Bestemmingsplan

Boulevard de Wielingen

20, 21, 22 en 23 Cadzand-Bad

The Hamptons



Toelichting

Boulevard de Wielingen 20, 21, 22, 23 Cadzand-Bad

Opsteller:
Verhage-Lemahieu
A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

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

Versie: 13 december 2022
Status: Ontwerp
IMRO: NL.IMRO.1714.bpbouldewiel20cdz-ON01

INHOUD

1. Inleiding 3
1.1 Huidige situatie 3
1.2 Het plan 5
1.3 Leeswijzer 11

2. Planologisch beleidskader 12
2.1 Rijksbeleid 12
2.2 Provinciaal beleid 15
2.3 Gemeentelijk beleid 18

3. Sectorale aspecten 22
3.1 Natuur 22
3.2 Cultuurhistorie 22
3.3 Archeologie 23
3.4 Mobiliteit en parkeren 24
3.5 Technische infrastructuur 25
3.6 Bodem 25
3.7 Geluid 27
3.8 Luchtkwaliteit 28
3.9 Externe veiligheid 29
3.10 Omliggende functies 31
3.11 Mer-beoordeling 31
3.12 Waterparagraaf 32

4. Juridisch 34
4.1 Algemeen 34
4.2 Verbeelding 34
4.3 Regels 35

5. Economische uitvoerbaarheid 35

6. Maatschappelijke haalbaarheid 36
6.1 Procedure 36
6.2 Conclusie 36

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening
Bijlage 2. Quickscan natuurwetgeving en nader onderzoek

1. Inleiding

Op de percelen aan de Boulevard de Wielingen 20, 21, 22 en 23 te Cadzand-Bad is het voornemen om de bestaande vrijstaande woningen te ontwikkelen tot drie moderne appartementencomplexen met elk 4 bouwlagen en een gezamenlijke parkeerkelder. Het ontwerp is tijdens diverse vergaderingen van het Q-team Cadzand-Bad van de gemeente Sluis besproken. Op 14 april 2020 zijn Hampton 1 en 2 behandeld en akkoord bevonden door het Q-team. Hampton 3 is behandeld en akkoord bevonden op 1 december 2020.

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

Om de bouw van de complexen en de parkeerplaatsen mogelijk te maken, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

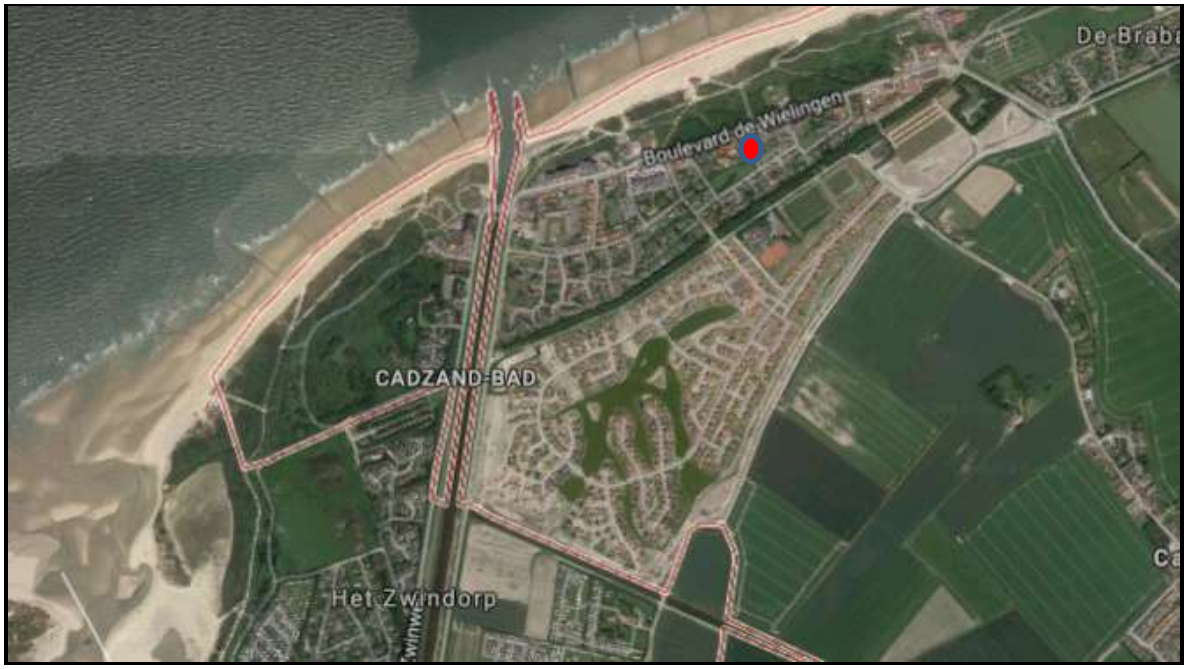
In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit de toelichting zal blijken dat de ontwikkeling niet strijdig is met een goede ruimtelijke ontwikkeling en dat er daardoor medewerking verleend kan worden aan het initiatief. De bestemmingsplanprocedure wordt gecoordineerd met de omgevingsvergunning bouw. Dit is tevens besloten in de gemeenteraadsvergadering van 23 september 2021. Dit project leent zich voor coördinatie. Het voordeel voor alle belanghebbenden is dat de gevolgen van de (te nemen) besluiten in één oogopslag inzichtelijk worden (bestemmingsplan en bouwplan). Met de terinzagelegging van alle (ontwerp)besluiten wordt de procedure overzichtelijk en transparant. Wanneer beroep wordt ingesteld, dan worden alle besluiten in één keer voor behandeling van beroep bij de Raad van State gebracht waardoor snel duidelijkheid over de uitkomst van de procedure voor alle partijen ontstaat. Bovendien wordt hiermee een optimale doorlooptijd van de procedure bewerkstelligd.

1.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Boulevard de Wielingen 20, 21, 22 en 23 in het centrum van de plaats Cadzand-Bad. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie EC, nummers 134, 136, 138, 140 en 141. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door vier woningen op Duinlaan 6, Hennequinlaan 24, 25 en 26 en aan de westzijde door de woningen op Boulevard de Wielingen 24 en 25. Aan de oostzijde is de Duinlaan gelegen. Ten noorden van het plangebied is aan de overzijde van de Boulevard de Wielingen duingebied gelegen.



Figuur 1: Situatietekening (Mark Architecten, 2021)



Figuur 2: Luchtfoto locatie (Google Maps 2021)



Figuur 3: Huidige situatie plangebied Boulevard de Wielingen nummers 20 en 21 Cadzand-Bad (vlnr)



Figuur 4: Huidige situatie plangebied Boulevard de Wielingen nummers 22 en 23 Cadzand-Bad (vlnr)

1.2 Het plan

Na sloop van de bestaande woningen wordt het project the Hamptons gerealiseerd. Het project the Hamptons bestaat uit 3 gebouwen op 1 gezamenlijke kelderbak. De kelder bestaat uit 16 parkeerplaatsen, 27 bergingen, 25 enkele en 10 dubbele garageboxen. De kelder wordt door middel van 1 hellingbaan ontsloten op de openbare weg. De kelder wordt half verdiept aangelegd zodat de 3 gebouwen 90cm boven staatniveau komen te staan.

Hampton I

- Het rechter gebouw gezien vanaf Boulevard de Wielingen;
- Bestaat uit vier bouwlagen waarvan drie verdiepingen met 6 appartementen en twee penthouses op de vierde verdieping;
- Appartementen van 69 tot en met 110 vierkante meter netto (appartement hoger dan 1,5 meter);
- Penthouses 145 en 169 vierkante meter netto;

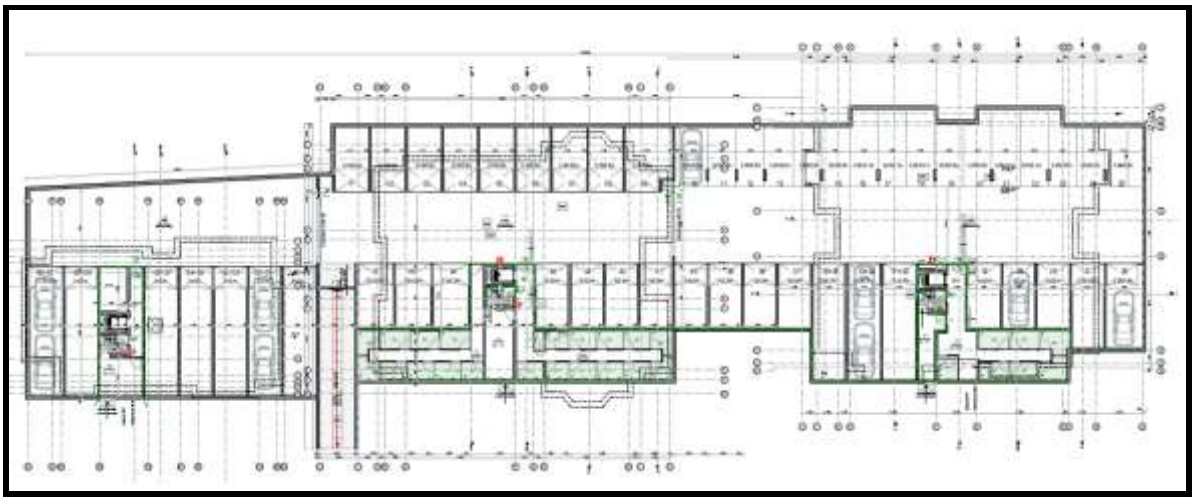
Hampton II

- Middelste gebouw;
- Bestaat uit vier bouwlagen waarvan drie verdiepingen met 6 appartementen en 2 penthouses op de vierde verdieping;
- Appartementen van 67 tot en met 90 vierkante meter netto;
- Penthouses 134 en 153 vierkante meter netto;

Hampton III

- Het linker gebouw;
- Bestaat uit vier bouwlagen van 3 verdiepingen met 3 appartementen en 1 penthouse op de vierde verdieping;
- Appartementen van 68 tot en met 87 vierkante meter netto;
- Penthouse 157 vierkante meter netto.

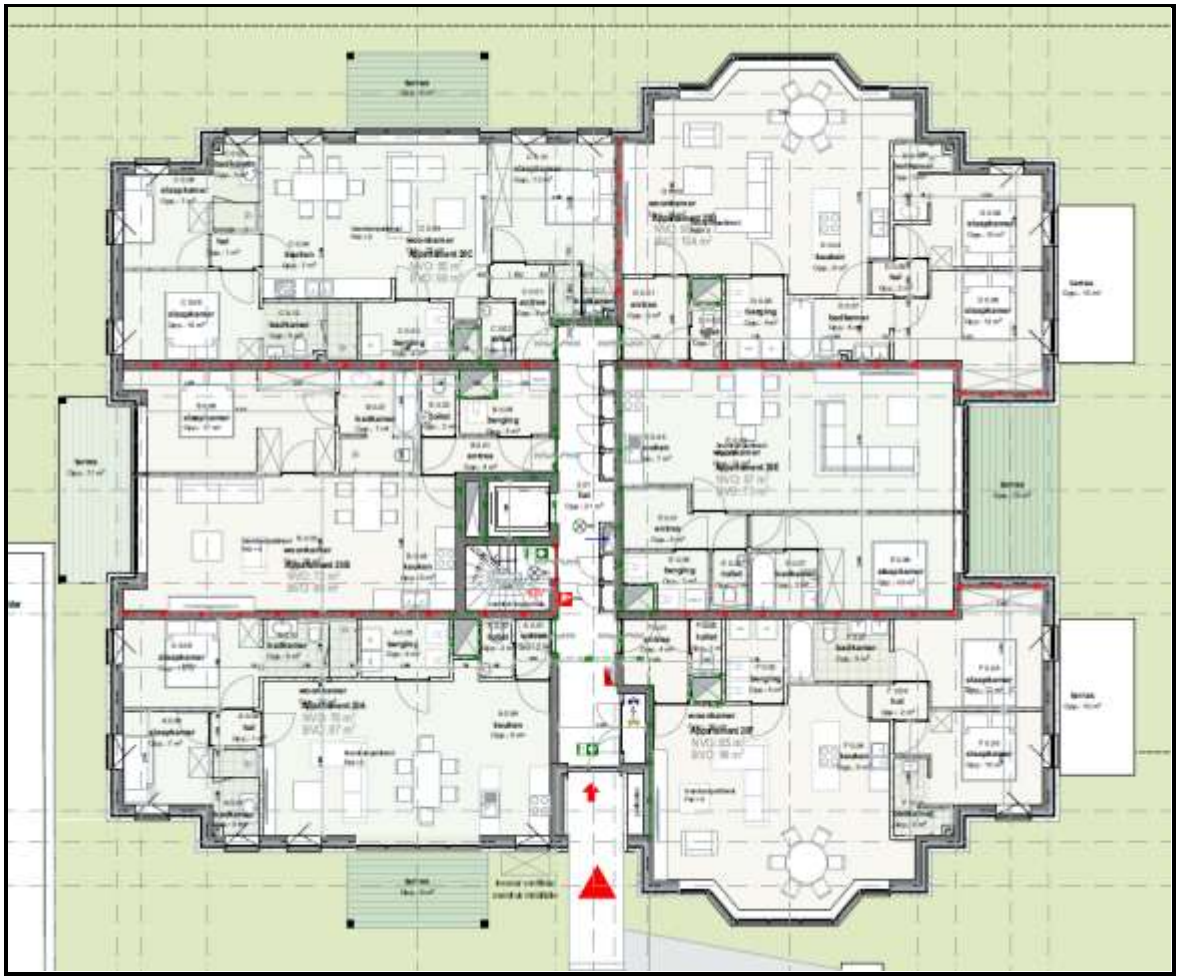
De plattegronden zijn verwerkt in de figuren 5 tot en met 8. Gezien de grootte van de documenten en de kleine afdrukken in bijgevoegde figuren wordt voor de gedetailleerde tekeningen verwezen naar de tekeningen behorend bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.



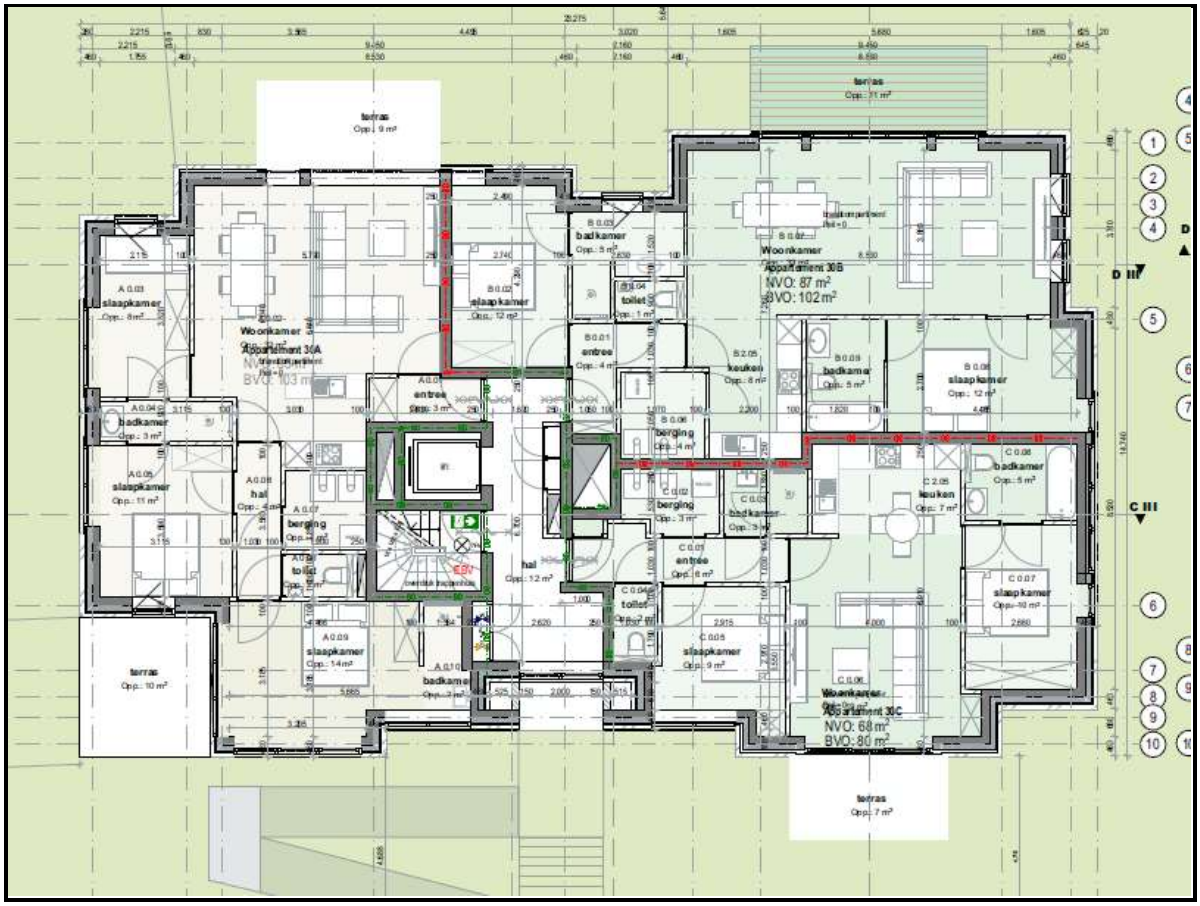
Figuur 5: Situatietekening kelder



Figuur 6: Indeling begane grond Hampton 1



Figuur 7: Indeling begane grond Hampton 2

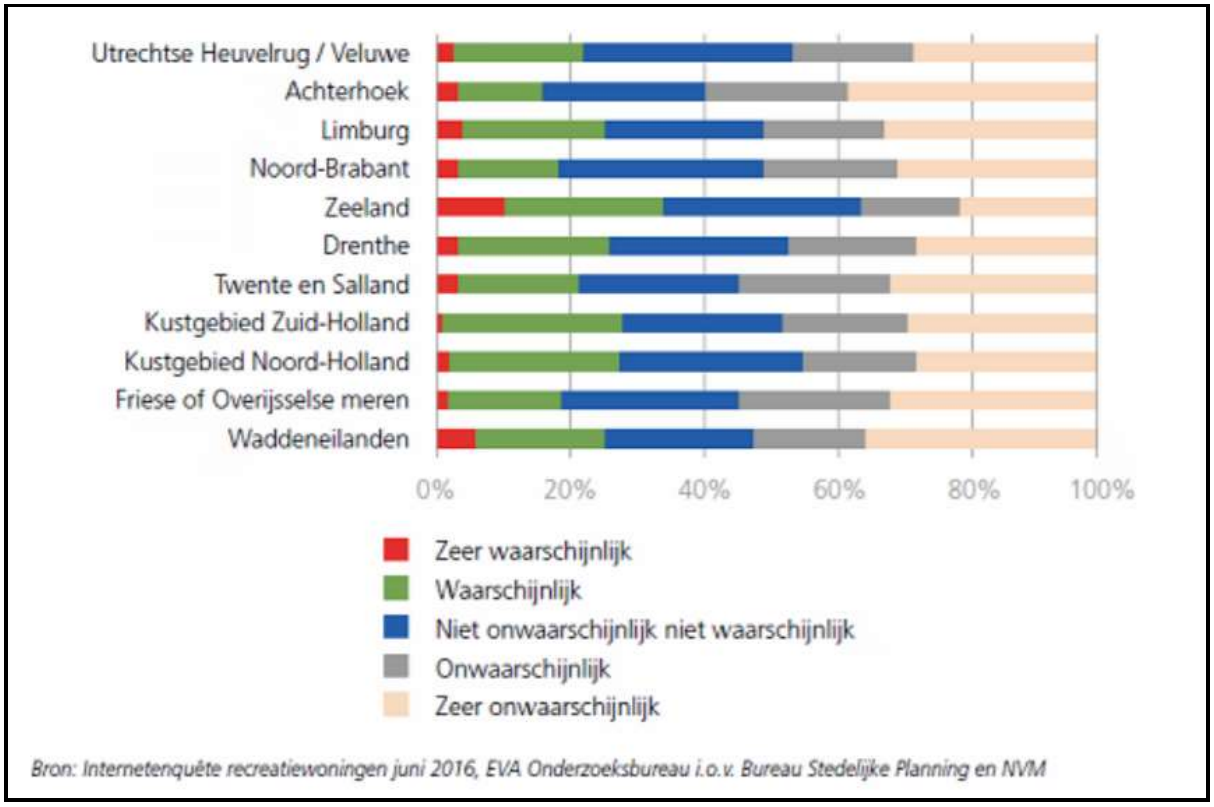


Figuur 8: Indeling begane grond Hampton 3

Marktontwikkeling

Het plan is mede tot stand gekomen door de vraag naar recreatiewoningen in Cadzand-Bad. Uit rapporten van onder andere ZKA en de NVM (2014) blijkt dat Zeeland al geruime tijd erg populair is onder kopers van recreatiewoningen. Uit cijfers van het Kenniscentrum Kusttoerisme blijkt dat het aantal gasten en overnachtingen toeneemt. Tegelijkertijd is het aanbod aan recreatiewoningen in de verhuur de afgelopen jaren gestegen. Uit het onderzoek van NVM blijkt dat de vraag naar recreatiewoningen is toegenomen. Zeeland is met Brabant de meest aantrekkelijke regio. Van alle provincies geven de meeste respondenten aan er 'zeer waarschijnlijk' een recreatiewoning te willen kopen waarvan de voorkeur dat het meest uitgaat naar Zeeland. Deze behoefte aan recreatiewoningen in Zeeland neemt sindsdien toe.

De Nederlandse kust zal een sterk marktgebied blijven. Het marktperspectief in de kustgebieden is zeer goed. Er is een grote vraag naar recreatiewoningen, het aanbod is beperkt en het is lastig om daar in grote aantallen nieuwe recreatieparken te realiseren door restrictief ruimtelijk beleid. Gelet op de ontwikkeling rond de Kustvisie, niet alleen in Zeeland maar in heel Nederland, mag verwacht worden dat het ruimtelijk beleid langs de kust alleen maar restrictiever wordt. De Zeeuwse kust heeft de grootste plancapaciteit van alle regio's. Ten opzichte van de totale marktvraag is deze plancapaciteit echter nog steeds beperkt, zeker als in ogenschouw wordt genomen dat Zeeland ook nog de meeste buitenlandse kopers (met name vanuit België en Duitsland) aantrekt.



Figuur 11: Overzicht internet enquête EVA

Zeeland behoort tot de top drie-regio's, naast de Veluwe/Utrechtse Heuvelrug en Kustgebied Noord-Holland (NVM 2017, pagina 20). De Zeeuwse kust heeft de grootste plancapaciteit van alle regio's. De verwachting van NVM (Nederlandse markt voor recreatiewoningen 2016, pagina 44) is dat dit nieuwe aanbod geen dempend effect zal hebben op de toekomstige prijsontwikkeling en dat de markt dit waarschijnlijk goed gaat opnemen. Hier is volgens NVM veel vraag naar nieuwbouw en Zeeland trekt van alle regio's ook nog eens veel buitenlandse kopers aan. Het grote aantal gerealiseerde woningen in 2016 komt tegemoet aan de zeer grote vraag naar woningen in deze regio, ook onder Duitse en Belgische kopers (NVM 2017, pagina 18).

De meest recente cijfers dateren van 2020. In 2020 zijn er ruim 7.300 recreatiewoningen in Nederland verkocht, een stijging van maar liefst 70% ten opzichte van 2019. De gemiddelde verkoopprijs is, vergeleken met 2019, met 13,6% gestegen naar €172.500. Dit is de hoogste stijging sinds 2004, het jaar dat NVM startte met publicatie van deze cijfers. Het beschikbare aanbod recreatiewoningen per 1 januari 2021 bedroeg circa 800 woningen, een scherpe daling van 57% ten opzichte van begin 2019 toen het aanbod nog 1900 woningen groot was. De invloed van de sterk oververhitte reguliere koopwoningmarkt wordt daarmee ook zichtbaar op de markt voor recreatiewoningen. In Zeeland is vraag naar grote en luxueuze woningen in het topsegment. De grootste recreatiewoningen worden daar verkocht (85m2), met landelijk de hoogste m2-prijs van € 3.500 per m2. De gemiddelde vraagprijs van te koop staande recreatiewoningen in Zeeland is inmiddels € 600.000 (www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/recreatiewoningen/).

Herkomst kopers
Uit de verkoopcijfers van nieuwe projecten voor recreatieappartementen aan de Zeeuws-Vlaamse kust blijkt dat sprake is van een bijzondere marktsituatie. Cadzand-Bad is in praktisch en beleidsmatig opzicht de kustlocatie voor recreatieappartementen in Zeeuws-Vlaanderen zo kort bij de Belgische grens. Dat is gebeurd nadat hiervoor plan- en besluitvorming heeft plaatsgevonden. Op

basis daarvan zijn belangrijke ontwikkelingen in gang gezet en ook voor een belangrijk deel gerealiseerd en in aanbouw.

In België is het aanbod aan de kust onderscheidend van het aanbod in Zeeuws-Vlaanderen. De prijzen van de appartementen liggen substantieel hoger. Hierdoor is die markt voor een groot deel onbereikbaar geworden voor vele Belgen. Ook de Belgische kenmerken van de bebouwingsstructuur wordt minder gewaardeerd. De Vlaamse kust is grotendeels volgebouwd en het Vlaamse beleid is gericht op intensivering binnen bestaand stedelijk gebied. Hierdoor zijn er vrijwel geen mogelijkheden voor verdere verdichting aan de kust. Ook wordt er van uitgegaan dat er geen relevant nieuw aanbod met zicht op zee gerealiseerd kan worden. Zeeuws-Vlaanderen kent een kleinschalige en fijnmaziger structuur. Daar komt bij dat natuurgebieden veelal aan de kernen grenzen, zoals in Cadzand-Bad, of op fietsafstand zijn gelegen. Dat zijn kwaliteiten die bij het aanbod van appartementen in België worden gemist. België beschikt niet over het appartementenaanbod zoals in Cadzand-Bad terwijl daar bij Belgen duidelijk een stijgende vraag naar is.

Zowel op basis van marktcijfers benoemd in bovenstaande gegevens zijn ook voor dit project de verkoopresultaten van verblijfsrecreatie-eenheden uitstekend te noemen. Nog voordat de procedure van start is gegaan is reeds 2/3 verkocht. De vraag naar recreatieappartementen is dan ook nog steeds aanwezig.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie en de verschillende sectorale milieuaspecten, zoals Wetgeluidhinder en luchtkwaliteit weergegeven. In hoofdstuk 4 worden de juridische componenten behorende bij het bestemmingsplan beschreven. In de hoofdstukken 5 en 6 worden vervolgens de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke haalbaarheid nader uiteengezet.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is toegeschreven op een aantal dringende maatschappelijke opgaven waar Nederland zich voor gesteld ziet. Dit betreft de gevolgen van de klimaatverandering (wateroverlast/droogte, opwarming en zeespiegelstijging), de energietransitie naar duurzame opslag en opwekking, de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, het bereikbaar houden van stedelijk gebied en de inpassing van nieuwe distributiecentra. Verder betreft dit de gelijktijdige versterking van de natuur en de biodiversiteit en het behoud van landbouw en agrarisch landschap.

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

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

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

- Het realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
  Hieraan beoogt onderhavige ontwikkeling invulling te geven, mede door uit te gaan van transformatie van het bebouwde gebied.

- Het waarborgen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
  Gelet op de uitkomst van de verschillende milieuonderzoeken alsook de door te voeren technische maatregelen kan hier worden voorzien in een gezonde en veilige verblijfsomgeving.

- De zorg voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
  Het plan voorziet in een aanwezige behoefte.

- Het realiseren van een circulaire economie;
  Er wordt gekozen voor hergebruikte en eenvoudig her te gebruiken bouwstoffen en gebouwonderdelen.

- Het waarborgen van waterveiligheid en klimaatbestendigheid.
  Het bouwplan omvat waterbuffering in de vorm van een toename van groen rondom het pand, en een afname van het verharde oppervlak.

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

a) Rijksvaarwegen;
b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
c) Kustfundament;
d) Grote rivieren;
e) Waddenzee en waddengebied;
f) Defensie;
g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
h) Elektriciteitsvoorziening;
i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
j) Natuurnetwerk Nederland;
k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen is voor de gewenste ontwikkeling van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat een aantal regels met betrekking tot de inhoud van ruimtelijke plannen. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Zeeland gehanteerd. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in.

Vraag 1. Is er sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling? Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn naast bedrijventerreinen en winkelvoorzieningen ook accommodaties voor recreatie en leisure. Ook ontwikkelingen van meer dan 11 woningen worden als stedelijke ontwikkeling gezien. In dit geval is er sprake van een nieuwe ontwikkeling, omdat als gevolg van de omgevingsvergunning het ruimtebeslag met een planologische mogelijkheid voor de vestiging van recreatie toeneemt.

Vraag 2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling? In paragraaf 1.3 zijn de marktontwikkelingen beschreven. Hieruit blijkt dat er sprake is van een actuele behoefte in de badplaats. Tevens wordt de behoefte nader onderbouwd door de Pilot Cadzand-Bad. In de pilot wordt nader aangeduid en onderbouwd dat de toe te voegen woningen passend zijn binnen het streefbeeld Cadzand-Bad.

Vraag 3. Ligt de ontwikkeling in stedelijk gebied? In het kader van de Kustvisie is de begrenzing van het bebouwd gebied van Cadzand-Bad vastgelegd. In het Besluit tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen I en II bij de Crisis- en herstelwet (tiende tranche) en tot wijziging van het Besluit Omgevingsrecht heeft het Rijk op 14 augustus 2015 de ontwikkeling van Cadzand-Bad conform Ontwikkelingsplan en Schilvisie onder het stedelijk gebied geschaard. Het plangebied ligt in beide gevallen binnen de grenzen. De behoefte wordt dus opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Hierdoor hoeft de vierde rechtsvraag niet meer aan de orde te komen. Aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan**.**

Crisis- en herstelwet
De Crisis- en herstelwet (Chw) haalt geplande bouwprojecten naar voren, bijvoorbeeld door kortere procedures. Op deze manier zorgt de overheid dat bouwbedrijven tijdens de crisis voldoende werk kunnen blijven verrichten.

Toetsing
De Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing op projecten voor (recreatie)woningen in Cadzand-Bad. Volgens de Chw is deze wet van toepassing op projecten van ten minste 12 woningen. Onder woningen worden ook recreatiewoningen of -appartementen verstaan. Immers, de Chw bevat geen specifieke definitie van woningen, zodat recreatiewoningen of -appartementen niet zijn uitgesloten. Aangezien in dit project 50 recreatieappartementen worden gerealiseerd, is de Chw van toepassing. Daarbij wordt ook overwogen dat recreatieprojecten die resulteren in versterking van gebieden en 'werken' ook onder de Chw zijn geschaard.

In het kader van de vaststelling van de bestemmingsplannen voor het Strandhotel en De Branding is in dat kader het volgende overwogen:

- De Crisis- en herstelwet (Chw) is van betekenis in de eventuele beroepsprocedure en niet in het kader van de vaststelling. Dat betekent dat alle eventueel te ontvangen zienswijzen inhoudelijk zullen worden beoordeeld en van een reactie worden voorzien.

- Ingevolge artikel 1.1 Chw zijn de procedurele voorschriften van afdeling 2 Chw van toepassing op alle besluiten die zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de in bijlage I bij de wet bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten. De Chw is van toepassing op de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afd. 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.

- Het begrip 'woningen' is in de Chw noch in de wetsgeschiedenis gedefinieerd. Hieronder dienen mede 'recreatiewoningen' te worden geschaard. Dit blijkt uit het doel van de Chw, dat gericht is op het herstel en de versterking van de (lokale) economische structuur door de versnelling van infrastructurele projecten en andere grote bouwprojecten en op projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. Het gaat om een breed palet van projecten die een significant effect hebben op de werkgelegenheid en duurzaamheid. De soort projecten die onder het toepassingsbereik van de Chw vallen, is dus ruim geformuleerd. Nu 'recreatie' in de kustregio's van de provincie Zeeland een belangrijke economische pijler – ook voor wat betreft werkgelegenheid – is, vallen projecten die aan het herstel van deze economische pijler (structuur) bijdragen, onder het toepassingsbereik van de Chw. Een andere aanwijzing dat de Chw ook op recreatiewoningen van toepassing is, wordt ontleend aan Bijlage II Chw. Dat bevat specifieke projecten, waarop ingevolge artikel 1.1 de Chw rechtstreeks van toepassing is. Bijlage II Chw noemt onder meer de projecten 'Waterdunen' (nabij Breskens), 'Zuidplaspolder' (nabij Rotterdam) en 'Westflank Haarlemmermeer' (nabij Heemstede). Deze projecten voorzien – net als in dit geval – mede in de ontwikkeling van recreatievoorzieningen.

- Aangezien meer dan 11 (recreatie)woningen worden ontwikkeld, is sprake van één besluit krachtens artikel 1.1 lid 1 sub a Chw. De Chw vereist namelijk niet dat voor het Chw-project alleen sprake is van een ontwikkeling zoals genoemd in Bijlage 1 van de Chw. Een combinatie met andere nieuwe functies is niet uitgesloten, zolang maar aan de 'drempelwaarden' wordt voldaan. Aan die drempelwaarde van ten minste 12 woningen wordt voldaan.

Effect voor de beroepsprocedure
Het van toepassing zijn van de Chw heeft als effect dat binnen de wettelijke termijn een beroep moet worden ingediend, voorzien van een motivering. Na afloop van die termijn kunnen geen

beroepsgronden meer worden aangevoerd. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt beroepszaken met voorrang en doet in beginsel binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

In het kader van de Kustvisie is de begrenzing van het bebouwd gebied van Cadzand-Bad vastgelegd. In de Omgevingsvisie is nogmaals het belang van recreatie en de juiste invulling hiervan kenbaar gemaakt.

Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Omgevingsverordening Zeeland 2018 van de provincie Zeeland. Deze verordening is in werking getreden op 7 november 2018.

Met betrekking tot het initiatief zijn de artikelen 2.10 en 2.13 van de Omgevingsverordening van toepassing.

Artikel 2.10

In het eerste lid is geregeld dat nieuwvestiging en uitbreiding van verblijfsrecreatie (bijvoorbeeld zomerhuizenterreinen, hotels, recreatieve appartementen, kampeerterreinen) mogelijk is binnen de begrenzing van de Zeeuwse badplaatsen, zoals aangegeven in bijlage 5. Ontwikkelingen dienen wel te voldoen aan de in bijlage D, onder opgenomen voorwaarden B tot en met D. Deze hebben betrekking op de economische haalbaarheid, de markt en het onderscheidend vermogen van het concept en de sociaal maatschappelijke bijdrage die de ontwikkeling oplevert.

Toetsing:

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

Voorwaarde B:

De ontwikkeling wordt geïnitieerd door een professionele projectontwikkelaar. De gewenste ontwikkeling is haalbaar en daarmee economisch uitvoerbaar. Een businessplan is hiervoor opgesteld. Aan de centrale bedrijfsmatige exploitatie als bedoeld in artikel 2.13 wordt voldaan (zie artikel 2.13).

Voorwaarde C.

In Cadzand is momenteel nog steeds een tekort aan appartementen. Een groot aantal appartementen wordt verkocht boven de €800.000 von. Onder dit bedrag is er nog steeds een prijssegment waarvan er weinig aanbod is. De meest recent afgeronde, dan wel in uitvoering zijnde, projecten zijn projecten met zeezicht, waardoor de verkoopprijzen aanzienlijk hoger liggen. Het initiatief omvat een segment onder de €800.000. 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.

De realisatie van recreatieappartementen is voor Cadzand-Bad belangrijk voor de algehele ontwikkeling van het gebied. Extra aanbod van recreatieappartementen leidt tot meer werkgelegenheid, denk aan de bouw maar ook onderhoud en beheer en als het gaat om de vraag

naar toeristische voorzieningen. Commerciële ruimtes en horeca hebben baat bij een toename van bezoekers in de badplaats.

Artikel 2.13
1. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning. Tevens worden regels gesteld waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Bedoelde regels worden tevens opgenomen in volgende herzieningen van het bestemmingsplan voor het verblijfsrecreatieterrein.
2. Het bepaalde in het eerste lid omtrent het stellen van regels ter voorkoming van permanente bewoning is ook van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning en het bepaalde omtrent centrale bedrijfsmatige exploitatie is mede van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen omtrent een centraal bedrijfsmatige exploitatie.
3. Het bepaalde in het eerste lid omtrent het stellen van regels waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie is niet van toepassing wanneer in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan de in de bijlage bij deze verordening bedoelde voorwaarden.
4. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein en in de toelichting bij daarop volgende planherzieningen wordt aannemelijk gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is geborgd.

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

Deze voorwaarden zijn als volgt omschreven:
* De ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de begrenzing van de badplaatsen Cadzand-Bad, Breskens, Vlissingen, Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle, Vrouwenpolder, Burg-Haamstede en Renesse zoals aangegeven op bijlage 5;
* De ontwikkeling onderdeel uitmaakt van een bredere visie op de betreffende badplaats en in het verlengde daarvan een bijdrage levert aan het versterken van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de herstructurering/transformatie van de betreffende badplaats;
* Aan de ontwikkeling een actuele prognose ten grondslag ligt op basis waarvan de specifieke behoefte aan deeltijdwonen wordt onderbouwd;
* De desbetreffende gemeente een door gedeputeerde staten geaccordeerde programmering hanteert waarmee ze in de aangetoonde behoefte kan voorzien.

<u>Toetsing:</u>
De planontwikkeling ligt binnen de begrenzing van de badplaats Cadzand-Bad en maakt deel uit van een bredere visie herstructurering/transformatie van de badplaats. De gemeente Sluis heeft bovenstaande nader uitgewerkt in de ontwikkelingsvisie en Bijlage 10 Cadzand-Bad.

Naar aanleiding hiervan heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis op 10 april 2018 de beleidsregel pilot Cadzand-Bad vastgesteld waarin bovenstaande voorwaarden verder zijn uitgewerkt. Dit heeft geleid tot verschillende categorieën van wonen en/of recreëren.

A. Additionele migratie: woningen/appartementen met een minimale verkoopprijs van € 500.000 VON (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m2 GBO van € 4.000 VON. Deze worden aangemerkt als een bijzondere categorie die buiten de woningmarktafspraken vallen. Woningen/appartementen die in deze categorie vallen, kunnen permanent, in deeltijd of voor verhuur worden gebruikt. De eigenaar is vrij hier een eigen afweging in te maken. De mogelijkheid om woningen binnen deze categorie op te nemen kan alleen op het moment van eerste verkoop.

B. Deeltijdwonen: woningen/appartementen die niet onder additionele migratie vallen, maar gebruikt kunnen worden als tweede woning (niet permanent) en ook recreatief verhuurd mogen worden (zonder dat er een verplichting geldt). Hiervoor komt een apart contingent beschikbaar. Dit contingent is bepaald op grond van een in opdracht van de Provincie opgestelde behoefteprognose voor de specifieke behoefte aan deeltijdwonen en wordt aangevuld met appartementen die gedurende de afgelopen 5 jaren zijn vergund, voldoen aan de criteria voor additionele migratie, thans de bestemming 'recreatie zonder verhuurplicht' hebben en aldus worden herbestemd naar de bestemming voor additionele migratie. Het aldus ontstane contingent dient als basis voor de laddertoets duurzame verstedelijking en wordt op die manier leeggegeten door nieuwe initiatieven. Afgesproken is om over 2 jaar de behoefte aan deeltijdwonen opnieuw vast te stellen.

C. Recreatie met verplichte verhuur: woningen/appartementen die uitsluitend gebruikt mogen worden voor recreatieve verhuur. Deze voldoen aan de regels voor centraal bedrijfsmatige exploitatie conform de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. De Verordening biedt daarmee de basis voor de laddertoets duurzame verstedelijking. In elk complex dient minimaal 1/3e deel van de te realiseren woningen/appartementen die niet onder additionele migratie vallen, van een verhuurplicht voorzien te worden.

<u>Uitwerking:</u>
Inmiddels is de pilot verlengd en zijn de prijzen onder A gecorrigeerd als gevolg van de gestegen marktprijzen voor (recreatie)woningen. Immers, ten aanzien van de additionele migratie is bedoeld ruimte te bieden voor de toevoeging van woningen voor een specifiek segment (deeltijd)wonen. Het betreft woningen die additioneel zijn op het programma voor permanent bewoonde en recreatief gebruikte appartementen, zonder dat dit invloed heeft op het aanbod elders in de gemeente. Het betreft dan appartementen die, onder meer door hun bijzondere ligging en kwaliteiten, elders niet worden aangeboden. Dit is onder meer geconcretiseerd in de genoemde bedragen. Teneinde (blijvend) een bijdrage te leveren aan het versterken van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de herstructurering/transformatie van de badplaats door middel van deze additionele woningen is het gewenst de normen hiervoor aan te passen. Er is uitgegaan van een minimale verkoopprijs van € 800.000 VON en een minimale prijs per m2 GBO van € 7.000 VON.

In het bestemmingsplan dient inzichtelijk te worden gemaakt welke categorie per appartement van toepassing is. In totaal worden er 50 appartementen gerealiseerd. Dertien appartementen hebben 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, zodat op dit vlak hoe dan ook voor minstens dertien appartementen zowel wordt voldaan aan de geldende beleidsregel als aan de te verwachten prijsaanpassing in de te herziene beleidsregel. Deze 13 appartementen kunnen zowel permanent, in deeltijd als voor verhuur worden gebruikt. Voor de te bouwen appartementen wordt een Vereniging van Eigenaren (VVE) opgericht. De VVE heeft maar één functie: zorgen voor een goed onderhoud en beheer. Die taak is enkele jaren geleden wettelijk aangescherpt. In vergelijking met een centrale verhuurorganisatie die geen zeggenschap en

verantwoordelijkheid heeft inzake beheer en onderhoud van het onroerend goed, heeft in dit geval een VVE meer invloed op het behoud van een kwalitatief goed recreatieproduct. Voor wat betreft de appartementen welke verplicht dienen te worden verhuurd zal initiatiefnemer de verhuur laten uitvoeren door een centraal bedrijfsmatige organisatie. Op basis van de gestelde voorwaarden uit de pilot Cadzand Bad wordt de indeling van het appartementencomplex als volgt:

10C	additionele migratie	10B verplichte verhuur
10D	additionele migratie	10E verplichte verhuur
11C	additionele migratie	11B verplichte verhuur
11D	additionele migratie	11E verplichte verhuur
12C	additionele migratie	12B verplichte verhuur
12D	additionele migratie	12E verplichte verhuur
13A	additionele migratie	12F verplichte verhuur
13B	additionele migratie	20B verplichte verhuur
20F	additionele migratie	20C verplichte verhuur
23A	additionele migratie	21B verplichte verhuur
23B	additionele migratie	21E verplichte verhuur
30A	additionele migratie	22E verplichte verhuur
33A	additionele migratie	30C verplichte verhuur

Van de 50 appartementen omvat het complex 37 recreatie appartementen waarvan 1/3 verplichte verhuur en 2/3 niet verplichte verhuur. In totaal worden er 13 appartementen verplicht verhuurd.

2.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig Verbonden visiedocument 2021-2025

Cadzand-Bad wordt in het visiedocument Krachtig Verbonden nader omschreven en aangeduid. Aangezien de ESPA Cadzand-Bad heeft aangewezen als officiële badplaats stelt de gemeente Sluis zich als doelstelling om deze badstatus verder uit te bouwen. Cadzand-Bad is tevens aangemerkt als hotspot en de gemeente Sluis wil zich met name op deze hotspots oriënteren als het gaat om recreatieve wooneenheden en het realiseren van nieuwe hoogbouw. De bouw van het appartementencomplex is in lijn met deze visie en past in de ontwikkelingsvisie als badplaats binnen de gemeente Sluis.

Beheersverordening Cadzand-Bad

Op de planlocatie is de beheersverordening 'Cadzand-Bad', in werking getreden op 8 november 2013, van toepassing. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de tot dat moment vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten, van toepassing verklaard. Het onderliggende bestemmingsplan Cadzand-Bad biedt zowel qua bouwen als gebruik geen mogelijkheid om meerdere appartementen en bijbehorende parkeervoorzieningen binnen de vigerende bestemming Wonen (vrijstaand) realiseren. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de beheersverordening.



Figuur 13: Uitsnede bestemmingsplan Cadzand-Bad

Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

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

'Doel is de ontwikkeling van een 'stijlvolle internationale badplaats met een natuurlijk karakter', waar de kernkwaliteiten rust, ruimte en vrijheid centraal staan. Toerisme en recreatie vormen nu en in de toekomst de grootste economische pijler van Cadzand-Bad. De veranderingen in deze sector vragen om een kwaliteitsverbetering. Cadzand-Bad kenmerkt zich momenteel door een te eenzijdige en weinig onderscheidende branchering in het toeristische aanbod. De gemeente Sluis stimuleert en faciliteert de benodigde kwaliteitsslag door onder meer een samenhangend beleidskader te bieden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De strategische benadering, aanpak en ruimtelijke hoofdlijnen zijn vastgelegd in het Ontwikkelingsplan en bijlage 10.

In bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad is de ruimtelijke visie en beeldkwaliteit van de planlocatie (Groene Wielingen, vanaf pagina 59) nader omschreven.

'De Boulevard is breed en groen van opzet en loopt hier door de flanken van de duinen. Het natuurlijke basiskapitaal van de badplaats, het duinlandschap, dringt hier door tot in het dorp. Deze unieke kwaliteit wordt behouden en uitgebuit. De noordzijde blijft verder onbebouwd. Aan de zuidzijde staan statige vrijstaande villa's. Iedere villa heeft zijn eigen verschijningsvorm, maar door de enigszins voorname architectuur, de inrichting van de voortuinen en de manier waarop de toegangen tot de percelen zijn gemarkeerd, is er sprake van een samenhangend ensemble. Door de toegenomen bebouwingshoogte is een duidelijke en ritmische begeleiding van de Boulevard ontstaan. De sfeer is stijlvoller en stedelijker geworden. De inrichting van de openbare ruimte heeft een duidelijke verwantschap met de rest van de Boulevard, maar is in dit gedeelte meer landschappelijk en natuurlijk. Vooral de bomen in de openbare ruimte en de duintuinen zijn

belangrijke nieuwe beelddragers van de groene sfeer. De Boulevard heeft nog steeds een betekenis als belangrijke verbindingsweg voor het rijdende verkeer binnen het dorp, maar biedt door sfeer en inrichting ook een aangenaam verblijfsklimaat.'

De specifieke richtlijnen met betrekking tot bouwmassa, architectuur, inrichting kavel en de overgang van openbaar naar privé zijn opgenomen op pagina 61 tot en met 63 van bijlage 10. De richtlijnen zijn als volgt:

Bouwmassa en Architectuur

• Aanwezige bebouwing tussen de huisnummers 12 t/m 32 mag uitbreiden of geheel vernieuwd worden.

• Bebouwing blijft bestaan uit een reeks afzonderlijke bouwmassa's. De hoofdbouwmassa's staan daarom minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen.

• De maximale bouwhoogte is 14 meter gerekend vanaf peil Boulevard de Wielingen en is gebaseerd op een bouwvolume dat bestaat uit 3 lagen plus een verplichte kap, waarbij dit geheel nog eens staat op een half verdiept souterrain.

• De minimale bouwhoogte is 11 meter en bestaat uit een (eventueel) half verdiept souterrain en 2 bouwlagen met verplichte kap.

• Voor de begane grond volstaat een verdiepingshoogte van 3 meter, omdat er geen winkel- of horecafuncties worden toegestaan.

• De kap bevat één woonlaag. Als het vanuit de architectonische compositie van het bouwvolume gewenst is dat de kap meerdere lagen bevat, dan wordt de gootlijn op een lager gelegen verdieping ingezet. De kappen zijn een sprekend en identiteitsbepalend onderdeel van de afzonderlijke bouwvolumes, maar daardoor ook voor het ensemble als geheel. De vorm van de kap is vrij. Samengestelde kapvorm gewenst.

• Maximale bouwdiepte bij uitbreiding tot 10 meter uit achterste perceelsgrens. Indien de afstand nu minder is geldt de huidige maat. Bij gehele vervanging van panden in dit geval een minimale afstand van 6 meter van de hoofdbouwmassa uit de achterste perceelsgrens aanhouden en vanaf 2e bouwlaag starten met kap.

• Klassieke opbouw van de bouwmassa met 3-deling: plint – middendeel – kap.

• De plint is bij voorkeur een half verdiept souterrain, waarin bergingen en parkeergelegenheid is opgenomen. Indien begane grond op maaiveld ligt is de plint een eenvoudige verbijzondering van de gevel (spatrand) door een afwijkend materiaal of afwijkende kleur.

• In het gevelvlak is aandacht voor de accentuering van entrees en stijgpunten. Stijgpunten kunnen door de kapvlakken steken en mogen met een plat dak afgedekt zijn. De voorgevels worden niet gedomineerd door balkons of inpandige buitenruimtes.

• Gevels zijn opgetrokken uit baksteen in een donkere hoofdkleur (geen wit of geel). Gevelvlakken kunnen worden gewit of gestuukt. Plinten in een donkere kleur.

• Dakvlakken zijn afgedekt met een donkerrode keramische pan of met antraciete / blauwgrijze leitjes.

• Bijgebouwen (aangebouwd of vrijstaand) zijn, voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg, een geïntegreerd architectonisch geheel met de hoofdbouwmassa. Dit uit zich in vorm, materiaal en kleur. Bijgebouwen zijn minimaal 5 meter achter de voorgevellijn geplaatst. Vrijstaande bijgebouwen kunnen in zijdelingse en achterste perceelgrenzen gebouwd worden.

Inrichting kavel en overgang openbaar-privé

• Parkeerbehoefte bewoners op eigen erf te realiseren. Als er sprake is van een enkele woning geldt een norm van 2 parkeerplaatsen op eigen erf.

• Bezoekersparkeren van niet-woonfuncties (verhuurkantoren) wordt voorzien in de openbare ruimte.

• De boulevardvilla's hoeven niet in een strakke rooilijn te staan. Diepte voortuinen tussen 4,50 en 7 meter.

• Overgang openbaar-privé heeft over de volledige lengte een uniform karakter: witte houten hekjes op de voorste perceelsgrens.

• Voortuinen maximaal voor 50% verhard. Het planten van een nader te bepalen boomtype is verplicht.

• Indien souterrains worden toegepast kan de vrijgekomen grond worden gebruikt om de voortuinen glooiend of hellend aan te leggen. Het reliëf van het duinenlandschap wordt dan als het ware doorgezet tot op de private percelen.

Toetsing
Bovenstaande uitgangspunten zijn als zodanig verwerkt in de planvorming en uitwerking van de omgevingsvergunning. Twee onderdelen wijken af van bovenstaande voorwaarden echter deze twee onderdelen betreffen een kwaliteitsslag ten opzichte van bovenstaande uitgangsputen.

Kenmerkend voor de Groene Wielingen is de eenheid in verscheidenheid, met andere woorden overeenkomsten in massa, vorm en materiaal maar toch individuele expressie. De gehele Groene Wielingen kan worden omgezet tot villa-appartementen, echter wel met elk unieke kenmerken.
Voor de totale ontwikkeling is in overleg met Q-team afgestemd dat er op de 4 percelen 3 gebouwen worden gerealiseerd. Door te kiezen voor 3 gebouwen in plaats van 4 zijn de tussenruimtes tussen de gebouwen vergroot ten opzichte van de uitgangspunten in bijlage 10. Overige maatvoering tot perceelgrenzen past binnen bijlage 10.

Hampton 3 heeft op de hoek een hoogteaccent. Dit accent is hoger dan de aangegeven hoogte in bijlage 10. Hampton 3 is gelegen op de hoek van Boulevard de Wielingen met de Duinlaan. Om deze hoek door middel van de architectuur te verbijzonderen is er voor gekozen om in het ontwerp een torentje op te nemen. Dit torentje heeft een puntdak wat zorgt voor een klein hoogte accent op deze hoek. Dit hoogte accent is in overleg met het Q-team tot stand gekomen en akkoord bevonden.

Alle drie de gebouwen omvatten drie bouwlagen met verplichte kap, waarbij onder de kap wordt gewoond. De begane grond heeft een bouwhoogte van 3 meter. Alle gebouwen voldoen aan de gestelde voorwaarden met betrekking tot kleurstelling, materiaalgebruik en inrichtingseisen.

Geconcludeerd wordt dat aan aan de voorwaarden van bouwmassa, architectuur en inrichting voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, waarbij aanvullend is geconludeerd dat op basis van dit plan de tussenruimtes zijn vergroot (3 in plaats van 4 gebouwen) en een hoogteaccent is aangebracht. Deze definitieve uitgangspunten zijn op 14 april 2020 (Hampton 1 en 2) en op 1 december 2020 (Hampton 3) behandeld en akkoord bevonden door het Q-team. Wel is de gewenste ontwikkeling strijdig met de beheersverordening Cadzand-Bad en het onderliggende bestemmingsplan Cadzand-Bad. Om het initiatief mogelijk te maken is een bestemmingsplan noodzakelijk.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving, dat laatste in de vorm van de Wet natuurbescherming.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

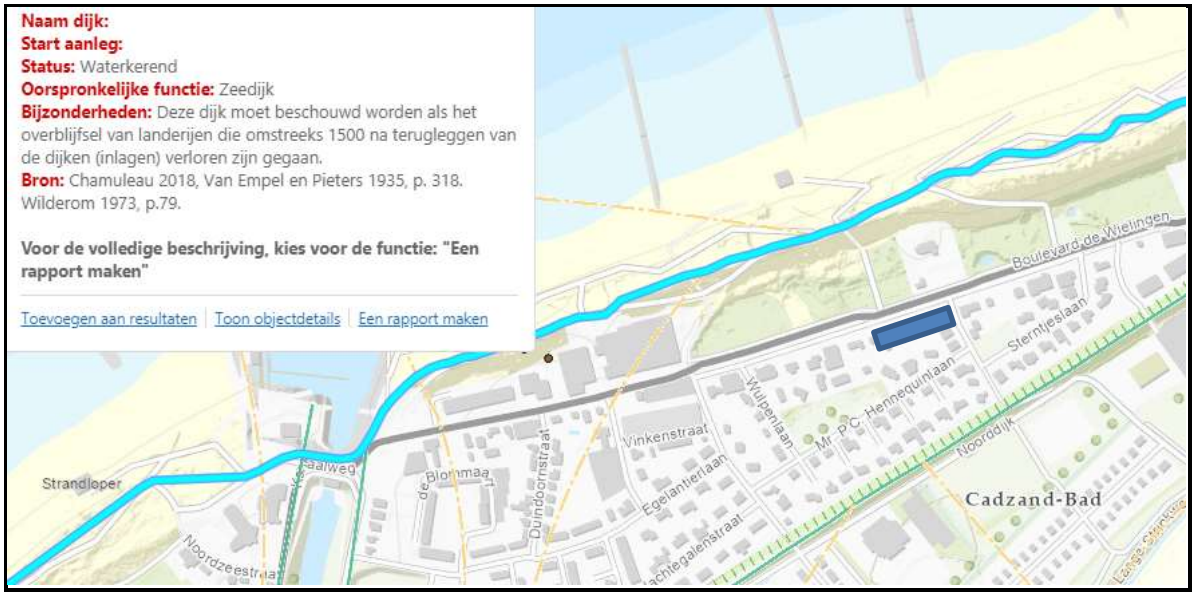
De planlocatie is gelegen in Cadzand-Bad. Een dorp gelegen tegen de Westerschelde. De Westerschelde is aangewezen Natura2000 gebied. De afstand van het plangebied tot de Westerschelde bedraagt circa 420 meter. Het andere Natura2000 gebied betreft de Zwin en Kievittepolder. De afstand tot het Zwin bedraagt circa 1.060 meter. Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect nihil is. Bij de gebruiksfase bedraagt het projecteffect bij het beoogde gebruik 0,01 mol/ha/jaar, maar is bij de verschilberekening tussen het huidige gebruik en toekomstig gebruik op omliggende gebieden nihil en daarmee heeft de depositie ook geen verslechterend effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er bestaat daarom op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze bestemmingswijziging, zie bijlage 1.

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. Voor de sloop van de woningen aan de Boulevard de Wielingen 21, 22 en 23 is een quickscan natuurwetgeving en nader onderzoek uitgevoerd. Voor Boulevard de Wielingen 20 is eveneens een quickscan uitgevoerd en vindt nog nader onderzoek plaats. De onderzoeken zijn en worden uitgevoerd door adviesbureau Wieland. Alle rapportages zijn bijgevoegd als bijlage 2.

3.2 Cultuurhistorie

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

Het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied, binnen het landschapstype Zuidwestelijk kleigebied nieuw. Het plangebied zelf en de directe omgeving zijn niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol, zie uitsnede cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland. Op geruime afstand van het plangebied zijn de Zeedijk en de Noorddijk aangegeven als cultuurhistorische elementen. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor deze twee dijkelementen. De afstand tot deze dijkelementen is groot en er zijn geen graaf- en of bouwwerkzaamheden van toepassing aan deze dijkelementen.



Figuur 14: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland.

De huidige bebouwing is verouderd en bevat geen cultuurhistorische waarden. In de omgeving van de planlocatie zijn andere appartementengebouwen en burgerwoningen gelegen. Deze omliggende bouwwerken hebben eveneens geen cultuurhistorische waarden. Cadzand-Bad is aangeduid als hotspot badplaats waar ontwikkelingen zijn toegestaan. Om eenheid in Cadzand-Bad te waarborgen beoordeelt het Q-team van de gemeente Sluis of nieuwe bouwwerken bijdragen aan een herkenbaar Cadzand-Bad.

3.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Uitgangspunt is dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard.

<u>Archeologiebeleid</u>

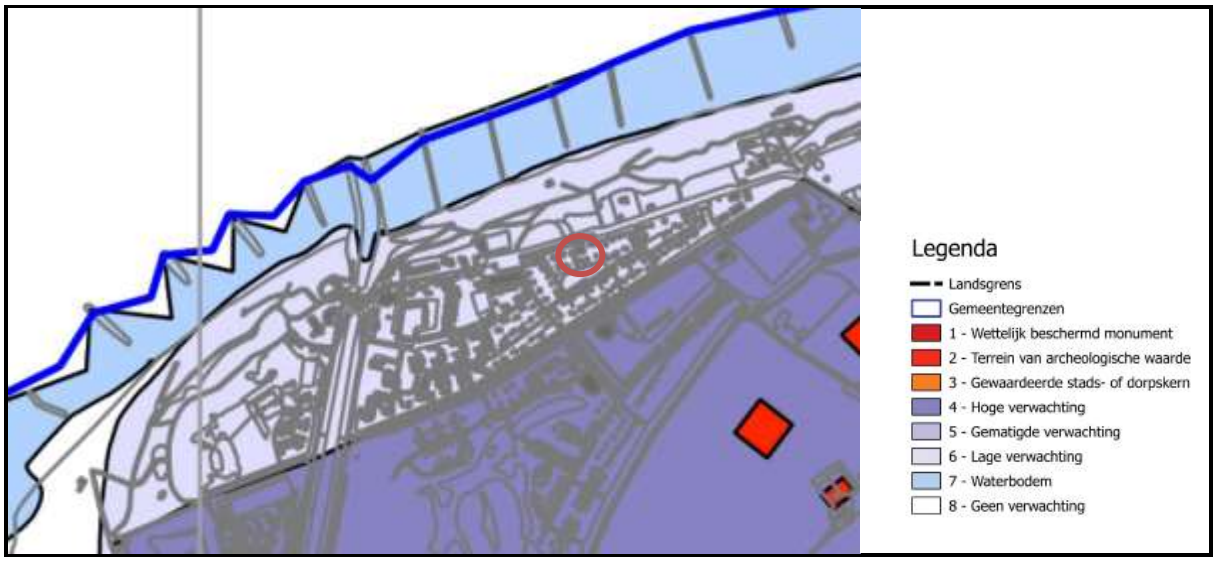
Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Sluis archeologiebeleid vastgesteld. In 2017 is het archeologiebeleid 1e herziening vastgesteld. In deze beleidsnotitie wordt Cadzand-Bad op pagina 25 als volgt aangeduid:

'Rond 1900 stond er slechts één badhuis, dat later uitgroeide tot Cadzand-Bad.
Er is geen archeologische informatie bekend over Cadzand-Bad. De ouderdom van deze kern wordt door de gemeente niet archeologisch relevant geacht.'

Tevens wordt het volgende geconcludeerd op pagina 35:
De ontstaansgeschiedenis van de kernen Breskens, Cadzand-Bad, Draaibrug, Hoofdplaat, Nieuwvliet, Nieuwvliet-Bad, Eede, Schoondijke en Waterlandkerkje zijn voor de gemeente Sluis geen onderwerp van onderzoek. De relatief jonge ouderdom van deze kernen wordt door de gemeente niet archeologisch relevant geacht. Resten van bewoning zijn op oude kaarten vanaf 1811 goed gedocumenteerd waardoor archeologie een beperkte toegevoegde waarde heeft naar

onderzoeksvragen ten aanzien van de ontstaansgeschiedenis van deze kernen.

De planlocatie is gelegen in de kern van Cadzand-Bad en heeft ingevolge het archeologiebeleid van de gemeente Sluis een lage archeologische verwachting.



Figuur 15: Uitsnede Archeologiebeleid 1e herziening gemeente Sluis

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

Het Bevoegd Gezag wijst erop dat een persoon bij bodem- verstorende activiteiten conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit 2016, anders dan bij het doen van een archeologisch onderzoek iets vindt (vondsten en/of grondsporen) waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit binnen drie dagen dient te melden bij de minister van OCW. In de praktijk komt dit erop neer dat archeologische toevalsvondsten worden gemeld bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) in Amersfoort of bij de gemeentelijk archeologisch adviseur van Sluis. Deze algemene 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.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Boulevard de Wielingen. Om te bepalen hoeveel verkeer de ontwikkeling zal genereren, is er gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstig bestendig parkeren'. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van 'koop, appartement, midden' in niet stedelijke rest bebouwde kom. Het bepaalde kencijfer betreft gemiddeld 6 verkeersbewegingen per appartement per dag. Dit brengt een toename van (50x6=) 300 verkeersbewegingen per dag met zich mee.

In de huidige situatie zijn op de adressen Boulevard de Wielingen 20, 21, 22 en 23 vier vrijstaande woningen aanwezig. Hier is dan op basis van de CROW "vrijstaande koopwoningen" aangehouden

met 7,8-8,6 verkeersbewegingen per etmaal. In totaal resulteert dit voor de woning met 31-34 verkeersbewegingen per dag.

In totaliteit nemen de verkeersbewegingen toe met 300-34=266 verkeersbewegingen. Gezien de goede ontsluiting op Boulevard de Wielingen, welke een van de hoofdverkeersaderen van Cadzand-Bad vormt en opgaat in de N674, vormt dit in zijn geheel geen belemmering voor de uitvoering van onderhavige ontwikkeling.

In bijlage 10 Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad wordt voor appartementen de norm van 1,2 parkeerplaatsen per appartement gehanteerd. De nieuwe ontwikkeling voorziet in 50 appartementen, wat resulteert bij een norm van 1,2 in totaal 60 parkeerplaatsen. De parkeerkelder bestaat uit 16 parkeerplaatsen, 25 enkele en 10 dubbele garageboxen. In totaliteit kunnen er 61 auto's geparkeerd worden. Aan de parkeernorm wordt voldaan.

3.5 Technische infrastructuur

Riool

Het plangebied is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra). Ten behoeve van het plan dient er nog aandacht te worden besteed aan de wijze van aanleg van de riolering. Bij sloop van de gebouwen moet de bestaande rioolafvoer van het perceel worden afgeblind om inspoelen van grond/zand te voorkomen. De riolering op de erfscheiding moet te allen tijde bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. De aanleg betreft een gescheiden stelsel waarbij de aansluiting richting het bestaande gescheiden stelsel van Boulevard de Wielingen dient te worden aangelegd. De aansluiting is vergunningplichtig op basis van de Riool aansluitverordening Gemeente Sluis 2014. De aanleg van de nieuwe ontwikkeling dient aan te sluiten op de openbare ruimte.

Afval

Alle appartementen zijn huishoudens en vallen onder de wettelijke inzamelplicht van de gemeente voor het inzamelen van huishoudelijk afval. De door de gemeente aangewezen inzameldienst gaat het van de appartementen afkomstige huishoudelijk afval inzamelen. De eigenaren van de appartementen gaan een aanslag afvalstoffenheffing ontvangen van de gemeente. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de ondergrondse containers moet te allen tijde geborgd blijven.

In het Grondstoffenplan is opgenomen dat de gemeente aan de kust, dus ook in de Cadzand-Bad, het huishoudelijk afval gescheiden gaat inzamelen met ondergrondse containers. Na de vaststelling van het Grondstoffenplan wordt begonnen met de voorbereiding van het ondergrondse inzamelen. Hierbij moet gedacht worden aan het bepalen van de locaties (met inspraakprocedures etc.), aantal en soorten containers, het bestellen, leveren en plaatsen van de containers. Uiteindelijk heeft dat geleid tot de start van het ondergrondse inzamelen op 1 juli 2021. Voor alle duidelijkheid de gemeente plaatst en is eigenaar van de ondergrondse containers. Deze containers zijn enkel te openen met behulp een elektronische badge. Deze badge is eveneens eigendom van de gemeente. Per appartement wordt één badge beschikbaar gesteld.

3.6 Bodem

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

mogelijk als de bouwlocatie onverdacht is voor aanwezige bodemverontreiniging en als de bouwlocatie valt onder de werking van een bodemkwaliteitskaart.

Op de bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in de categorie "Buitengebied en naoorlogse woonwijken". Uit de historische kaarten blijkt dat de bebouwing na de oorlog is ontstaan. Langs het plangebied heeft het traject van de voormalige stoomtrambaan gelopen. Dit traject liep tot aan de haven die destijds als bietenhaven werd gebruikt. De stoomtram zorgde voor de aanvoer. Daarnaast werden er ook passagiers vervoerd. Dit traject is in 1949 opgeheven en opgebroken. In de afgelopen jaren zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd aan de Boulevard de Wielingen. In die onderzoeken zijn dan ook diverse malen PAK's aangetoond die zeer waarschijnlijk te relateren zijn aan deze voormalige stoomtram. De resultaten van deze onderzoeken zijn wel zodanig dat de locaties geschikt zijn voor voorgenomen gebruik, maar het plangebied kan derhalve niet als onverdacht worden aangemerkt.

Omdat er op dit moment bebouwing staat die nog in gebruik is en ten behoeve van de herontwikkeling sloop en afgraving van de grond noodzakelijk is, wordt voor het uitgraven een partijkeuring uitgevoerd, waarbij bepaald kan worden in welke klasse de grond afgevoerd kan worden.



Figuur 16: Uitsnede Bodemkwaliteitskaart Zeeland

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 aanvliegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust, zoals in Cadzand-Bad. Uit historisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van Noordzee Résidence Cadzand-Bad blijkt dat geheel Cadzand-Bad als verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven gekenmerkt wordt. Er zijn geen

onderzoeksgegevens voorhanden die een nauwkeuriger inschatting van het risico op niet-gesprongen explosieven op kavelniveau mogelijk maken.
Teneinde het risico te beheersen wordt voorgesteld het bestaande gebouwen te slopen. Mochten er explosieven gevonden worden, dan kunnen deze ook voor de bouw verwijderd worden. Mochten er geen explosieven gevonden worden, kan de bouw een aanvang nemen. Risico's komen conform de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar. Als er na sloop van de bestaande gebouwen gewerkt gaat worden in ongeroerde grond (grond die sinds 1944 niet geroerd is) dan is het dringende advies om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden explosievenopsporingsonderzoek te laten plaatsvinden. Op basis van ARBO-wetgeving is dit vaak zelfs verplicht.

3.7 Geluid

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

Voor de (recreatie)woningen kan worden aangesloten bij het toetsingskader van de Wet geluidhinder voor reguliere woningen. Idem kan voor 30 km/uur wegen worden aangesloten bij het toetsingskader van de Wet geluidhinder voor wegen met een toegelaten snelheid van 50 km/uur en meer.

De te hanteren voorkeursgrenswaarde bedraagt op die basis 48 dB, de maximale ontheffingswaarde bedraagt 53 dB. Op basis van de Standaard Rekenmethode RMG 2012 kan een geluidindicatie berekend worden. Aan de hand van Rekentool wordt duidelijk dat er een Letm waarde is van 52,399 dBa.

Gelet op de beoogde opbouw van de buitenwanden en kozijnen wordt voorzien voor voldoende geluidwering. De buitengevels zijn opgebouwd uit een betonnen binnenblad, isolatie, luchtspouw en buitenblad en behalen een demping van rond de 50dB. De toegepaste kunststof kozijnen van Deceuninck behalen een totale demping van 43dB en de dubbele beglazing een demping van 28dB. Gemiddeld wordt ruimschoots voldaan aan de demping van 20dB om een acceptabel binnenniveau te krijgen van 33dB. Verder zullen de woningen aan de achterzijde kunnen beschikken over een geluidluwe buitenruimte. Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	225	66	9
Snelheid personenwagens	30	30	30
Lichte vrachtwagens per uur	0	0	0
Zware vrachtwagens per uur	4	0	0
Snelheid zwaar verkeer	30	30	30
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	25
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0,2
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	30
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	20
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in **Letm**:	52.399
Berekende geluidniveau in **Lden**:	50.993
Berekende geluidniveau in **Lnight**:	37.318

Figuur 17: Standaard Rekenmethode RMG 2012

3.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	300
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,49
	PM_{10} in µg/m^3	0,06
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 18: NIBM-tool luchtkwaliteit

3.9 Externe veiligheid

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

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of een nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het in werking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke

stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en in nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6-waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6-contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

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 passeert op circa 3,5 kilometer afstand van de appartementen. De ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van deze transportroute. De transportroute ligt op meer dan 500 m 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.



Figuur 19: Uitsnede Risicokaart Zeeland 2017

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. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb, 2011) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Bevi zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bijontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. In of rondom het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

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

3.10 Omliggende functies

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

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

Aangezien er geen sprake is van bedrijvigheid in de omgeving en ook de ontwikkeling zelf niet bestaat uit bedrijvigheid wordt voldaan aan de afstanden en zal ter plaatse van het appartementencomplex geen onacceptabele milieuhinder ontstaan.

3.11 Mer-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Indien een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die in de D-lijst van het Besluit m.e.r. is opgenomen, maar onder de daarin genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r. beoordeling benodigd.

Voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken die onder de drempelwaarde van de activiteiten in de D-lijst vallen en waarvan het bestemmingsplan als besluit in kolom 4 is genoemd (zoals bij D11.2 stedelijk ontwikkelingsproject), dient getoetst te worden aan de criteria uit bijlage 111 bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

De hoofdcriteria bestaan uit:

- de kenmerken van het project;

- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Daarbij dient onderzocht te worden of er sprake is van cumulatie met (milieueffecten van) andere ontwikkelingen in de omgeving, het risico op zware ongevallen en/of rampen en er dient nu ook ingegaan te worden op maatregelen die genomen worden om de effecten doeltreffend te verminderen. Waar mogelijk dienen deze maatregelen in het bestemmingsplan geborgd te zijn. Het initiatief omvat de realisatie van 50 appartementen. In het Besluit m.e.r. is geen ondergrens opgenomen, maar er moet wel sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook daarvan is geen definitie beschikbaar. Dit is afhankelijk van de ruimtelijke impact die het plan heeft ten opzichte van de omgeving. Gezien de ruimtelijke impact van de realisatie van 50 appartementen is een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r. –beoordeling ingediend en beoordeeld. Op basis van deze vormvrije m.e.r. en de toelichting heeft het bevoegd gezag besloten dat de ontwikkeling niet planmer-plichtig is.

3.12 Waterparagraaf

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

<table>
<tr><th>Thema en water(beheer)doelstelling</th><th>Uitwerking</th></tr>
<tr><td>Veiligheid waterkeringen
Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</td><td>Het plan is gelegen buiten het ‘kustfundament’ en is niet gelegen binnen een Beschermingszone.</td></tr>
<tr><td>Voorkomen overlast door oppervlaktewater
Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.
Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen.
Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</td><td>Het huidige bebouwd oppervlak en verharding bedraagt 1.732 m^{2.} Het nieuwe gebouw heeft een bebouwd oppervlak van 1.555 m² en extra verharding van 155 m² verharding. In totaal een verhard oppervlak van 1.710 m².
<table>
<tr><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr>
<tr><td>dakoppervlak</td><td>712</td><td>1555</td><td>1</td></tr>
<tr><td>dichte bodemverharding</td><td>1021</td><td>155</td><td>2</td></tr>
<tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr>
<tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	Er is sprake van een afname van verhard oppervlak. Extra waterberging dient dan ook niet gerealiseerd te worden.
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.	*In de huidige situatie wordt gebruikt gemaakt van een gemengd stelsel. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater en vuilwater op het perceel gescheiden aangelegd en aangeboden.*
Thema en water(beheer)doelstelling	*Uitwerking*
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	*De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.* *Er wordt geen grondwater onttrokken en er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.*
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	*Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.*
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	*Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.*
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	*Er wordt geen extra voorziening of 'open water' gerealiseerd waardoor geen extra risico's kunnen ontstaan.*
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	*Het plangebied is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied.*
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	*In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.*

Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	*Er zijn geen waterlopen in de omgeving aanwezig.*
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	*De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.*
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) 1. in de bouwfase: *Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?* 2 na realisatie: verkeersaantrekkende werking *Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?* 3 na realisatie: bereikbaarheid *Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?* 4 na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? 5 na realisatie: (ver)bouwen *Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).*	*1. Nee, bouwmaterialen worden aangevoerd via de Boulevard de Wielingen dit is een gemeenteweg.* *2.Ja, zie paragraaf 3.4.* *3.De bereikbaarheid blijft ongewijzigd.* *4.Ja er wordt op eigen terrein geparkeerd. De parkeerplaatsen zijn aangegeven op tekening.* *5.Nee er wordt niet binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk gerealiseerd.*

4. Juridisch

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente, een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven. Voor de gronden van het plangebied is aansluiting gezocht bij de bestaande regelingen binnen Cadzand-Bad en de daaruit voortvloeiende bebouwingsregels. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Het gehele plangebied krijgt de bestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatie’. Binnen deze bestemming zijn maximaal 50 appartementen toegestaan. Tevens zijn ondergrondse parkeervoorzieningen binnen het plangebied mogelijk evenals bij de deze functies behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, andere terreinverhardingen, groen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

4.3 Regels

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)
Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten. Van belang is vooral de definitie van het peil dat in dit geval is gedefinieerd als de bovenzijde van de vloer van de begane grond van de oostelijk gelegen appartementen aansluitend aan de Boulevard de Wielingen op 4,95 meter + NAP.

Hoofdbestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie (hoofdstuk 2, artikel 3)
Het plangebied wordt voorzien van de bestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatie’. Binnen de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie worden appartementen mogelijk gemaakt in de categorieën ‘additionele migratie’, ‘deeltijdwonen’ en ‘verplichte verhuur’ (zie paragraaf 3.4). Het aantal appartementen is gemaximeerd op 50 en ook per categorie zijn maxima opgenomen.

Algemene regels (hoofdstuk 3)
In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 4 bevat een algemene regeling waarbij duidelijk wordt gemaakt dat wet- en regelgeving waar in deze regels naar wordt verwezen, worden in het kader van dit bestemmingsplan aangewend zoals deze luidden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Artikel 5 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. Artikel 6 bevat algemene bouwregels,n artikel 7 algemene afwijkingsregels en artikel 8 algemene wijzigingsregels.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)
In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 9 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Artikel 10 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan Boulevard de Wielingen 20-23”.

5. Economische uitvoerbaarheid

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

Toetsingskader
De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als

locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

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

Conclusie
De ontwikkeling van de appartementencomplexen zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst waarin het wettelijk verplichte kostenverhaal van de ontwikkeling, waaronder mogelijke planschade, wordt opgenomen. De volledige ontwikkeling en de bijbehorende kosten daarvan zijn voor rekening van initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst wordt tevens de bovenplanse bijdrage voor het Investeringsfonds Cadzand-Bad opgenomen.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

In verband met de gewenste voortgang van het plan heeft ten aanzien van het concept ontwerpbestemmingsplan mondeling overleg plaatsgevonden met de provincie Zeeland en het waterschap Scheldestromen. Als gevolg hiervan kan worden afgezien van een verdere vooroverlegprocedure en is ervoor gekozen, overeenkomstig de wettelijke procedure als opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor een periode van zes weken. Gedurende deze termijn is het mogelijk zienswijzen in te dienen. Waar nodig wordt naar aanleiding van de zienswijzen het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan zal vervolgens worden voorgelegd aan en vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis. De omgevingsvergunning bouw wordt verleend door het college van burgemeester en wethouders na, eventueel gewijzigde, vaststelling door de gemeenteraad. Zowel het vastgestelde bestemmingsplan als de verleende omgevingsvergunning worden wederom gezamenlijk (als gevolg van het coördinatiebesluit) ter inzage gelegd voor de beroepsprocedure.

6.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.