

HERONTWIKKELING SCHELDESTRAAT 4-5 CADZAND Ruimtelijke onderbouwing



Titel:	Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling Scheldestraat 4-5 Cadzand-Bad
Gemeente:	Sluis
Status:	Definitief, inclusief verwerking zienswijzen
Project:	12-021
Datum:	15 februari 2013
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Van Akker
Informatie mede afkomstig van:	Arcas Architecture Urbanism

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en procedure	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Opbouw	6
H2. Plan	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Context	7
2.3 Beoogde situatie	8
H3. Motivering	15
3.1 Beleid	15
3.2 Ondergrond	16
3.3 Water	17
3.4 Flora en fauna	18
3.5 Verkeer en parkeren	19
3.6 Milieuhinder	19
3.7 Grijze milieu-aspecten	19
3.8 Conclusie	20
H4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
4.1 Economische uitvoerbaarheid	21
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Bijlagen	
1a. Watertoets-tabel	
1b. Wateradvies	
Separate bijlage (vertrouwelijk):	
Privaatrechtelijke overeenkomst inzake aanleg en gebruik parkeergarage	



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding en procedure

Op zes belendende percelen aan de Scheldestraat in Cadzand-Bad staan c.q. stonden vrijstaande relatief kleine woningen uit de vijftiger jaren van de twintigste eeuw (nummers 3 tot en met 8). Het perceel Scheldestraat 6 is in 2009 herontwikkeld tot een modern appartementengebouw van vier lagen op een plint. Het voornemen bestaat om op de percelen Scheldestraat 4 en 5 de bestaande woningen af te breken en er twee moderne appartementengebouwen te realiseren. Het architectonisch ontwerp van de beoogde appartementengebouwen met de welluidende namen "Ad Infinitum" en "Et Ultra" is in het Q-team Cadzand-Bad besproken en akkoord bevonden.

Realisering van het initiatief is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Cadzand-Bad'. Appartementen zijn niet mogelijk binnen de vigerende bestemming Wonen-vrijstaand (W-v). Verder hebben de beoogde nieuwe appartementen een bouwdiepte van meer dan de toegestane 10 meter en ook de totale bouwhoogte is hoger dan op grond van het verouderde bestemmingsplan is toegestaan. In 2009 heeft de gemeenteraad van Sluis een voorbereidingsbesluit genomen, waarin is verklaard dat voor de bebouwingsconcentratie Cadzand-Bad een nieuw bestemmingsplan zal worden opgesteld. Dit voorbereidingsbesluit is diverse keren verlengd, de laatste keer op 19 april 2012. Er is thans nog geen nieuw bestemmingsplan voor Cadzand-Bad voorbereid of in procedure.



Figuur 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

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. 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.

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

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de kern Cadzand-Bad binnen de gemeente Sluis en betreft de percelen Scheldestraat 4 en 5. Het plangebied wordt begrensd door de Scheldestraat in het westen, het perceel Scheldestraat 6 met een recent ontwikkeld appartementengebouw in het zuiden en een groengordel ter afscheiding van de Blommaart in het oosten. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het perceel Scheldestraat 3 dat als onderdeel van de algehele herontwikkeling van het aangrenzende hotel de Schelde wordt meegenomen. De percelen staan kadastraal bekend als Oostburg EC 1103 en EC1104 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.400 m².

1.3 Opbouw

De ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit drie hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan voor de nieuwe appartementengebouwen kort toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 gemotiveerd waarom er in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Plan

2.1 Bestaande situatie

Thans staat op elk van beide percelen een jaren-vijftig woning van één laag met een kap. De percelen kenmerken zich door een diepe voortuin afgezoomd door haag of hek. Het pad naar de voordeur in het midden van de woning splitst de groene voortuinen in twee delen. Er is thans geen ruimte voor parkeren op eigen terrein gemaakt.



Figuur 4. Bestaande situatie

Aan de achterzijde grenzen de percelen aan een groengordel die dient als afscherming naar de in de jaren zestig ontwikkelde recreatie-appartementen van de Blommaert. Het perceel Scheldestraat 4 kent een diepe achtertuin met een bijgebouw, terwijl het perceel Scheldestraat 5 een ondiepe kavel is die grenst aan openbaar opgaand groen.

2.2 Context

De woningen maken deel uit van een rij van zes woningen die in een soortgelijke maat en vorm langs de Scheldestraat tussen hotel De Schelde en de Egelantierstraat zijn neergezet. De woning op het naastgelegen perceel is reeds herontwikkeld tot zelfstandig appartementengebouw.

De Scheldestraat verbindt het buitengebied aan de oostzijde van het Uitwateringskanaal met de Boulevard de Wielingen. Op de hoek met Boulevard de Wielingen staat Hotel de Schelde. De Scheldestraat is in tegenstelling tot de aan de andere zijde van het Uitwateringskanaal gelegen Kanaalweg geen ontsluitingsroute voor Cadzand-Bad. De Scheldestraat biedt wel toegang tot het ontwikkelingsgebied Cavelot.

Cadzand-Bad is anno 2012 in de ban van een investeringsgolf. De badplaats is snel gegroeid in de jaren vijftig en zestig onder invloed van de opkomst van het strandtoerisme. Tot begin jaren negentig is het plaatsje gegroeid, maar daarna hebben er weinig investeringen meer plaatsgevonden, zodat er nu sprake is van een gedateerd beeld. In 2006 is de Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad vastgesteld,

later voorzien van een beeldkwaliteitsaanwijzingen en gevolgd door de Schilvisie Cadzand-Bad. De visie is omarmd door de hoteliers in het dorp en er is thans sprake van een groeiende interesse vanuit de regio Knokke-Heist. Dit heeft tot gevolg dat met de ontwikkeling van Cavelot het dorp in omvang wordt verdubbeld en dat er diverse plannen in uitvoering zijn, dan wel op stapel staan om de hotelcapaciteit uit te breiden en appartementen te bouwen.

In de Ontwikkelingsvisie en Schilvisie wordt de Scheldestraat samen met het uitwateringskanaal en de aan de overzijde gelegen Kanaalweg betiteld als de zogenoemde Blauwe Laan. Deze Blauwe Laan vormt als invalsroute van de badplaats de belangrijkste stedenbouwkundige structuurdrager van de westzijde van Cadzand. De Blauwe Laan eindigt in een knooppunt bij het gemaal - op het grensvlak van dorp, natuur en zee - waar diverse routes bij elkaar komen en er sprake is van een markant cluster van hotels. Dit stedenbouwkundige knooppunt is in het Ontwikkelingsplan aangeduid als het Maritiem Balkon. De visie kiest voor wat betreft de Blauwe Laan voor een bijzondere identiteit met een maritieme sfeer van de architectuur.

In de bijlage Ruimtelijke visie en beeldkwaliteit, behorende bij het "Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, natuurlijk stijlvol" zijn expliciete beeldkwaliteitsaanwijzingen opgenomen voor de herontwikkeling van de woningen aan de Scheldestraat.

Bouwmassa's en architectuur

- De bebouwing met de huisnummers 3 t/m 8 mag geheel vernieuwen. Daarbij wordt ingezet op een omslag van het beeld van zes eenvoudige woningen naar een ensemble van statige herenhuizen. De kavel van Scheldestraat 3 kan bij de herontwikkeling van het hotel De Schelde betrokken worden.
- Binnen het beoogde sfeerbeeld hebben de herenhuizen ieder een eigen stijl. Het is niet de bedoeling dat er een projectmatig beeld ontstaat.
- De bouwmassa's zijn vrijstaand. De voorgevels staan in een vaste rooilijn die overeenkomt met de huidige rooilijn (diepte voortuin circa 9,50 tot 10 meter).
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is aan weerszijden minimaal 2,5 meter.
- Om het vrijstaande karakter van de volumes nog verder te garanderen mogen de hoofdbouwmassa's niet geschakeld zijn door aangebouwde bijgebouwen of carports.
- De hoogte van de bebouwing is minimaal 9 en maximaal 15 meter. Dit kan zowel gerealiseerd worden door volumes met een kap of volumes met een plat dak. De vorm van de kap is vrij te kiezen. Hierbij is uitgegaan van een verdiepingshoogte van 3 meter. Op de begane grond hoeft geen extra hoogte aangehouden te worden omdat geen andere functies dan wonen voorzien zijn.
- Het bouwvlak voor de hoofdbouwmassa heeft een maximale diepte van 12 meter.
- Op de achterpercelen (en aan de Egelantierlaan) wordt vooralsnog niet gebouwd. Toekomstige herontwikkeling van deze diepe achterpercelen hoeft niet uitgesloten te worden maar zal afgestemd moeten worden op eventuele herontwikkelingen van het gebied de Blommaart. De visie op ontsluiting, openbare ruimte en parkeren zijn wezenlijke stedenbouwkundige aspecten die daarvoor kaderstellend zullen zijn.

Inrichting kavels en overgang openbaar – privé

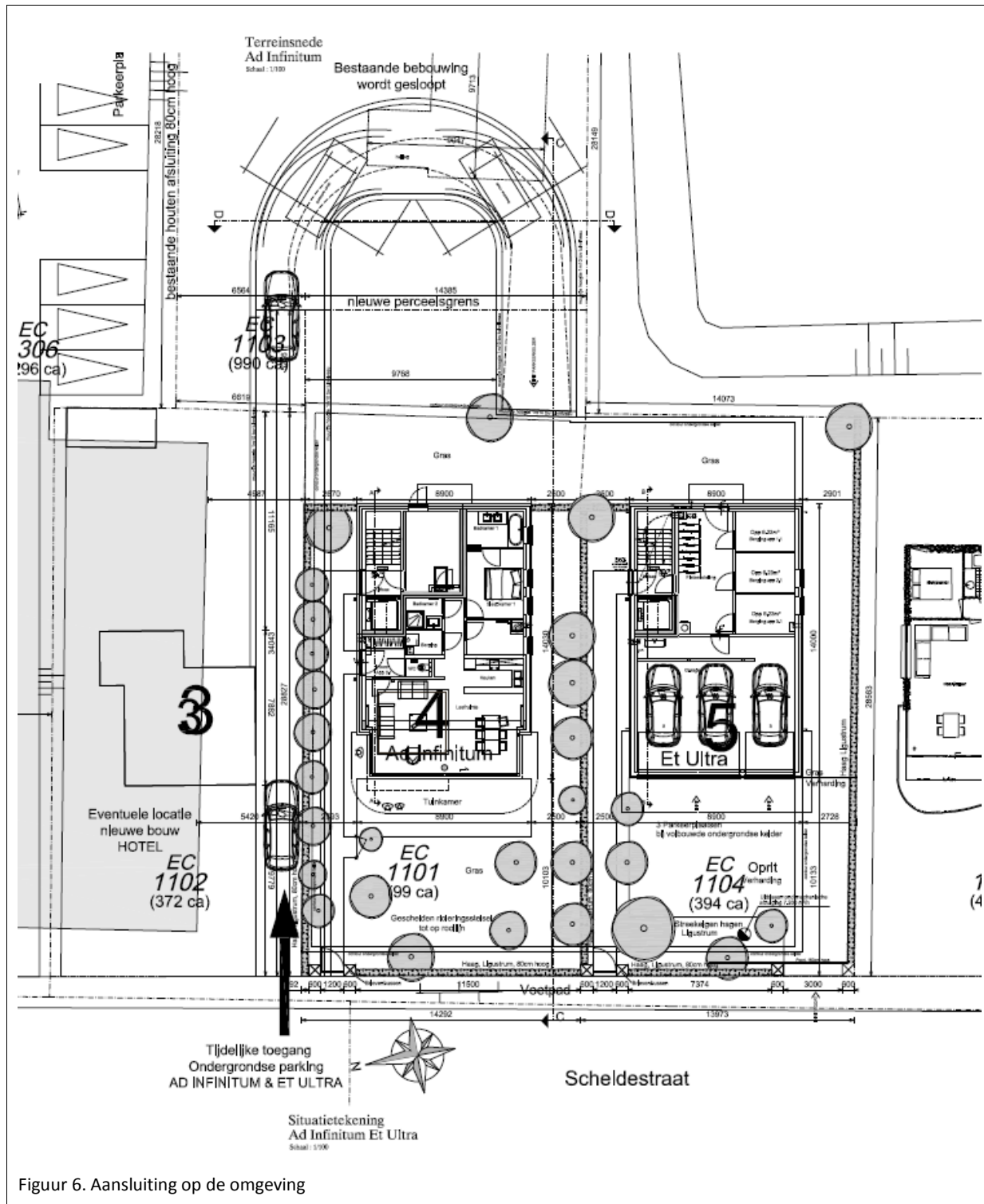
- De invalsroute langs het kanaal heeft een groen karakter. De inrichting van de voortuinen levert een belangrijke bijdrage aan de beeldvorming. De voortuinen zijn groen en de verharding beperkt zich tot het minimaal noodzakelijke (toeritten langs de woningen naar het achterperceel). In de voortuinzone wordt niet geparkeerd.
- Op de voorste perceelsgrenzen staan in de architectuur geïntegreerde tuinmuren, al dan niet gecombineerd met een haag.
- De parkeerbehoefte moet volledig op eigen erf worden opgelost.
- Aanbouwen en bijgebouwen passen bij de architectuur van de hoofdbouwmassa.

Figuur 5. Beeldkwaliteitsaanwijzingen Ontwikkelingsvisie (2010)

2.3 Beoogde situatie

Het ontwerp voor de nieuw te bouwen appartementengebouwen is gebaseerd op bovenstaande beeldkwaliteitsaanwijzingen. Er worden twee individuele volledig vrijstaande gebouwen gerealiseerd met een eigen karakter en bijbehorende namen "Ad Infinitum" en "Et Ultra".

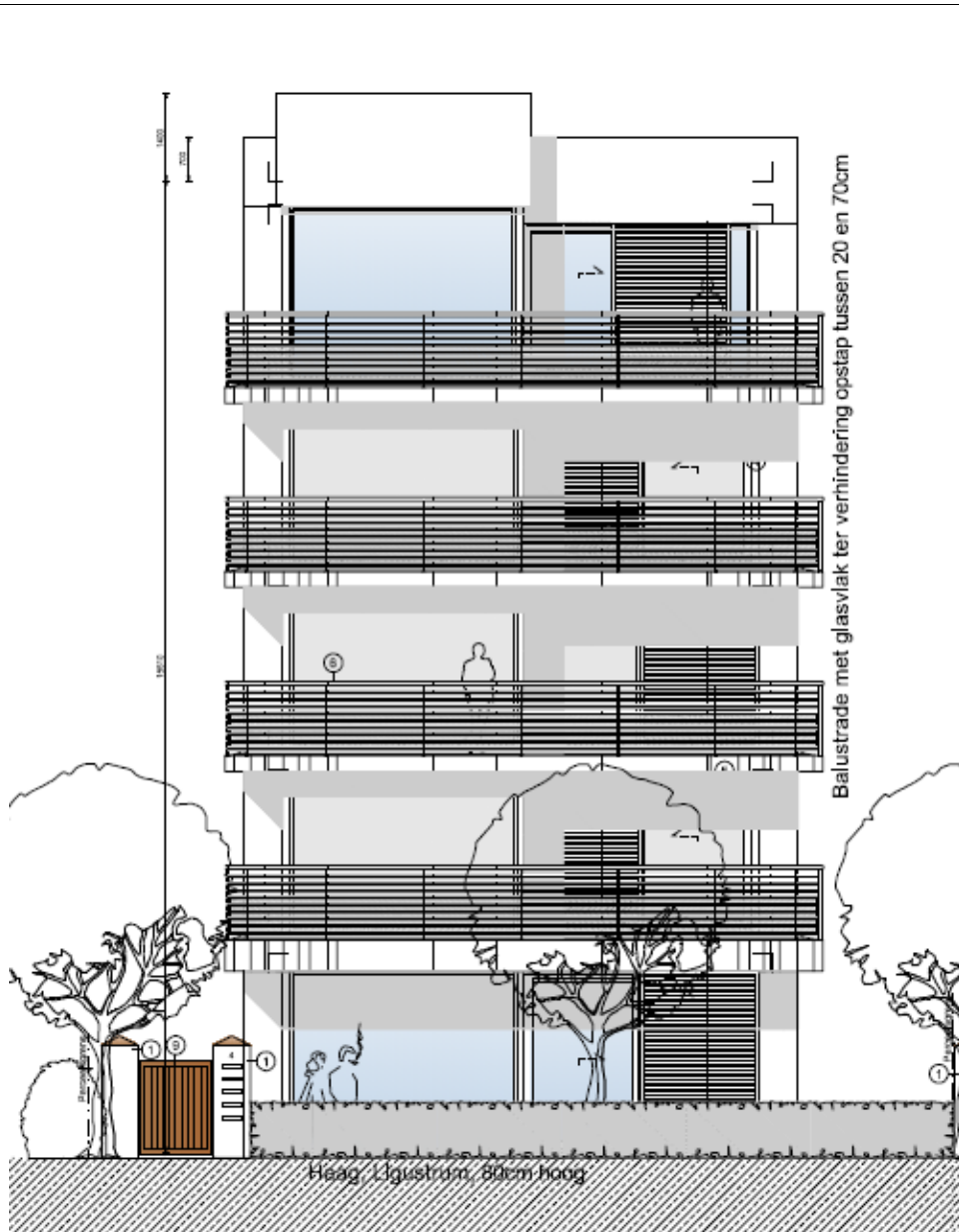
Beide gebouwen staan strak in de rooilijn op een afstand van 10 meter van de perceelsgrens. De voortuinen worden omzoomd door hagen en voorzien van gras. Een voetpad van 2,5 meter breed biedt toegang tot de gebouwen, waarbij de toegang in elk pand aan de zijkant op het noorden is gesitueerd. De afstand tussen beide gebouwen bedraagt 5 meter en de afstand naar de zijdelingse perceelsgrenzen van aangrenzende percelen bedraagt meer dan 2,5 meter. Het parkeren en de bergingsruimte wordt in de hoofdgebouwen en de parkeerkelder opgelost, zodat er geen aanbouwen of bijgebouwen op het perceel nodig zijn.



Figuur 6. Aansluiting op de omgeving

Ad Infinitum

Het gebouw Ad Infinitum komt te staan op perceel Scheldestraat 4. Het gebouw bestaat uit vijf verdiepingen, met op elke verdieping een woonprogramma bestaande uit een leefruimte met open keuken, twee slaapkamers en twee badkamers. Alle verdiepingen zijn bereikbaar met een trappenhuis en een lift die in pandig aan de achterzijde (noordoostpunt) is gesitueerd. De leefruimte is georiënteerd op de Scheldestraat (westzijde), waarbij elke verdieping is voorzien van een uitkragend balkon met terras over de volle breedte van het gebouw. Het gebouw is afgedekt met een plat dak en een opstaande rand om de liftopbouw uit het zicht te halen.



Figuur 7. Ontwerp beoogde situatie Ad Infinitum

Et Ultra

Het gebouw Et Ultra komt te staan op perceel Scheldestraat 5. Het gebouw bestaat net als Ad Infinitum uit vijf verdiepingen, maar in dit geval is vormen de bovenste twee verdiepingen samen één appartement met de leefruimte op de bovenste verdieping. De begane grond is ingericht voor 3 privégarages en drie bergingen. Alle verdiepingen zijn bereikbaar met een trappenhuis en lift die in pandig aan de achterzijde (noordoostpunt) is gesitueerd. De leefruimte is georiënteerd op de Scheldestraat (westzijde), waarbij elke verdieping is voorzien van uitkragende balkons met een terras in een wisselende compositie. Het gebouw is afgedekt met twee verspringende schuine daken tegen een verticaal element die het verticale karakter van het appartementengebouw benadrukt.



Figuur 8. Ontwerp beoogde situatie Et Ultra

Hoogte

In het ontwerp van beide gebouwen is uitgegaan van de beeldkwaliteitsaanwijzing om te werken met maximaal vijf verdiepingen van drie meter hoog. De verdiepingen hebben vanuit de eisen vanuit het bouwbesluit ten aanzien van de dikte van de verdiepingsvloeren en de vrije plafondhoogte de 3 meter nodig. De onderste verdieping biedt ook toegang tot de rest van de appartementen, zodat daar een hogere plafondhoogte wenselijk is. De grotere plafondhoogte is verder wenselijk om de ruimte onder de uitkragende balkons in gebruik en esthetisch beter tot zijn recht te laten komen. De opstaande rand op het dak heeft enkel de esthetische functie om de liftopbouwen uit het zicht te halen en geeft geen mogelijkheid tot een verdere programmatische benutting. Dit betekent wel dat de totale hoogte van het gebouw zestien meter zeventig bedraagt. Gelet op de hogere bebouwing die bij de herontwikkeling van hotel de Schelde beoogd wordt, het totale beeld van de herenhuizen langs de Scheldestraat en het heldere ritme van vijf verdiepingen is deze hoogte stedenbouwkundig acceptabel.

Parkeren

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. In overleg met de eigenaar van Hotel de Schelde is besloten om een parkeergarage onder het gehele perceel te situeren die bereikt kan worden via het perceel Scheldestraat 3. Deze parkeergarage is bedoeld voor de toekomstige bewoners van de appartementen en voor de parkeerbehoefte van hotel de Schelde.

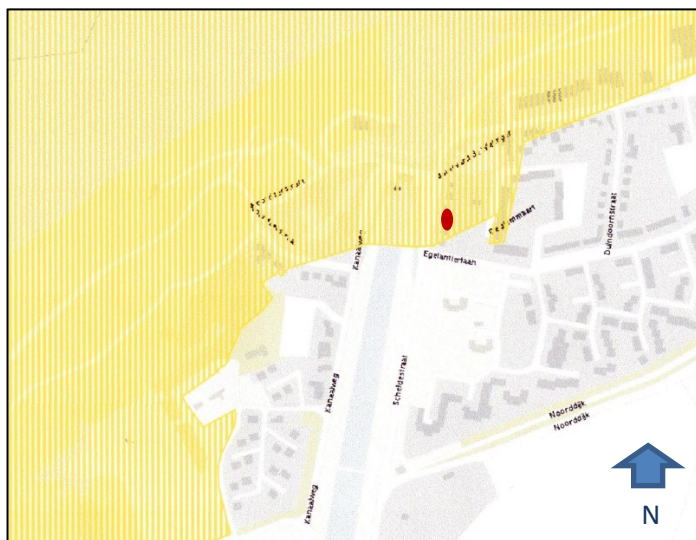
In de eindsituatie is daarbij sprake van een hellingbaan ter plaatse van Scheldestraat 3 die de totale parkeergarage bereikt. In de tussenfase, voordat de herontwikkeling van hotel de Schelde gerealiseerd is, wordt een tijdelijke toegang tussen het bestaande pand Scheldestraat 3 en Ad Infinitum gerealiseerd, waardoor met een bocht het eerst gerealiseerde deel van de parkeergarage bereikt kan worden. Hiertoe is op 23 oktober 2012 een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen hotel de Schelde en de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is als vertrouwelijke bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In de overeenkomst zijn 10 parkeerplaatsen toegewezen aan de gebruikers van Ad Infinitum en Et Ultra. Samen met de drie garageboxen op de begane grond van Et Ultra wordt daarmee voldaan aan de voorgeschreven parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid (8 wooneenheden, 12 benodigde parkeerplaatsen volgens norm, 13 parkeerplaatsen te realiseren).

Daarenboven blijft zowel de voorzijde als de achterzijde van het perceel verschoond van auto's en krijgt een groene uitstraling. Daar staat tegenover dat de appartementengebouwen een bouwdiepte van 14 meter krijgen, terwijl in de beeldkwaliteitsaanwijzingen een maximum van 12 meter is voorgeschreven. Deze aanwijzing kwam voort uit de eis om het parkeren op eigen terrein op te lossen en geen belangen van belendende percelen te schaden. Aangezien het parkeren op eigen terrein ruimschoots is opgelost en de belendende percelen niet geschaad worden in uitzicht of toegankelijkheid, is het verantwoord in dit geval een grotere bouwdiepte toe te staan.

Gebruik

In de huidige situatie is er sprake van twee woningen die als permanente woning bestemd zijn. In de nieuwe situatie is er sprake van maximaal 8 appartementen, waarvan er één permanent bewoond wordt. Het onderscheid tussen reguliere woningen en recreatiewoningen wordt in de praktijk steeds kleiner. In het ontwerp-omgevingsplan geeft de provincie Zeeland aan dat daar waar "een nichemarkt bediend kan worden, een ruime toepassing van deeltijd wonen overwogen kan worden". Dit is in Cadzand Bad het geval. Het is geen woonkern – daarvoor ontbreken ook de voorzieningen – maar wel een populaire badplaats, waar deeltijdwonen bij uitstek passend is. De gemeente Sluis heeft de verordening "Gebruiksverordening tweede woningen" dan ook *niet* op Cadzand-Bad van toepassing verklaard. In de te realiseren appartementen zijn derhalve alle vormen van niet-permanent wonen (vanaf verhuur tot gebruik als tweede woning) mogelijk. De niet permanent bewoonde appartementen vormen niet het geregistreerde hoofdverblijf van de eigenaren of huurders.

In geval van verhuur is in de anterieure overeenkomst een centrale bedrijfsmatige exploitatie geregeld. Deze regeling wordt ingegeven door de wens van de provincie om een kwalitatief toeristisch product te waarborgen en te voorkomen dat binnen één complex meerdere verhuurorganisaties verschillende kwaliteitsstandaarden kunnen hanteren.



Figuur 9. Ligging in het kustfundament



Figuur 10. Schilvisie "Impressie van de Westflank"

H3. Motivering

3.1 Beleid

Rijksbeleid

De locatie valt binnen het kustfundament (figuur 9). Het recent vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is derhalve van invloed op deze locatie. In het Barro wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkeling binnen en buiten het stedelijk gebied. Gelet op het stedenbouwkundige samenstel mag ervan uitgegaan worden dat de locatie binnen het stedelijk gebied zoals bedoeld in het Barro ligt. Daarmee is sprake van een “ja-mits”-beleid, waarbij ontwikkelingen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de eisen vanuit de waterkering (zie paragraaf 3.3). Omdat het in dit geval sprake is van een herontwikkeling in stedelijk gebied, is de aanwijzing van de regio West Zeeuws-Vlaanderen als Belvederegebied en als Nationaal Landschap niet van invloed.

Provinciaal beleid

Gelet op de begrenzingen die worden aangehouden in de gemeentelijke Ontwikkelingsvisie en Schilvisie Cadzand-Bad, de begrenzing die de provincie hanteert in het kader van verevening, de bestaande planologisch-juridische situatie en gelet op het stedenbouwkundige samenstel is de facto sprake van een ligging binnen bestaand bebouwd gebied, zoals bedoeld in het Omgevingsplan Zeeland. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In dit geval, waarin sprake is van de vervanging van twee bestaande, planologisch bestemde woningen door twee kleinschalige appartementengebouwen, wordt het algemene provinciale belang van duurzame verstedelijking niet geraakt.

Specifieke provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. Voor verblijfsrecreatie wordt daarin bepaald (artikel 2.5) dat regels moeten worden gesteld ter voorkoming van permanente bewoning en dat aannemelijk moet worden gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is gewaarborgd. Uit de artikelgewijze toelichting op de verordening wordt duidelijk dat ook complexen van recreatieappartementen onder deze regel vallen. Permanente bewoning wordt met uitzondering van de vervanging van de bestaande woning in deze ontwikkeling niet toegestaan. In geval van verhuur wordt voldaan aan de wens van de provincie om centrale bedrijfsmatige verhuur in de anterieure overeenkomst vast te leggen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Sluis heeft haar beleid voor Cadzand-Bad vooral verwoord in de Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad en de Schilvisie Cadzand-Bad. Essentie van de Ontwikkelingsvisie is vooral dat de doorontwikkeling naar een ‘stijlvolle internationale badplaats met een natuurlijk karakter’, waar de kernkwaliteiten rust, ruimte en vrijheid centraal staan, gerealiseerd moet worden in een samenspel van private initiatieven dat voldoende financiële middelen opbrengt om de publieke ruimte (met name Boulevard de Wielingen) her in te richten. Daartoe is een Investeringsfonds Cadzand-Bad opgericht, die gevoed wordt door bijdragen uit private ontwikkelingen en die de bijdrage aan niet-rendabele herinrichtingsprojecten regelt. De Ontwikkelingsvisie is voorzien van een bijlage waarin de ruimtelijke visie en aanwijzingen voor beeldkwaliteit zijn opgenomen. Voor de flanken van Cadzand-Bad is de Schilvisie vastgesteld, een stedenbouwkundige visie op de uitbreiding van de badplaats aan de zuidzijde en op herontwikkelingen aan de oost- en westzijde van het bestaande dorp (figuur 10). Als uitvloeisel hiervan is het zogeheten Q-team in het leven geroepen, waarin stedenbouwkundige supervisie wordt gegeven aan alle – ook kleinere – ontwikkelingen in Cadzand-Bad. Het Q-team heeft de beoogde herontwikkeling van de percelen aan de Scheldestraat 4 en 5 beoordeeld en aangegeven dat de herontwikkeling past in het gedachtegoed van de visie (zie ook hoofdstuk 2).

3.2 Ondergrond

Archeologie

Het plangebied maakt 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). In Archis 2, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, staan geen vondstmeldingen. In het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) is geen aanvullende archeologische informatie gevonden. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

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. Op grond van de bodemkwaliteitskaart valt de locatie in de categorie "Buitengebied en naoorlogse woonwijken", hetgeen duidt op een relatief kleine kans op verontreiniging. Ten behoeve van de herontwikkeling van het naastgelegen perceel is enkele jaren geleden een bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij is een verontreiniging aangetroffen met PAK's in de bovengrond (0-50 cm), zowel in het mengmonster als in een bodemonster.

Omdat ten behoeve van de aanleg van de parkeerkelder de bovengrond over het gehele terrein, aansluitend aan het perceel Scheldestraat 6 wordt verwijderd, wordt bij de verwijdering een analyse gemaakt van het vrijgekomen materiaal, waarna de meest geëigende manier om de grond te verwerken, wordt afgestemd met het bevoegd gezag. Risico's voor de gemeente die samenhangen met de aanwezigheid van bodemverontreinigingen komen voor rekening van de eigenaar.

Kabels en leidingen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen. Wel is gebleken dat in het plangebied een waterleiding van asbestcementlei door privaat terrein loopt. De ontwikkeling wordt aangegrepen om een deel van deze oude leiding te vervangen door kunststof en onder het trottoir in openbaar gebied te leggen.

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 Cavelot blijkt dat geheel Cadzand-Bad als verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven gekenmerkt wordt. Er zijn geen onderzoeksgegevens voorhanden die een nauwkeuriger inschatting van het risico op niet-gesprongen explosieven op kavelniveau mogelijk maken. Ook detectie is op dit moment niet mogelijk, omdat er nog sprake is van bestaande bebouwing.

Teneinde het risico te beheersen wordt voorgesteld het bestaande gebouw te slopen, de bestaande fundering gecontroleerd te verwijderen en direct te detecteren op de aanwezigheid van explosieven. Mochten er explosieven gevonden worden, dan kunnen deze direct bij het uitgraven van de parkeerkelder verwijderd worden. Mochten er geen explosieven gevonden worden, kan de bouw een aanvang nemen. De gecontroleerde verwijdering van de bestaande fundering en de detectie vindt in opdracht en op risico van de initiatiefnemer plaats door een gespecialiseerd bedrijf. Risico's voor de gemeente die samenhangen met de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven komen voor rekening van de eigenaar.

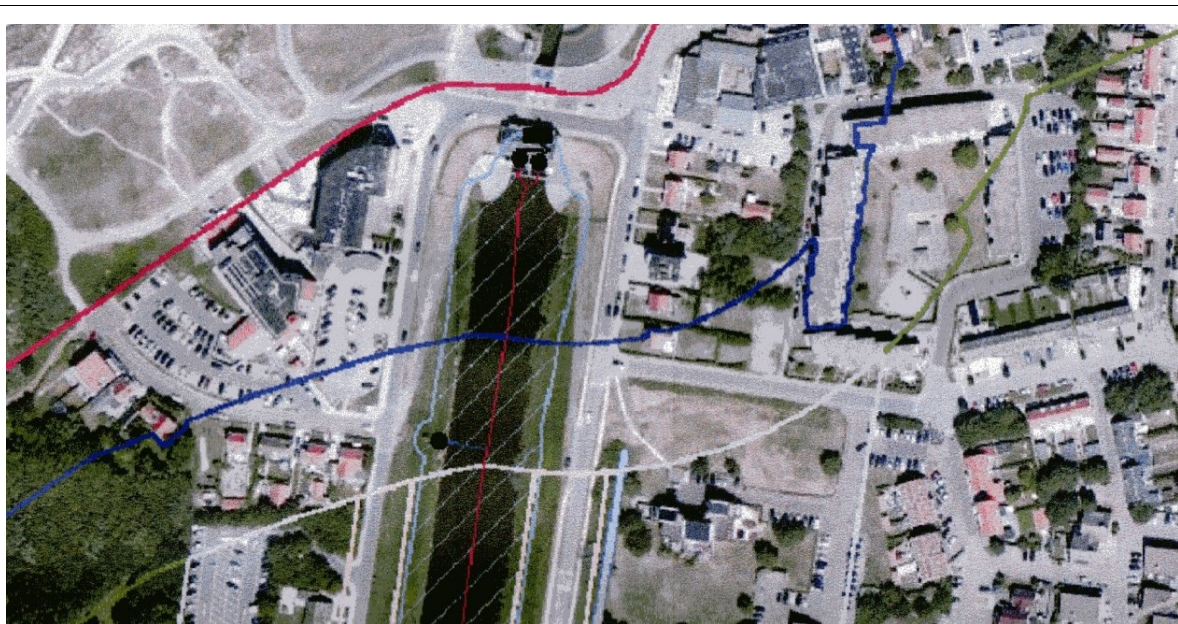
3.3 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2010-2015 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen als bijlage 1a. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

De waterkansenkaart geeft aan dat er nauwelijks infiltratiemogelijkheden zijn. In de huidige situatie wordt het hemelwater op de percelen afgevoerd naar het afwateringskanaal. Het vuilwater is aangesloten op een gemengd rioolstelsel onder de Scheldestraat.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de vervanging van twee woonhuizen door twee appartementengebouwen op dezelfde plek. Het gehele perceel wordt daartoe onderkelderd. Op de kelders wordt een grondlaag aangebracht met teelaarde. Het hemelwater op het perceel blijft schoon en wordt enigszins vertraagd afgevoerd naar het afwateringskanaal.

Het plangebied valt geheel binnen de beschermingszone A van de primaire waterkering en daarmee binnen het kustfundament.



Figuur 12. Waterkering en beschermingszones

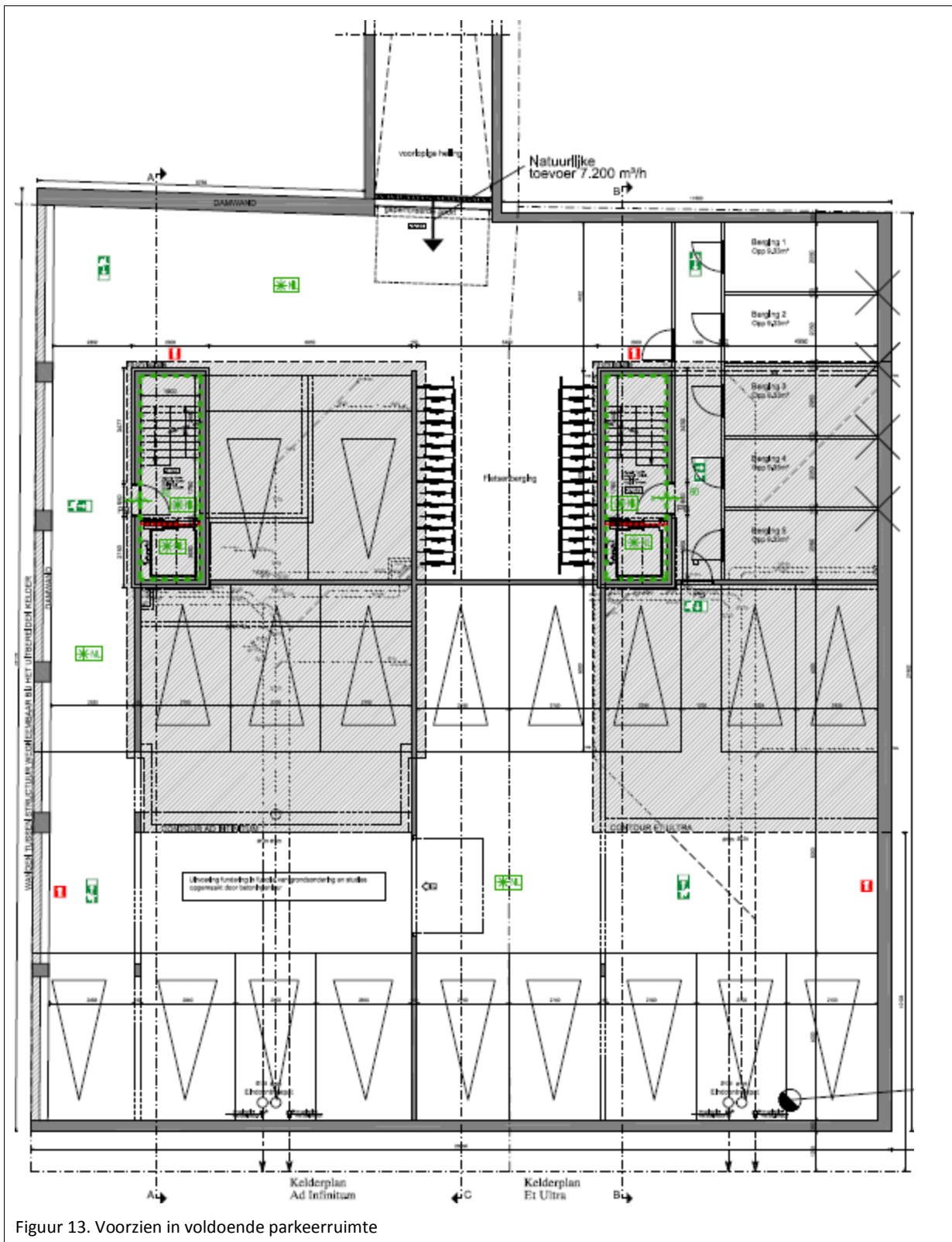
Het plangebied ligt aan de oostzijde van het afwateringskanaal. De waterkering langs het afwateringskanaal is een regionale waterkering. Het plangebied valt grotendeels binnen de beschermingszone A van deze regionale waterkering; een strook van de voortuin valt binnen het waterstaatswerk. Dit deel wordt onderkelderd, maar er komt geen bebouwing op te staan. Het plangebied valt geheel binnen de contour langs de regionale waterkering.

Voor het bouwen binnen het kustfundament is een watervergunning vereist. Deze watervergunning wordt parallel aan de omgevingsvergunning aangevraagd. Daarin wordt ook de relatie tussen de onderkeldering en de waterkering beoordeeld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Scheldestromen. Aan het waterschap wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies is als bijlage 1b opgenomen.

3.4 Flora en fauna

Het plangebied heeft betrekking op gronden die nu al in gebruik zijn voor woondoeleinden en tuin. De appartementengebouwen zullen op vrijwel dezelfde plaats als de huidige woningen worden gebouwd. De huidige woningen zijn thans nog in gebruik; de bewoners hebben nooit vleermuizen of andere bijzondere planten- en diersoorten waargenomen. Een winterverblijfplaats voor vleermuizen kan dan ook uitgesloten worden.



Figuur 13. Voorzien in voldoende parkeerruimte

Geconcludeerd mag worden dat er geen negatieve effecten van de sloop van de woningen op beschermde soorten zijn te verwachten. Een ontheffing in het kader van de Flora en fauna hoeft niet te worden aangevraagd. De zorgplicht wordt in acht genomen. Om de zeer kleine kans dat tijdens de sloop een vleermuis tevoorschijn komt, te voorkomen, vindt de sloop in de periode tussen oktober en maart plaats.

3.5 Verkeer en parkeren

Er worden in plaats van twee woningen in totaal 8 appartementen gebouwd. Het aantal verkeersbewegingen neemt daardoor toe met maximaal 32 verkeersbewegingen per etmaal. Deze beperkte toename kan op de Scheldestraat met een ruim profiel eenvoudig opgevangen worden. Het parkeren wordt in een parkeerkelder onder de appartementen georganiseerd, waarbij een koppeling is gelegd met de aanstaande herontwikkeling van hotel de Schelde (figuur 13). In dit bouwplan worden, naast de drie garages op de begane grond van het gebouw Et Ultra 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de parkeernorm wordt ruimschoots voldaan.

3.6 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. De enige relevante bedrijfsactiviteit in de directe omgeving is hotel de Schelde; daarvoor wordt in nieuwbouwsituaties een afstand van 10 meter gehanteerd. De afstand tussen het hotel en de appartementengebouwen is groter dan 10 meter. Bij herontwikkeling van hotel De Schelde worden volgens de huidige plannen de faciliteiten van het hotel die tot enige milieuhinder zouden kunnen leiden op meer dan 10 meter van de appartementengebouwen geprojecteerd. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.7 Grijze milieu-aspecten

Geluid

De geluidbelasting op de woning is afkomstig van het verkeer en van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De Scheldestraat is een 30-kilometerweg. Er is geen sprake van milieu-invloed van de hotel de Schelde, ook niet voor wat betreft geluid (zie paragraaf 3.6). Daarenboven gaat het om de bouw van appartementen, waar al eerder een gevoelige functie (woning) stond. Uit de aanvraag voor de omgevingsvergunning blijkt dat in de appartementen de (wettelijke) binnenwaarde van 33 dB gehaald wordt. Akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Lucht

De vervanging van twee woningen door maximaal acht appartementen draagt niet “in betekenende mate” bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht¹. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

¹ Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.

Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Er is geen route gevaarlijke stoffen aangewezen in of nabij het plangebied.

Over de Westerschelde worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De transportroute op de Westerschelde passeert op circa 3 kilometer afstand van de woning. 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 meerdere woningen en hotels. Het beperkte aantal te herbouwen appartementen is derhalve niet maatgevend. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.8 Conclusie

De herontwikkeling past in het gedachtegoed van de “Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad Natuurlijk stijlvol”, waarin aan de Blauwe Laan een maritieme sfeer van de architectuur toegeschreven wordt en waarin specifieke aanwijzingen voor beeldkwaliteit worden gegeven. Er is gezorgd voor een voldoende parkeervolume onder de grond, waar ook de gewenste herontwikkeling van hotel de Schelde van profiteert. De volumes staan los op de kavels met voldoende ruimte voor groen. De planologische risico's op de kavel zijn onderzocht en hetzij niet van toepassing hetzij inzichtelijk gemaakt en geadresseerd. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

H4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De percelen kadastraal bekend als Oostburg EC 1103 en EC1104, zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarin worden de risico's voor planschade, aanwezigheid van bodemverontreiniging en aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven bij de initiatiefnemer gelegd. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De initiatiefnemer gebruikt eigen middelen om het bouwplan te financieren. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) heeft het ontwerpbesluit gedurende 6 weken van 20 december 2012 tot 31 januari 2013 ter visie gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn drie reacties gegeven die ertoe hebben geleid dat kleine aanpassingen in het ontwerp hebben plaatsgevonden. Deze aanpassingen zijn teruggekoppeld naar de indieners en in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Bijlage 1a. Watertoets-tabel

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid waterkering	Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	De percelen liggen in het kustfundament. Het gehele perceel ligt in de beschermingszone van het waterstaatswerk van het uitwateringskanaal. Voor het bouwen binnen het kustfundament is een watervergunning vereist.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende hoogte om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	Herbouw op reeds opgehoogd terrein. Onderkeldering voldoet aan constructieve eisen. Het verhard oppervlak zal maximaal met een oppervlakte van 100 m2 toenemen, waardoor geen extra waterberging nodig is.
Waterschapsobjecten	Geen belemmering voor (milieucontouren rondom) waterschapsobjecten	Geen belemmering voor het gemaal op circa 50 meter afstand.
Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast)	Optimale werking van de zuivering en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken	Vuilwater blijft op bestaande riolering. Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld (daken en tuin); gescheiden riool voor oprit.
Watervoorziening/-aanvoer	Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Mogelijkheden voor hergebruik niet van toepassing.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	Er is geen sprake van de aanleg van (extra) open water.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	Grondwateroverlast is niet aanwezig. Bij de nieuwbouw ontstaat door de voorgestane bouw- en rioleringswijze geen grondwateroverlast.
Oppervlaktewater-kwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het hemelwater wordt via een hwa-riool geloosd op het uitwateringskanaal. Bij de bouw wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Grondwaterkwaliteit	Behoud / realisatie van een goede grondwater-kwaliteit.	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoeld) infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;	Hydrologisch geen verandering. Verdroging is niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhouds(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	N.v.t.; onderhoud van afwateringskanaal ligt buiten het perceel.
Waterschapswegen	Rekening houden met eventueel aanwezige waterschapswegen	N.v.t.; er zijn geen waterschapswegen in het geding.



Waterschap **Scheldestromen**

Gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

uw brief : 25-06-2012
uw kenmerk :
ons kenmerk : 2012016818
bijlagen :

behandeld door : drs. ing. J.M. Schipper
doorkiesnummer : 088-2461266
e-mail : info@scheldestromen.nl

onderwerp : wateradvies ruimtelijke onderbouwing 'Scheldestraat 4-5 Cadzand' (appartementencomplexen)

Terneuzen, 3 juli 2012 **VERZONDEN - 9 JULI 2012**

Geachte heer, mevrouw,

De ruimtelijke onderbouwing 'Scheldestraat 4-5 Cadzand' (versie 20 juni 2012) die aan het waterschap is voorgelegd, geeft mij geen aanleiding opmerkingen te maken.

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

Voor het uitvoeren van het project is een watervergunning vereist voor het bouwen in de beschermingszone. De watervergunning kent een eigen proces, hierover wordt apart gecorrespondeerd.

Deze brief is tevens het wateradvies.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen

b.a. 

mr. drs. J.A. van Werkum,
hoofd afdeling Beleid Waterbeheer

Postadres:

Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Bezoekadressen:

Kanaalweg 1,
4337 PA Middelburg

Kennedylaan 1,
4538 AE Terneuzen

t 088 2461000 (lokaal tarief)
f 088 2461990
e info@scheldestromen.nl
s www.scheldestromen.nl