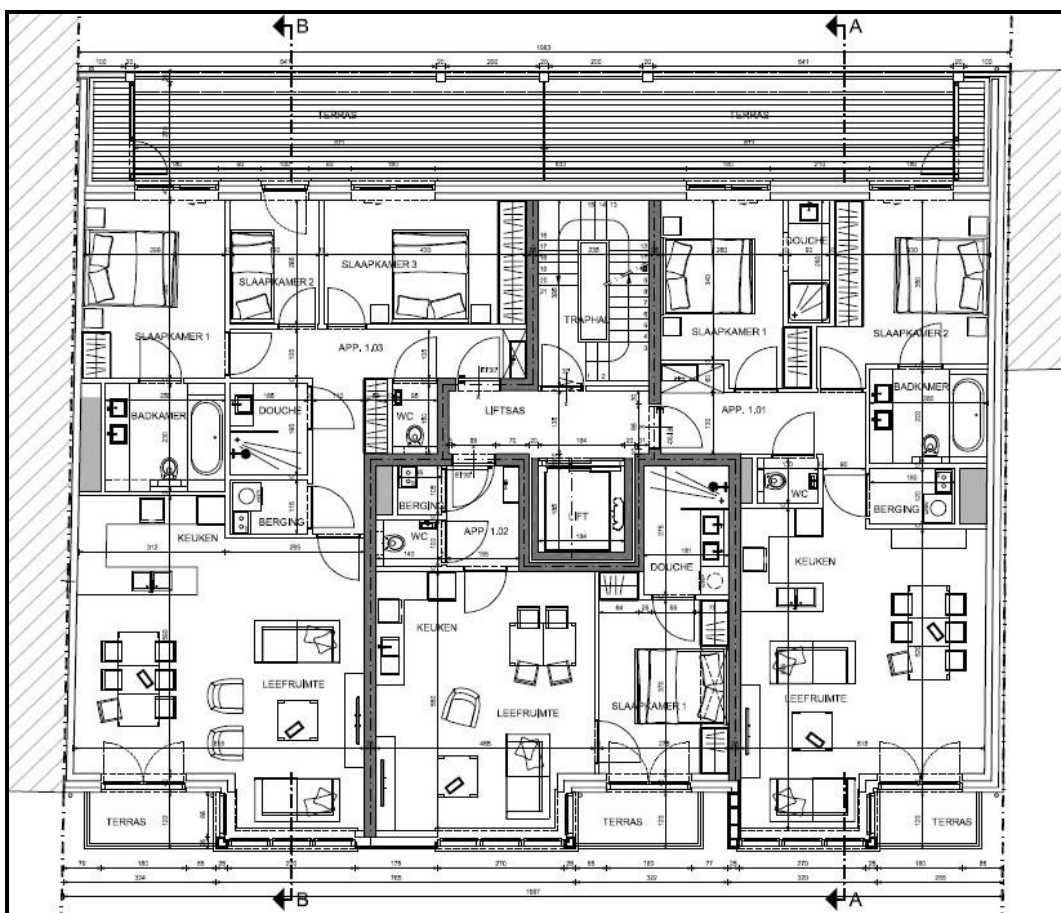
Figuur 3: Planlocatie Boulevard de Wielingen 54

1.3 Het plan

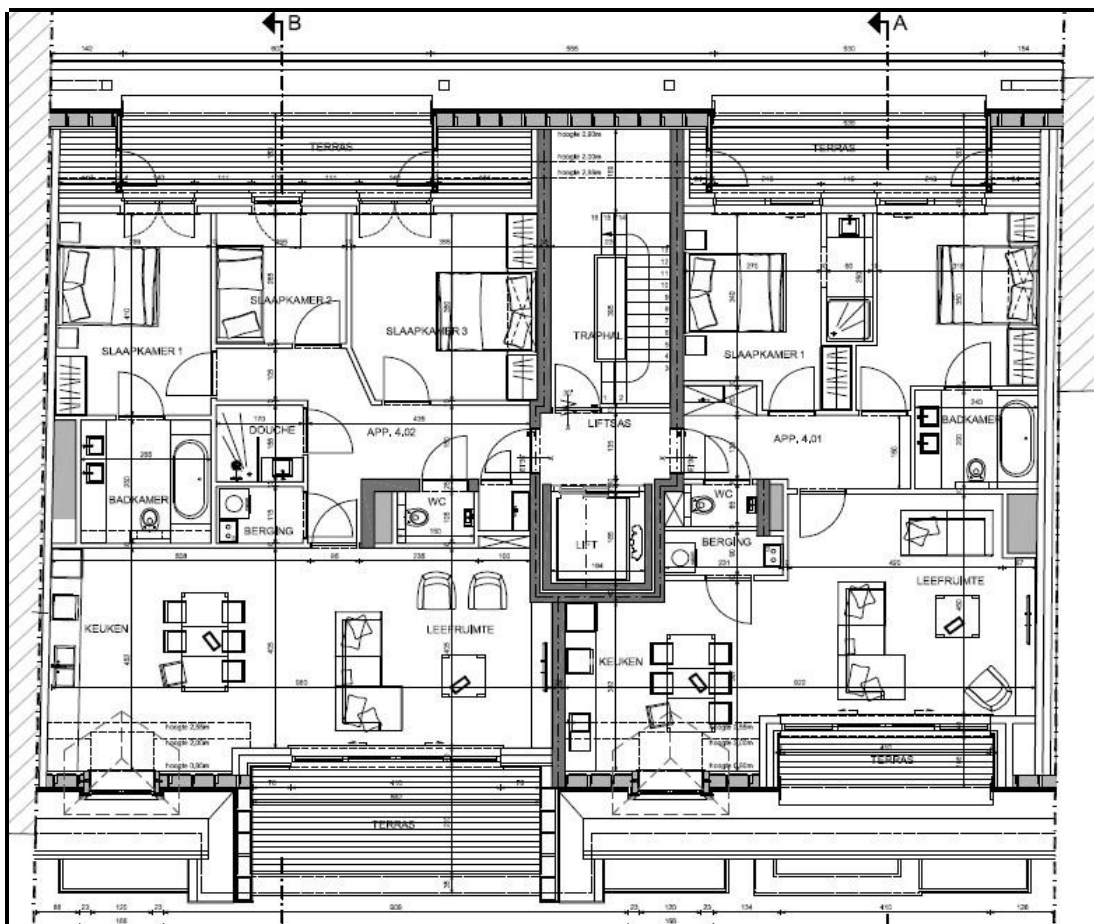
Het initiatief is er op gericht om na sanering van het bestaande bedrijfspand een appartementencomplex met commerciële ruimte, 11 appartementen en 15 parkeerplaatsen te realiseren. De begane grond heeft een commerciële ruimte van circa 115 m² bvo, een trap naar de kelder en de mogelijkheid om 15 auto's op eigen terrein te parkeren. De 1^e, 2^e en 3^e verdieping van het appartementencomplex omvat telkens per bouwlaag 3 appartementen. Een appartement met één, een appartement met twee en een appartement met drie slaapkamers. De 4^e verdieping biedt ruimte aan twee penthouses, waarbij één appartement is voorzien van twee slaapkamers en één appartement met 3 slaapkamers. De gemiddelde brutovloeroppervlakte van de appartementen bedraagt 86 m².



Figuur 4: Begane grond



Figuur 5: Indeling appartementen 1^e, 2^e en 3^e verdieping



Figuur 6: Indeling penthouses 4^e verdieping



Figuur 7: Voorzijde 'Le Normandy'

1.4. Leeswijzer

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

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Kustfundament

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

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

Nationaal Landschap

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

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



Figuur 8: Kustfundament

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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

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

Artikel 2.5 van de Verordening Ruimte is van toepassing. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 2.5 Recreatie:

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.

In de begripsbepalingen (art. 1.1) is de centrale bedrijfsmatige exploitatie als volgt omschreven: Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden.

Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden benoemd in artikel 2.5 van de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland.

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. Permanente bewoning wordt niet toegestaan.

Bij de beoordeling van binnenstedelijke ontwikkelingen dient een gemeente bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening te houden met de duurzaamheidsladder. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik.

De duurzaamheidsladder werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio, waarbij wordt gezien of sprake kan zijn van herstructurering, transformatie of dat er sprake is van realisatie anderszins;
3. De bereikbaarheid wordt onderbouwd.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen. Enerzijds heeft de gemeente de taak om, in lijn met de vastgestelde beleidsplannen, mogelijkheden te bieden een hoogwaardig toeristisch product met bijbehorende kwalitatieve verblijfsaccommodaties in de badplaats Cadzand-Bad te realiseren. Anderzijds voorziet de nieuwbouw in een actuele behoefte naar recreatiewoningen.

De behoefte aan recreatie-appartementen volgt uit **publicaties van het Kenniscentrum Kusttoerisme (2014) en Rabobank (Cijfers en Trends (2015))**. Eerder is al geconcludeerd dat een stijgende trend waarneembaar is voor het aantal gasten in Zeeland. Deze trend is ook waarneembaar voor het aantal overnachtingen.

Zeeland kent ten opzichte van 2013 in 2014 5% meer overnachtingen uit eigen land. Voor het aantal buitenlandse gasten gaat het om 15% meer overnachtingen ten opzichte van 2013.



Voor de actuele trends van recreatieappartementen wordt allereerst gekeken naar de bouwsector. Vanaf de tweede helft van 2015 wordt een sterk en bestendig herstel verwacht van de bouwsector (**Rabobank Trends & Cijfers, 2015**). Het volume van de bouwsector neemt hierbij jaarlijks toe met circa 3%. De voornaamste trends zijn ketensamenwerking, transformatie, duurzaamheid en creatie van toekomstbestendig vastgoed. De recreatiemarkt is tevens een groeimarkt. De trends in de recreatiebranche zijn als volgt te omschrijven (Rabobank Cijfers & Trends, 2015):

- kwaliteit, gastvrijheid en beleving zijn essentieel belang geworden om nog een meerprijs te kunnen realiseren; de consument bepaalt nu internet inzage geeft in aanbod, kwaliteit en pricing;
- de juiste online propositie (online vindbaar zijn, het juiste verhaal vertellen en de klant verleiden tot aankoop, reserveren of boeken) en de juiste inzet van sociale media zijn van doorslaggevend belang geworden; toenemende schaalvergroting en ketenvorming: integratie van verblijf- en dagrecreatie om meer beleving te creëren of de verblijfsduur te verlengen;
- toenemende aandacht voor duurzaamheid.

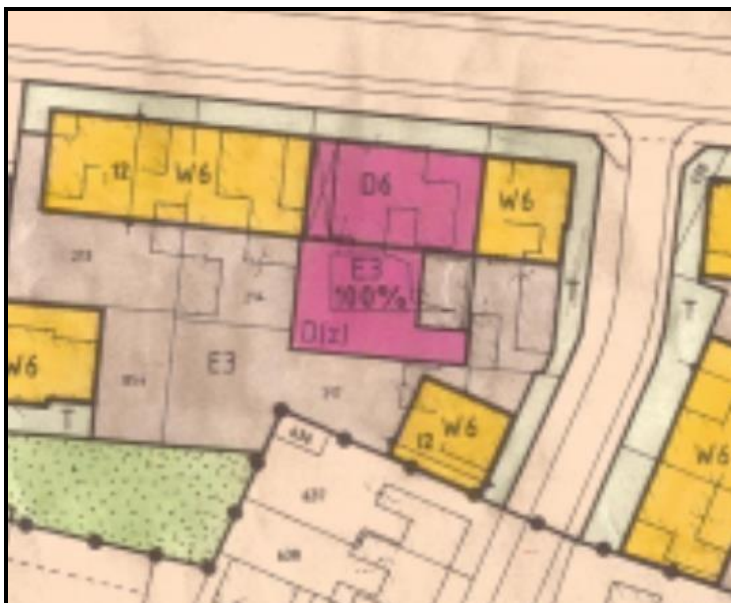
Gezien de stijging van het aantal gasten en overnachtingen in combinatie met een groeiende recreatiemarkt wordt door middel van het toevoegen van de 11 recreatieappartementen ingespeeld op de aanwezige regionale behoefte. Bovendien zijn de recreatieappartementen inmiddels verkocht waarmee de regionale behoefte wordt aangetoond.

De realisatie vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van herstructurering. De locatie wordt via de bestaande wegenstructuur ontsloten en heeft goede infrastructurele verbindingen met het achterland. Geconcludeerd wordt dat er geen strijdigheid is met provinciaal beleid en dat wordt voldaan aan de duurzaamheidsladder.

2.3 Gemeentelijk beleid

Beheersverordening Cadzand-Bad

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



Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan Boulevard de Wielingen

Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

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

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

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

In bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad is de ruimtelijke visie en beeldkwaliteit van de planlocatie nader omschreven. De richtlijnen zijn opgenomen in figuur 10.

Het ontwerp van het gebouw is gebaseerd op onderstaande regels. Het voorgevelvlak is iets teruggelegen ten opzichte van het aangrenzende appartementencomplex op Boulevard de Wielingen 52 om de individuele karakteristiek te benadrukken. Het gebouw is gebouwd tot beide zijdelingse perceelsgrenzen. Het gebouw omvat vier bouwlagen met kap, waarbij onder de kappen wordt gewoond. De begane grond heeft een bouwhoogte van 3,5 meter en omvat een commerciële plint. De bouwdiepte bedraagt 15 meter. Het gebouw voldoet aan de gestelde voorwaarden met betrekking tot kleurstelling en materiaalgebruik.

Bouwmassa's en architectuur

- Aanwezige bebouwing tussen de huisnummers 48 en 65 mag geheel vernieuwd worden.
- De voorgevels staan in één rooilijn direct aan de straat. Kleine verspringingen tussen voorgevelvlakken zijn toegestaan om de parcelering en individuele karakteristiek van de panden te benadrukken.
- Er mag gebouwd worden tot in de zijdelingse perceelsgrenzen.
- Doorsteken in de gevelwand ten behoeve van de ontsluiting van het achtererf of de bovenwoningen zijn maximaal 2,20 meter breed (voorkomen storende onderbrekingen in de etalagelaag). Overbouwde doorgangen hebben een minimale hoogte van 5 meter. Doorgangen zijn afsluitbaar met een in de architectuur geïntegreerd transparant hekwerk of poort.
- De gevelwand bestaat uit afzonderlijk herkenbare panden die allemaal afgedekt zijn met een kap. De hoogte van de bebouwing varieert tussen de 3 bouwlagen met kap en 4 bouwlagen met kap (nokhoogtes tussen de 14 en 17 meter, gerekend vanaf peil boulevard).
- Onder de kloke kappen wordt gewoond.
- De begane grond heeft een bouwhoogte van circa 3,5 tot 4 meter en bevat commerciële ruimten.
- De bouwdiepte bedraagt zowel voor de begane grond als voor de verdiepingen maximaal 18 meter. Voor de toepassing van deze bouwdiepte op de verdiepingen geldt als uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwaliteit van de te realiseren appartementen deze bouwdiepte dient te rechtvaardigen en dat het realiseren van appartementen aan de voorzijde en achterzijde daarbij niet is toegestaan.
- De kappen hebben een hellingshoek van meer dan 45 graden. Als vanuit de architectonische compositie van het bouwvolume een kap gewenst is die extra hoog is, dan wordt de gootlijn op een lager gelegen verdieping ingezet. Dakkapellen en dergelijke zijn ondergeschikte componenten van het dakvlak. Daken zijn afgedekt met een keramische pan. De donkerrode kleur overheerst, maximaal 20% van de panden heeft een keramische pan in een blauwgrijze kleurstelling.
- De gevels aan de boulevardzijde hebben geen buiten het gevelvlak hangende balkons. Eventuele buitenruimtes aan deze zijde zijn uitgevoerd als Franse balkons of loggia's en passen in de ritmiek van de raamopeningen.
- Het merendeel van de gevels is gewit (in wit of witnuances) of gekijmd. Echter vanwege de beoogde variatie mag 20% van de panden gerealiseerd worden in een traditionele baksteenarchitectuur.
- De bouwmassa's op hoeken hebben aantrekkelijke zijgevels. De panden hebben als het ware een tweede voorgevel.

Overgang prive-openbaar

- De panden staan direct aan de straat. Eventuele particuliere strookjes grond aan de voorzijde die niet bebouwd zijn worden verhard. Het peil, de vormgeving en materialisatie is afgestemd op de herinrichting van het openbare gebied.
- De begane grond met etalages is open aantrekkelijk vormgegeven. Op deze laag heeft ieder pand zijn eigen uitdrukking.
- Grote doorlopende luifels ontbreken. Reclame-uitingen e.d. worden op een stijlvolle manier direct mee ontworpen.
- Rolluiken aan de buitenzijde van de gevel zijn niet toegestaan. Bij het ontwerp van het interieur worden dergelijke veiligheidsvoorzieningen geïntegreerd. Vanwege de uitstraling genieten transparante rolhekwerken de voorkeur.
- Tussen de Duindoornstraat en de Scheldestraat worden de achterste perceelsgrenzen door tuinmuren en/of bijgebouwen gemarkeerd. Gelet op het karakter van dit achtergebied verdient een eenheid in uitstraling de voorkeur. Via afsluitbare poorten zijn de achterpercelen toegankelijk voor personenauto's (parkeergelegenheid op eigen terrein). Gelet op de omgeving van de Blommaart is dit achtergebied niet geschikt als bevoorradingsroute voor de winkels.
- Eventuele erfafscheidingen aan de Duindoornstraat zijn eveneens in de architectuur van de hoofdbouwmassa's geïntegreerd.

Figuur 10: Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad Bijlage 10

Geconcludeerd wordt dat er een strijdigheid is met de beheersverordening Cadzand-Bad en het onderliggende bestemmingsplan Boulevard de Wielingen.

Om het initiatief mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. In een overeenkomst zullen de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer worden vastgelegd.

Visiedocument 'Krachtig Verbonden'

Op 12 februari 2016 is het visiedocument 'Krachtig Verbonden' in werking getreden. Hierin is vastgelegd dat een gedeelte van de te realiseren recreatieappartementen verplicht moeten worden verhuurd. Op 14 juli 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Sluis echter besloten af te zien van een verplichting tot verhuur van recreatieve appartementen. Daarmee is deze eis komen te vervallen.

In de volgende hoofdstukken worden alle relevante ruimtelijke en sectorale aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid in het kader van een goede ruimtelijke ordening nader behandeld.

3. Motivering ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

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

Gebiedsbescherming

De planlocatie is gelegen in Cadzand-Bad. Een dorp gelegen tegen de Westerschelde. De Westerschelde is aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden ofwel Natura2000 gebied. De afstand van het appartementencomplex tot de Westerschelde bedraagt circa 380 meter. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortbescherming

Het plangebied heeft betrekking op gronden die nu al in gebruik zijn voor detailhandel. Het appartementengebouw wordt op vrijwel dezelfde plaats als het huidige bedrijfspand gebouwd. Het huidige gebouw was tot voor kort nog in gebruik. Op de locatie zijn door de vorige bewoner geen vleermuizen of andere bijzondere planten- en diersoorten waargenomen. Gezien de aard van het plan en met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op vleermuizen te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Een ontheffing in het kader van de Flora en fauna hoeft niet te worden aangevraagd. De zorgplicht wordt in acht genomen. In het geval toch een vleermuis in de bestaande bebouwing verblijft zal de sloop van de bestaande bebouwing worden uitgevoerd tussen oktober en maart om onnodige verstoring van de leefomgeving van deze dieren te voorkomen.

3.2 Cultuurhistorie

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

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

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007.

Archeologiebeleid

De gemeente Sluis heeft voor haar grondgebied een beleid opgesteld aangaande archeologische waarden in de gemeente Sluis. In deze beleidsnotitie wordt Cadzand-Bad op pagina 24 als volgt aangeduid:

'Er is geen archeologische informatie bekend over Cadzand-Bad. De ouderdom van deze kern wordt door de gemeente niet archeologisch relevant geacht.'

Dit beleid wordt nader ondersteund door de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) waar het plangebied wordt gekenmerkt door een lage archeologische verwachting (lage trefkans). Tevens maakt het plangebied geen deel uit van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) Zeeland. Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan gemeld worden dat het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door een lage archeologische verwachting (lage trefkans). Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Boulevard de Wielingen. Dit is de belangrijkste verkeersader van Cadzand-Bad. De realisatie van 11 appartementen met commerciële ruimte zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Ervan uitgaande dat de appartementen of veelvuldig zelf gebruikt worden of verhuurd worden brengt dit een toename van 11 appartementen x gemiddeld 7 verkeersbewegingen per appartement = 77 verkeersbewegingen per dag met zich mee. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de appartementen is echter van geringe invloed op het totale lokale verkeersbeeld.

De parkeernorm in Cadzand-Bad bedraagt voor appartementen 1,2 parkeerplaats per appartement. Wat betreft de commerciële ruimten wordt saldering toegepast. Onder saldering wordt verstaan dat het aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein in overeenstemming moet zijn met de nieuw gerealiseerde voorzieningen. Een commerciële ruimte die in de oorspronkelijke situatie geen parkeergelegenheid op eigen terrein heeft, dient in geval van saldering bij nieuwbouw met een uitbreiding van bijvoorbeeld 100m² niet voor de gehele nieuwbouw, maar slechts voor de uitbreiding aan de parkeernorm voldoen. In de zienswijzennotitie voor de start van de structuurvisie Cadzand-Bad is ten aanzien van de mogelijkheid tot saldering (dat door meerdere

partijen is gedaan), het volgende overwogen. Saldering voor residentiële functies wordt ongewenst geacht en niet in overeenstemming met het stijlvolle badplaatsimago dat wordt nagestreefd. Voor de overige functies zal dit per geval nader worden onderzocht.

De bestemming van het pand voorziet in 'detailhandel', maar uit de aangeleverde informatie (onder meer uit BAG) blijkt dat op de locatie al geruime tijd een niet-woonfunctie in de vorm van een winkel is gevestigd met een oppervlakte van circa 160m² bvo. Gelet op de beleidsmatige wens om in de zone 'Rode Wielingen' ontwikkelingen, waarbij voorzien wordt in winkels, te ondersteunen, is het feitelijk gebruik in deze doorslaggevend. De oppervlakte wordt kleiner dan ze nu is (van circa 160m² naar circa 115m²) zodat saldering aanvaardbaar is. Voor de appartementen zijn $11 \times 1,2 = 13,2$ parkeerplaatsen noodzakelijk. Op eigen terrein worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm voor de appartementen.

3.5 Technische infrastructuur

Het plangebied is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, electra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

4. Milieuaspecten

4.1 Bodem

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

Op de bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in de categorie "Buitengebied en naoorlogse woonwijken". In de nabije omgeving zijn geen verontreinigingen bekend. Ook hebben er geen andere functies dan detailhandel plaatsgevonden. De locatie kan daarmee als onverdacht worden aangemerkt. Vrijstelling van de bodemonderzoekplicht is derhalve aan de orde.

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

Niet-gesprongen explosieven

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. De meest relevante locaties waar niet-gesprongen explosieven kunnen liggen, liggen binnen de aanlegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust, zoals in Cadzand-Bad. Uit historisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van Noordzee Résidence Cadzand-Bad blijkt dat geheel Cadzand-Bad als verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven gekenmerkt wordt. Er zijn geen onderzoeksgegevens voorhanden die een nauwkeuriger inschatting van het risico op nietgesprongen explosieven op kavelniveau mogelijk maken.

Teneinde het risico te beheersen wordt voorgesteld het bestaande gebouw te slopen. Na de sloop zal explosievenonderzoek uitgevoerd worden. Mochten er explosieven gevonden worden, dan kunnen deze ook voor de bouw verwijderd worden. Mochten er geen explosieven gevonden worden, kan de bouw een aanvang nemen. Risico's komen conform de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar.

4.2 Geluid

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

Op basis van de Standaard Rekenmethode RMG 2012 kan een geluidindicatie berekend worden. Aan de hand van Rekentool wordt duidelijk dat dat er een Letm waarde is van 50 dBa. In binnenstedelijk gebied is wettelijk de mogelijkheid opgenomen om maximaal 58 dBa te hanteren. Tevens is er aan de achterzijde van het gebouw sprake van een geluidsluwe achtergevel. Aan de

achterzijde zijn tevens de terrassen gelegen. De bewoners hebben dan ook altijd een geluidsluwe zijde ten opzichte van het wegverkeer. Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

4.4 Externe veiligheid

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

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

Over de Westerschelde worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De transportroute op de Westerschelde passeert op circa 3 kilometer afstand van de appartementen. Uit risicoberekeningen van Rijkswaterstaat (2008) blijkt dat het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ niet tot de oever reikt. Ook heeft TNO een analyse uitgevoerd met betrekking tot het groepsrisico (2007), waaruit blijkt dat het invloedsgebied zich uitstrekt tot over de oevers. Tussen de appartementen en de transportroute liggen reeds andere appartementen. Het beperkte aantal te bouwen appartementen is derhalve niet maatgevend. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de appartementen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Milieuhinder

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

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

Het gebouw wordt aan één zijde gerealiseerd tegen een bakkerij, Boulevard de Wielingen 54 (SBIcode 4724). Op grond van de VNG Handreiking geldt voor dergelijke functies een afstand van 10 meter. In het geval van een centrumgebied, waar functiemenging wordt nagestreeft is het mogelijk om voor categorie A bedrijven dat bedrijfsactiviteiten aanpandig aan woningen te kunnen uitvoeren. Bij functiemenging kan gedacht worden dorpskernen, stadscentra en gebieden zowel bestaande gebieden met functiemenging als gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd.

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

Een bakkerij is een categorie 1 bedrijf welke in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging in de categorie A in een gemengd gebied wordt ingedeeld. In dat geval dient niet aan de afstand van 10 meter voldaan te worden en zijn de eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven in dat geval toereikend. Aangezien aan de afstanden wordt voldaan, zal ter plaatse van het appartementencomplex geen onacceptabele milieuhinder ontstaan.

5. Waterparagraaf

5.1 Watertabel

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

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan is gelegen buiten het 'kustfundament' en heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>Het plan omvat de bouw van een appartementencomplex op de locatie waar nu een bedrijfspand met bedrijfswoning en verharding is gelegen. De toename van het verhard oppervlak bedraagt 100 m². Extra waterberging op de locatie is niet mogelijk. Voor 100x0,075=7,5 m³ worden compenserende maatregelen getroffen. Hierover worden afspraken gemaakt conform het waterbergingsfonds.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.	<i>Vuilwater wordt aangesloten op de riolering. Schoon hemelwater van het dak zal gescheiden worden afgevoerd.</i>

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

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

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

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

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

Conclusie

De ontwikkeling van het appartementencomplex met commerciële ruimte zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst waarin de ontwikkeling en mogelijke planschade wordt opgenomen. In deze overeenkomst wordt tevens de bovenplanse bijdrage voor het Investeringsfonds Cadzand-Bad opgenomen.

6.3 Procedure

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) wordt het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen. Binnen deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen zijn bijgevoegd als bijlage. De zienswijzen zijn verwerkt in deze definitieve onderbouwing. De vergunning ligt vervolgens tijdens de beroepstermijn wederom 6 weken ter inzage.