Boulevard de Wielingen 24-25 Cadzand

Ruimtelijke onderbouwing

ADROMI GROEP

Boulevard de Wielingen 24-25 Cadzand

Ruimtelijke onderbouwing

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:	R202207/2301
Versie:	2301j
Datum:	12-8-2025
Auteur:	S.P. van Werven
Geaccordeerd:	E. Barendregt

Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 5
1.1. Aanleiding ... 5
1.2. Locatie ... 5
1.3. Geldend planologisch kader ... 6
1.3.1. Boulevard de Wielingen 24 ... 6
1.3.2. Boulevard de Wielingen 25 ... 7
2. Ontwikkeling ... 9
2.1. Bestaande situatie ... 9
2.2. Beoogde situatie ... 10
3. Ruimtelijk beleidskader ... 12
3.1. Algemeen ... 12
3.2. Rijksbeleid ... 12
3.2.1. Nationale Omgevingsvisie ... 12
3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) ... 12
3.2.3. Ladder van duurzame verstedelijking ... 13
3.3. Provinciaal beleid ... 14
3.3.1. Zeeuwse Omgevingsvisie ... 14
3.3.2. Omgevingsverordening Zeeland ... 15
3.4. Gemeentelijk beleid ... 19
3.4.1. Krachtig verbonden – Visiedocument 2021 - 2025 ... 19
3.4.2. Beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023-2032) ... 22
3.4.2. Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad ... 23
3.4.3. Beheersverordening Cadzand-Bad ... 26
4. Archeologie en Cultuurhistorie ... 28
4.1. Archeologie ... 28
4.2. Cultuurhistorie ... 29
5. Mobiliteit ... 31
5.1. Verkeer ... 31
5.2. Parkeren ... 31
6. Natuur ... 33
6.1. Juridisch kader ... 33

6.2. Gebiedsbescherming 33
6.3. Soortenbescherming 34
7. Water 36
7.1. Waterschapsprogramma Scheldestromen 36
7.2. Watertoets 36
7.3. Afvalwater 37
8. Milieu 38
8.1. Besluit milieueffectrapportage 38
8.2. Bedrijven en milieuzonering 39
8.3. Geluid 39
8.4. Geurhinder 40
8.5. Luchtkwaliteit 40
8.6. Bodem 42
8.7. Externe veiligheid 43
8.8. Niet-gesprongen explosieven 47
8.9. Afval 47
8.10 Bezonning 48
8.11. Overig 48
9. Uitvoerbaarheid 50
9.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 50
9.2. Financiële uitvoerbaarheid 52
Bijlages 54

1. Inleiding

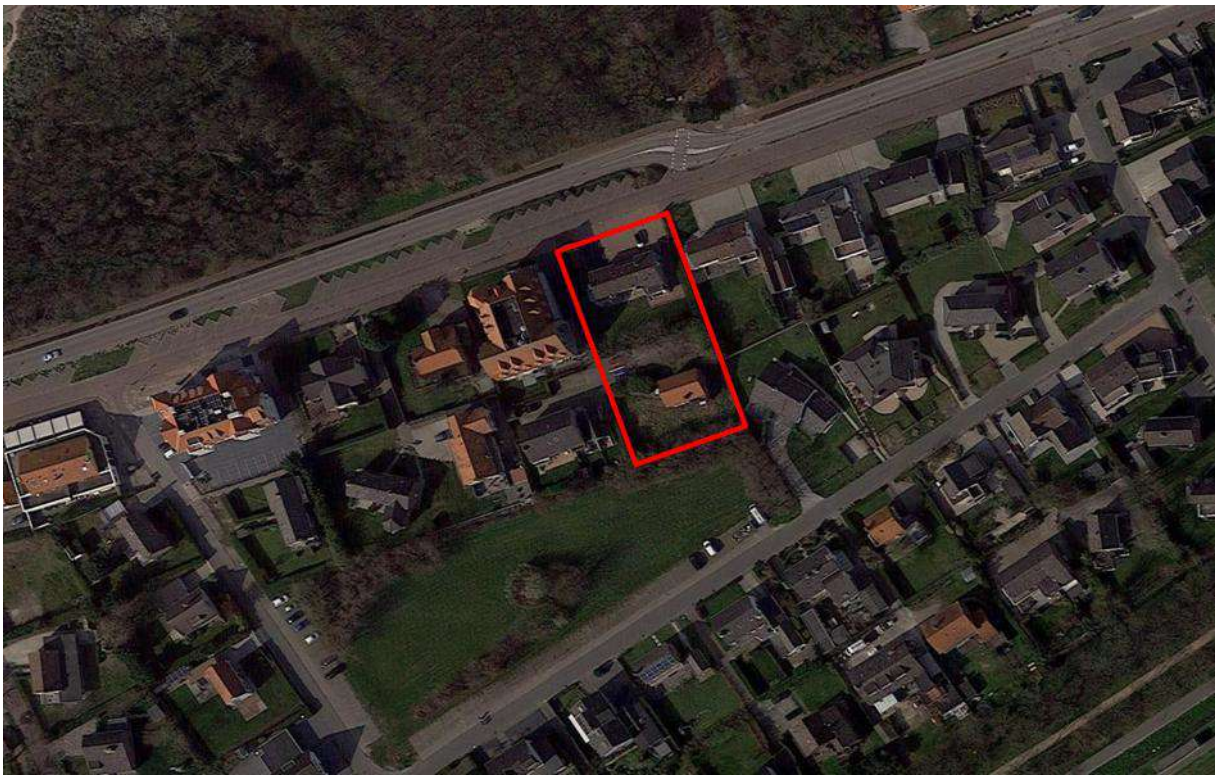
Onderhavig document heeft betrekking op een herontwikkeling aan de Boulevard de Wielingen 24 en 25 te Cadzand. Het bouwplan betreft het slopen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van twee appartementencomplexen met daarin respectievelijk 14 recreatieappartementen en 5 woonappartementen. De complexen delen een ondergrondse parkeerkelder met elkaar. Het onderhavig document dient als toetsing goede ruimtelijke ordening voor deze ontwikkeling.

1.1. Aanleiding

De gemeente Sluis zet in op een uitbreiding en kwaliteitsslag van de recreatieve functie van badplaats Cadzand-Bad. De onderhavige recreatieappartementen leveren daar een bijdrage aan. Daarnaast voorzien de appartementen voor permanente bewoning in de vraag naar hoogwaardige appartementen in de regio. De bouw van een complex met recreatieappartementen en woonappartementen past echter niet binnen de geldende beheersverordening Cadzand. Hierin hebben de percelen immers een woonbestemming met een functie- aanduiding ‘Vrijstaande woningen’, waardoor recreatieappartementen niet zijn toegestaan en woningen evenmin boven elkaar mogen worden gebouwd. Om deze reden dient afgeweken te worden van de vigerende beheersverordening en dient getoetst te worden dat er met de nieuwbouw van 14 recreatieappartementen en 5 woonappartementen binnen de beoogde twee gebouwen, sprake is van goede ruimtelijke ordening.

1.2. Locatie

Het projectgebied staat kadastraal bekend als Oostburg, Sectie EC, Nummer 132 en 133 en is gelegen in Cadzand-Bad. In de directe omgeving overheersen toeristische functies, de aanwezige bebouwing bestaat met name uit recreatie- en horecapanden. Aan de Boulevard de Wielingen bevinden zich reeds appartementen met een recreatieve functie. Het projectgebied bevindt zich op ca. 200 meter van het strand.



Figuur 1: Locatie Boulevard de Wielingen 24-25 in Cadzand, projectlocatie indicatief rood omlijnd (Bron: Google Maps 2022)

1.3. Geldend planologisch kader

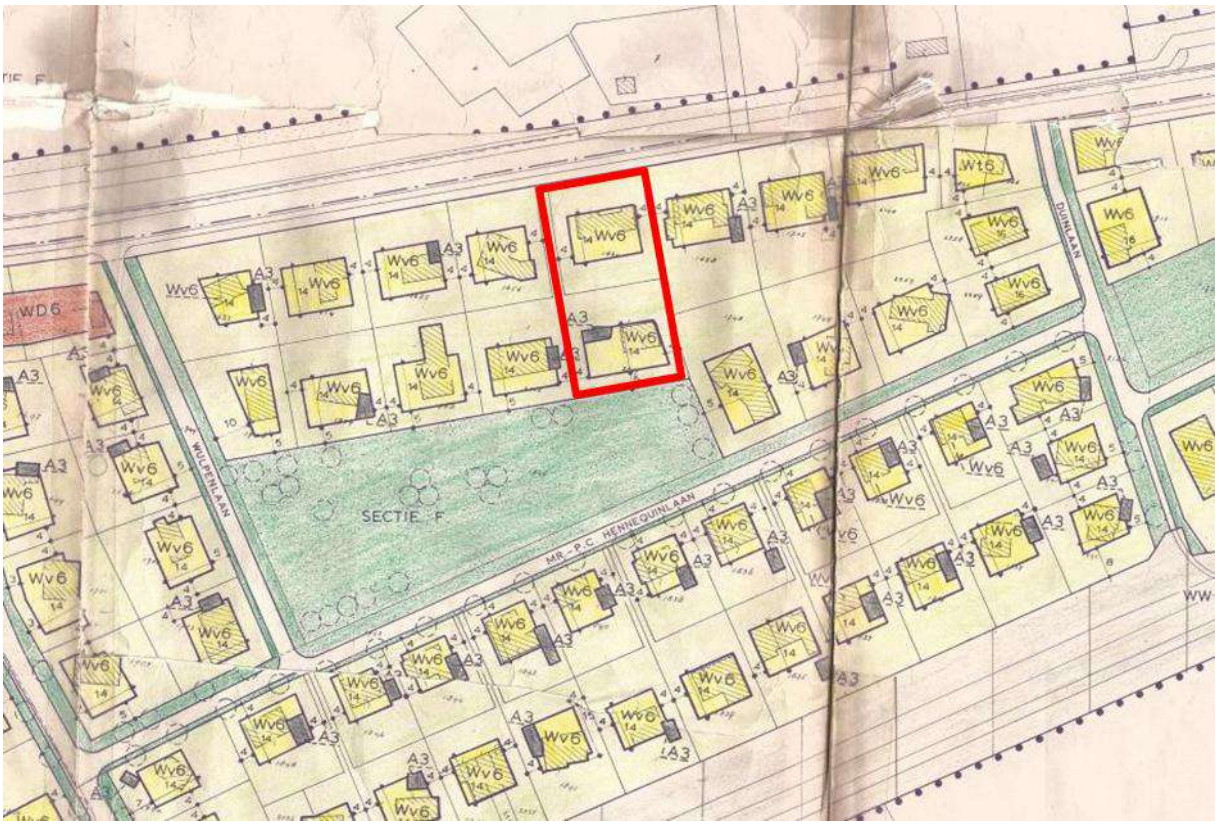
1.3.1. Boulevard de Wielingen 24

Voor het perceel geldt op grond van de beheersverordening Cadzand-Bad (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2013), waarbij de regeling van het bestemmingsplan 'Cadzand-Bad' (vastgesteld op 21 maart 1974en de daarbij behorende 1e herziening (vastgesteld op 21 april 1977) is gecontinueerd,

een bestemming 'Woondoeleinden' met een subbestemming 'vrijstaande woningen'. Hierbij is een maximale hoogte van 6 meter opgenomen, waarbij hellende dakvlakken en de daarbij behorende topgevels, dakkapellen, schoorstenen en liftopbouwen niet worden meegerekend. De breedte van een woning bedraagt ten minste 6,50 m en ten hoogste 20,00 m. De afstand van een zijgevel van een woning tot de zijerfscheiding bedraagt ten minste 4,00 m. Woningen mogen niet geheel of gedeeltelijk boven elkaar worden gebouwd, hoewel het college bevoegd is om af te wijken als voldaan wordt aan de maatvoeringseisen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van (gestapelde) recreatieappartementen op Boulevard de Wielingen 24 met een bouwhoogte van 14 meter welke op 3,8 meter en 5,5 meter van de perceelsgrens gelegen zijn. Dit betekent dat de ontwikkeling in strijd is met de bovengenoemde parameters, zowel voor wat betreft de hoogte, afstand tot perceelsgrenzen als voor wat betreft het gebruik. Wel voldoet de afstand tot de perceelsgrenzen uit bijlage 10

van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad. Voor een volledige toets aan de voorwaarden van Bijlage 10 wordt verwezen naar paragraaf 3.4.2.



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

1.3.2. Boulevard de Wielingen 25

Voor het perceel geldt op grond van het onder 1.3.1 beschreven planologisch kader eveneens een bestemming 'Woondoeleinden' en een subbestemming 'vrijstaande woningen'. Voor Boulevard de Wielingen gelden daarnaast dezelfde gebruiks- en maatvoeringsregels, zoals een maximale hoogte van 6 meter die mag worden overschreden door bijvoorbeeld hellende dakvlakken en topgevels en maximale breedte van 20,00 m. Tevens bevindt zich op het perceel de bestemming 'Autoboxen'. Ook voor dit perceel geldt dat het college bevoegd is om toe te staan dat woningen geheel of gedeeltelijk boven elkaar worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de maatvoeringseisen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet op dit perceel in de realisatie van vijf (gestapelde) woonappartementen met een bouwhoogte van 11 meter. Het gebouw ligt daarbij op tenminste 4 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. Omdat de breedte van het gebouw 21,2 meter bedraagt, het gebouw deels wordt gerealiseerd op de bestemming 'Autoboxen' en de ondergrondse parkeerkelder zich uitstrekt over beide percelen, betekent dit dat de

ontwikkeling in strijd is met de bovengenoemde parameters voor wat betreft de breedte van het gebouw, de gestapelde bouwwijze als de voorziene parkeerkelder die tevens voorziet in stallingsruimte voor de op nummer 24 te realiseren recreatieappartementen.

2. Ontwikkeling

2.1. Bestaande situatie

Het bestaande gebouw (figuur 3) aan de Boulevard de Wielingen 24 is gebouwd in 1965, is bestemd als woning, en was in gebruik als kantoorpand voor de verhuur en verkoop van vakantiewoningen. Aan de voorzijde van het gebouw is het perceel volledig verhard ten behoeve van parkeergelegenheid. Het perceel wordt aan de noordzijde ontsloten op de Boulevard de Wielingen. Boulevard de Wielingen 25 ligt direct achter nummer 24 en is bebouwd met een in 1960 woning, e.e.a. overeenkomstig de geldende bestemming (figuur 4, gezien vanaf de Mr. P.C. Hennequinlaan).

Figuur 3: Huidige situatie Boulevard de Wielingen 24 (Bron: Google Maps 2022)

Figuur 4: Huidige situatie Boulevard de Wielingen 25 (Bron: Quickscan Blom Ecologie)

2.2. Beoogde situatie

Uit onderzoek naar de Zeeuwse vrijetijdssector van het kenniscentrum kusttoerisme bleek dat er in 2023 21,7 miljoen overnachtingen waren in Zeeland. Voor sluis gaat het in 2023 over 4,7 miljoen overnachtingen. In Zeeland worden daarbij de meeste overnachtingen doorgebracht in vakantiewoningen, appartementen en verhuurchalets. Voor 2035 is de prognose dat er 11% extra gasten worden verwacht in Zeeland, waarbij het aantal internationale gasten (voornamelijk Belgen en Duitsers) naar verwachting met 24% zal stijgen. Hieruit blijkt een stijgende vraag is naar recreatieve woningen. Ook naar tweede verblijven is er in Cadzand nog voldoende vraag door Belgen en Duitsers.

In de beoogde situatie zal er daarom op beide percelen een appartementencomplex gerealiseerd worden, waarbij in totaal 19 appartementen (respectievelijk 14 en 5 in de twee complexen) worden gerealiseerd. Het beoogde complex aan de Boulevard de Wielingen 24 omvat een begane grond en 3 verdiepingen met recreatieappartementen, het achterliggende complex op nummer 25 een begane grond en 2 verdiepingen met appartementen voor permanente bewoning. De twee complexen delen een parkeerkelder met elkaar, welke voorziet in 26 parkeerplaatsen.

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

Figuur 5: Beoogde situatie Boulevard de Wielingen 24, gezien van Boulevard de Wielingen (Bron: ARCAS)

Figuur 6: Beoogde situatie Boulevard de Wielingen 24 en 25, gezien vanuit zuidoostelijke hoek (Bron: ARCAS)

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

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.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

3.2.3. Ladder van duurzame verstedelijking

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

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

Beoordeling
De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 19 appartementen, hetgeen de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing maakt.

1. De ontwikkeling voorziet in de behoefte aan recreatieve appartementen cq. Woningen zoals vastgelegd aan de hand van rapporten van onder andere ZKA en de NVM. Verwezen kan worden naar paragraaf 3.4.2. Uit onderzoeken blijkt dat de vraag naar (recreatie)woningen in Zeeland hoog is. De Zeeuwse kust heeft hierbij de grootste plancapaciteit van alle regio’s.

2. Voorts vindt de ontwikkeling plaats in bestaand stedelijk gebied, waarbij geen extra ruimte wordt ingenomen, daar er reeds bebouwing aanwezig is op de plek waar het complex gerealiseerd gaat worden.
3. Zoals hierboven benoemd, benut de ontwikkeling beschikbare gronden binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor punt 3 buiten beschouwing blijft.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. 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 overtollig 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 recreatie- en woonappartementen in Cadzand- Bad op basis van het daarvoor vastgestelde gemeentelijk beleid. Hiernaast worden de gebouwen met een hoogwaardige architectonische uitstraling gerealiseerd. Het toevoegen van (recreatie)appartementen 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 ondergronds parkeren is sprake zijn van optimaal ruimtegebruik en intensivering van reeds bebouwd gebied.

3.3.2. Omgevingsverordening Zeeland

Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland, welke in de huidige opzet in werking is vanaf 18 juni 2025. Voor onderhavige ontwikkeling zijn de artikelen 5.22 en 5.26 van de Omgevingsverordening van toepassing voor Boulevard de Wielingen 24.

Artikel 5.22 Verblijfsrecreatie in kustzone
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 4 bij de verordening.

Ontwikkelingen dienen wel te voldoen aan voorwaarden op het vlak van de economische haalbaarheid, de markt en het onderscheidend vermogen van het concept en de sociaal maatschappelijke bijdrage die de ontwikkeling oplevert (indien er sprake is van een zogenaamd aandachtsgebied gelden aanvullende voorwaarden, maar dat is hier niet het geval).

Beoordeling artikel 5.22 (Boulevard de Wielingen 24)
De ontwikkeling is gelegen in Cadzand-Bad, een van de aangewezen Zeeuwse badplaatsen zoals opgenomen in bijlage 4 van de Omgevingsverordening. Verder dient de ontwikkeling te worden getoetst aan de voorwaarden B tot en met D uit bijlage 4.

Voorwaarde B:
Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie zoals bedoeld in artikel 5.16.

De ontwikkeling is economisch uitvoerbaar op basis van de vraag naar (recreatie)appartementen binnen de badplaats Cadzand-Bad, zie hiervoor tevens paragraaf 3.4.2. Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro maakt

onderdeel van de met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. De kosten van de ontwikkeling zijn hierdoor voor de initiatiefnemer. Zie ook paragraaf 9.2.

Voorwaarde C:
Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product aan 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.

Het grootste deel van de te realiseren appartementen is voor de recreatieve verhuur/deeltijdwonen, waarbij vier appartementen voor verplichte verhuur zijn. Ter plaatse bestaat nog immer een vraag naar grotere appartementen voor onder meer deeltijdwonen. De ontwikkeling voorziet in recreatieappartementen in een bouwvolume dat aansluit op deze vraag en welke tevens bij de bestaande bebouwing aan de Boulevard de Wielingen. De ontwikkeling kenmerkt zich met een focus op het gebruik van lichte kleur baksteen, veel glas en wisselend delen van hout. Daarnaast wordt het gebouw voorzien van een rieten dak met verschillende vormen binnen het bouwvolume. Hiermee wordt het aanzicht van de Boulevard verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

Voor de bouw wordt voldaan aan de huidige standaarden voor nieuwbouw met betrekking op onder meer energiezuinigheid en duurzaam materiaalgebruik. Voor de opbouw wordt onder meer gebruik gemaakt van metselwerk of gipsblokken en isolerende steen. v Middels onder meer hoge isolatiewaarden in glas, dak en muren wordt een duurzaam gebruik van de appartementen geborgd. Voor verdere specificaties wordt verwezen naar de bouwvergunning. 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.
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 voorzieningen in zowel de kern alsook op de recreatieve plaatsen. In vergelijking met de huidige situatie neemt het aantal mensen dat verblijft in de kern van Cadzand-Bad toe wat een verbetering oplevert voor de de vraag naar, en het gewenste aanbod van, de aanwezige voorzieningen zoals horeca en detailhandel, maar ook aan de badplaats gerelateerde voorzieningen zoals wellness. Voorts

wordt middels zowel de opwaardering van de projectlocatie met een hoogwaardig appartementencomplex in vergelijking met de verouderde gebouwen die er nu staaneen verbeterslag behaald in de leefbaarheid en het aanzien van de badplaats en wordt leegstand voorkomen.

Artikel 5.26 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.

Beoordeling artikel 5.26 (Boulevard de Wielingen 24)
Uitgangspunt van het provinciaal beleid is centrale bedrijfsmatige exploitatie en een verbod op permanent wonen voor recreatiewoningen die als zodanig zijn bestemd. 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 5.26). 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.

Bovenstaande voorwaarden zijn door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis verder uitgewerkt middels de pilot Cadzand-Bad welke op 10 april 2018 is vastgesteld en op 18 oktober 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 valt. Woningen/appartementen die in deze categorie vallen, kunnen permanent, in deeltijd of voor (recreatieve) 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 bij de verlenging van de pilot een apart contingent van 200 woningen/appartementen beschikbaar gekomen, waarbinnen deze ontwikkeling past.

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 Omgevingsverordening van de provincie Zeeland. De Omgevingsverordening 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 artikel 5.26:
In de ruimtelijke onderbouwing dient inzichtelijk te worden gemaakt welke categorie per appartement van toepassing is. In totaal worden in het complex op nummer 24 recreatieappartementen gerealiseerd.

Twee recreatieappartementen 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. Op dit vlak wordt voldaan aan de geldende beleidsregel. Deze appartementen kunnen zowel permanent, in deeltijd als voor verhuur worden gebruikt.

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

Indeling recreatieappartementen	
Gelijkvloers:	
24.01	deeltijdwonen / verhuur (niet verplicht)
24.02	verplichte verhuur
24.03	deeltijdwonen / verhuur (niet verplicht)
24.04	verplichte verhuur
Verdieping 1:	

24.11	deeltijdwonen / verhuur (niet verplicht)
24.12	deeltijdwonen / verhuur (niet verplicht)
24.13	verplichte verhuur
24.14	deeltijdwonen / verhuur (niet verplicht)
Verdieping 2:	
24.21	deeltijdwonen / verhuur (niet verplicht)
24.22	verplichte verhuur
24.23	deeltijdwonen / verhuur (niet verplicht)
24.24	deeltijdwonen/verhuur (niet verplicht)
Verdieping 3	
24.31	additioneel
24.32	additioneel

In totaal omvat het complex 14 recreatie appartementen (waarvan 4 stuks met verplichte verhuur).

Het gedeelte met de woonappartementen zal gevestigd zijn op nr. 25, en valt niet onder het bepaalde in artikel 5.26.

Beide complexen zijn met elkaar verbonden middels de aanwezige parkeergarage in de gezamenlijke kelder.

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 de initiatiefnemer in een centrale bedrijfsmatige exploitatie voorzien.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Krachtig verbonden – Visiedocument 2021 - 2025

In februari 2021 werd het visiedocument ‘Krachtig verbonden’ van de gemeente Sluis vastgesteld door de gemeenteraad. Dit document bevat de huidige integrale ruimtelijke visie van de gemeente. Onderhavige ontwikkeling wordt getoetst aan de waarden en doelstellingen welke hierin worden geschetst.

In het visiedocument worden de ontwikkelingen geschetst waarmee de gemeente te maken heeft, geclusterd binnen de thema’s: ruimte en beheer, economie, en sociaal domein.

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 kooptoerisme: 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.

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.

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

- Door te focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat, is de bevolkingsdaling afgeremd en de bevolkingsontwikkeling zo mogelijk gestabiliseerd.
- In 2040 is er een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad. Dat wil zeggen: de vraag naar (een bepaald type) woningen is in overeenstemming met het aanbod.
- Het gaat daarbij om woningen die nodig zijn om ook in de toekomst de inwoners van Sluis passend te kunnen huisvesten (inclusief nieuwe migranten, arbeidskrachten en hun gezinnen). In het passend maken van het aanbod houden we tevens rekening met duurzaamheid, toegankelijkheid en zorggeschiktheid.
- Nieuwbouw van woningen in het buitengebied op grond van de Ruimte-voor-Ruimte- en de landgoederenregeling gaan, gelet op de achterliggende motivatie van dit beleid, niet ten koste van de nieuwbouw in de kernen.

- Op de markt voor permanente bewoning wordt gestuurd, in het algemeen belang (onder andere leefbaarheid), op basis van een onderverdeling in woonmilieus. Voorbeelden van woonmilieus zijn groen-stedelijk en centrum-dorps.
- Deeltijdwonen vormt een waardevolle bijdrage aan het woon- en leefmilieu in onze gemeente. De nadelen van deeltijdwonen zijn geëlimineerd.
- Door samenwerking met de provincie en de regiogemeenten is er sprake van meer concrete (financiële) ondersteuning door het Rijk (bijvoorbeeld in het kader van een Woondeal, bedoeld om woningtekorten aan te pakken).
- Zorggeschikte woningen zijn geconcentreerd in twee kernen, om doelmatig en efficiënt zorg aan huis te kunnen leveren en ontvangen. Woonzorgzones dragen bij aan het langer zelfstandig wonen. Dit type woonomgeving is niet alleen geschikt voor ouderen maar ook voor mensen met een mobiliteitsbeperking

Bij nieuwbouwplannen dient nadrukkelijk onderbouwd te worden dat er in een specifieke behoefte voor een bepaalde doelgroep voorzien wordt. Nieuwbouw moet vraaggericht zijn en niet andersom. Op het gebied van kleinschalige kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkelingen liggen er kansen. Tevens wordt nadruk gelegd op de duurzaamheid en energiebesparende status van de nieuwbouw.

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

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

Beoordeling
De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De bouw van het appartementencomplex aan de Boulevard de Wielingen 24-25 sluit goed aan op het gemeentelijke beleid, daar zowel de locatie (hotspot – Cadzand Bad) is aangewezen voor potentiële (recreatieve) bouw en er daarnaast invulling wordt gegeven aan de doelstellingen uit het beleid, in de vorm van kwalitatief hoogwaardige en duurzame recreatieappartementen.

Tevens wordt in het visiedocument benoemd dat er door vergrijzing een groeiende vraag is naar nultredenwoningen, en minder naar reguliere grondgebonden woningen. Met de realisatie van appartementen wordt hierop ingespeeld.

3.4.2. Beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023-2032)

Binnen de context van het beleidsplan is vernieuwing en kwalitatieve versterking van wezenlijk belang. Fundament onder de afspraken is dat aandacht uitgaat naar de bestaande woningvoorraad en leefbaarheid van kernen. Dit vraagt van de gemeente dat zij zich hier sterk voor inzet: in middelen in menskracht en in de samenwerking met woningmarktpartners. Ook voor eigenaren van woningen is de vernieuwing en verduurzaming of sloop nieuwbouw van hun bezit een belangrijk aandachtspunt. Toevoegingen in de nieuwbouw vinden enkel plaats wanneer het een kwantitatieve én kwalitatieve versterking van een kern betekent. In Krachtig Verbonden spreekt de gemeente in dit verband over woonkernen en overige kernen. Sluis heeft in de toekomst echter ook te maken met een mogelijk kwantitatief overschot aan sommige woningtypen. Daarnaast zijn er in alle woningmarktsegmenten kwalitatieve uitdagingen. Dit laatste hangt samen met het langjarige stilvallen van (substantiële) nieuwbouwplannen. Vernieuwing van de woningvoorraad door nieuwbouw toe te voegen helpt deze kwalitatieve uitdagingen te tackelen. Kwalitatieve uitdaging zijn onder andere het versterken van de fysieke kwaliteit en het verduurzamen van de bestaande voorraad aan woningen.

Prognoses van huishoudensgroei laten zien dat passief blijven omgaan met de volkshuisvesting betekent dat de gemeente niet meer groeit en op termijn krimpt met alle (sociale en ruimtelijke) gevolgen van dien. De gemeente kiest er daarom nu voor om proactief met de volkshuisvesting aan de slag te gaan. De ambitie is daarbij om Sluis te laten groeien zodat de leefbaarheid geborgd blijft, nu en in de toekomst. Dit betekent een trendbreuk met het verleden. Omdat bevolkingsprognoses leidend zijn geweest voor het vaststellen van het woonprogramma, is in de gemeente Sluis de afgelopen jaren niet tot nauwelijks bijgebouwd. Om kernen leefbaar te houden, om de kwaliteit van de woningvoorraad een impuls te geven en om tegengewicht te bieden aan onttrekking aan de markt (door veroudering, recreatieve verhuur en leegstand in het buitengebied) probeert de gemeente nu met een slim woningbouwprogramma de bevolkingsontwikkeling positief te beïnvloeden. Dit doet ze door op een gecontroleerde en gefaseerde manier nieuwe woningen toe te voegen.

Om de leefbaarheid in alle kernen op – voor die kern – passend niveau te houden, wil de gemeente iedere kern de mogelijkheid geven om woningen toe te voegen. Op deze manier kan in beginsel de bevolkingsontwikkeling in iedere kern ten minste stabiliseren waardoor iedere kern voldoende vitaal kan blijven, passend bij de aard en omvang van die kern.

Beoordeling Boulevard de Wielingen 25

Indeling appartementen	
Gelijkvloers:	
25.01	wonen
25.02	wonen

Verdieping 1:	
25.11	wonen
25.12	wonen
Verdieping 2:	
25.21	wonen

Middels het toevoegen van vijf duurzame nieuwbouwwoningen aan de voorraad van de Cadzand-Bad waarbij een gedateerde woning wordt vervangen, wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van het Woonbeleid rondom het leefbaar houden van de kernen.

3.4.2. Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad

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

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

Beoordeling

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

Zoals beredeneerd in paragraaf 3.4.2. wordt daarnaast met de toevoeging van vijf woningen aan de voorraad concreet invulling gegeven aan het Woonbeleid van de gemeente Sluis.

Bijlage 10, Ruimtelijke visie en beeldkwaliteit

Ten aanzien van de architectuur, de bouwmassa en de inrichting van het kavel zijn specifieke richtlijnen opgesteld . Voor de Groene Wielingen, zoals het deelgebied is genoemd waar de planlocatie deel van uitmaakt, gelden de volgende voorwaarden:

Architectuur en bouwmassa

- Aanwezige bebouwing tussen de huisnummers 12 t/m 32 mag uitbreiden of geheel vernieuwd worden.
- Bebouwing blijft bestaan uit een reeks afzonderlijke bouwmassa's. De hoofdbouwmassa's staan daarom minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen.
- De maximale bouwhoogte is 14 meter gerekend vanaf peil Boulevard de Wielingen en is gebaseerd op een bouwvolume dat bestaat uit 3 lagen plus een verplichte kap, waarbij dit geheel nog eens staat op een half verdiept souterrain.
- De minimale bouwhoogte is 11 meter en bestaat uit een (eventueel) half verdiept souterrain en 2 bouwlagen met verplichte kap.
- Voor de begane grond volstaat een verdiepingshoogte van 3 meter, omdat er geen winkel- of horecafuncties worden toegestaan.
- De kap bevat één woonlaag. Als het vanuit de architectonische compositie van het bouwvolume gewenst is dat de kap meerdere lagen bevat, dan wordt de gootlijn op een lager gelegen verdieping ingezet. De kappen zijn een sprekend en identiteitsbepalend onderdeel van de afzonderlijke bouwvolumes, maar daardoor ook voor het ensemble als geheel.
- De vorm van de kap is vrij. Samengestelde kapvorm gewenst.
- Maximale bouwdiepte bij uitbreiding tot 10 meter uit achterste perceelsgrens. Indien de afstand nu minder is geldt de huidige maat. Bij gehele vervanging van panden in dit geval een minimale afstand van 6 meter van de hoofdbouwmassa uit de achterste perceelsgrens aanhouden en vanaf 2e bouwlaag starten met kap.
- Klassieke opbouw van de bouwmassa met 3-deling: plint – middendeel – kap.
- De plint is bij voorkeur een half verdiept souterrain, waarin bergingen en 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 van het kavel

- Parkeerbehoefte bewoners op eigen erf te realiseren.
- 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.

Beoordeling

Boulevard de Wielingen 24 valt binnen de parameters van deze bijlage en bij het ontwerpen van het appartementencomplex werd dan ook rekening gehouden met bovenstaande richtlijnen. Het perceel Boulevard de Wielingen 25 maakt door de ligging geen onderdeel uit van het Ontwikkelingsplan of Bijlage 10. Voor dit complex met permanent te bewonen appartementen op het perceel Boulevard de Wielingen 25 is aangesloten bij de regels van de beheersverordening, respectievelijk het daaronder gelegen bestemmingsplan Cadzand-Bad. Binnen die richtlijnen is hetontwerp zo ingevuld dat het plan aansluit bij het ontwikkelkader voor de Boulevard de Wielingen 24 en een daarmee samenhangend geheel vormt. Door de lagere bouwhoogte past het gebouw aan de achterzijde ook binnen de stedenbouwkundige kaders van de bestaande bebouwing in het dorp. Zeker nu aan het perceel hier grenst aan openbaar groen.

Het ontwerp van Boulevard de Wielingen 24 voorziet een ruimere afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dan die is voorgesteld in bijlage 10, namelijk circa 3,82 m i.p.v. 3 m. Door deze opzet is er meer vrije ruimte en privacy t.o.v. de naburige percelen.
Aan de zijde van de Boulevard (voorste perceelgrens) bevindt zich een voortuin van gemiddeld 5,00 m diep terwijl de tuin aan de zijde van Boulevard de Wielingen 25 (achterste perceelgrens) minstens 6m diep is. Het dak start op de tweede bouwlaag, zoals de ontwerprichtlijnen voorschrijven, nu in de kap twee woonlagen zijn ondergebracht.

De verschillende volumetrische aspecten van het ontwerp maken dat de ontwikkeling van het (recreatieve) appartementencomplex binnen de gestelde uitgangspunten valt wat betreft inrichting van het perceel, bouwhoogte en toegestane bouwmassa (maximale bouwhoogte en bouwdiepte).

De gemeente heeft in haar reactie op het principeverzoek enkele voorwaardes meegegeven waardoor in principe medewerking kan worden verleend. Van belang is dat de afstand van het gebouw op nr. 24 tot de voorste perceelsgrens minimaal 4,5 meter bedraagt. De afstand tot de achterste perceelsgrens moet ten minste 6 meter bedragen. Daarnaast dient te worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het gehele complex ligt op 6,10 meter van de achtergrens behorende bij Boulevard de Wielingen 25 en ook wordt aan de voorwaarde van de voorste perceelsgrens voldaan. Voorts wordt de alom aanwezige bouwstijl van de omgeving benadrukt in het ontwerp van het appartementencomplex door middel van de kap op de bovenste bouwlaag.

Ook aan de voorwaardes van de inrichting van het kavel wordt voldaan door onder andere het realiseren van de parkeerbehoefte op eigen erf en de groene inrichting van de voortuin. Voor de overgang van openbaar naar privé wordt aansluiting gezocht bij de bestaande inrichting van de naastgelegen kavels. In samenspraak met het Q-team werd afgeweken van de richtlijn om de daken af te werken met een keramische dakpan. Het gebruik van riet bij onderhavig plan is zowel passend geacht bij het ontwerp, als voor het totaalbeeld aan de Groene Wielingen zoals het Q-team oordeelde met zijn akkoord op 5 juli 2023.

Aan alle overige gestelde richtlijnen uit het ontwikkelingsplan wordt in onderhavig plan voldaan.

3.4.3. Beheersverordening Cadzand-Bad

Het voorgestelde plan voor Boulevard de Wielingen 25, met een gevelbreedte van 21,2 m en een bouwdiepte van 14 m, situeert zich volledig binnen het bouwvlak zoals weergegeven in bijlage 7 bij de beheersverordening. Met name:

- 4,0 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen;
- 5,0 m uit de achterste perceelsgrens;
- Maximaal 14,0 m diep.

Het bouwvlak op de verbeelding maakt aldus een ontwikkeling mogelijk van 21,2 m breed, waarmee het plan geheel binnen het bouwvlak blijft. Dit is een geringe afwijking van 6% ten opzichte van de maximaal toegestane 20 m conform artikel 9; lid 3.b. van de beheersverordening. Mede gelet op de omgeving, de afstand tot de perceelgrenzen en de beperkte afwijking van het geldende planologische regime is de beoogde nieuwbouw op dit vlak niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
Volgens de regels (artikel 9; lid 4 van de regeling behorende bij het bestemmingsplan Cadzand-Bad) zijn burgemeester en wethouders bevoegd om af te wijken van het bepaalde in artikel 9. lid 3a, voor -kort gezegd- de realisatie van gestapelde woningen. Het plan voorziet in 5 woonappartementen. Mede gelet op de situering van het initiatief in het centrum van Cadzand is enige intensivering van de woonfunctie ter plaatse passend. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat hiervoor wordt aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur.

De belangrijkste reden om de realisatie van het complex op nummer 25, dat buiten het Ontwikkelingsplan ligt, onder te brengen in de aanvraag voor het complex met recreatieappartementen op nummer 24 is gelegen in de gezamenlijke ondergrondse parkeervoorziening. Nu deze door bezoekers/bewoners van beide complexen gebruikt wordt, kunnen er parkeerplaatsen voor de recreatieappartementen onder het perceel op nummer 25 gerealiseerd worden. Dit is met de woonbestemming strijdig gebruik dat niet op een andere wijze vormgegeven kan worden.
De voorgestelde ontwikkeling organiseert het parkeren ondergronds voor nummer 24 en 25 met één gezamenlijke inrit, wat het gehele aanzicht ten goede komt.

4. Archeologie en Cultuurhistorie

4.1. Archeologie

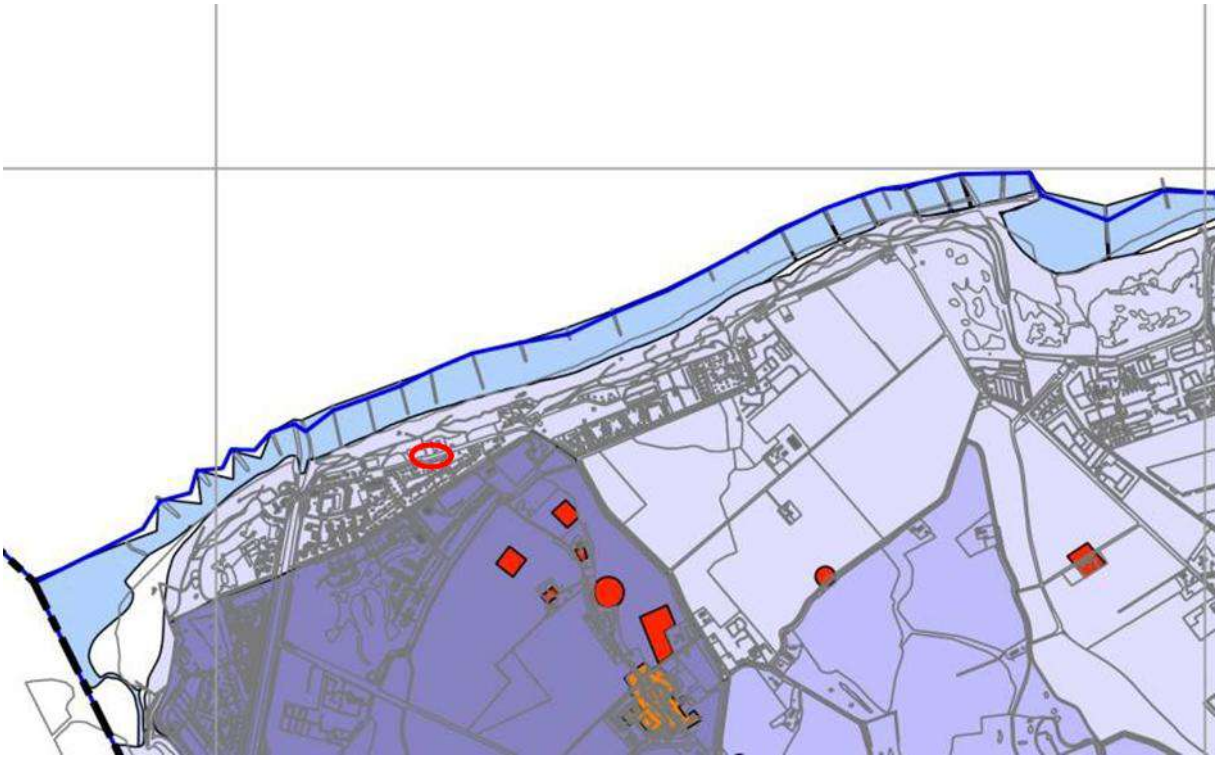
Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in één wet. In een bestemmingsplan dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed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



Figuur 7: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart, projectgebied rood omlijnd (Bron: 'Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017')

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.

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. Rond 1900 stond er in de nabije omgeving slechts één badhuis, dat later uitgroeide tot Cadzand-Bad.
Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland (figuur 8) is te zien dat er in onderhavig projectgebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Ook de huidige bebouwing omvat geen cultuurhistorische waarden.

Figuur 8: Cultuurhistorische waardenkaart provincie Zeeland. Projectgebied indicatief weergegeven met blauwe stip. (Bron: Cultuurhistorische waardenkaart provincie Zeeland)

Beoordeling

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

5. Mobiliteit

5.1. Verkeer

De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van 19 appartementen aan de Boulevard de Wielingen te Cadzand.

Het projectgebied wordt in noordelijke richting ontsloten via de Boulevard de Wielingen op de N674

Om te bepalen hoeveel verkeer de ontwikkeling zal genereren, is er gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 744 'Toekomstig bestendig parkeren'. De locatie ligt volgens het gemeentelijk parkeerbeleid in rest bebouwde kom, Cadzand-Bad wordt in het parkeerbeleid aangewezen als een 'niet stedelijk gebied'.Hierbij gelden de categorieën 'koop, appartement, >100 m2' en 'koop, appartement, 75 – 100 m2'.

Het bepaalde kencijfer betreft gemiddeld 7,4 verkeersbewegingen per appartement per dag. Recreatiewoningen hebben geen aparte kencijfers, daarom wordt worst-case aangesloten bij woningen. Dit brengt een toename van (19 x 7,4 =) 140,6 verkeersbewegingen per dag met zich mee.

Hoewel in de huidige situatie op Boulevard de Wielingen 24 een vrijstaand kantoor aanwezig is, spreekt de bestemming ter plaatse van woning, op Boulevard de Wielingen 25 bevindt zich eveneens een woning. De verkeersgeneratie van de huidige situatie bedraagt 16,4 mvt/etmaal (norm koop, huis, vrijstaand is 8,2 mvt/etmaal per woning). De toename bedraagt 124,2 (140,6–16,4) mvt/etmaal. Boulevard de Wielingen betreft een belangrijke ontsluitingsweg en is binnen Cadzand-Bad gericht op het afwikkelen van grotere verkeersstromen. De toename van 124,2 mvt/etmaal is derhalve relatief 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

In het plan wordt de parkeervraag op eigen terrein opgelost. Er is voorzien in 26 parkeerplaatsen op eigen terrein in de parkeerkelder. In Bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad wordt voor appartementen de norm van 1,2 parkeerplaatsen per appartement gehanteerd. Daar er 14 appartementen worden gerealiseerd ter plaatse van Boulevard de Wielingen 24 welke binnen de ontwikkelvisie valt, komt de parkeerbehoefte van dit deel uit op 16,8 parkeerplaatsen.

Boulevard de Wielingen 25 valt buiten het kader van Bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan.

Voor onderhavige locatie wordt gerekend met het gemeentelijke parkeerbeleid. Derhalve worden voor de 5 appartementen die hier worden gerealiseerd, de kentallen uit de CROW gehanteerd, waarbij voor een 'niet-stedelijke' gemeente in het centrum een minimale parkeerbehoefte geldt van 1,7 parkeerplaatsen per koopappartement. In totaal komt dit neer op een parkeerbehoefte van 8,5 parkeerplaatsen. In totaal komt de behoefte hiermee neer op 25,3 parkeerplaatsen. Het plan voldoet hierin, gezien het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

6. Natuur

6.1. Juridisch kader

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

6.2. Gebiedsbescherming

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

Het projectgebied ligt op circa honderd meter van het NatuurNetwerk Zeeland. De toename aan woningen zou extra recreatiedruk op het NNZ kunnen veroorzaken.

Door de fysieke scheiding middels de Boulevard de Wielingen, welke als ontsluiting van het projectgebied dient wordt voorkomen dat gebruikers van het perceel onverhoopt in het natuurgebied terecht komen. Binnen de afwegingszone rondom het NatuurNetwerk bevinden zich reeds bestaande wandelpaden welke door bezoekende recreanten en bewoners gebruikt worden.

Voorts bevinden zich meerdere appartementencomplexen op kleinere afstand van de afwegingszone welke reeds maatgevend zijn en potentiële lichthinder van de appartementen op de projectlocatie afschermen.

Figuur 9: De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden in de nabije omgeving van de projectlocatie (indicatief aangegeven met rode stip). Bron: AERIUS Calculator

In verband met de realisatie van de nieuwe appartementencomplexen aan de Boulevard de Wielingen 24-25 is een stikstofonderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat er na de eerst berekening relevante stikstofdepositie nog niet kon worden uitgesloten, waarna om die reden een ecologische voortoets is uitgevoerd. Zie bijlage 1 voor de aangehouden uitgangspunten van dit onderzoek en bijlage 2 voor de bijbehorende AERIUS berekeningen. Als gevolg van de stikstofemissies vanuit de gebruiksfase vindt geen stikstofdepositie plaats op daarvoor gevoelige natuur. Dit gebeurt wel door de bouwfaseactiviteiten, maar deze stikstofdepositie leidt niet tot significante negatieve effecten. Er is geen sprake van een Natura 2000-activiteit.

6.3. Soortenbescherming

Eveneens staat de bescherming van dier- en plantsoorten vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Naast een algemene zorgplicht is hier ook de bescherming van aangewezen zeldzame of bedreigde inheemse diersoorten in vastgelegd. Mits dergelijke

soorten aanwezig zijn op een bepaalde locatie kan dit gevolgen hebben voor de uitvoering van activiteiten.

In de bestaande situatie is sprake van een verhuurkantoor en een woning met berging die als zodanig in gebruik zijn. De woning en het kantoorpand voldoen aan het Bouwbesluit 2012 v.w.b. kierdichting, waardoor het in principe kan worden uitgesloten dat zich beschermde soorten in deze bebouwing hebben gevestigd. Het onbebouwde terrein bestaat voornamelijk uit gras en struiken. Gelet op deze bestaande situatie wordt rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Om deze reden is in juli 2022 een Quickscan uitgevoerd. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar bijlage 3. Hieruit is naar voren gekomen dat er nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen nodig is.

Met het aanvullend onderzoek kan worden vastgesteld dat de te slopen bebouwing en de aanwezige groenstructuren een relevante functie hebben voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen (soortenbescherming). Dit is onderzocht in de periode augustus 2022 – augustus 2023. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport dat als bijlage 4 is bijgesloten. Uit dit onderzoek bleek dat er geen nestplaatsen van huismussen en gierzwaluwen aanwezig zijn.
Tijdens dit onderzoek zijn wel verblijfsplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Om deze reden is een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd, welke door de provincie is verleend Voor de ontheffing wordt verwezen naar bijlage 5.

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels.

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.

Ten aanzien van waterveiligheid kan worden beargumenteerd dat de locatie niet ligt in/op een waterkering, en hier daarom geen invloed op heeft. Het plan ligt tevens buiten de beschermingszone B van de primaire waterkering, wat maakt dat voor dit initiatief geen vergunning in dit kader benodigd is.

7.2. Watertoets

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van het Watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m2 in stedelijk gebied en 1.000 m2 in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

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

Beoordeling

In de bestaande situatie bestaat het projectgebied overwegend uit gras, beplanting en bebouwing. Hierdoor is er sprake van (ruimte voor) het vasthouden en vertraagd afvoeren van water. In de beoogde situatie neemt het bebouwde oppervlakte toe. Momenteel bedraagt deze (voor beide percelen, incl. bijgebouwen) circa 196 m2. In de beoogde situatie bedraagt de bebouwde oppervlakte circa 1.196 m2 (inclusief parkeerkelder). De dichte bodemverharding bedraagt momenteel circa. 260 m2 en in de beoogde situatie circa. 160 m2. De toename aan

verhard oppervlak bedraagt 900 m2. De te compenseren m3 waterberging is 900 m2 x 0,147 = 132,3 m3. Door de te bouwen parkeerkelder zijn de mogelijkheden om de waterberging op eigen terrein te compenseren, beperkt. De parkeerkelder wordt, waar mogelijk, bekleed met een intensief retentiedak op de locaties waar geen gebouw wordt gerealiseerd opdat een deel van de regen kan worden vastgehouden. Het beoogde groendak van in totaal 516 m^2 wordt aanvuld met infiltratiekratten zodat voorzien kan worden in de gevraagde waterberging.

Figuur 10: Locatie van retentiedak in de projectlocatie (bron: Compagnie Het Zoute)

7.3. Afvalwater

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

- Er wordt gescheiden aangesloten op de gemeentelijke riolering van Boulevard de Wielingen.
- Op de locatie van de parkeerkelder ligt bestaande gemeentelijke riolering, welke nog in gebruik is voor enkele woningen aan de Boulevard de Wielingen en de Wulpenlaan. Er wordt hiernaast een alternatieve rioolafvoer voorzien met een nieuwe riolering langs het perceel van Boulevard de Wielingen 27, welke wordt aangesloten op de Mr. P.C. Hennequinlaan put C59712.
- Voor de rioolaansluiting zal een vergunningaanvraag worden ingediend met een tekening van het ontwerp voor het riool.
- Het rioleringsgebouw steekt tot 60-70 cm beneden het maaiveld uit.
- De gemeente sluit boven op het riool aan (diameter van 160 mm).

8. Milieu

8.1. Besluit milieueffectrapportage

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 19 (recreatie)appartementen. 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.

8.2. Bedrijven en milieuzonering

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

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

Beoordeling

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

8.3. Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai en industrielawaai op geluidgevoelige objecten zoals is vastgesteld in de Wet geluidhinder. Recreatiewoningen zijn geen geluidgevoelige objecten in het kader van de Wgh, maar kunnen wel als zodanig worden beschouwd. De te realiseren appartementen in de categorie 'additioneel' in onderhavig plan zijn wel geluidgevoelige objecten..

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai opgenomen.

Voor het stedelijk gebied bedraagt deze zone 200 meter vanaf een weg met een of twee rijstroken en 350 meter van een weg met drie of meer rijstroken. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur of minder.

Het projectgebied van de beoogde ontwikkeling ligt in de nabijheid van Boulevard de Wielingen, de Duinlaan, Meester P.C. Hennequinlaan. Op deze wegen is overal een maximumsnelheid van 30 km/uur van kracht. Mede in relatie tot de bestaande en verwachte verkeersstromen maakt dit dat het aspect geluid in onderhavige ontwikkeling niet relevant is voor de komst van de nieuwe appartementen. Uit de Atlas Leefomgeving blijkt tevens dat ter plaatse van het projectgebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Gelet op de beoogde opbouw van de buitenwanden en kozijnen wordt voorzien in voldoende geluidwering. De buitengevels zijn opgebouwd uit een betonnen of kalkzandstenen binnenblad, isolatie, luchtspouw en buitenblad en behalen een demping van rond de 50dB. De toe te passen kozijnen 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.

8.4. Geurhinder

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

8.5. Luchtkwaliteit

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

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

1. een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
2. De luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
3. Een project “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename

van de concentraties van zowel fijn stof (PM10) als stikstofdioxide (NO2) met minder dan 3% van de grenswaarde (1,2 µg/m3 PM10 of NO2 en 0,75 µg/m3 PM2.5 jaargemiddeld);

4. een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)

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

Gevolgen van bouwplan voor luchtkwaliteit

Het plan is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit) van toepassing is (hierna ook: NIBM). De grens op grond van dit besluit is immers meer dan 1.500 woningen[1]. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen is vastgelegd in welke situaties sprake is van een ontwikkeling van zodanig geringe omvang dat kan worden aangenomen dat geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

In de context van een goede ruimtelijke ordening dient los daarvan te worden nagegaan of een ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Uit de NIBM-tool2 blijkt dat pas vanaf 1.370 motorvoertuigen per dag extra, in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

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)	114
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,08**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,02**
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 11: Uitsnede NIBM-tool

8.6. Bodem

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

Uit de bodemtoepassingskaart van de provincie Zeeland (uitsnede in figuur 12) en de bodemfunctiekaart van de gemeente Sluis (uitsnede in figuur 13) komt naar voren dat onderhavige locatie voldoet aan de kwaliteitswaarden voor de functie wonen.

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

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

Hierom dient na de sloopwerkzaamheden van de huidige bebouwing een partijkeuring uitgevoerd te worden om de vrijkomende grond op waarde te kunnen schatten.
Het aspect bodem vormt verder voor onderhavige ontwikkeling geen belemmering.

Figuur 12: Bodemtoepassingskaart provincie Zeeland, planlocatie indicatief voorzien van rode stip. (Bron: Geoloket: Zeeuws Bodemvenster).

Figuur 13: Bodemfunctiekaart gemeente Sluis, planlocatie indicatief voorzien van rode cirkel (Bron: Nota bodembeheer Zeeuws-Vlaanderen).

8.7. Externe veiligheid

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te

houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute of industriële risicobron waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

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

Beoordeling
Voor onderhavige locatie is de risicokaart geraadpleegd om uit te sluiten dat risicobronnen een belemmering vormen voor onderhavig plan. Uit figuur 14 blijkt dat er binnen een straal van een kilometer geen enkele risicobron aanwezig is vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Tevens vindt er over land geen transport van gevaarlijke stoffen plaats in de nabije omgeving.

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

Figuur 14: Risicobronnen in de nabije omgeving van het projectgebied (indicatief weergegeven met blauwe stip) (Bron: risicokaart.nl).

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 Boulevard de Wielingen 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 19 appartementen 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'. Door de VVE van het appartementencomplex zal een ontruimingsplan worden opgesteld, waarin tevens de externe veiligheidsrisico’s zijn uitgewerkt. Daarnaast worden de volgende maatregelen getroffen ter beperking van de risico’s:

- Ventilatie:
  De appartementen worden luchtdicht afsluitbaar. Ramen, deuren (inclusief automatische schuifdeuren) en ventilatieroosters moeten gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie dient met een druk op de knop uit te schakelen te zijn. Met deze maatregel wordt het binnendringen van gevaarlijke stoffen tegengegaan.
- Risicocommunicatie:
  Bewoners/gebruikers worden geïnformeerd over het handelingsperspectief bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hiertoe wordt een infographic met dit handelingsperspectief bijgesloten die verstrekt kan worden.

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.

8.8. Niet-gesprongen explosieven

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

Beoordeling

De huidige panden zijn gebouwd in 1960 en 1965, waardoor toentertijd grondroeringen hebben plaatsgevonden. De kans lijkt derhalve klein dat bij nieuwe grondroeringen op dezelfde locatie ongeroerde grond wordt behandeld. Mochten er explosieven gevonden worden, dan kunnen deze voor de bouw verwijderd worden. Mochten er geen explosieven gevonden worden, kan de bouw een aanvang nemen. Risico’s komen conform de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar. Als er na sloop van het bestaande gebouw gewerkt gaat worden in ongeroerde grond (grond die sinds 1944 niet geroerd is) dan is het dringende advies om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden explosievenopsporingsonderzoek te laten plaatsvinden.

8.9. 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.

Beoordeling
In afwachting van ondergrondse containers langs de Boulevard wordt een ondergrondse afvalruimte voorzien in het project. Deze voldoet aan de 'richtlijnen voor containerruimten bij hoogbouw' van de gemeente Sluis met betrekking tot brandveiligheid, geluidsisolatie alsook ventilatie voorschriften. De maximale wandelafstand van 75m vanaf de appartementen wordt gerespecteerd. In de regelementen van de VVE zal opgenomen worden dat de beheerder de rolcontainers dient buiten te zetten aan de weg op de dag van de ophaling.

8.10 Bezonning

Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO heeft een norm voor bezonning: De bezonningsliniaal – Een nieuw eenvoudig hulpmiddel voor de beoordeling van de bezonning en de dagverlichting. TNO kent een 'lichte' en een 'strenge' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- de 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht.

De wet stelt de TNO-norm niet verplicht, maar veel gemeenten hanteren hem. Een aantal gemeenten heeft beleid gebaseerd op deze norm. De gemeente kan er eventueel voor kiezen om een verplichting voor een onderzoek volgens deze TNO-norm in het omgevingsplan op te nemen.

Beoordeling
Gezien de openheid direct ten zuiden van de projectlocatie (in vergelijking met naburige percelen) wordt bezonning voor deze locatie, evenals in de huidige situatie, niet als een belemmering gezien en wordt niet afgedaan aan de 'lichte' TNO-norm op naburige percelen als gevolg van de ontwikkeling op onderhavig complex.

8.11. Overig

Gelet op de bouwhoogte van 14 meter behoeft geen rekening te worden gehouden met een risico op het ontstaan van onaanvaardbare windhinder rondom het gebouw. In de NEN 8100 is namelijk opgenomen dat windonderzoek nodig is bij gebouwen hoger dan 30 meter, en dat een nadere beoordeling moet plaatsvinden als gebouwen tussen de 15 tot 30 meter hoog zijn. In

dit geval betreft de bouwhoogte zoals gezegd 14 meter, hetgeen gezien de locatie en vergelijkbare bebouwing in het lint niet tot enige hinder leidt.

Daarnaast hoeft er bij een bouwhoogte lager dan 90 meter geen rekening te worden gehouden met radarverstoring. In de omgeving is evenmin sprake van functies die nadeel kunnen ondervinden van schaduwwerking. Het aspect elektromagnetische straling speelt geen rol op de locatie en evenmin behoeft rekening te worden gehouden met explosievenonderzoek.
Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen binnen en in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig.

9. Uitvoerbaarheid

9.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 op 2 juni 2025 toegezonden aan de provincie Zeeland, de Veiligheidsregio Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Hierop zijn, samengevat, de volgende overlegreacties ontvangen.

Provincie Zeeland, bij brief van 15 juli 2025
<u>Overlegreactie</u>

1. Betreft Stikstof, voor de habitattypen Grijze Duinen (Kalkarm) en Vochtige Duinvalleien (open water; H2190Aom) zijn de Natuurdoelanalyses (NDA's) en het advies van de Ecologische Autoriteit niet meegenomen in de beoordeling. Dit betreft de meest recente wetenschappelijke kennis en zou daarom moeten worden meegenomen in de voortoets. Voor Grijze duinen wordt verwezen naar het jaar 2017 en daarmee waarschijnlijk naar de (verouderde) PAS Gebiedsanalyse. Naar verwachting heeft deze aanvulling van de onderbouwing geen effect op de conclusie.
2. Daarnaast wordt verzocht helderheid te geven over de toetsing van het recreatief beleid zoals de provincie Zeeland dat voorstaat. Paragraaf 3.3.2. wordt 'Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018' genoemd. Bij de inleiding van dit deel wordt gesproken over de op 1 januari 2025 gewijzigde provinciale Omgevingsverordening Zeeland. Weer iets verderop in de paragraaf wordt verwezen naar artikel 2.13 die zal verwijzen naar de verordening 2018.

<u>Overwegingen en conclusie</u>

1. Het gaat om het onderzoek van Blom (Ecologische Voortoets Boulevard de Wielingen 24-25 te Cadzand - Aanvullend onderzoek gebiedsbescherming in het kader van de Omgevingswet). De beoordeling van de habitattypen Grijze Duinen (kalkarm) en Vochtige Duinvalleien (open water, H2190Aom).

   Grijze Duinen (kalkarm)
   Het habitattype Grijze Duinen (kalkarm, H2130b) komt niet voor binnen het Natura 2000-gebied Zwin en Kievittepolder waarop de bouwfase stikstofdepositie veroorzaakt. Dit habitattype wordt ook niet benoemd in de Natuurdoelanalyse Natura 2000-gebied Zwin en Kievittepolder (2023) of in het Advies over de Natuurdoelanalyse Zwin & Kievittepolder, provincie Zeeland (Ecologische Autoriteit, 2023), noch is deze opgenomen in de AERIUS Monitor.

Grijze duinen (kalkrijk) zijn wel opgenomen in de ecologische voortoets. In deze paragraaf wordt verwezen naar de PAS Gebiedsanalyse uit 2017. De recentere natuurdoelanalyse uit 2023 omschrijft de huidige kwaliteit als goed (zie pagina 43). Dit geeft geen andere conclusies.

Vochtige Duinvalleien (open water; H2190Aom)
Het habitattype Vochtige Duinvalleien (open water; H2190A) komt wél voor binnen het Natura 2000-gebied Zwin en Kievittepolder waarop de bouwfase stikstofdepositie veroorzaakt. In totaal vindt er een stikstofdepositie plaats van 0,01 mol/ha/jaar op 0,01 hectare van dit habitattype. Het gaat om twee hexagonen (2305794 en 2307323), nabij de Gerrit van Hoekestraat.

2. De tekst wordt in lijn gebracht met de meest recente versie van de verordening.

Waterschap Scheldestromen, per e-mailbericht van 5 juni 2025
<u>Overlegreactie</u>

1. Waterkeringen: Het plan is gelegen buiten de beschermingszone B van de primaire waterkering en voor dit initiatief is dus geen vergunning nodig.
2. Voorkomen wateroverlast: De te compenseren toename van verharding is 900 m² en niet 1356 x 75 mm zoals in de tabel is neergezet (tekstueel).
3. Voorkomen wateroverlast: Er wordt gesteld dat er voor 900 m² toename van verharding 67,5 m³ water op eigen terrein geborgen moet worden. Er wordt dan gerekend met 75 mm berging echter dat kan alleen als er berging wordt gemaakt in het oppervlaktewatersysteem en dat is hier niet het geval. Als er solitaire berging op het terrein wordt aangelegd moet gerekend worden met de totale T=100 neerslagsom en dat is 147 mm. Dat maakt dat er 900 m² x 147 m = 132,5 m³ berging aangelegd moet worden. Dat betekent dat het benoemde retentiedak waarvan wordt aangegeven dat het 150 mm kan bergen ook ongeveer 900 m² moet zijn.
4. Grondwaterkwantiteit: Als sprake is van grondwateronttrekking dient dit gemeld te worden bij het waterschap. De locatie is volgens de Grondwaterbeheerkaart gelegen buiten een zoetwatervoorkomen en buiten een zogenoemd kwetsbaar (natuur)gebied (link https://scheldestromen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=373b07ae77f948f5b8266badf09a0d7d). Voor deze gebieden gelden de volgende algemene regels voor tijdelijke onttrekkingen om aan een melding te voldoen:
   - Tussen 10 m³ en 100 m³ wordt onttrokken.
   - Minder dan 15.000 m³ per maand wordt onttrokken.
   - Minder dan 30.000 m³ per 6 maanden wordt onttrokken.
   - De werkzaamheden duren niet langer dan 6 maanden.

Indien één van deze criteria wordt overschreden is in plaats van een meldingsplicht, sprake van een vergunningsplicht.

Overwegingen en conclusie

1. De ruimtelijke onderbouwing is op dit onderdeel aangevuld.
2. en 3. Zowel de ruimtelijke onderbouwing als het watertoetsformulier zijn op dit onderdeel gecorrigeerd.
4. Bij de uitvoering van het bouwplan zal hiermee rekening worden gehouden. De verwachting is dat een vergunning noodzakelijk is.

Van de Veiligheidsregio Zeeland is geen reactie ontvangen.

Participatie

Teneinde de omwonenden goed te informeren werd aan hen een brief toegestuurd met de uitnodiging om de plannen persoonlijk toe te lichten. De initiatiefnemer is van oordeel dat een persoonlijk gesprek drempelverlagend is. Gezien bijna alle panden worden verhuurd werden de brieven ook per mail overgemaakt via de desbetreffende verhuurkantoren. Met enkele eigenaren heeft overleg plaatsgevonden om de plannen te bespreken en uit te leggen, met positieve reacties als resultaat. De eigenaren met wie in gesprek gegaan is zullen blijvend op de hoogte worden gehouden tijdens deze ontwikkeling.

Op basis van de uitgebreide analyses en onderzoeken beschreven in de hoofdstukken 4 t/m 8 kan geconcludeerd worden dat de geplande ontwikkeling zowel vanuit milieukundig als sociaal-economisch perspectief verantwoord is. De genomen maatregelen zorgen ervoor dat eventuele milieueffecten geminimaliseerd worden en dat de ontwikkeling op een duurzame manier geïntegreerd wordt in de omgeving. Er is voldoende aangetoond dat er geen significante negatieve effecten op de omgeving zijn, noch dat de omgeving een bedreiging vormt voor de ontwikkeling.

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.

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.

Nu er geen noodzaak bestaat een exploitatieplan vast te stellen, is er met de initiatiefnemer een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten voor wat betreft vergoeding van de gemeentelijke exploitatiekosten, waaronder begrepen mogelijke kosten die samenhangen met een verzoek om toekenning van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven.

De ontwikkeling van de nieuwbouwappartementen aan de Boulevard de Wielingen 24-25 is een particulier initiatief. Er is sprake van een haalbare exploitatie. Het plan is financieel uitvoerbaar als met deze vergunning de benodigde zekerheid kan worden verkregen dat de ontwikkeling wordt toegelaten.

Bijlages

- Bijlage 1: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 2: Stikstof Voortoets Boulevard de Wielingen 24-25 te Cadzand
- Bijlage 3: Stikstofberekeningen - Uitdraai AERIUS Calculator
- Bijlage 4: Quick-scan Wnb Boulevard de Wielingen 16, 24 en 25 te Cadzand-Bad
- Bijlage 5: Aanvullend onderzoek ecologie Boulevard de Wielingen 16,24 en 25 te Cadzand- Bad
- Bijlage 6: Mitigatieplan Boulevard de Wielingen 16 en 25 Cadzand-Bad
- Bijlage 7: Ontheffing Wet natuurbescherming
- Bijlage 8: Watertoets-formulier
- Bijlage 9: Brief communicatie naar omgeving
- Bijlage 10: Vormvrije m.e.r.-beoordeling