



ADROMI GROEP

Ruimtelijke onderbouwing Vlamingpolderweg 2 en 2a, Cadzand-Bad

Gemeente Sluis

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



Projectnummer: eb/R202331/2401a
Datum: 9-9-2024
Auteur: E. Barendregt
Geaccordeerd: J. Wilschut

villa
belle
ville

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Projectgebied	4
1.3.	Geldend planologisch regime	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Gebiedsbeschrijving	7
2.1.	Bestaande situatie	7
2.2.	Beoogde situatie	8
3.	Ruimtelijk beleidskader	14
3.1.	Algemeen	14
3.2.	Rijksbeleid	14
3.3.	Provinciaal beleid	15
3.4.	Gemeentelijk beleid	19
4.	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.1.	Archeologie	24
4.2.	Cultuurhistorie	25
5.	Verkeerskundige aspecten	27
5.1.	Verkeer	27
5.2.	Parkeren	27
6.	Natuur	28
6.1.	Gebiedsbescherming	28
6.2.	Soortbescherming	29
7.	Water	30
7.1.	Waterschapsprogramma Scheldestromen	30
7.2.	Watertoets	30
7.3.	Legger Oppervlaktewaterlichamen	33
8.	Milieu	34
8.1.	Bedrijven- en milieuzonering	34
8.2.	Geluid	35
8.3.	Besluit milieueffectrapportage	35
8.4.	Bodem	36
8.5.	Luchtkwaliteit	37
8.6.	Externe veiligheid	38
8.7.	Afval	40
8.8.	Algehele conclusie milieu	40
9.	Uitvoerbaarheid	41
9.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
9.2.	Financiële uitvoerbaarheid	43

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Deze onderbouwing heeft betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van zeven recreatieappartementen en één appartementswoning verdeeld over twee gebouwen op het perceel gelegen aan de Vlamingpolderweg 2 en 2a in Cadzand.

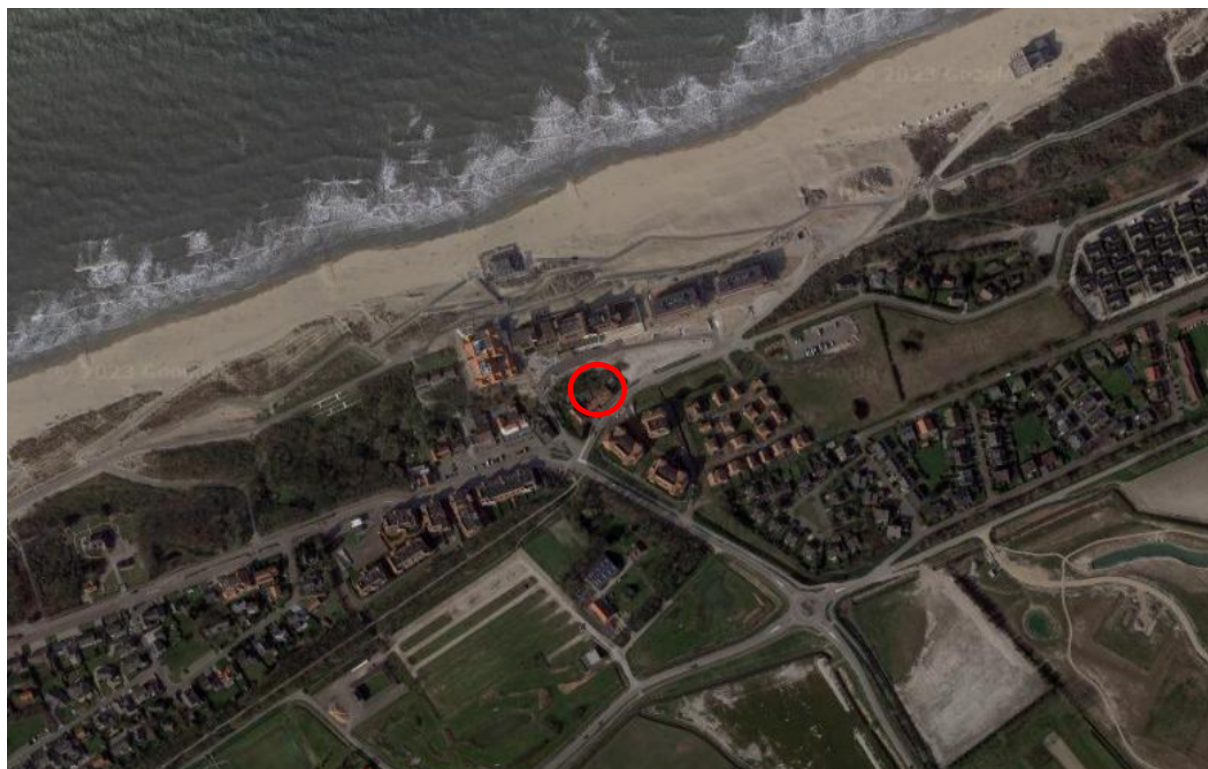
De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen. In overleg met de gemeente is besloten om de ontwikkeling middels een uitgebreide vergunningprocedure (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo) mogelijk te maken.

Onderhavig document heeft betrekking op de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken bestemmingsplan'. Voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte documenten, online beschikbare gegevens en kadastrale ondergronden.

1.2. Projectgebied

Het projectgebied ligt ten noorden van Cadzand, in Cadzand-Bad. Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie EC, nummers 112 en 2312. Op het perceel met nummer 112 zijn twee woningen aanwezig. Het perceel met nummer 2312 is onbebouwd.

Onderstaande figuur geeft een indicatie van de ligging van het projectgebied.



Figuur 1: Projectgebied indicatief weergegeven met rode omlijning (Bron: Google Earth, bewerkt)

1.3. Geldend planologisch regime

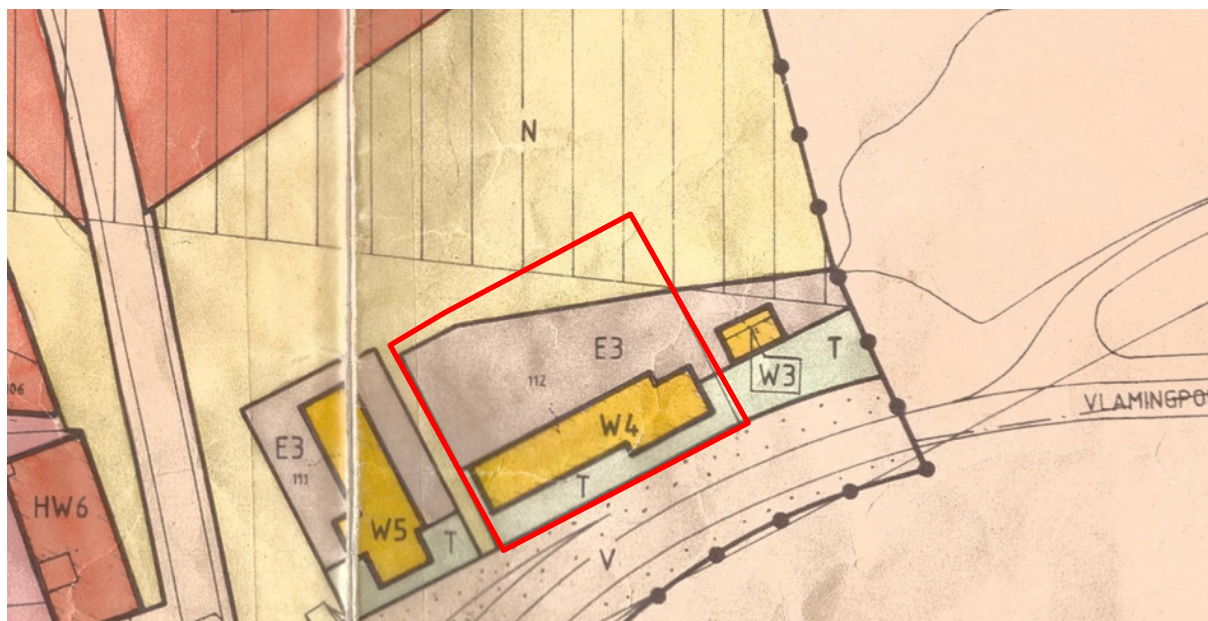
Het projectgebied ligt gedeeltelijk in het gebied waarvoor op 26 september 2013 de 'Beheersverordening Cadzand-Bad' is vastgesteld. In deze beheersverordening zijn de onderliggende bestemmingsplannen opnieuw vastgesteld. Voor het projectgebied wordt dan ook getoetst aan het bestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen', vastgesteld op 11 januari 1994.

In dit bestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen' is het projectgebied aangeduid voor 'Woondoeleinden' (W4), 'Erf' (E3) en 'Tuin' (T). Er gelden dienovereenkomstige bestemmingen. De maximaal toegelaten goot- of boeibordhoogte bedraagt 4 meter in de woonbestemming en 3 meter in de erfbestemming. De maximaal toegelaten bouwhoogte bedraagt 9 respectievelijk 8 meter in deze bestemmingen.

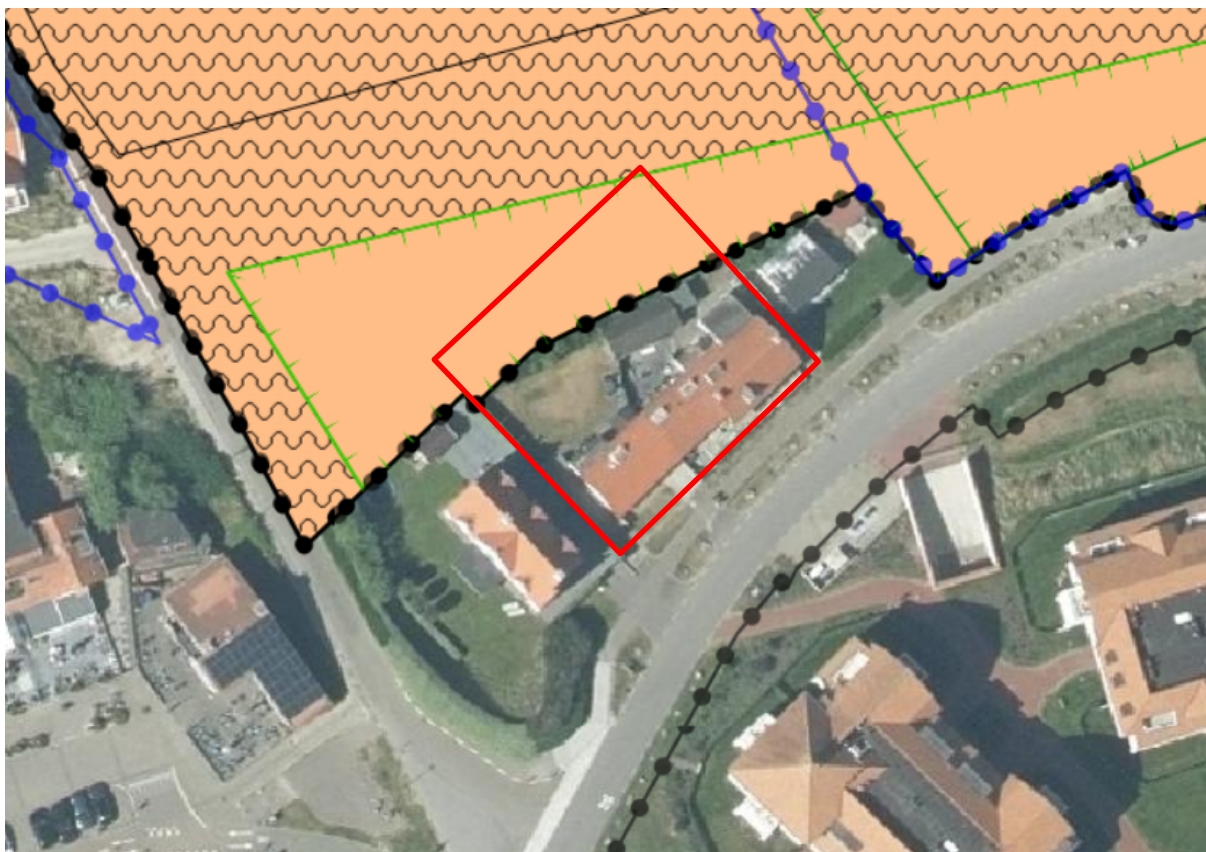
Ter plaatse van de tuinbestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

Het noordelijke gedeelte van het projectgebied valt binnen het bestemmingsplan 'De Blanke Top Cadzand-Bad', vastgesteld op 24 maart 2016. Dit gedeelte van het projectgebied is aangeduid voor 'gemengd', de begrenzing komt min of meer overeen met die van de aanduiding 'natuurgebied' in de Beheersverordening Cadzand-Bad (het bestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen'). Op grond van deze aanduiding zijn de gronden onder meer bestemd voor een hotel met bijbehorende voorzieningen, waaronder sport-, spel- en wellnessvoorzieningen alsook duinnatuur. Hiernaast geldt op deze gronden de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk' en voor een klein gedeelte in het noorden de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Gelet op de omstandigheid dat ter plaatse geen bouwvlak is ingetekend, mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd.

Daarnaast geldt een parapluplan voor archeologie. Het projectgebied is in dit bestemmingsplan niet voorzien van een dubbelbestemming ter bescherming van te verwachten archeologische waarden.



Figuur 2: Bestemmingsplan 'Boulevard De Wielingen', projectgebied indicatief weergegeven met rode marker (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 3: Bestemmingsplan 'De Blanke Top Cadzand-Bad', projectgebied indicatief weergegeven met rode marker (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De beoogde ontwikkeling overschrijdt de huidige bouwgrenzen. Hiernaast zijn in de geldende bestemmingen recreatieappartementen niet toegestaan.

1.4. Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing en de geldende bestemmingsplannen in het projectgebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 tot en met 8 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten en milieuhinder. In hoofdstuk 9 komt uiteindelijk de uitvoerbaarheid van het project aan bod.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk recreatiewoningen en -appartementen. Ten noorden van het projectgebied ligt Hotel De Blanke Top. Ten zuiden, aan de overkant van de Vlamingpolderweg, zijn vakantieappartementen aanwezig. Aan de zijde van het projectgebied ligt een vrijliggend voetpad.

In de huidige situatie wordt het projectgebied gebruikt voor 1 woning en 1 recreatiewoning. Op het perceel is bij de woning een schuur aanwezig. Ten westen is op het naastgelegen perceel een vrijstaande woning aanwezig. Ten oosten is een zomerverblijf aanwezig wat in eigendom is van het waterschap en enkele weken per jaar wordt verhuurd.



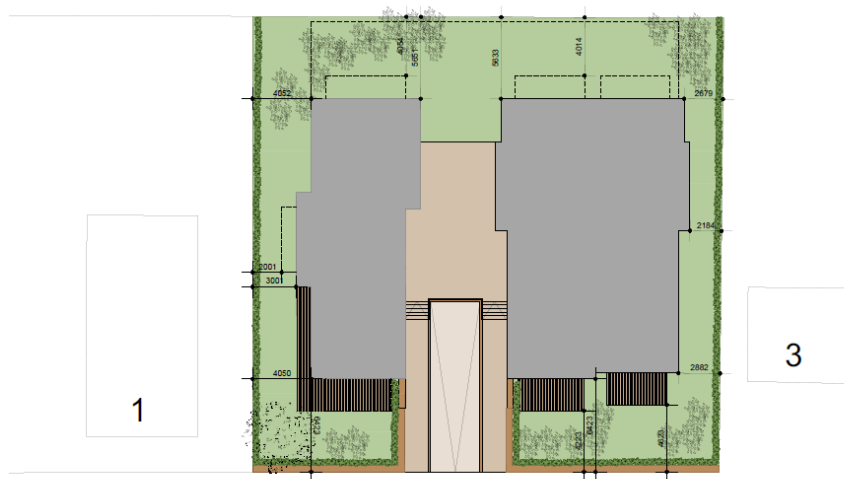
Figuur 4: Bestaande situatie projectgebied, indicatief weergegeven met rode omlijning (Bron: Google Earth, bewerkt)



Figuur 5: Huidige situatie projectgebied (Bron: Google Maps)

2.2. Beoogde situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 8 appartementen (zeven recreatieappartementen en één appartementswoning), verdeeld over twee gebouwen. In het voortraject is een stuk van het perceel van het waterschap aangekocht teneinde een kwalitatieve ontwikkeling mogelijk te maken. Door de uitbreiding van het perceel is het mogelijk om een stallingsgarage te realiseren. Parkeren wordt hierdoor aan het zicht ontnomen. Hiernaast wordt de gevellijn naar achteren geplaatst ten opzichte van de huidige situatie waardoor meer ruimte voor groen en openheid langs de Vlamingpolderweg ontstaat.



Figuur 6: Afdruk bebouwing beoogde situatie (bron: VO Vlamingpolderweg 2, Mark Architecten)



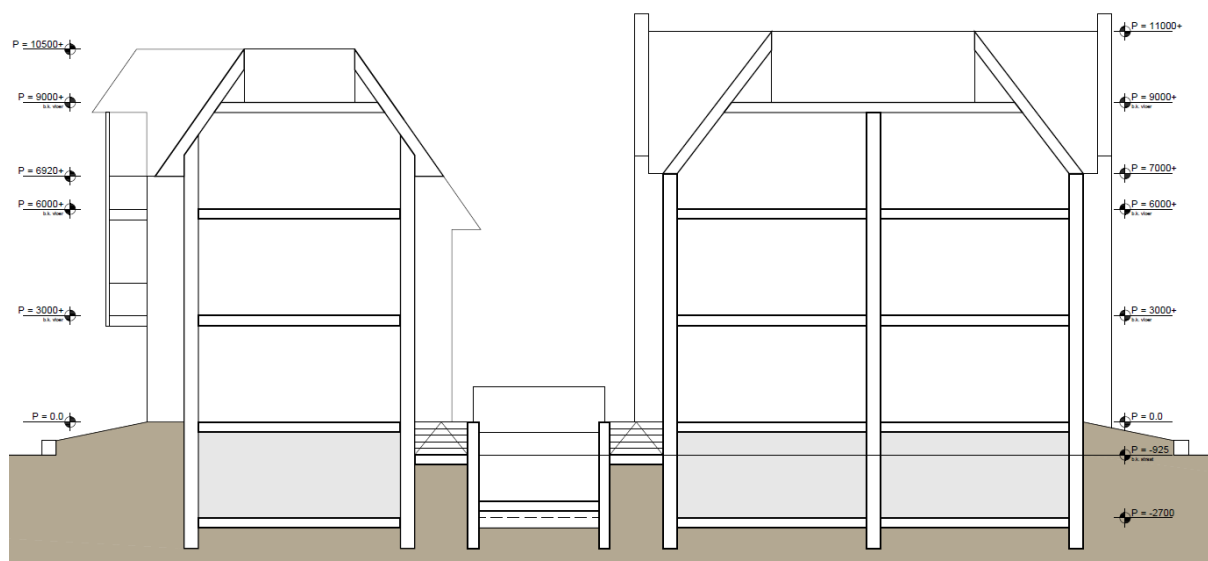
Figuur 7: Beoogde situatie (bron: VO Vlamingspolderweg 2, Mark Architecten)

Gebouwen

De gebouwen hebben een nokhoogte van 10,5 en 11 meter en een goothoogte van 7 meter vanaf het nieuwe maaiveld. Een dakopstand maakt onderdeel uit van deze bouwhoogtes waarachter de geplande technische installaties uit het zicht blijven. Deze dakopstanden hebben een hoogte van 1,63 en 2,13 meter.

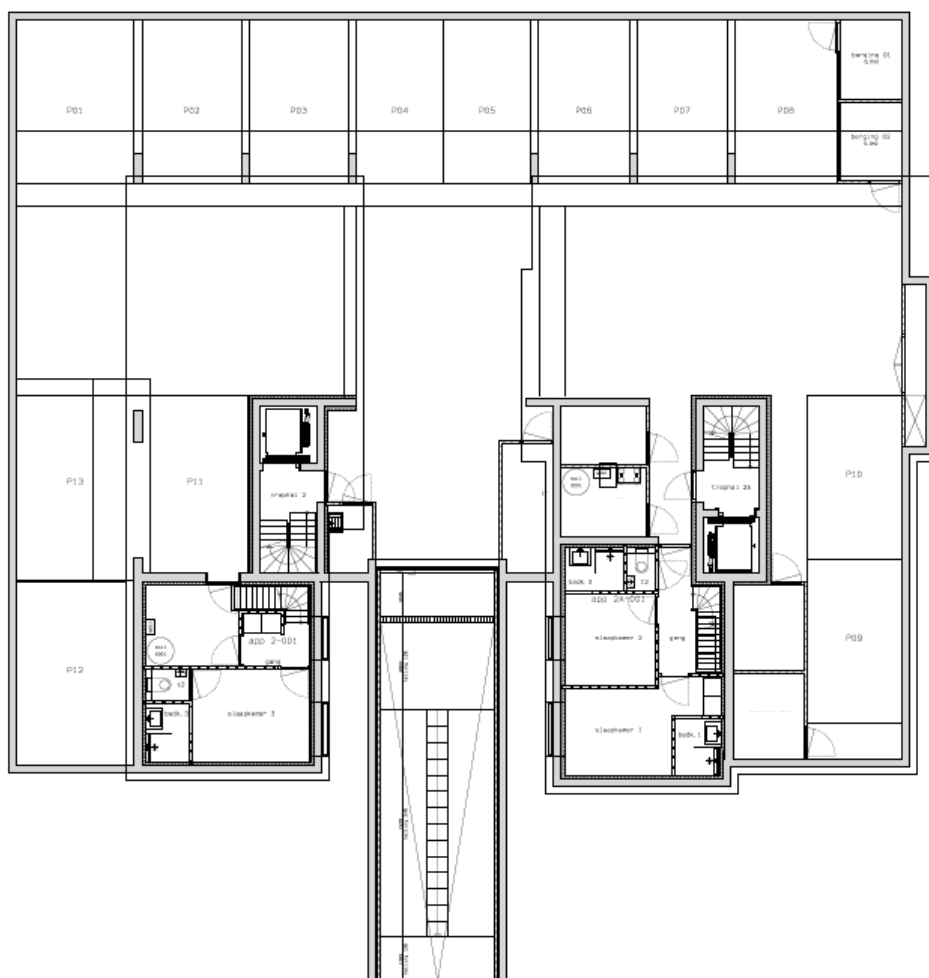
De stallingsgarage wordt bereikbaar gemaakt middels een hellingbaan voorzien van het maximaal toegestane stijgingspercentage. Vanwege de beperkte afmetingen (diepte) van het perceel is het daardoor noodzakelijk dat het maaiveld verhoogd wordt met 0,93 meter om voldoende ruimte te bieden voor de stallingsgarage. Het plat dak gedeelte van de gebouwen waarop de technische apparatuur komt, ligt op 8,87 m vanaf het nieuwe maaiveld.

De overschrijding van de nokhoogte komt enerzijds vanwege de wens om de technische apparatuur uit het zicht te houden door een dakopstand (die onderdeel is van de architectuur) en anderzijds vanwege de inrit / hellingbaan van de stallingsgarage in relatie tot de diepte van het perceel. Het nieuwe maaiveld wordt als tuin aangelegd zoals dat ook bij andere projecten in Cadzand gebruikelijk is.



Figuur 8: Doorsnede beoogde situatie (bron: VO Vlamingpolderweg 2, Mark Architecten)

Het materiaal en kleurgebruik sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving van het projectgebied. Het project is voorgelegd en akkoord bevonden door het Q-team (qualityteam) van de gemeente Sluis. Onder de gebouwen wordt een stallingsgarage gerealiseerd, wat een aanzienlijke verbetering is ten opzichte van het parkeren op maaiveldniveau. Hier is ruimte is voor 13 autoparkeerplaatsen, (fiets)bergingen en enkele woonruimtes, zie figuur 9. De ontsluiting van de stallingsgarage bevindt zich direct aan de Vlamingpolderweg.

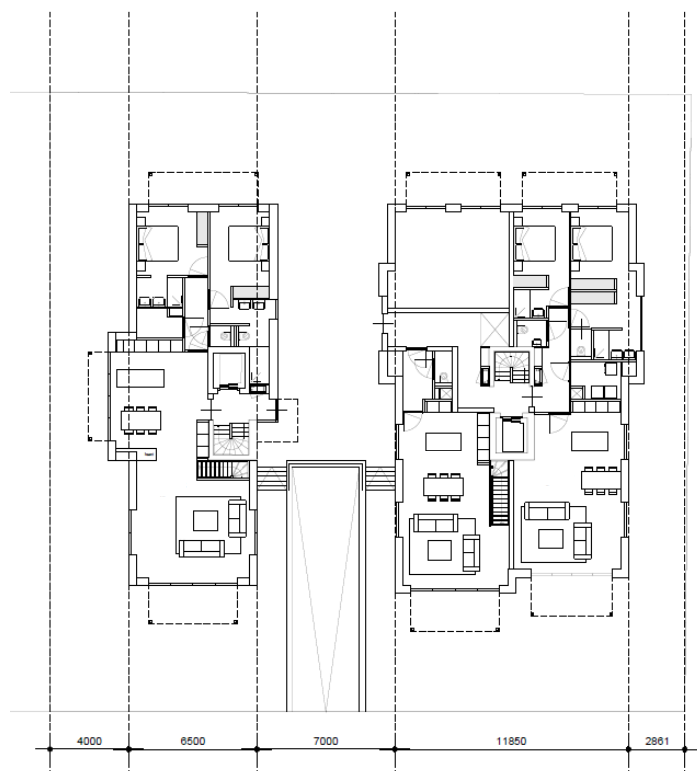


Figuur 9: Indeling kelder beoogde situatie (bron: VO Vlamingpolderweg 2, Mark Architecten)

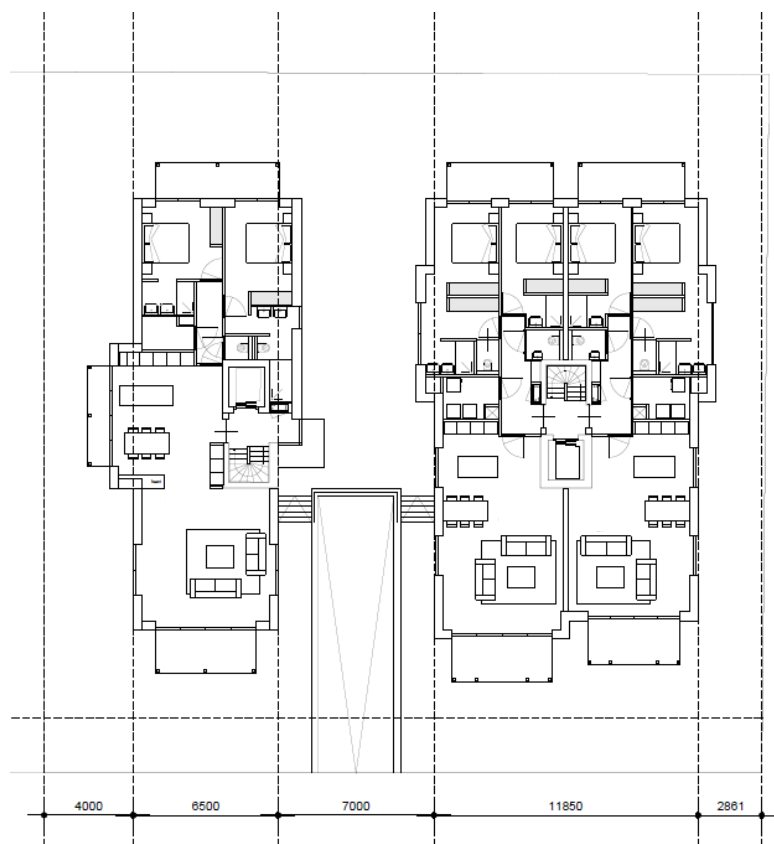
Woningen

De woonruimtes die onder het maaiveld liggen maken onderdeel uit van een tweetal appartementen op de begane grond. De acht appartementen hebben een bruto oppervlak, van op de begane grond 166, 143 en 114 m² (inclusief woonruimte onder maaiveld); op de 1^e verdieping bruto oppervlak van 130, 117 en 114 m² en op de 2^e verdieping (kapverdieping) van 130 en 196 m². Alle appartementen beschikken over een buitenruimte in de vorm van een terras of balkon.

De gedetailleerde tekeningen zijn opgenomen als bijlage bij de vergunningaanvraag.



Figuur 10: Plattegrond begane grond beoogde situatie (bron: VO Vlamingpolderweg 2, Mark Architecten)



Figuur 11: Plattegrond 1^e verdieping beoogde situatie (bron: VO Vlamingpolderweg 2, Mark Architecten)



Figuur 12: Plattegrond 2^e verdieping beoogde situatie (bron: VO Vlamingpolderweg 2, Mark Architecten)

Bezonnning

Voor vier representatieve dagen in het jaar is de bezonnings situatie van het plan onderzocht (zie bijlage bij de vergunningaanvraag). Dit betreft 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. Het plan veroorzaakt schaduw op de omgeving. De woning aan de Vlamingpolderweg 1 ondervindt geen significant schaduw effect.

Bij de Vlamingpolderweg 3 treedt afname van zonuren op. De schaduw van het ontwerp op de bestaande bebouwing leidt niet tot situaties waarin bebouwing in de periode tussen 21 maart en 21 september minder dan 2 uur zon op de gevel zal krijgen. Hierdoor wordt voldaan aan de lichte TNO-norm (ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober in midden vensterbank binnenkant raam).

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) wordt in de eerste paragrafen beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (WRO).

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

- 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- 3) Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Beoordeling

Voorliggend project is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI. Wel is een afweging gemaakt als het gaat om omgevingsinclusief ruimtegebruik. In navolgende paragraaf wordt ingegaan op de ligging in het kustfundament.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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.

Beoordeling

De locatie ligt in het Kustfundament. Ontwikkelingen in dit gebied moeten rekening houden met het uitzicht en de vrije horizon vanaf de gemiddelde hoogwaterlijn met de blik op zee. De maximale bouwhoogten van de bebouwing bedragen 10,5 en 11 meter (inclusief dakopstand). Het projectgebied ligt tegen de duinen aan. Het Hotel De Blanke Top bevindt zich in de zichtlijn vanaf het projectgebied naar de Noordzee. Dit hotel staat op een duin en heeft een bouwhoogte van maximaal 19 meter (bestemmingsplan De Blanke Top Cadzand-Bad). De vrije horizon en het zicht op zee vanuit het hotel worden door de beoogde ontwikkeling niet belemmerd.

Het project heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het Barro zijn benoemd.

3.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij de laddersystematiek is gewijzigd. Doelstelling blijft een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden en ondersteuning van gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering. Dat wil zeggen dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren aan de hand van behoefte in de regio, beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting. Deze vraaggerichte programmering heeft als doel de nodige groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en regio's waar sprake is van krimp leefbaar te houden. Ruimte dient zorgvuldig te worden benut en over programmering moet worden voorkomen.

Beoordeling

De ontwikkeling is van dusdanig kleinschalige omvang (zeven appartementen en een appartementswoning) dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hierbij is relevant dat het bouwplan betrekking heeft op herontwikkeling van een reeds bebouwd perceel in bestaand stedelijk gebied. Een uitgebreide onderbouwing van de ladder is dan ook niet noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder. Er is sprake van een optimale benutting binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 11 november 2021 is door de provincie Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin heeft de provincie haar ambities en doelstellingen omschreven binnen vier thema's:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied
3. Een duurzame en innovatieve economie
4. Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland

Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland

In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je je veilig voelen. Je leeft gezond: wandelen, fietsen, gezond eten, ontmoeten en ontspannen. De woonomgeving draagt bij aan biodiversiteit en is ingericht op langere droogte en op overvloedig regenwater. Voorzieningen zijn klimaatneutraal voor iedereen bereikbaar, ook wanneer je geen auto hebt. Mobiliteit is snel, slim, veilig, schoon en betaalbaar voor zowel reiziger als overheid. De digitale bereikbaarheid is snel en goed. Zeeland beschikt verspreid door de provincie over een aantal onderscheidende kleinschalige top- en kwaliteitsvoorzieningen. De Zeeuwse culturele infrastructuur is robuust en veerkrachtig en biedt de regio een vernieuwend, toegankelijk en compleet cultuuraanbod.

De vrijetijdssector:

Recreatie en toerisme zijn zeer belangrijk voor Zeeland, als pijlers voor de economie, werkgelegenheid en leefbaarheid. Circa 9,2% van de totale werkgelegenheid in Zeeland houdt verband met deze sector. Het aantal overnachtingen is sinds 2012 elk jaar stijgend. Per jaar zijn er rond de 43 miljoen dagbezoeken, ook van eigen inwoners. Deze verblijfs- en dagtoeristen geven in totaal jaarlijks rond de € 1,85 miljard uit. Geld dat niet alleen besteed wordt aan logies en horeca, maar ook binnen sectoren als (detail) handel, vervoer en zakelijke dienstverlening. De vrijetijdssector is daarmee aanjager én stabiele basis voor een goede leefbaarheid en een hoog voorzieningenniveau. Zo heeft Zeeland ten opzichte van andere provincies veel horeca, winkels en supermarkten. Mede hierdoor heeft Zeeland een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De verwachte toename tot 2030 van het aantal bezoekers (zowel verblijfsrecreanten als dagbezoekers) heeft een grote impact op het toerisme aan de Zeeuwse kust, steden en achterland.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van recreatieappartementen en een woning in Cadzand-Bad. De functie sluit aan bij de omgeving. Hiernaast wordt het gebouw met een hoogwaardige architectonische uitstraling gerealiseerd. Het toevoegen van recreatieappartementen sluit aan bij de aanwezige vraag en sluit daarmee dan ook aan bij de uitgangspunten van de Zeeuwse Omgevingsvisie. Door te voorzien in sloop-nieuwbouw inclusief inpandig parkeren is sprake van optimaal ruimtegebruik en intensivering van reeds bebouwd gebied.

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 28 maart 2023. Voor onderhavige ontwikkeling zijn onderstaande artikelen van toepassing.

Artikel 2.10 Verblijfsrecreatie in kustzone

In het eerste lid is geregeld dat nieuwvestiging en uitbreiding van verblijfsrecreatie (zoals recreatieve appartementen) mogelijk is binnen de begrenzing van de Zeeuwse badplaatsen, zoals aangegeven in bijlage 5 bij de verordening. Ontwikkelingen dienen 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 2.10

De ontwikkeling ligt in Cadzand-Bad. De locatie is aangewezen als Zeeuwse badplaats zoals opgenomen in bijlage 5 van de Omgevingsverordening. Hierdoor dient de ontwikkeling te worden getoetst aan de voorwaarden B tot en met D uit bijlage D.

Voorwaarde B: Economische haalbaarheid:

Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie zoals bedoeld in artikel 2.13.

De ontwikkeling is economisch uitvoerbaar door de vraag naar (recreatie)appartementen binnen de badplaats Cadzand-Bad. Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro wordt met de initiatiefnemer afgesloten middels een anterieure overeenkomst. De kosten zijn hierdoor voor de initiatiefnemer. Zie ook paragraaf 9.2.

Voorwaarde C: Markt en onderscheidend vermogen van het concept:

Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.

De ontwikkeling heeft een hoogwaardige architectonische uitstraling. De ontwikkeling voorziet in ruime appartementen in een kleinschalig exclusief volume. Hierbij aansluitend zijn er voldoende ruime parkeerplaatsen in de stallingsgarage beschikbaar. Het exclusieve karakter sluit tevens aan bij de bijzondere ligging, in de duinen vlak bij het strand.

Voor de bouw worden zo veel als mogelijk duurzame materialen gebruikt. Daarnaast voldoet het initiatief aan de stedenbouwkundige uitgangspunten welke zijn opgenomen voor Cadzand-Bad. Het betreft hoogwaardige nieuwbouw met een kenmerkend karakter voor Cadzand-Bad.

Voorwaarde D: Sociaal maatschappelijke bijdrage:

Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

De realisatie van (recreatie)appartementen 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 lokale voorzieningen.

Artikel 2.13 Centraal bedrijfsmatige exploitatie en verbod permanent wonen (lid 3)

Het bepaalde in het eerste en tweede 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 bijlage E bedoelde voorwaarden.

Toetsing 2.13

Uitgangspunt van het provinciaal beleid is centrale bedrijfsmatige exploitatie en een verbod op permanent wonen. Lid 3 bepaalt dat, om te voorzien in de behoefte aan complexen die geen verplichte verhuur kennen, een uitzondering mogelijk is wanneer voldaan wordt aan bijlage E.

De ontwikkeling vindt plaats binnen de begrenzing van de badplaats Cadzand-Bad, conform de eerste voorwaarde onder bijlage E (behorende bij artikel 2.13). Tevens maakt de ontwikkeling deel uit van een bredere visie op de betreffende badplaats, te weten de herstructurering/transformatie van Boulevard de Wielingen, zoals is benoemd in het ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en de uitwerking hiervan in Bijlage 10 en de Schilvisie.

De voorwaardes van bijlage E 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 en in 2022 is verlengd. Dit heeft geleid tot de volgende categorieën van wonen en/of recreëren.

- A. Additionele migratie: woningen/appartementen met een minimale verkoopprijs van € 800.000 VON (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m² GBO van € 7.000 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 is een apart contingent beschikbaar van 200 woningen/appartementen.
- 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.

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.

Beoordeling 2.13

In de ruimtelijke onderbouwing dient inzichtelijk te worden gemaakt welke categorie per appartement van toepassing is. In het complex wordt 1 appartement voor permanente bewoning gerealiseerd ten behoeve van de huidige bewoners aan de Vlamingpolderweg 2. De ontwikkeling past in de behoefte aan deeltijdwoningen.

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

2.001 Recreatie appartement zonder verplichte verhuur

2.101 Additionele migratie

2.201 Additionele migratie

2A.001 Recreatie appartement met verplichte verhuur

2A.002 Permanente bewoning (i.p.v. huidige huisnummer 2)

2A.101 Additionele migratie

2A.102 Additionele migratie

2A.201 Additionele migratie

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Krachtig verbonden – Visiedocument 2021 – 2025

Vanaf 24 september 2020 heeft het Visiedocument 'Krachtig Verbonden' zes weken ter inzage gelegen. 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: ruimte en beheer, economie, sociaal domein, en verevening. Onderhavige ontwikkeling valt binnen de thema's 'ruimte en beheer' onder de noemer 'volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing'.

Hier binnen signaleert de gemeente onderstaande trends:

- Elk van de kernen in onze gemeente is anders. In met name de kleinere kernen dreigen de voorzieningen, en daardoor de leefbaarheid onder druk te komen staan. Denk aan voorzieningen zoals sportaccommodaties, basisscholen, culturele voorzieningen, winkels en zorg. Ook in grotere kernen kunnen specifieke omstandigheden van invloed zijn op de leefbaarheid. Een voorbeeld is kooptoeisme: in een andere plaats dingen kopen, meestal omdat ze daar goedkoper zijn.
- Voorzieningen komen onder druk te staan doordat een deel is verouderd en het gebruikerspotentieel daalt. Schaalvergroting en/of clustering van die voorzieningen lijkt noodzakelijk.
- Onderzoek leert dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen als er voorzieningen in de directe nabijheid zijn, zoals (thuis)zorg, een supermarkt, de huisarts, een apotheek, dagbesteding en goed openbaar vervoer.

De gemeente richt zich op een evenwicht in vraag en aanbod van voorzieningen waarbij functioneel, doelmatig, toegankelijk en betaalbaar de kaders zijn. De wens is om één ontmoetingsplek per kern en in de vijf grootste kernen een clustering van maatschappelijke voorzieningen in een multifunctioneel centrum. Voorzieningen dienen daarbij voor eenieder bereikbaar te zijn.

Verblijfsrecreatie

Ondanks de kwaliteitsslagen die er afgelopen jaren zijn gemaakt, blijft er sprake van een toename aan verblijfsaccommodaties (kwantiteit), terwijl de kwaliteit van de verblijfsaccommodaties in een aantal gevallen te wensen over laat (recreatieparadox).

De gemeente wil onder andere:

- Een kwalitatief hoogwaardig, duurzaam en divers verblijfsproduct, waarbij ingespeeld wordt op de trends en ontwikkelingen bij de gast.
- Een aanbod van recreatieve overnachtingsmogelijkheden dat aansluit bij de vraag; kwaliteit is hierbij leidend in plaats van kwantiteit.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt een woning voor permanente bewoning gerealiseerd en zeven recreatieappartementen in een hoge kwalitatieve klasse. De ontwikkeling sluit aan bij het visiedocument van de gemeente Sluis.

3.4.2. Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

Cadzand-Bad wil zich ontwikkelen tot een 'stijlvolle internationale badplaats met een natuurlijk karakter', waar de kernkwaliteiten rust, ruimte en vrijheid centraal staan. Een duidelijke tegenhanger van de Belgische kust.

De doelstelling stijlvolle badplaats wordt gecreëerd door de combinatie van locatie, product en consument. Het product moet in relatie staan met de wensen van de consument. Dat komt onder meer tot uitdrukking in de voorzieningen die worden aangeboden, de woningtypologieën, de aanwezigheid, maar ook creatie van natuur. Het Ontwikkelingsplan geeft aan op welke manier een samenwerking tussen publieke en private partijen (PPS) de identiteit van Cadzand kan ondersteunen en versterken en versnelling biedt aan de realisatie van projectinitiatieven.

De ruimtelijke ontwikkelingen in en rondom Cadzand-Bad zullen een bijdrage leveren aan de versterking van de lokale en regionale economie, een aantrekkelijker woonmilieu en meer ruimtelijke kwaliteit in West Zeeuws-Vlaanderen. Cadzand-Bad moet een aantrekkelijke toeristische trekpleister worden. De voornaamste ontwikkelingen betreffen de reconstructie van de Boulevard, revitalisering van het winkelaanbod, de realisatie en herontwikkeling van (recreatie)woningen, appartementen(complexen) en overige voorzieningen.

Beoordeling

De ontwikkeling sluit aan bij de ontwikkelstrategie door kwalitatief hoogwaardige appartementen in Cadzand-Bad te ontwikkelen. De ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijk beleid van de gemeente Sluis, het beleid staat derhalve de ontwikkeling niet in de weg.

3.4.3. Schilvisie Cadzand-Bad

Dit document geeft een stedenbouwkundige visie op de toekomstige ontwikkeling van de flanken van Cadzand-Bad. Deze visie borduurt voort op het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, waarin de basis is gelegd voor een verdere doorgroei en opwaardering van de badplaats.

Bestaande bebouwing Vlamingpolderweg

De bestaande bebouwing van Vlamingpolderweg 1 t/m 3 mag geheel vernieuwd worden. Op ieder kavel mag één nieuwe duinvilla ontstaan die bestaat uit 3 woonlagen inclusief een kloeke kap. De hoogte is maximaal 10 meter. Deze villavolumes kunnen grondgebonden woningen bevatten en/of opgedeeld zijn in enkele appartementen. De architectonische stijl heeft een duidelijke badplaatsidentiteit en sluit aan bij de architectonische stijl van de beoogde bebouwing in de Vlamingpolder.

Ontwerpgeschiedenis Vlamingpolderweg 2a

In oktober 2022 heeft initiatiefnemer een schets gepresenteerd voor een villavolume met 8 appartementen in 3 woonlagen, een rieten kap en een (nagenoeg geheel verdiepte) parkeerkelder die qua afmetingen voldeed aan de kaders van de Schilvisie. Het betreffende schetsplan was door het Q-team beoordeeld. De conclusie was dat het Q-team moeite had met de impact van de bouwmassa op de sfeer en het beeld van de directe omgeving. Zowel in het straatbeeld als in verhouding tot de naastgelegen woning met huisnummer 1, welke woning immers een smal front heeft aan de Vlamingpolderweg. Geadviseerd is de bouwmassa veel sterker te geleiden, zodat het bouwplan in beleving beter aansluit bij schaal, maat, korrelgrootte van de naastgelegen woning en er een straatbeeld ontstaat met een 'ritmiek van volumes' die passend is in deze context. Dus rekening houdend met huisnummer 1 en het tegenover gelegen laagbouw gedeelte van Duinhof-Oost. Dit resulteerde in een nieuw schetsplan dat in december 2022 opnieuw door het Q-team is beoordeeld. De conclusie is dat deze nieuwe schets blijk geeft van een serieuze doorvertaling van de suggestie om de massa van het project veel meer te geleiden; op een gemeenschappelijk souterrain (i.c. een half verdiepte kelder met bergingen, parkeerplaatsen en slaapkamers van appartementen op begane grond) staan 2 losstaande volumes. Deze 2 massa's ogen als huizen, maar bevatten 8 appartementen. Los van detailopmerkingen is het Q-team akkoord gegaan met deze ontwerpbenadering, omdat het in hoofdopzet beter aansluit bij het afbouwen van volumes met grotere schaal en maat is de oostelijke richting (pal) aan de Vlamingpolderweg. In 2023 is het initiatief nog een paar keer besproken in het Q-team, waarbij het steeds ging over architectonische verfijningen binnen de eind 2022 ingeslagen weg. In de loop van dat kalenderjaar is het plan goedgekeurd door het Q-Team. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft voorstellen voor verbetering gedaan, welke tevens zijn kortgesloten met het Q-team. Het eindresultaat was dat zowel het Q-team als de CRK akkoord zijn met het plan. Duidelijk is dat het om 1 project /1 ontwikkeling gaat met een collectief souterrain waarop de woonlagen met appartementen zijn geplaatst en waarbinnen geparkeerd wordt. De vormgeving van deze woonlagen heeft geresulteerd in 2 vrijstaande opbouwen op dat souterrain. Het ruimtelijk resultaat daarvan is beduidend beter als het gaat om inpassing in de omgeving, dan voorafgaande ontwerpstudies waarbij een breed, en onvoldoende geleed, volume wel paste binnen de kaders van de Schilvisie, maar als geforceerd en niet vanzelfsprekend werd ervaren op deze plek. Het doorlopen proces van initiatiefnemer, architect en Q-team is te typeren als ontwerpend onderzoek naar een zo goed mogelijk resultaat, dat past binnen de objectieve kaders, maar vooral ook binnen de kwalitatieve geest van die kaders. Het is juist de rol en toegevoegde waarde van het Q-team om binnen de geest van die kaders, samen met initiatiefnemers, te zoeken naar de best mogelijke en best passende ruimtelijke vertaling. Bij projecten die vallen binnen

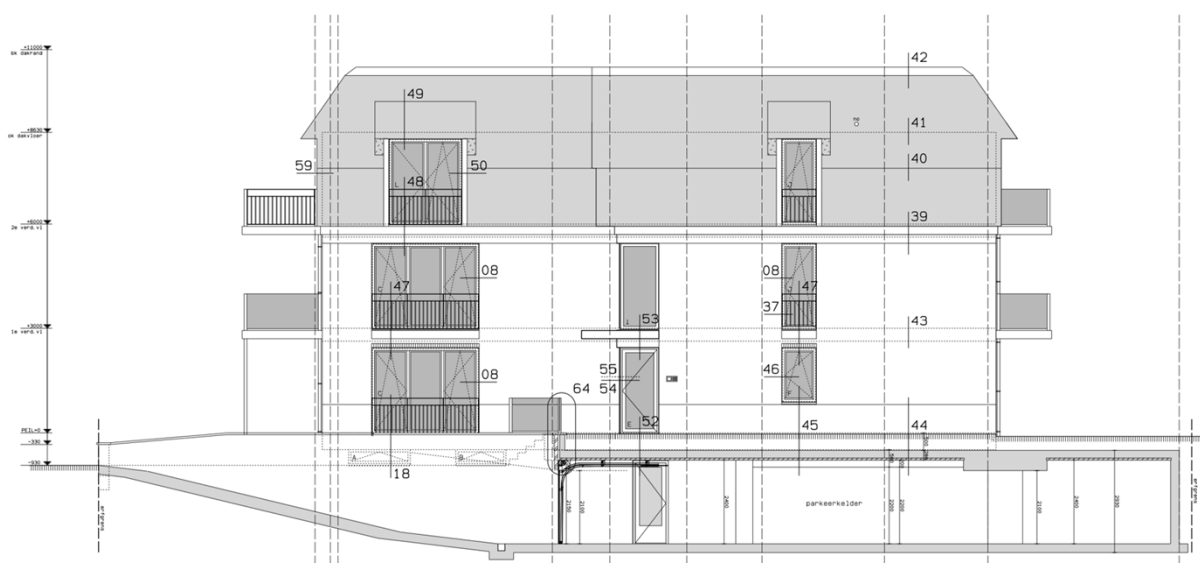
de Schilvisie zit daar, zeker ook op stedenbouwkundig schaalniveau, iets meer zoek- c.q. ontwerpruimte in dan bij projecten die vallen binnen het gebied van Bijlage 10. Het project scoort op de stedenbouwkundige schaal van de directe omgeving beter in ruimtelijke kwaliteit en beleving ten opzichte van de globale bebouwingsenveloppe die in de Schilvisie als ontwikkelruimte is verwoord. De Schilvisie geeft in haar ontwikkelkaders steeds een belangrijke kwalitatieve 'mits'; ontwerpen moeten een bijdrage leveren aan de opwaardering en identiteit van de badplaats. Dat gaat niet alleen over beeldkwaliteit op architectonisch schaalniveau, maar evenzeer op de stedenbouwkundige schaal van bebouwingsoptzet, relatie met landschap en openbare ruimten, schaal, maat en korrelgrootte van bebouwing etc. Vanwege de wens om kwaliteit toe te voegen aan de badplaats is positief geadviseerd over onderhavig plan met twee kleinschalige villa's in plaats van één groot complex. Vanwege de vorm van het perceel sluit dit plan beter aan bij de omgeving en de overgang van de volumes aan de Groene Wielingen naar het Duinhof.

Beoordeling

De gebouwen komen iets hoger uit dan dat de Schilvisie voorschrijft. De kapvorm verbergt de installaties op het dak (waaronder warmtepompen, zonnepanelen en ventilatie units), wat zorgt voor een prettig aanzicht zonder storende elementen op het dak. In het ontwerp is rekening gehouden met een stallingsgarage met een maximaal toegestaan stijgingspercentage van de inrit / hellingbaan, waardoor in relatie tot de diepte van het perceel, het maaiveld wat verhoogd wordt. Beide onderdelen sluiten aan bij eerder gerealiseerde projecten in Cadzand Bad.

De nokhoogte nr. 2 ligt de nokhoogte op 11,43 meter, en van gebouw nr. 2A op 11,93 meter vanaf oude maaiveld. Dit is inclusief een dakopstand van 1,63 meter (nr. 2) en 2,13 meter (nr. 2A) waarachter alle apparatuur uit het zicht blijft en de luxe uitstraling van de rieten kap, en waardoor de uitstraling van de "kloeke Normandische kap" goed tot z'n recht komt. En is het inclusief een verhoogd maaiveld met 0,93 meter, door de stallingsgarage welke als tuin zal worden ingericht.

De overschrijding van de hoogtes is dus functioneel en architectonisch.



Figuur 13: Aanzicht gebouw 2 westzijde beoogde situatie (bron: VO Vlamingspolderweg 2, Mark Architecten)



Figuur 14: Aanzicht gebouw 2A oostzijde beoogde situatie (bron: VO Vlamingpolderweg 2, Mark Architecten)

Met deze bouwhoogte wordt de inrit naar de stallingsgarage mogelijk gemaakt, wat een aanzienlijke verbetering is ten opzichte van het parkeren op maaiveldniveau. Hiernaast sluit het ontwerp aan bij de architectonische stijl van de badplaatsidentiteit. Het ontwerp is voorgelegd en akkoord bevonden door het Q-team (zie ontwerpgeschiedenis).

Als gevolg van een op de ontwerp omgevingsvergunning ingediende zienswijze is geconcludeerd dat de beschreven ontwikkeling mogelijk niet geheel in overeenstemming is met de Schilvisie. ' De ontwikkeling omvat de adressen Vlamingpolderweg 2/2a, maar deze bevinden zich op één kadastrale kavel. Bovendien is de kavel vergroot doordat gronden ten noorden van het kavel zijn aangekocht van het waterschap Scheldestromen. Om de rechtszekerheid te vergroten en de procedurele risico's te verkleinen is ervoor gekozen de gemeenteraad te verzoeken een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Nu is, zoals uitgebreid uiteen gezet in de Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen die net als deze ruimtelijke onderbouwing, onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning, een goede grond voor de gekozen invulling en passen twee kleinere volumes haaks op de Vlamingpolderweg en noordelijker op de kavel beter binnen de ruimtelijke context dan één (even groot) volume parallel aan de Vlamingpolderweg. In zijn vergadering van 19 september 2024 heeft de gemeenteraad besloten de gevraagde verklaring van geen bedenkingen af te geven. Deze is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4. Archeologie en cultuurhistorie

Bij een ruimtelijke onderbouwing dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

4.1. Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in één wet. In een bestemmingsplan dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

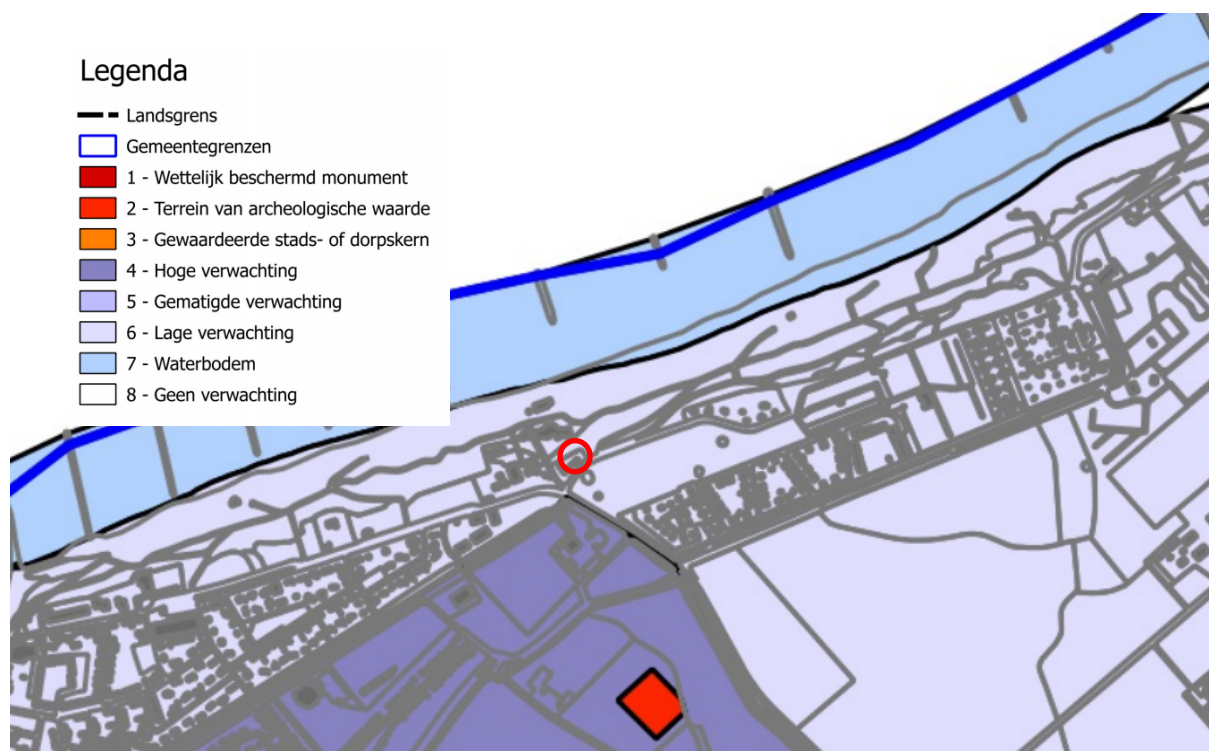
Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in 'Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017'.

Beoordeling

Onderstaand is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart opgenomen. Het projectgebied is aangeduid als '6 – Lage verwachting'.

Bovengenoemd archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie, dat op 31 januari 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het projectgebied is in het Parapluplan evenmin aangeduid als archeologisch waardevol. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

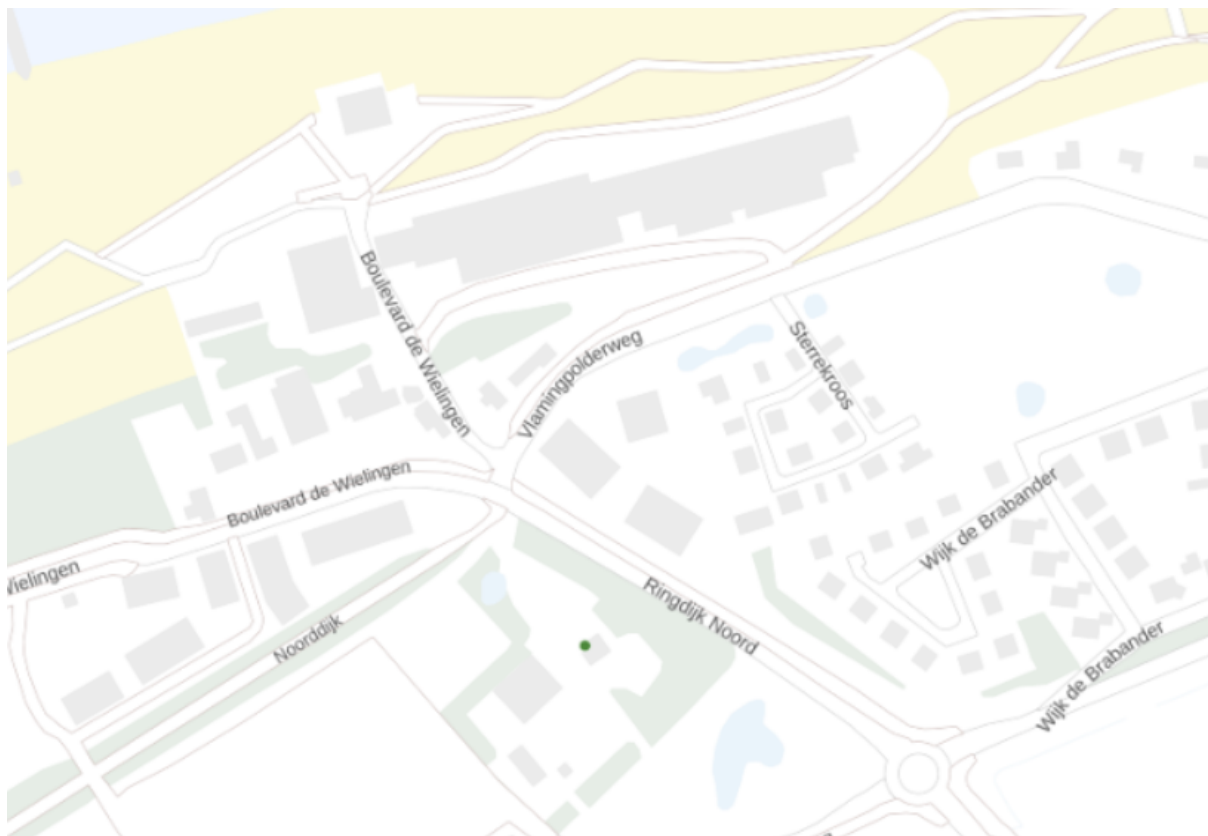
De algemene meldingsplicht geldt op basis van de Erfgoedwet en staat dus los van geïdentificeerde verwachtingswaarden. De meldingsplicht is altijd van toepassing en dus ook in gebieden die bij voorbaat zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek en gebieden die na archeologisch (voor)onderzoek zijn vrijgegeven voor ontwikkeling. Het is mogelijk dat na melding blijkt dat het om een vondst gaat waarvoor het bevoegd gezag (in deze de gemeente Sluis) nader onderzoek vereist. Indien er geen melding wordt gemaakt van het aantreffen van oudheden is er sprake van een strafbaar feit. Bedoelde meldplicht kan in de gegeven omstandigheden als voldoende bescherming tegen onverwacht aangetroffen archeologische resten worden beschouwd, waarbij op grond van de omstandigheid dat geen verwachtingswaarde is geformuleerd kan worden afgeleid dat het aspect archeologie niet aan de beoogde ontwikkeling in de weg zal staan.



Figuur 15: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart, projectgebied rood omlijnd (Bron: 'Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017')

4.2. Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.



Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart (Bron: Provincie Zeeland)

Beoordeling

De Cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland is geraadpleegd. Hieruit kwam naar voren dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn op of nabij onderhavig projectgebied welke enigerwijs belemmerend zouden zijn voor onderhavige ontwikkeling.

Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen aspecten die zich verzetten tegen totstandkoming van dit bestemmingsplan.

5. Verkeerskundige aspecten

5.1. Verkeer

Het projectgebied ligt aan de Vlamingpolderweg. Dit is een erftoegangsweg met een maximum toegestane snelheid van 30 km/u.

Het projectgebied wordt in zuidelijke richting ontsloten via de Vlamingpolderweg op de Ringdijk Noord (N674).

De verkeersgeneratie wordt bepaald op basis van de kencijfers van het CROW (Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381). De locatie ligt volgens het gemeentelijk parkeerbeleid in rest bebouwde kom, Cadzand-Bad is een niet stedelijk gebied (CBS, Kencijfers wijken en buurten 2020). Voor een 'koop, appartement, duur' geldt een verkeersgeneratie van 7,4 mvt/etmaal per woning. Recreatiewoningen hebben geen aparte kencijfers, daarom wordt worst-case aangesloten bij woningen. De verkeersgeneratie van de acht appartementen (zeven recreatieappartementen en één appartementswoning) bedraagt maximaal 59,2 mvt/etmaal.

In de huidige situatie zijn twee woningen aanwezig (waarvan 1 recreatiewoning). De verkeersgeneratie van de huidige situatie bedraagt 14,8 mvt/etmaal (norm koop, huis, tussen/hoek is 7,4 mvt/etmaal per woning). De toename bedraagt 44,4 (59,2 – 14,8) mvt/etmaal. De verkeersafwikkeling wordt beoordeeld in het drukste uur van de dag, waarin doorgaans maximaal 10% van de etmaalwaarde wordt afgewikkeld. Op het drukste uur zullen de ontsluitende wegen een verkeerstoename van circa 4 mvt ondervinden. Deze toename is derhalve beperkt dat deze niet merkbaar zal zijn op de ontsluitende wegen.

Het aspect verkeer vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2. Parkeren

De parkeernormen van de gemeente Sluis zijn opgenomen in haar 'Beleid parkeernormen' (2020). Echter zijn voor Cadzand-Bad eigen parkeernormen opgesteld, deze zijn opgenomen in bijlage 10 van het 'Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad'.

Voor een woning/appartement geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning. De totale parkeerbehoefte voor de acht appartementen bedraagt 9,6 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen het projectgebied. In de kelder worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit biedt voldoende ruimte voor de parkeerbehoefte. Vanwege het ontbreken van openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving en het huidige betaalde parkeerregime valt te verwachten dat de aanwezige parkeerplaatsen in het projectgebied optimaal gebruikt worden.

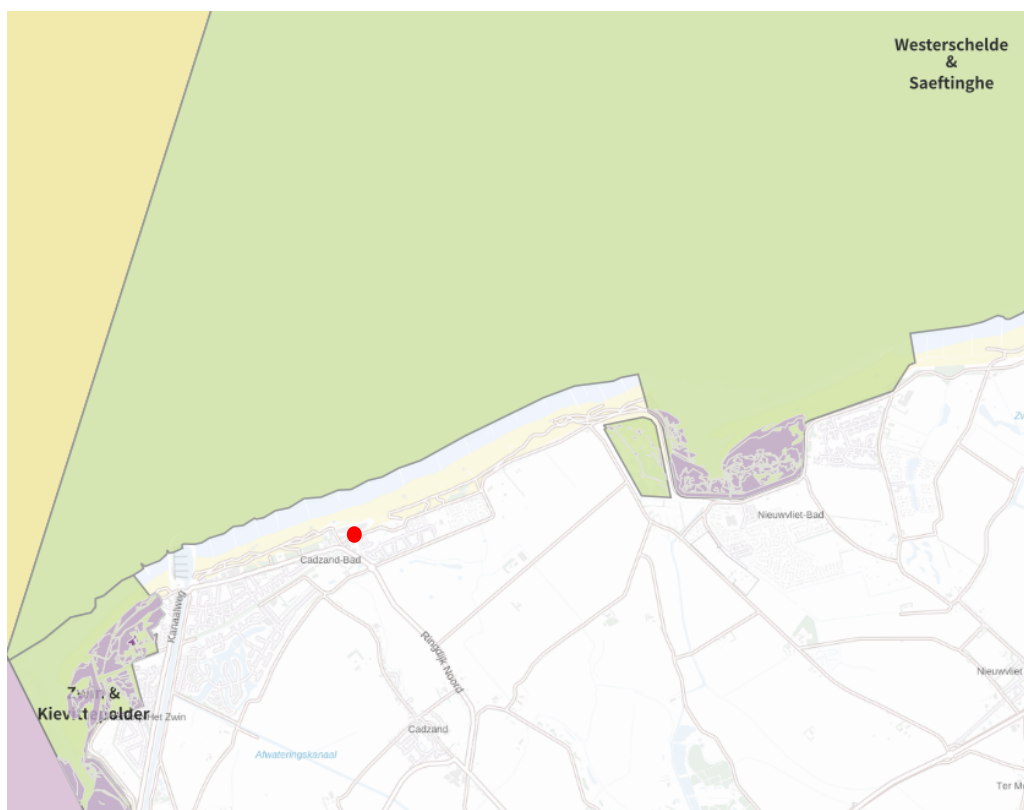
6. Natuur

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).

6.1. Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de geringe ontwikkeling kunnen ook verstoring, verandering van de waterhuishouding en vermessing/verzuring worden uitgesloten.

In verband met de Wet natuurbescherming dient de stikstofdepositie vanwege de activiteiten van de bouw- en gebruiksfase van deze ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden gemaakt. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Westerschelde & Saeftinghe' bevindt zich op circa 370 meter ten noorden van het projectgebied.



Figuur 17: Locatie projectgebied (indicatief met rode stip weergegeven) ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: AERIUS-calculator)

In verband met de realisatie van de nieuwe woningen is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen relevante stikstofdepositie zal plaatsvinden op daarvoor gevoelige natuurgebieden vanwege de aanleg- en gebruiksfase van de nieuwe appartementen. De uitgangspunten en berekeningen van het stikstofonderzoek zijn opgenomen als bijlages bij de vergunningaanvraag.

6.2. Soortbescherming

De huidige bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Omdat op voorhand negatief effect op flora en fauna niet is uit te sluiten is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan wordt nog uitgebreid met onderzoek naar het gebied achter op het terrein. De quickscan wordt bijgevoegd bij de vergunningaanvraag. Uit de eerste quickscan blijkt dat er nader onderzoek nodig is naar huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Het nader onderzoek is inmiddels uitgevoerd en opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het nader onderzoek blijkt dat er geen soorten zijn waarvan het biotoop jaarrond beschermd is vastgesteld in de te slopen bebouwing. Er zijn wel algemene soorten als broedvogel vastgesteld. In de bebouwing van Vlamingpolderweg 1 is een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. De werkzaamheden op de locatie Vlamingpolderweg 2 hebben geen nadelig effect op deze verblijfplaats. Deze is op voldoende afstand gelegen. In de beplanting net buiten het projectgebied (duinstruwelen) zijn in september boomkijkers vastgesteld.

Er blijft voldoende beplanting behouden om een gunstig landbiotoop voor de boomkijkers te behouden. Ook blijft er een verbindende strook beplanting aanwezig. Deze zorgt er voor dat migratie van de boomkijkers tussen verschillende leefgebieden mogelijk blijft. De volgende mitigerende maatregelen kunnen er voor zorgen dat boomkijkers niet gedood worden. Beplanting wordt gemaaid met bosmaaier, schijvenmaaier, of gezaagd met de kettingzaag. Vervolgens blijft het gemaaide/gezaagde minimaal 3 dagen liggen alvorens het wordt verwijderd

De bebouwing kan gesloopt worden indien de volgende mitigerende maatregelen worden getroffen:

- Sloop buiten de broedperiode (voor 15 maart of na 1 augustus)
- Kantpannen worden handmatig verwijderd
- Verwijderen overige pannen na minimaal 1 nacht waarbij de temperatuur bij zonsondergang 10 graden of hoger is en geen neerslag.
- Verwijderen daklijsten, overstekken en luiken.
- Sloop bebouwing.
- Bij verwijderen van beplanting eerst controle en vrijgave op aanwezigheid van beschermde soorten.

Omdat er gewerkt wordt in het landbiotoop van de boomkikker is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd en verleend. De ontheffing wordt als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De gestelde mitigerende maatregelen worden opgevolgd. Derhalve vormt het aspect soortenbescherming geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7. Water

7.1. Waterschapsprogramma Scheldestromen

Het waterschapsprogramma 2022-2027 van het Waterschap Scheldestromen 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.

Beoordeling

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 is hieronder een watertoets opgesteld. Voor de ontwikkeling wordt een watervergunning aangevraagd.

7.2. Watertoets

Voor ruimtelijke ontwikkelingen dient een watertoets ingevuld te worden om aan te tonen dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de gestelde eisen aan het thema water.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het projectgebied valt binnen de bebouwingscontour. De bebouwing inclusief stallingsgarage vindt volledig plaats in de beschermingszone A van de primaire waterkering (duin). De noordoostelijke hoek van het perceel ligt binnen het waterstaatswerk. Daarmee is sprake van een "ja-mits"-beleid, waarbij ontwikkelingen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de eisen vanuit de waterkering. Voor het bouwen binnen het waterstaatswerk is een watervergunning vereist. Gelet op het feit dat er al veel bebouwing heeft gestaan, er recent een stevige zeewaartse versterking heeft plaatsgevonden en er in de directe nabijheid diverse herontwikkelingen hebben plaatsgevonden, is er geen reden om aan te nemen dat waterkeringstechnische eisen voor belemmeringen gaan zorgen.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstrooming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	

	<table><tr><td></td><td>Huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>310</td><td>360</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>140</td><td>282</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>507</td><td>315</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> Het project bestaat uit de realisatie van een nieuw appartementengebouw met stallingsgarage. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 192 m². Voor de ontwikkeling is een watervergunning aangevraagd en verleend. Deze wordt als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.		Huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	310	360	1	dichte bodemverharding	140	282	2	doorlatende bodemverharding	507	315	3	wateroppervlak	0	0	4
	Huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	310	360	1																		
dichte bodemverharding	140	282	2																		
doorlatende bodemverharding	507	315	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen 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 overstorten.	Vuilwater is in de huidige situatie aangesloten op de riolering, evenals het geval zal zijn in de beoogde situatie. De huidige woningen zijn aangesloten op de riolering, nog niet kan worden overzien wat de consequenties van de nieuwbouw zijn voor de gemeentelijke riolering. Momenteel ligt er een PVC-riool met diameter van Ø160 mm, waar ook Vlamingpolder 1 en 3 op aansluiten. Deze diameter zal naar verwachting niet voldoen, in welk geval e.e.a moet worden aangepast. Dit wordt inzichtelijk gemaakt door middel van een rioleringsplan bij de aanvraag vergunning rioolaansluiting. In de anterieure overeenkomst wordt opgenomen dat ook hier de kosten die gemaakt moeten worden voor aanpassing voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Het hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd. De mogelijkheid voor het realiseren van een overloop naar de sloot aan de andere kant van de weg is onderbouwd bij de aanvraag van de watervergunning. Na overleg met de directe omgeving is aan beide zijdes van de parkeerkelder een grindkoffer met en drainageleiding toegevoegd welke wordt aangesloten op het hemelwaterafvoer. Door het toevoegen van de grindkoffers is het effect van de half verdiepte parkeergarage op de omgeving niet significant.																				

Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De locatie ligt niet in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken. Er is geen sprake van grondwateroverlast.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwater-kwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewater-kwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De ontwikkeling is zeer gering en heeft geen gevolgen voor de volksgezondheid.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het projectgebied betreft geen zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</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 oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In en rondom het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig.</i>
Andere belangen waterbeheer	Uitwerking
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De ontwikkeling vormt geen belemmering voor eigendommen van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i>	<i>De N674 is in beheer bij het waterschap Scheldestromen. De ontwikkeling zorgt voor een toename aan verkeer in de gebruiksfase. Echter zal dit verkeer opgaan in het huidige verkeersbeeld van de weg, welke voldoende restcapaciteit heeft om de geringe verkeerstoename op te vangen. Ook het bouwverkeer zal van deze route gebruik maken.</i> <i>Parkeren wordt binnen het projectgebied opgevangen.</i>

<i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	
---	--

7.3. Legger Oppervlaktewaterlichamen

Uit de legger van het waterschap komt naar voren dat in en nabij het projectgebied geen oppervlaktewaterlichamen aanwezig zijn.

8. Milieu

In dit hoofdstuk komen enkele milieuaspecten aan de orde, welke tevens aandacht behoeven in een ruimtelijke onderbouwing.

8.1. 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 (16 april 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.

De normafstanden uit de VNG brochure zijn gebaseerd op de afstand van bedrijvigheid (terreingrens) tot een rustige woonwijk (gevel van een woning). In geval sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kan op grond van de VNG richtlijnen een kortere afstand worden aangehouden voor de aspecten geur en geluid. Onder 'gemengd gebied' wordt gebied verstaan, waar naast woningen ook winkels, horeca- en bedrijven aanwezig zijn (of zullen worden toegelaten). Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, worden ook tot dit omgevingstype gerekend vanwege de verhoogde geluidbelasting¹.

Tot slot hanteert de VNG een afzonderlijke categorisering voor functiemenging. Een benadering op grond van deze categorisering kan worden gehanteerd in stads- en dorpscentra waar veel verschillende functies op korte afstand van elkaar aanwezig zijn, soms zelfs in hetzelfde gebouw.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van deze afstanden in relatie tot de categorisering.

Tabel 1: Milieucategorieën bedrijven en normafstanden

Milieucategorie	Normafstand rustige woonwijk	Normafstand gemengd gebied (alleen voor de aspecten geur en geluid)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Beoordeling

De toekomstige functie wordt beschouwd als een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het projectgebied zijn hotels en restaurants aanwezig. Hotels en restaurants vallen volgens de VNG-

¹ Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Bedrijven en milieuzonering, 16 april 2009, pagina 30 tekstvak bovenaan.

richtlijn onder milieucategorie 1, hierbij hoort een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk. Het projectgebied ligt buiten de richtafstanden van Hotel de Blanke Top, restaurant Il Gabbiano en frituur Cadzand-Bad. Dit zijn de meest dichtbijgelegen functies. In de huidige situatie zijn op het perceel al woningen toegestaan, welke ook feitelijk aanwezig zijn. Hier moeten de bedrijven al rekening mee houden. Weliswaar zullen de nieuwe woningen zich op iets gewijzigde posities bevinden (hogere en grotere gebouwen) maar dit verschil wordt niet als significant beoordeeld. De beoogde ontwikkeling vormt dan ook geen extra belemmering.

8.2. Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai en industrielawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Woningen zijn geluidgevoelige objecten. Recreatiewoningen zijn geen geluidgevoelige objecten in het kader van de Wgh, maar kunnen wel als zodanig worden beschouwd.

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai opgenomen. Wanneer sprake is van ligging binnen 200 meter van een weg met een of twee rijstroken en binnen 300 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.

Beoordeling

De wegen nabij het projectgebied hebben een maximum toegestane snelheid van 30 km/uur. De Vlamingspolderweg betreft een erfontsluitingsweg met een lage verkeersbelasting. De dichtstbijzijnde doorgaande weg (N674 buiten de bebouwde kom) met een geluidzone ligt op voldoende afstand vanaf het projectgebied. Hiernaast zijn geen inrichtingen in de directe omgeving aanwezig. Akoestisch onderzoek naar wegverkeers- en industrielawaai is hierdoor niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een aanvaardbaar akoestische kwaliteit worden bereikt. De toekomstige (recreatie)woningen liggen verder van de weg af dan de huidige woningen (6,4 meter tot aan het voet-/fietspad), hierdoor verbetert het akoestisch klimaat. Hiernaast betreft de Vlamingspolderweg een 30 km/h weg bedekt met asfalt. De geluidbelasting op de gevels is zodoende minimaal. De gevels en bijbehorende wering voldoen aan het Bouwbesluit. Hiermee wordt ook een aanvaardbaar akoestisch binnenniveau bereikt.

De beoogde ontwikkeling zelf zal niet leiden tot relevante geluiduitstraling naar de omgeving.

Derhalve vormt het aspect geluid geen belemmering.

8.3. Besluit milieueffectrapportage

Gelet op artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r. bestaat de verplichting voor het bevoegd gezag om de artikelen 7.16, 7.17, eerste tot en met vierde lid, 7.18, 7.19, eerste en tweede lid en 7.20a van de Wet milieubeheer toe te passen. Dit komt erop neer dat het bevoegd gezag verplicht is om een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van een besluit voor een in de bijlage van het Besluit m.e.r. genoemde activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Deze beslissing wordt een m.e.r.-beoordelingsbesluit genoemd. Een dergelijk m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet alleen vereist indien

sprake is van een besluit als bedoeld in kolom 4 van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. *en* de drempelwaarden voor de desbetreffende activiteit worden overschreden, maar ook indien de drempelwaarden *niet* worden overschreden. Zowel het college als de raad zijn op grond van artikel 7.1, vierde lid, van de Wet milieubeheer bevoegd om een dergelijk m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

Daarbij dient aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III bij de Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (de m.e.r.-richtlijn) te worden beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In deze context dient verder te worden beoordeeld of de onderhavige ontwikkeling moet worden beschouwd als een zogenaamd 'plan of programma' als bedoeld in artikel 2, aanhef en onder a, van de Richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2011 (hierna ook: de SMB richtlijn). Immers artikel 7.2, lid 1, lid 2 en lid 5 van de Wet milieubeheer jo. artikel 3, lid 3, van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna ook: het Besluit mer) strekken mede ter uitvoering van het bepaalde in artikel 3, lid 2, aanhef en onder a, van de SMB-richtlijn. In kolom 3 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit mer zijn op plannen benoemd waarvoor in het Nederlandse recht voor de uitvoering van het bepaalde in artikel 3, lid 2, aanhef en onder a, van de SMB-richtlijn een milieueffectrapportageplicht kan gelden.

Beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van 8 (recreatie)woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde uit het Besluit m.e.r. Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Deze is opgenomen als de bijlage bij de vergunningaanvraag. Hieruit blijkt dat geen belangrijk nadelige gevolgen voor het milieu optreden.

8.4. 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 zich gelet op de geldende regelgeving en het staande beleid zich niet verzetten tegen het door onderhavig ruimtelijke onderbouwing beoogde gebruik.

Beoordeling

Uit de kwaliteitskaart bovengrond (zie figuur 18) uit de nota bodembeheer van de gemeente Sluis komt naar voren dat ter plaatse van het projectgebied de kwaliteit 'Achtergrondwaarde' geldt. De locatie is niet als verdacht aan te merken. In de huidige situatie wordt de locatie gebruikt voor woondoeleinden. Ook gezien het huidige gebruik vormt de bodemkwaliteit geen belemmering. Wanneer grond vrijkomt bij de bouw van de appartementen wordt deze naar buiten de inrichting afgevoerd, en dient deze te

worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 18: Uitsnede bodemkwaliteitskaart gemeente Sluis (Bron: Nota bodembeheer Zeeuws-Vlaanderen). Projectgebied indicatief weergegeven met rode stip

8.5. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een project “niet in betekende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht of een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteit) van toepassing is (hierna ook: NIBM). De grens op grond van dit besluit is immers meer dan 1.500 woningen. In het Besluit niet in betekende 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.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	44,4
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 19: NIBM-tool

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-tool blijkt dat pas vanaf 1.370 motorvoertuigen per dag extra, in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de NLS-monitoringsviewer blijkt dat ter plaatse van het projectgebied de grenswaarden niet worden overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de totstandkoming van het project.

8.6. Externe veiligheid

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 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.

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.

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.

Beoordeling

In de nabije omgeving van het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Rondom het projectgebied vindt tevens geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor of door buisleidingen. Ten noorden van de ontwikkeling vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Westerschelde. De transportroute op de Westerschelde ligt op circa 3 kilometer van het projectgebied. De ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van deze transportroute. De transportroute ligt op meer dan 500 meter afstand en daarmee heeft de relatief kleinschalige ontwikkeling geen significant negatief effect op de hoogte van het GR. Uit het Basisnet Water blijkt dat het GR in de huidige situatie niet zorgt voor een overschrijding van de oriëntatiewaarde, de realisatie van de ontwikkeling zorgt eveneens niet voor een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Conform het BEVT geldt dat bij een afstand van meer dan 200 m geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Een verantwoording van het GR is dan niet noodzakelijk.

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. Het beperkte aantal te bouwen appartementen is derhalve niet maatgevend.

Omdat de locatie wel in het invloedsgebied ligt is hieronder een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

Beknopte verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen (Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR, 2019). Het projectgebied wordt ontsloten via de Vlamingpolderweg op de N674. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Zeeuws-Vlaanderen. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zijn 8 (recreatie)woningen in het projectgebied. Eventueel aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. Bij deze groepen wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de verzorgers/ouders de kinderen en ouderen zullen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over het water geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de

gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen.

Ook is goede voorlichting en instructie van aanwezige personen van belang, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne 'Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand'.

Conclusie

Het projectgebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de Westerschelde. Gezien de beperkte persoonstoename en de afstand tot de risicobron kan een relevante toename van het groepsrisico worden uitgesloten. Uit de beknopte verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het projectgebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle bronnen aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

8.7. Afval

Appartementen die een woonfunctie hebben vallen onder de wettelijke inzamelplicht van de gemeente voor het inzamelen van huishoudelijk afval. De eigenaren van de appartementen gaan een aanslag afvalstoffenheffing ontvangen van de gemeente. De door de gemeente aangewezen inzameldienst gaat het van de appartementen afkomstige huishoudelijk afval inzamelen. De gemeente beslist welke inzamelmiddelen gebruikt worden.

In het Grondstoffenplan is opgenomen dat de gemeente aan de kust het huishoudelijk afval gescheiden gaat inzamelen met ondergrondse containers. Deze ondergrondse containers worden in overleg met de gemeente of door de gemeente geplaatst. De containers zijn eigendom van de gemeente. Mogelijk moeten de ondergrondse containers op particulier terrein geplaatst worden. Dan wordt een recht van opstal gevestigd.

Ondergrondse containers zijn enkel te openen met behulp van een elektronische badge. Deze badge is eigendom van de gemeente. Per appartement wordt één badge beschikbaar gesteld. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de inzamelmiddelen voor huishoudelijk afval moet te allen tijde geborgd blijven. Overleg over de inzamelmiddelen en de gepaste locatie van die inzamelmiddelen gebeurt met de gemeente zo vroeg als mogelijk.

Beoordeling

Aan de overkant van de Vlamingpolderweg zijn ondergrondse vuilcontainers aanwezig. Er vindt overleg plaats of de toekomstige bewoners gebruik kunnen maken van deze reeds aanwezige containers. Indien dit niet mogelijk is wordt er gezocht naar een andere oplossing.

8.8. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van milieuzonering, m.e.r., geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid en afval geen aspecten die onderhavig project in de weg staan.

9. Uitvoerbaarheid

9.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en participatie

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en om de wijze waarop burgers bij de planvoorbereiding zijn betrokken.

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is de concept ruimtelijke onderbouwing toegezonden aan de provincie Zeeland, de Veiligheidsregio Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Hierop zijn, samengevat, de volgende overlegreacties ontvangen.

Provincie Zeeland, bij brief van 10 oktober 2023

Overlegreactie

- a. Voor stikstof wordt geadviseerd de berekening en de toetsing aan te passen aan de meest recente versie van de Aeriusscalculator, deze is per 5 oktober 2023 geactualiseerd.
- b. In de ecologische quickscan is aangegeven dat er aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de functie van het plangebied voor met name vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Die conclusie wordt onderschreven, waarbij er vanuit gegaan wordt dat dit onderzoek tijdig wordt afgerond en ter beoordeling wordt voorgelegd. In de toelichting is aangegeven dat indien mitigerende maatregelen nodig zijn deze opgevolgd zullen worden. Mogelijk zijn mitigerende maatregelen niet voldoende maar kan een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn.

Overwegingen en conclusie

- a. De berekening is opnieuw uitgevoerd met de meest recente versie van Aeriusscalculator, dus ook nadat op 3 november bekend is gemaakt dat de geactualiseerde versie van 5 oktober fouten bevatte. De geactualiseerde berekening maakt onderdeel uit van het ontwerpbesluit.
- b. Het nader onderzoek is inmiddels uitgevoerd en als bijlage bij het ontwerpbesluit gevoegd, waardoor het onderdeel uitmaakt van de stukken die in het kader van het ontwerp ter inzage worden gelegd. De ruimtelijke onderbouwing wordt op dit punt aangevuld. Hiermee is invulling gegeven aan het gevraagde.

Veiligheidsregio Zeeland, bij e-mail van 4 september 2023

Overlegreactie

- a. Geconcludeerd is dat voor deze locatie de Westerschelde de enige relevante risicobron is. De in de paragraaf externe veiligheid benoemde maatregelen (luchtdicht bouwen, uitschakelbare ventilatie) zijn volledig en correct. Voor de volledigheid is met de vooroverlegreactie een infographic toegezonden met het handelingsperspectief bij ongevallen met gevaarlijke stoffen ten behoeve van de risicocommunicatie met de bewoners/gebruikers. Het advies is om dit aan alle toekomstige bewoners/gebruikers te verstrekken.

Overwegingen en conclusie

- a. De in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen maatregelen worden gekoppeld aan de te verlenen omgevingsvergunning, waarbij tevens de infografic wordt bijgesloten.

Waterschap Scheldestromen, per e-mailbericht van 17 oktober 2023

Overlegreactie

- a. Watervergunning – bouwen op de waterkering
De locatie is gelegen in het waterstaatwerk, op een locatie waar bebouwing onder voorwaarden mogelijk is. Voor de bebouwing is een watervergunning nodig, waarin randvoorwaarden worden uitgewerkt en vastgelegd.
- b. Waterbeheer – toename verharding
In de waterparagraaf is aangegeven dat de toename verharding in de watervergunning leidt tot een oplossing. Het waterschap ziet hier geen mogelijkheden voor de compensatie in het oppervlaktewatersysteem (afstand te groot, niet beschikbaar), zodat de compensatie van de toename aan verharding in dit geval via het gemeentelijk waterbergingsfonds van de gemeente kan worden gevonden. De gemeente zal de afkoop van watercompensatie met de initiatiefnemer vastleggen in een overeenkomst.

Overwegingen en conclusie

- a. De initiatiefnemer zal de benodigde watervergunning aanvragen. Uit eerder uitgewisselde informatie met het waterschap is gebleken dat het vergunningenkader waterkeringen van het waterschap ter plaatse voor bouwen uitgaat van het “ja, mits”-regiem. Dat houdt in dat (sloop en) nieuwbouw is toegestaan mits dat geen nadelige gevolgen heeft voor het waterkerend vermogen van de dijk. Voorts moeten beheer- en onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Indien wordt aangetoond dat het initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor het waterkerend vermogen van de waterkering, kan de vergunning worden verleend. Gelet op eerder uitgevoerde projecten in de nabijheid ligt het in de verwachting dat hieraan kan worden voldaan.
- b. De watertoets zal in die zin worden aangepast dat hieruit naar voren komt dat de toename aan verharding via het waterbergingsfonds van de gemeente zal verlopen, hetgeen wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Participatie

Initiatiefnemer heeft een document overlegd waaruit blijkt dat met de diverse omwonenden/eigenaren van de omliggende percelen op verschillende momenten gesprekken hebben plaatsgevonden om het bouwplan toe te lichten.

Er zijn 2 fysieke overleggen geweest met de directe burens; de eerste op 25 juli en de tweede op 24 oktober.

De gemaakte afspraken houden in dat er geen technische apparatuur op het dak zichtbaar wordt. Hiertoe dient de dakopstand waarachter de technische apparatuur zich zal bevinden. Verder is afgesproken dat in een te sluiten overeenkomst met een hoofdaannemer wordt opgenomen, dat er geen werkzaamheden zullen plaatsvinden voor 07.00 uur en in het weekend niet voor 08.00 uur.

Hiernaast is afgesproken dat er een nieuw hekwerk op de parkeerkelder komt met hederen zodat geen inkijk vanuit en vanaf de tuin van de nieuwbouw mogelijk is.

Er worden meer gesprekken gepland met de directe omgeving. Deze worden onder andere op de hoogte gebracht en uitgenodigd voor een persoonlijk door middel van een persoonlijke brief.

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen, reden waarom het betreffende document niet als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Zienswijzenprocedure

Op de voorbereiding van de vergunningverlening is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De ontwerp omgevingsvergunning ligt, na voorafgaande bekendmaking, voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend door eenieder.

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. Er is sprake van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hiernaast is geen sprake van fasering.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor planschade.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro wordt met de initiatiefnemer afgesloten middels een anterieure overeenkomst.

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag is de legesverordening van toepassing.