BESTEMMINGSPLAN

DE ROODE WIELINGEN
CADZAND-BAD
Toelichting



Titel:	Toelichting bestemmingsplan De Roode Wielingen Cadzand-Bad
Gemeente:	Sluis
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.1714.bproodewielingen-ON01
Project:	17-149
Datum:	25 november 2020
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Rode Wielingen Nederland BV
Informatie mede afkomstig van:	VG Architecten
Aan de artist impression op de voorzijde en in figuur 7 en 8 kunnen geen rechten ontleend worden.	

Bijlagen

1 Historische foto's
2a Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest Boulevard de Wielingen 59-65 Cadzand-Bad, SMA, 12 april 2018
2b Asfaltonderzoek CROW210 Boulevard de Wielingen 59-65 Cadzand-Bad, SMA, 12 april 2018
3 Watertoets-tabel en wateradvies
4 Verkeerskundige onderbouwing Roode Wielingen, Goudappel Coffeng, 29 mei 2019
5 Passende beoordeling De Roode Wielingen, Van Kerkhoff Maatwerk, 20 mei 2020
6 Quick scan flora en fauna project Boulevard de Wielingen 60-65, Wieland Advies, 17 april 2019
7 Schaduwstudie Rode Wielingen, VG Architecten, 3 september 2019

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding **5**
1.1 Aanleiding en coördinatiebesluit 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend plan 5
1.4 Opbouw 6

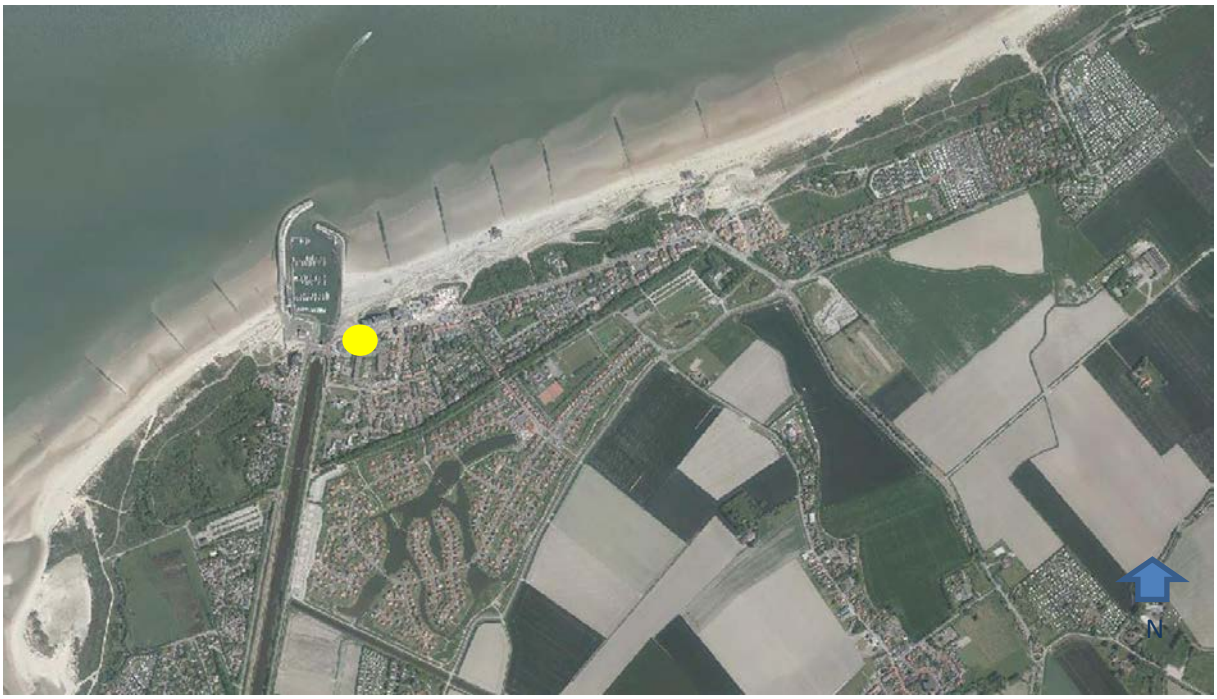
H2. Plan **7**
2.1 Historie 7
2.2 Bestaande situatie 7
2.3 Context 7
2.4 Bebouwing 9
2.5 Programma 11

H3. Beleidsmatige verankering **13**
3.1 Marktontwikkeling 13
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 14
3.3 Beleidskader 15
3.4 Het specifieke provinciale belang van verblijfsrecreatie 17
3.5 M.e.r.-plicht? 20

H4. Verantwoording **21**
4.1 Archeologie 21
4.2 Bodem 22
4.3 Niet-gesprongen explosieven 23
4.4 Water 23
4.5 Verkeer en parkeren 25
4.6 Natuur 28
4.7 Flora en fauna 29
4.8 Milieuzonering 30
4.9 Geluid 30
4.10 Luchtkwaliteit 31
4.11 Externe veiligheid 32
4.12 Afval 32
4.13 Bezonning 33

H5. Juridische vormgeving **34**
5.1 Plansystematiek 34
5.2 Bestemmingen 35

H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid **36**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 36
6.2 Handhaving 36
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37



Figuur 1. Ligging bestemmingsplangebied (Pdok, 2019)



Figuur 2.Bestemmingsplangebied (Pdok, 2019)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding en coördinatiebesluit

Aan de Boulevard de Wielingen in het centrum van Cadzand-Bad stonden verouderde woningen die planologisch bestemd zijn als woning en detailhandel, maar inmiddels hetzij gesloopt zijn, hetzij gebruikt worden als recreatiewoning. Het voornemen bestaat om alle resterende opstallen ook te slopen en een nieuw complex met een multifunctionele ruimte op de begane grond en appartementen erboven te realiseren. De locatie is opgenomen in figuur 1. De beoogde herontwikkeling past niet in de vigerende bestemmingen. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.30 Wro gecoördineerd met de omgevings-vergunning voor het bouwen. Hiertoe heeft de gemeenteraad van Sluis op 17 december 2020 het coördinatiebesluit genomen.

1.2 Plangebied

Het plangebied (figuur 2) ligt in de kern Cadzand-Bad binnen de gemeente Sluis en betreft de percelen Boulevard de Wielingen 60 tot en met 65. De betrokken percelen staan kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummers 206 , 207, 208, 209, 210, 1490, 1491 en 1180 gedeeltelijk en hebben een totale oppervlakte van circa 2.070 m². Het ligt aan het deel van de Boulevard de Wielingen tegenover Résidence en het in 2016 aangelegde Maritiem Balkon. Aan de oostzijde ligt een perceel met een verhuurkantoor annex woonhuis van twee lagen met een kap en achterliggend een vakantiewoning van een laag met een kap (verder te noemen nummer 59). De achterzijde van het perceel grenst aan de Blommaert. En aan de westzijde ligt het complex De Sluuswachter, bestaande uit een plint met twee lagen appartementen erboven.

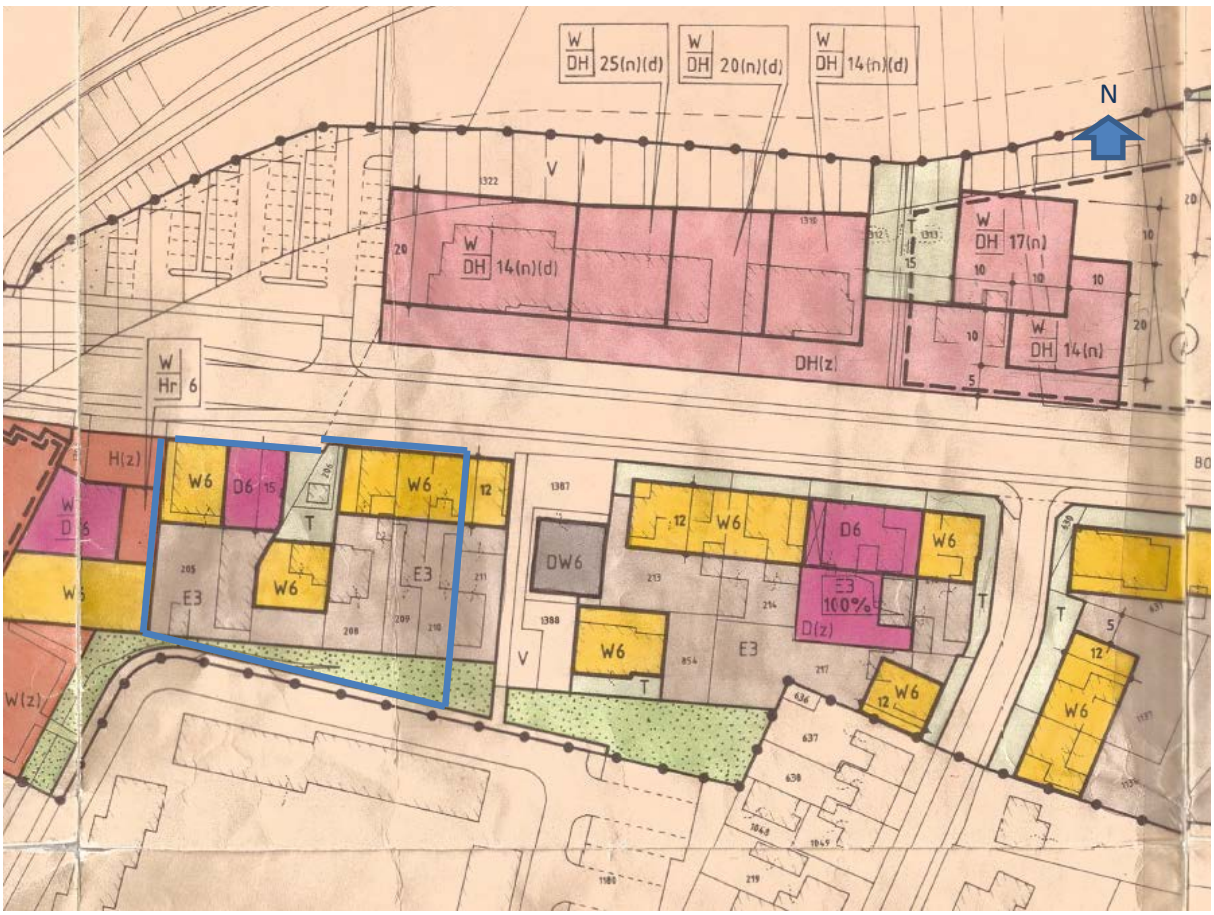
1.3 Vigerend plan

Realisering van het initiatief is niet mogelijk op basis van de vigerende Beheersverordening Cadzand-Bad die op 8 november 2013 in werking is getreden. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. Het bestemmingsplan ter plaatse, waarop de beheersverordening is gebaseerd, is het bestemmingsplan ‘Boulevard de Wielingen’, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Oostburg op 13 mei 1993 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 januari 1994 (figuur 3). Ter plaatse gelden de bestemmingen Woondoeleinden, Detailhandel, Tuin en Erf. Er zijn bouwvlakken aangewezen, waarop bebouwing is toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en op het erf een maximale goothoogte van 3 meter. De voorgenomen bebouwing gaat over de grenzen van het bouwvlak heen en kent een grotere hoogte dan maximaal is toegestaan. Dit betekent dat zowel de bestemming (gebruik) als de bouwregels realisering van het initiatief in de weg staan.

Het bestemmingsplangebied omvat verder de spievormige groene ruimte in eigendom van de gemeente waar de bestemming Groen geldt. Deze bestemming blijft gehandhaafd met dien verstande dat de mogelijkheid om ter plaats een toegang tot de ondergrondse parkeergarage te realiseren wordt toegevoegd.

In de beheersverordening zijn op het plangebied de besluitvlakken “Boulevard de Wielingen” en op het grootste deel van het plangebied “Waterstaat-Waterkering” (vrijwaringszone-dijk) van toepassing. Aan het besluitvlak “Waterstaat-Waterkering” is gekoppeld dat alleen mag worden

gebouwd als de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad en als daarover, voordat besloten wordt over de omgevingsvergunning, de beheerder van de waterkering schriftelijk advies heeft gegeven.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan De Wielingen, onderlegger voor de Beheersverordening (Gemeente Sluis, 1993)

(Blauw omlijnd is het bestemmingsplangebied)

1.4 Opbouw

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat de motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en het plan uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de beleidskaders en in hoofdstuk 4 aan alle voorwaarden vanuit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Plan

2.1 Historie

Het plangebied bevatte oorspronkelijk een rij woningen die in een soortgelijke maat en vorm langs de Scheldestraat, Boulevard de Wielingen en de Duindoornlaan stonden (bijlage 1, figuur 1). In de jaren zestig kwamen het gebouw van de Bundespost (Blommaert) aan de achterzijde en het Duinplein verder naar het oosten tot ontwikkeling (bijlage 1, figuur 2). In de jaren tachtig werden de vooruitgeschoven hotels in de duinen als gevolg van de kustversterking terug naar de Boulevard gehaald en werd (ver)nieuwbouw gepleegd. Tegenover het perceel werden de daar aanwezige woningen vervangen door het massale gebouw van Résidence (bijlage 1, figuur 3). Na 2005 is de vernieuwing van het gedateerde beeld van de badplaats gestart. Met de ontwikkeling van Cavelot (Noordzee Residence) is het dorp in omvang verdubbeld. Aan de Boulevard de Wielingen zijn de eerste panden herontwikkeld in Normandische stijl. In het kader van de kustversterking zijn de duinen zeewaarts uitgebreid, is een jachthaven aangelegd en is de Boulevard ter plaatse van het gemaal omhoog gebracht om zicht op zee en haven te krijgen (bijlage 1, figuur 4).

2.2 Bestaande situatie

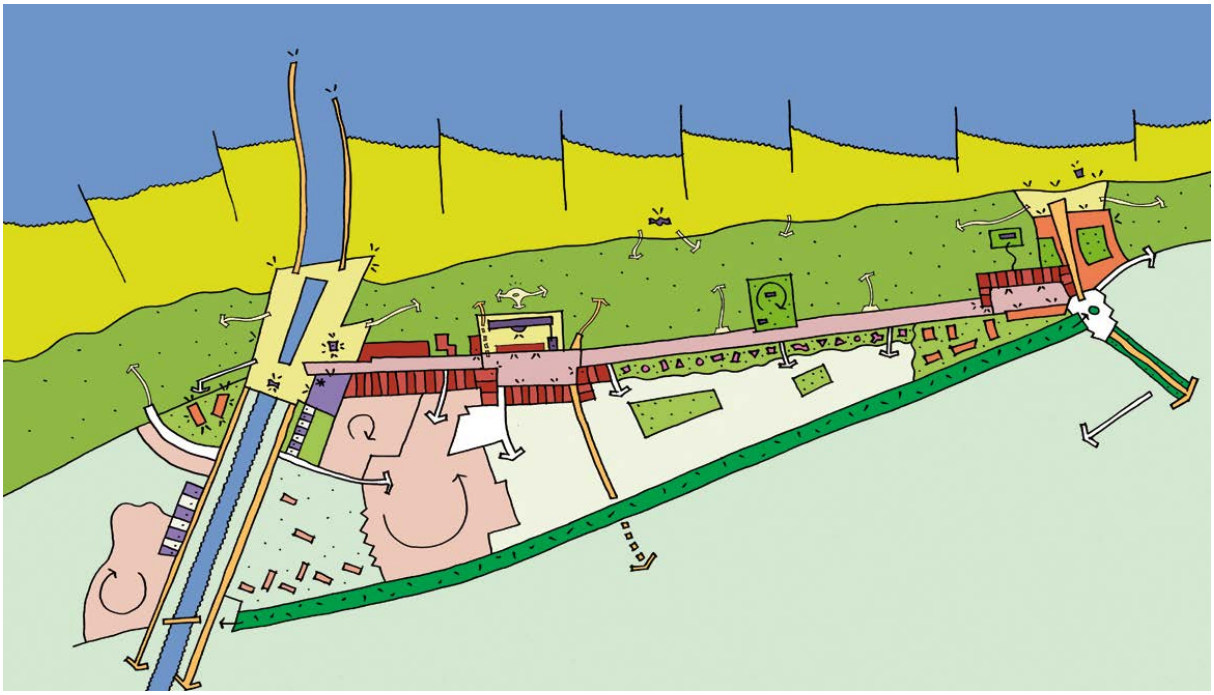
Het plangebied ligt inmiddels braak, met uitzondering van een transformatorhuisje centraal op het perceel, dat in het kader van de planvorming verplaatst wordt. In figuur 4 is een beeld van de bestaande situatie opgenomen, met links het verhuurkantoor annex woonhuis, op de achtergrond de bebouwing van de Bundespost, centraal het transfomatorhuisje en rechts het woonhuis dat in het kader van de planvorming gesloopt wordt.



Figuur 4. Bestaande situatie (Google, 2018)

2.3 Context

In 2006 is het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad vastgesteld, later voorzien van beeldkwaliteits-aanwijzingen in bijlage 10 (figuur 5) en gevolgd door de Schilvisie Cadzand-Bad. De visie is omarmd door de ondernemers in het dorp en de visie is thans perceel voor perceel in uitvoering. Er zijn diverse plannen in uitvoering, dan wel staan op stapel om de hotelcapaciteit uit te breiden, appartementen te bouwen en commerciële voorzieningen toe te voegen.



Figuur 5. Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad (Gemeente Sluis, 2010)

De langgerekte Boulevard de Wielingen met twee pleinen ligt op grensvlak van dorp en landschap. Het is de belangrijkste stedenbouwkundige hoofdstructuur en daardoor de identiteitsdrager van de badplaats. In het Ontwikkelingsplan maakt het perceel deel uit van “de Rode Wielingen”, dat getypeerd wordt als een kleinstedelijke winkelstraat. Dit gedeelte van de boulevard ontwikkelt zich volgens het Ontwikkelingsplan tot “*een stijlvolle winkelstraat met een centrumkarakter. De bebouwing aan de zuidzijde wordt stapsgewijs meer aaneengesloten en hoger. Hierdoor ontstaat een stevige maar gevarieerde gevelwand, met een kleinstedelijk karakter. Het nu aanwezige schrille contrast met de schaal en maat van de appartementengebouwen aan de noordzijde wordt gerelativeerd. De vernieuwde zuidwand is weliswaar één stedenbouwkundig ensemble, maar is opgebouwd uit een reeks van panden met een eigen architectonische karakteristiek. Door een integrale herinrichting van de openbare ruimte verdwijnt het versnipperde beeld. De plint met commerciële functies van de Résidence wordt door de herinrichting van gevel tot gevel meer bij de totale ruimte betrokken. Hierdoor wordt het complex meer een volwaardig onderdeel van het dorp*.”

In bijlage 10, Ruimtelijke visie en beeldkwaliteit zijn expliciete beeldkwaliteitsaanwijzingen opgenomen voor de herontwikkeling van de zuidzijde van de Rode Wielingen (figuur 6).

Bouwmassa’s en architectuur

- Aanwezige bebouwing tussen de huisnummers 48 en 65 mag geheel vernieuwd worden.
- De voorgevels staan in één rooilijn direct aan de straat. Kleine verspringingen tussen voorgevelvlakken zijn toegestaan om de percelering en individuele karakteristiek van de panden te benadrukken.
- Er mag gebouwd worden tot in de zijdelingse perceelgrenzen.
- Doorsteken in de gevelwand ten behoeve van de ontsluiting van het achtererf of de bovenwoningen zijn maximaal 2,20 meter breed (voorkomen storende onderbrekingen in de etalagelaag). Overbouwde doorgangen hebben een minimale hoogte van 5 meter. Doorgangen zijn afsluitbaar met een in de architectuur geïntegreerd transparant hekwerk of poort.
- De gevelwand bestaat uit afzonderlijk herkenbare panden die allemaal afgedekt zijn met een kap. De hoogte van de bebouwing varieert tussen de 3 bouwlagen met kap en 4 bouwlagen met kap (nokhoogtes tussen de 14 en 17 meter, gerekend vanaf peil boulevard). Onder de kloeke kappen wordt gewoond.
- De begane grond heeft een bouwhoogte van circa 3,5 tot 4 meter en bevat commerciële ruimten.

- De bouwdiepte bedraagt zowel voor de begane grond als voor de verdiepingen maximaal 18 meter. Voor de toepassing van deze bouwdiepte op de verdiepingen geldt als uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwaliteit van de te realiseren appartementen deze bouwdiepte dient te rechtvaardigen en dat het realiseren van appartementen aan de voorzijde en achterzijde daarbij niet is toegestaan.
- De kappen hebben een hellingshoek van meer dan 45 graden. Als vanuit de architectonische compositie van het bouwvolume een kap gewenst is die extra hoog is, dan wordt de gootlijn op een lager gelegen verdieping ingezet. Dakkapellen en dergelijke zijn ondergeschikte componenten van het dakvlak. Daken zijn afgedekt met een keramische pan. De donkerrode kleur overheerst, maximaal 20% van de panden heeft een keramische pan in een blauwgrijze kleurstelling.
- De gevels aan de boulevardzijde hebben geen buiten het gevelvlak hangende balkons. Eventuele buitenruimtes aan deze zijde zijn uitgevoerd als Franse balkons of loggia's en passen in de ritmiek van de raamopeningen.
- Het merendeel van de gevels is gewit (in wit of witnuances) of gekijmd. Echter vanwege de beoogde variatie mag 20% van de panden gerealiseerd worden in een traditionele baksteenarchitectuur.
- De bouwmassa's op hoeken hebben aantrekkelijke zijgevels. De panden hebben als het ware een tweede voorgevel.

Overgang openbaar – privé

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

Figuur 6. Beeldkwaliteitsaanwijzingen Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad (Gemeente Sluis, 2010)

Sinds 2010 zijn in Cadzand-Bad al verschillende projecten gerealiseerd die door het Q-team zijn getoetst aan de beeldkwaliteitsaanwijzingen. Een van de afwijkingen ten opzichte van de aanwijzingen die vaak is toegepast betreft de nokhoogte. De nokhoogte van veel projecten is wat hoger dan in de beeldkwaliteitsaanwijzingen is aangegeven. Enerzijds omdat de dikte van de verdiepingsvloeren groter is, vanwege eisen uit het Bouwbesluit, energieambities en gewenst comfort in de vrije hoogte. Anderzijds omdat installaties op het dak aan het oog onttrokken worden door dakvlakken die in de hoogte verder doorlopen. Ook in het project De Roode Wielingen wordt een hogere nokhoogte mogelijk gemaakt met waarden in accenten van maximaal 16 en 20 meter in plaats van de genoemde 14 en 17 meter.

2.4 Bebouwing

Vanuit de beeldkwaliteitsaanwijzingen is nagedacht over een passende invulling en het bijbehorende beeld. Een schetsontwerp dat ook betrekking had op het direct aangrenzende perceel aan de oostzijde is op 23 januari 2018 in het Q-team voor Cadzand-Bad besproken en akkoord verklaard. Het is helaas niet gelukt met de eigenaar van het naastgelegen perceel adequate afspraken te maken. Het schetsontwerp is daarop aangepast tot alleen het plangebied en op 26 juni 2018 in het Q-team voor Cadzand-Bad besproken en akkoord verklaard.

<u>Bebouwing aan de Boulevard de Wielingen</u>

De hoofdopzet van de bebouwing bestaat aan de zijde van de Boulevard de Wielingen uit een hogere begane grond laag met daarboven drie verdiepingen met appartementen en daarboven drie penthouses in het dak. Een impressie van de gevel is weergegeven in figuur 7.

Uit de impressie blijkt de verticale geleding. Aan de zijde van nummer 59 start eerst een smal herenhuis met boven de begane grond laag drie verdiepingen met kap en een puntvormige dakopbouw. Er volgt een tussenlid met boven de begane grond laag vier verdiepingen, waarbij de kap al halverwege begint. Vervolgens komt het tweede brede herenhuis met boven de begane grond laag drie verdiepingen met kap. Dit herenhuis ziet er door twee puntvormige daken aan weerszijden en een zadeldak ertussen uit als een samengesteld ensemble van drie smalle huizen. Dan volgt een smal tussenlid van drie verdiepingen zonder kap. Gevolgd door het derde herenhuis dat op dezelfde manier is opgebouwd als het tweede herenhuizen, maar waarvan de expressie anders is door een centraal gelegen puntvormige dakopbouw. Het gebouw eindigt met een tussenlid boven de doorloop tussen Boulevard de Wielingen en de Blommaert. Dit tussenlid kent ook drie verdiepingen zonder kap. Het grenst direct aan de Sluuswachter.



Figuur 7. Impressie gevel Boulevard de Wielingen (VG Architecten, 2018)

De stijl van architectuur is te omschrijven als Normandisch, passend in het beeldkwaliteitskader van de badplaats. Dat betekent dat de hoofdkleur van de gevels wit is en van de daken rood. Er is gewerkt met donkere delen om variatie in het beeld te krijgen. Een verdere verfijning daarvan is nog mogelijk.

De begane grondlaag is volledig bedoeld voor commerciële ruimte, in de vorm van detailhandel, horeca, cultuur, kantoor of maatschappelijke diensten. Ook crossovers zijn mogelijk. Omdat de bovenliggende appartementen via drie stijgpunten bereikt worden, is er op de begane grond sprake van zes afzonderlijke units met een omvang van 75 tot 150 vierkante meter, die desgewenst gedeeltelijk te koppelen zijn. In totaal ontstaat er afgerond maximaal 700 m² commerciële ruimte.

De drie herenhuizen met tussenlid zijn elk gekoppeld aan een stijgpunt met lift en trappenhuis. Het herenhuis aan de zijde van nummer 59 bevat twee doorzonappartementen, de andere twee herenhuizen twee doorzonappartementen en een appartement aan de voorzijde. De appartementen hebben een omvang van 80 tot 100 m². De penthouses vormen de kroon op elke herenhuis; elk herenhuis heeft één penthouse met een buitenruimte op het dak van het tussenlid. De penthouses hebben een omvang van 140 tot 190 m².

De bouwdiepte van het appartementengebouw is in dit geval ook meer dan 18 meter (18,5 meter exclusief uitkragende balkons), maar de vrees in de beeldkwaliteitsaanwijzingen (figuur 6) dat een

grotere bouwdiepte zou leiden tot een ‘goedkope’ middencorridor-oplossing is niet aan de orde. De opzet van het gebouw is de verdeling in drie herenhuizen met elk een stijgpunt. Verder wordt in dit geval een complete oplossing geboden met niet alleen een front met entrees aan de Boulevard de Wielingen, maar ook een zelfstandig bereikbare rij woningen met entrees aan de Blommaert. Het Q-team heeft dan ook ingestemd met deze lichte overschrijding van de bouwdiepte.

Bebouwing aan de Blommaert

Aan de Blommaert zijn twee rijen ontworpen, één van vier en één van drie wooneenheden bestaande uit één laag met een kloeke kap (figuur 8). In de kap is één verdieping mogelijk. Het dakvlak wordt gekenmerkt door één stevige onderbreking in de vorm van een haaks op de kap staand zadeldak. Daarnaast wordt het dakvlak ritmisch onderbroken door bescheiden dakkapellen. De architectuur past naadloos bij het hoofdvolume aan de Boulevard de Wielingen met de witte gevels en de rode daken. Ter accentuering van de toegang tot de parkeergarage tussen de twee rijen is een terugliggend dakvlak in een gedekte kleur toegevoegd.

Inpassing

De bebouwing aan de Boulevard de Wielingen en de Blommaert staan op een tweelaagse parkeerkelder die te bereiken is via de Blommaert. De ruimte tussen de bebouwing wordt groen aangekleed. Aan de zijde van de Sluuswachter is een openbaar toegankelijke doorgang gerealiseerd die naast de lage bebouwing aan de Blommaert en onder de eerste verdieping van de bebouwing aan de Boulevard de Wielingen doorloopt.



Figuur 8. Impressie gevel Blommaert (VG Architecten, 2018)

In deze doorloop wordt ook het hoogteverschil tussen de Boulevard de Wielingen en de Blommaert zichtbaar. Aan de zijde van de Boulevard de Wielingen ligt het maaiveld aan die zijde circa 30 centimeter boven het peil; een trapje en een hellingbaan leidt tot het peil (bovenzijde parkeerkelder) en aan de zijde van de Blommaert leiden een trapje en een hellingbaan naar de openbare ruimte die ter plaatse circa 80 centimeter onder het peil ligt. Ook de woningen aan de Blommaert zijn met een trapje vanaf de Blommaert te bereiken.

2.5 Programma

In het plangebied vervallen alle bestaande functies en ook de reguliere woonbestemmingen volledig. Het transformatorhuisje wordt verplaatst naar de overzijde van Boulevard de Wielingen. Het programma in de aanvraag omgevingsvergunning omvat 34 recreatieappartementen en 688 m² commerciële ruimte op de begane grond.

In de recreatieappartementen, die op een markante plek binnen het bestaand stedelijk gebied van de badplaats Cadzand-Bad zijn gelegen, zal 'deeltijdwonen' een prominente plaats innemen. De gemeente Sluis maakt daartoe – als uitvloeisel van de regeling rond deeltijdwonen in de Omgevingsverordening Zeeland – gebruik van de volgende indeling:

1. Regulier wonen: toegestaan gebruik is de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
2. Deeltijdwonen: toegestaan gebruik is recreatief nachtverblijf in een (gedeelte van) een gebouw voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (verhuur is toegestaan maar niet verplicht).
3. Recreatie met verplichte verhuur: toegestaan gebruik is recreatief nachtverblijf in een (gedeelte van) een gebouw voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Hierbij is de specifieke gebruiksregel opgenomen dat het gebruik uitsluitend is toegestaan indien het object minimaal 120 dagen per jaar, gedurende verschillende periodes binnen dat jaar, middels centrale bedrijfsmatige exploitatie en tegen een marktconforme prijs voor recreatieve verhuur wordt aangeboden.
4. Additionele migratie: toegestaan gebruik is recreatief nachtverblijf in een (gedeelte van een) gebouw voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (verhuur is toegestaan, maar niet verplicht) en/of de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (permanent).

In het plangebied is regulier wonen niet aan de orde. Er wordt dan ook geen beroep gedaan op het reguliere woningbouwcontingent, sterker nog 5 reguliere woningbouwtitels komen te vervallen.

In de omgevingsvergunningsaanvraag voor De Roode Wielingen zijn de volgende typen appartementen te onderscheiden die in figuur 9 gekoppeld zijn aan de bovengenoemde categorieën.

Waar?	Welk type?	Omvang (gbo)	#	Zeezicht	Welke categorie?
Dakverdieping hoofdvolume	Penthouse	140-190 m²	3	Ja	Additionele migratie
3e verdieping hoofdvolume	Doorzon	80-95 m²	6	Ja	Additionele migratie
3e verdieping hoofdvolume	Voorzijde	90-95 m²	2	Ja	Additionele migratie
2e verdieping hoofdvolume	Doorzon	80-95 m²	6	Ja	Additionele migratie
2e verdieping hoofdvolume	Voorzijde	90-95 m²	2	Ja	Additionele migratie
1e verdieping hoofdvolume	Doorzon	80-95 m²	6	Nee	Deeltijdwonen
1e verdieping hoofdvolume	Voorzijde	90-95 m²	2	Nee	Deeltijdwonen
Volume Blommaert	Woningen	50-60 m²	7	Nee	Recreatie verplichte verhuur
	Totaal		34		

Figuur 9. Verdeling appartementen (Van Kerkhoff Maatwerk, 2019)

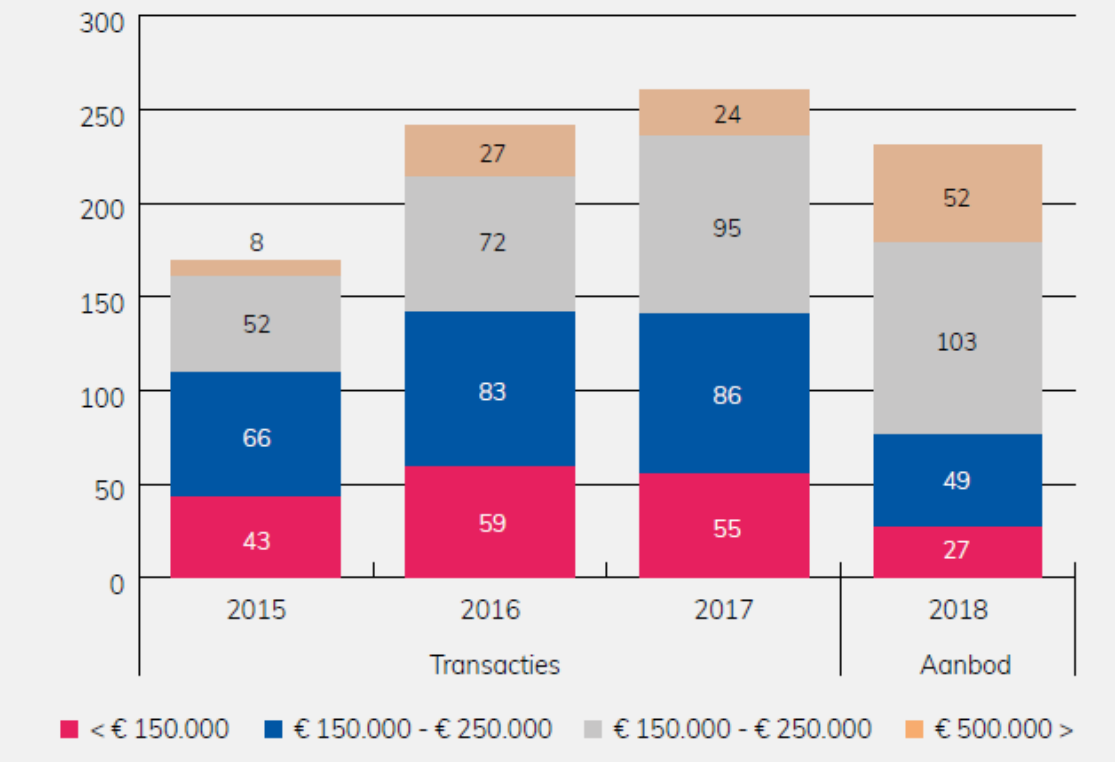
Er wordt in het plan voldaan aan de eis dat van de eenheden die niet onder additionele migratie vallen, minimaal een derde tot de categorie met verplichte verhuur moet worden gerekend (7 van de 15). Er is binnen de planopzet nog zeer beperkt ruimte om het aantal eenheden te veranderen. In het westelijke herenhuis met het beste zeezicht is een indeling in 2 grotere appartementen per laag denkbaar; dan is er sprake van minimaal 31 eenheden.

H3. Beleidsmatige verankering

3.1 Marktontwikkeling

De behoefte aan verblijfsrecreatie-eenheden

Uit rapporten van onder andere ZKA en de NVM blijkt dat Zeeland erg populair is onder kopers van recreatiewoningen. Uit cijfers van het Kenniscentrum Kusttoerisme blijkt dat het aantal gasten en overnachtingen toeneemt. Tegelijkertijd is het aanbod aan recreatiewoningen in de verhuur de afgelopen jaren gestegen. Uit het onderzoek van NVM blijkt dat het aantal transacties van recreatiewoningen de laatste jaren flink is toegenomen. Daarnaast is ook de gemiddelde transactieprijs in Zeeland gestegen. Dat tekent de kracht van het al jaren succesvolle marktgebied Zeeland. Uit figuur 10 blijkt ook dat het aanbod kleiner is dan het aantal jaarlijkse transacties; dit geldt alleen voor sterke regio's. De kracht wordt wel overschat in Zeeland; uit onderzoek van NVM in 2018 blijkt de vraagprijs in Zeeland bijna twee keer hoger te liggen dan de gemiddelde transactieprijs. Dit komt door een sterke groei van het aanbod in het topsegment (boven 500.000 euro); meer dan helft van de transactie in dit segment vindt de afgelopen jaren in Zeeland plaats, maar het aanbod in dat segment is ook nog stevig.



Figuur 10. Ontwikkeling transacties (2015-2017) t.o.v. aanbod (2018) in Zeeland (NVM, Bureau Stedelijke Planning, 2018)

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

De verkoopresultaten van verblijfsrecreatie-eenheden in Cadzand-Bad zijn uitstekend te noemen. Bij elke recente ontwikkeling in Cadzand-Bad hebben binnen pakweg drie maanden na start verkoop zoveel verkopen plaatsgevonden dat de ontwikkelende partij daadwerkelijk het besluit heeft genomen om te gaan bouwen. Deze golf van belangstelling in Cadzand-Bad komt voor een belangrijk deel vanuit de Belgische markt, waar de kust min of meer vol is. In Nederland wordt gekozen voor een geconcentreerde ontwikkeling in een beperkt aantal badplaatsen. Deze keuze is recent bevestigd in de Kustvisie. De druk in de badplaats Cadzand-Bad blijft – mede door het wegvallen van ontwikkelingsmogelijkheden elders langs de kust - onverminderd hoog. Gebouwd wordt er pas als er voldoende appartementen zijn verkocht, zodat er geen risico bestaat op substantiële leegstand.

De behoefte aan commerciële ruimte

De badplaats Cadzand-Bad is sterk in beweging. Er vindt vanaf 2010 en doorlopend tijdens de economische crisis een substantiële kwaliteitsverbetering van hotelaccommodatie, verblijfsrecreatie, horeca en (dagrecreatieve) voorzieningen plaats. De aanleg en opening van de jachthaven in samenhang met de opwaardering van de openbare ruimte rond het Maritiem Balkon en de badstatus heeft de badplaats een enorme boost gegeven en nieuwe doelgroepen aangeboord. Verder wordt Cadzand-Bad steeds meer een jaarronde bestemming.

In een rapport van ZKA[1] dat in opdracht van de gemeente Sluis en de provincie Zeeland is vervaardigd, wordt geconstateerd dat Cadzand-Bad anno 2017 al een goede reputatie en een behoorlijk onderscheidend vermogen heeft. Manco's zijn er in de uitstraling van de openbare ruimte en de kwaliteit van de retail. Meer voorzieningen en meer winkels zijn noodzakelijk om een levendige badplaats te zijn en te blijven. De onderscheidende positionering 'natuurlijk stijlvol' moet nu verder invulling krijgen. Invulling met retail, horeca, wellness, sport en entertainment. In vergelijking met andere badplaatsen is het aanbod nog beperkt en is er nog ruimte voor uitbreiding.

Een overzicht van de projecten in het stedelijk gebied van Cadzand-Bad leert dat er netto nog circa 3.650 m² aan commerciële ruimte en horeca (exclusief hotels), 71 hotelkamers en circa 350 verblijfsrecreatie-eenheden in de badplaats worden toegevoegd, waarbij alle projecten die zijn ingediend en op hoofdlijnen goedgekeurd door het Q-team Cadzand-Bad zijn meegenomen. Verdeeld naar status is de netto toevoeging in figuur 11 weergegeven.

Type ontwikkeling	Bestaand	Vergund of in aanbouw	In voorbereiding	Toevoeging (perc.)
Commerciële ruimte (m²)	7.448 m²	1.490 m²	2.160 m²	33%
Hotelkamers (#)	245	42	29	22%
Verblijfsrecreatie-eenheden (#)	1.041	115	240	25%

Figuur 11. Voorziene netto toevoeging in Cadzand (Van Kerkhoff Maatwerk, stand april 2019)

In de afgelopen periode heeft de nadruk gelegen op verblijfsrecreatie-eenheden. De toename van het metrage aan commerciële ruimte (horeca, verhuur, detailhandel) komt op gang nu al een deel van de verblijfsaccommodaties (hotels en verblijfsrecreatie-eenheden) is gebouwd. Dat zorgt voor reuring en een ander type gast in Cadzand-Bad die behoefte heeft aan voorzieningen in (commerciële) ruimtes. De toevoeging van commerciële ruimte loopt volgens figuur 11 ook in de komende periode redelijk in de pas met de doorgaande groei van het aantal verblijfsrecreatie-eenheden. In het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad wordt een concentratie van commerciële ruimtes voorgestaan rond de Rode Wielingen en het Duinplein. Daar maakt de commerciële ruimte in het plan De Roode Wielingen deel van uit. Verwacht mag derhalve worden dat na een aanloop de commerciële ruimtes in een behoefte zullen voorzien.

[1] ZKA, Streefbeeld Cadzand-Bad Natuurlijk & Stijlvol, september 2017

Planologisch gezien is er in het plangebied van de Roode Wielingen nu ook ruimte voor detailhandel met een oppervlakte van circa 120 m². De netto toename is derhalve 580 m², waarbij ook de flexibiliteit om meer vormen van publieksgerichte functies te huisvesten, groter wordt.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

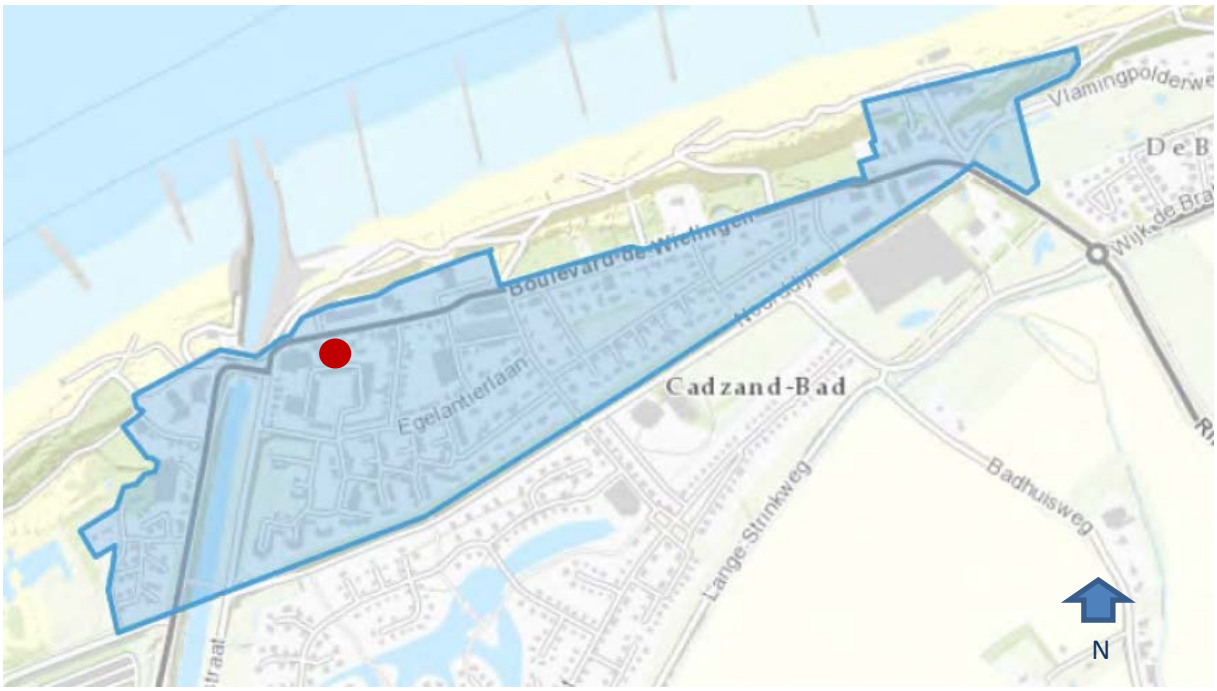
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat een aantal regels met betrekking tot de inhoud van ruimtelijke plannen. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Zeeland gehanteerd. Toepassing van de 'ladder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

Vraag 1. Is er sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling?

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

Vraag 2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

In paragraaf 3.1 zijn de marktontwikkelingen beschreven. Hieruit blijkt dat er sprake is van een actuele behoefte in de badplaats, zowel aan recreatieappartementen als aan commerciële ruimte.



Figuur 12. Ligging binnen bebouwingscontour (Provincie Zeeland, Kustvisie, 2017)

Vraag 3. Ligt de ontwikkeling in stedelijk gebied?

In het kader van de Kustvisie is de begrenzing van het bebouwd gebied van Cadzand-Bad vastgelegd (figuur 12). In het Besluit tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen I en II bij de Crisis- en herstelwet (tiende tranche) en tot wijziging van het Besluit Omgevingsrecht heeft het Rijk op 14 augustus 2015 de ontwikkeling van Cadzand-Bad conform

Ontwikkelingsplan en Schilvisie onder het stedelijk gebied geschaard. Het plangebied ligt in beide gevallen binnen de grenzen. De behoefte wordt dus opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Hierdoor hoeft de vierde rechtsvraag niet meer aan de orde te komen.

Aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

3.3 Beleidskader

Zeeuwse kustvisie

In de Zeeuwse Kustvisie zijn nadere afspraken gemaakt over de ontwikkeling van Cadzand-Bad. De badplaats is nader begrensd als bebouwd gebied en heeft daarmee vergelijkbare ontwikkelings-mogelijkheden gekregen als de overige kernen in de kustzone. In de visie wordt Cadzand-Bad als volgt getypeerd: "*Cadzand-Bad is een complete en populaire badplaats die in de loop van de afgelopen decennia haar eigen identiteit heeft ontwikkeld. De aantrekkelijkheid wordt mede bepaald door het publieke en toegankelijke karakter van de boulevard en de hotels, waarvan de terrassen en restaurants ook open staan voor passanten. Daardoor is hier geen afgesloten park ontstaan, maar een open promenade. Vlakbij de promenade is er bewoning door lokale bevolking en ook dat maakt de sfeer specifiek Zeeuws-Vlaams en niet doorsnee. Het toch al Vlaams-Bourgondische karakter wordt versterkt door nieuwe ontwikkelingen, de jachthaven en omgeving en een passende visie op de ontwikkeling van horeca, voorzieningen, wellness en detailhandel. Cadzand-Bad zal zich verder profileren als aantrekkelijke badplaats vanuit de Badstatus en de onderscheidende mogelijkheden op het gebied van wellness. De openbare ruimte, zowel binnen- als buitendijks, zijn volledig heringericht waarbij de focus ligt op het thema wellness en de kansen die hiermee gepaard gaan.*"

De Zeeuwse badplaatsen zijn volgens de Kustvisie de locaties waar het toerisme in Zeeland zich concentreert. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Nieuwvestiging, kwaliteitsverbetering en herstructurering zijn mogelijk binnen de begrenzing bestaand bebouwd gebied;
- De aspecten ruimtelijke kwaliteit, waterveiligheid en leefbaarheid worden geborgd;
- Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
- Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.
- Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Als specifiek aandachtspunt in de Zeeuwse Kustvisie is opgenomen dat een pilot Cadzand-Bad wordt uitgevoerd om beleidsinstrumentarium ten aanzien van de verhouding tussen permanente bewoning, deeltijdwonen en recreatieve verhuur te ontwikkelen. Deze pilot is inmiddels uitgevoerd en de resultaten daarvan zijn verwoord in de volgende paragraaf.

Krachtig verbonden

De gemeente Sluis heeft op 17 december 2015 de visie "Krachtig verbonden, Visiedocument 2016-2020", vastgesteld. Het visiedocument onderscheidt zes thema's waarbij per thema de beleidskoers van de gemeente wordt uitgestippeld. De onderscheiden thema's betreffen: Wonen, Voorzieningen, Recreatie en toerisme, Landbouw en landschap, Verkeer en vervoer, Ondersteuning en begeleiding. Voor onderhavige ontwikkeling zijn alleen Recreatie en toerisme en Verkeer en vervoer mogelijkerwijs relevant.

Thema recreatie en toerisme: Recreatie en toerisme zijn voor de gemeente Sluis een belangrijke motor van de economie. In deze sector is er een toenemende vraag naar kwaliteit, luxe en gemak in een recreatief aantrekkelijk landschap. Tussen het verblijfsrecreatiefproduct in de kustzone en in het achterland bestaat een groot verschil. De gemeente Sluis wil een gevarieerd toeristisch-recreatief product aan kunnen bieden, waarbij gebruik gemaakt wordt van zowel de kustzone als het achterland en met meer spreiding over het jaar heen. De gemeente constateert een duidelijke trend met meer aandacht voor gezondheid, voeding en beweging (wellness) en wil – mede in dat licht - de status van Cadzand-Bad als recreatieve hotspot met de officiële badstatus van de ESPA verder uitbouwen.

Beoordeling initiatief: Door het initiatief van de Roode Wielingen maakt een verouderde plek in de badplaats Cadzand-Bad plaats voor een passend gebouw met publieksfuncties in de plint en hoogwaardige recreatieappartementen erboven. Er wordt een prominente plek aan de jachthaven ingevuld. De bereikbaarheid van de bestaande achterliggende recreatieverblijven verbetert door de aan te leggen onderdoorgang die voetgangers rechtstreeks toegang geeft tot het Maritiem Balkon.

Thema verkeer en vervoer: De ontwikkelingen in Cadzand-Bad zorgen voor een toenemende parkeerdruk. Gestreefd wordt naar een betere afstemming van vraag en aanbod van parkeerplaatsen, waarbij de juiste parkeerder op de juiste plaats landt. Daarbij hoort een goed onderscheid tussen kort, lang, vrij en vergund parkeren.

Beoordeling initiatief: Het parkeren dat direct gekoppeld is aan het initiatief van de Roode Wielingen wordt in een parkeerkelder uit het zicht opgevangen. Het gaat hierbij om personeel van de commerciële ruimtes (publieksvoorzieningen in de plint) en de eigenaren/gebruikers van de recreatieappartementen. Er wordt zelfs een overschot gecreëerd voor eventuele ontwikkelingen in de toekomst. De klanten van de commerciële ruimtes komen gelet op de positie van Cadzand-Bad als bestemming (geen doorgaand verkeer) om meerdere redenen naar Cadzand-Bad. Overnachters hebben al een parkeerplaats bij de verblijfsaccommodatie, daggasten worden opgevangen op de grote parkeerterreinen bij de ingang van de badplaats. Extra parkeerruimte voor klanten is derhalve niet nodig.

<u>Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad</u>

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

3.4 Het specifieke provinciale belang van verblijfsrecreatie

Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In dit geval, waarin sprake is van herontwikkeling naar een appartementencomplex in het bestaand stedelijk gebied van de badplaats Cadzand-Bad, wordt het algemene provinciale belang van duurzame verstedelijking niet geraakt. Specifieke provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland. Relevant zijn in dit geval de regels inzake verblijfsrecreatieterreinen, waaronder ook appartementencomplexen met recreatieappartementen worden gerekend.

Voor verblijfsrecreatie in de kustzone zijn regels opgenomen in artikel 2.10:

- Lid 1. In een bestemmingsplan wordt een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend toegelaten in de in bijlage 5 aangewezen badplaatsen en met inachtneming van de overige bepalingen van deze verordening.

Cadzand-Bad is in bijlage 5 als badplaats aangewezen.

- Lid 1. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 1 opgenomen uitgangspunten. Bijlage D onder 1 stelt dat ontwikkelingen in de badplaatsen minimaal aan de basiskwaliteit moeten voldoen, om de potenties van het recreatieve product van de Zeeuwse Kwaliteitskust optimaal te benutten, te weten:
    1. Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie zoals bedoeld in artikel 2.13.
    2. Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.
    3. Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Aan deze basiskwaliteit wordt ruimschoots voldaan, zie ook volgende punten.

Voor permanent wonen zijn regels opgenomen in artikel 2.13:

- Lid 1. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning.
- Lid 2. Regels ter voorkoming van permanente bewoning zijn ook van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning.

In het bestemmingsplan is regulier wonen uitgesloten. Dit betekent dat mensen niet in een recreatieappartement hun hoofdverblijf mogen hebben, maar elders geregistreerd moeten staan. Tot dusverre is het grootste deel van de kopers in Cadzand-Bad van Belgische komaf en zijn er niet of nauwelijks aanwijzingen dat die zich ook willen inschrijven. Er is ook sprake van een specifieke badplaatsidentiteit zonder eigen voorzieningen waarin permanente bewoning slechts voor een beperkte specifieke doelgroep interessant is.

Artikel 2.13 stelt ook regels over beheer en onderhoud:

- Lid 4. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein en in de toelichting bij daarop volgende planherzieningen wordt aannemelijk gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is geborgd.

Dit betekent dat verzekerd moet worden dat appartementen onderhouden moeten worden om veroudering tegen te gaan. In het geval van De Roode Wielingen wordt gekozen voorde oprichting van een Vereniging van Eigenaren die de wettelijke taak heeft (recentelijk aangescherpt) om het complex duurzaam te beheren en onderhouden.

Centraal bedrijfsmatige exploitatie is eveneens geregeld in artikel 2.13:

- Lid 1. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Bedoelde regels worden tevens opgenomen in volgende herzieningen van het bestemmingsplan voor het verblijfsrecreatieterrein.
- Lid 2. Regels omtrent centraal bedrijfsmatige exploitatie zijn ook van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels omtrent centraal bedrijfsmatige exploitatie zijn opgenomen.
- Lid 3. Regels in lid 1 en 2 zijn niet van toepassing wanneer in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage E bedoelde voorwaarden. De voorwaarden in Bijlage E luiden:
    1. De ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de begrenzing van de badplaatsen Cadzand-Bad, Breskens, Vlissingen, Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle, Vrouwenpolder, Burg-Haamstede en Renesse zoals aangegeven op bijlage 5.
    2. De ontwikkeling onderdeel uitmaakt van een bredere visie op de betreffende badplaats en in het verlengde daarvan een bijdrage levert aan het versterken van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de herstructurering/transformatie van de betreffende badplaats.
    3. Aan de ontwikkeling een actuele prognose ten grondslag ligt op basis waarvan de specifieke behoefte aan deeltijdwonen wordt onderbouwd.
    4. De desbetreffende gemeente een door gedeputeerde staten geaccordeerde programmering hanteert waarmee ze in de aangetoonde behoefte kan voorzien.

Het plangebied ligt volledig binnen het bestaand stedelijk gebied van Cadzand-Bad (zie ook figuur 12). Er ligt een brede visie (Ontwikkelingsplan en Schilvisie) op de badplaats die uitgaat van het versterken van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de herstructurering/transformatie van bestaand vastgoed. De herontwikkeling van De Roode Wielingen past daar naadloos in. Er is een actuele door de provincie zelf opgestelde prognose voor de behoefte aan deeltijdwonen in Cadzand-Bad. De gemeente Sluis heeft een programmering, waarin deze ontwikkeling is opgenomen. Aan de voorwaarden wordt derhalve voldaan.

In samenspraak tussen provincie en gemeente is voor het bouwen van woningen en appartementen in badplaatsen, waaronder Cadzand-Bad, onderscheid gemaakt in vier categorieën:

A. Regulier wonen: woningen/appartementen die bedoeld zijn voor jaarrond aanwezige bewoners die ingeschreven staan in de Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens (GBA). *Toegestaan gebruik* is de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
B. Additionele migratie: woningen/appartementen met een minimale verkoopprijs van € 500.000 VON (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m2 GBO van € 4.000 VON. Deze worden aangemerkt als een bijzondere categorie die buiten de woningmarktafspraken vallen. *Toegestaan gebruik* is recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (verhuur is toegestaan, maar niet verplicht) en/of de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De eigenaar is vrij hier een eigen afweging in te maken.
C. Deeltijdwonen: woningen/appartementen die niet onder additionele migratie vallen, maar gebruikt kunnen worden als tweede woning (niet permanent) en ook recreatief verhuurd mogen

worden (zonder dat er een verplichting geldt). Hiervoor is een apart contingent beschikbaar. Dit contingent is bepaald op grond van een in opdracht van de Provincie opgestelde behoefteprognose voor de specifieke behoefte aan deeltijdwonen. Het contingent dient als basis voor de laddertoets duurzame verstedelijking en wordt op die manier leeggegeten door nieuwe initiatieven. *Toegestaan gebruik* is recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (verhuur is toegestaan maar niet verplicht).

D. 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 Verordening biedt daarmee de basis voor de laddertoets duurzame verstedelijking. In elk complex dient minimaal 1/3e deel van de te realiseren woningen/appartementen die niet onder additionele migratie vallen, van een verhuurplicht voorzien te worden. *Toegestaan gebruik* is recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Hierbij is de specifieke gebruiksregel opgenomen dat het gebruik uitsluitend is toegestaan indien het object minimaal 120 dagen per jaar, gedurende verschillende periodes binnen dat jaar, middels centrale bedrijfsmatige exploitatie en tegen een marktconforme prijs voor recreatieve verhuur wordt aangeboden.

In geval van verhuur (zowel bij verplichte verhuur als bij vrijwillige verhuur) is centrale bedrijfsmatige exploitatie wel verplicht. Centrale bedrijfsmatige exploitatie wordt in de Provinciale Omgevingsverordening gedefinieerd als '*het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden*'. In planologische procedures in de gemeente Sluis wordt het begrip als volgt aangescherpt in twee delen:

- 'Beheer en onderhoud van een gebouw of complex door de Vereniging van Eigenaren (VVE) of een door de VVE aangestelde beheerder';
- 'In geval van verhuur in verschillende perioden gedurende het jaar voor het recreatief verblijf van verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, verhuur door de VVE of in opdracht van de VVE door één of maximaal twee door de VVE aangestelde erkende verhuurorganisaties'.

In dit bestemmingsplan is regulier wonen niet van toepassing. In het bestemmingsplan zijn de categorieën 'additionele migratie', 'deeltijdwonen' en 'recreatie met verplichte verhuur' mogelijk gemaakt.

3.5 M.e.r.-plicht?

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Sinds 7 juli 2017 zijn gemeenten verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER). Het besluit behoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. Het besluit moet worden gebaseerd op een door de initiatiefnemer op te stellen aanmeldingsnotitie. De aanmeldingsnotitie is opgesteld en aangeboden aan het bevoegd gezag.

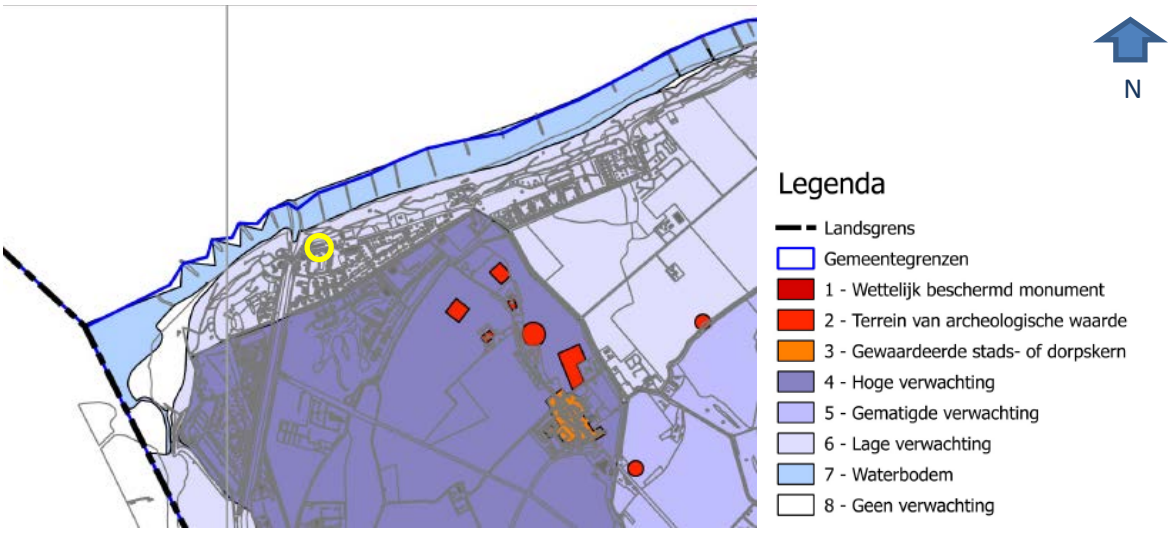
Mede op basis van de bevindingen in hoofdstuk 4 van deze toelichting is geconcludeerd dat er geen passende beoordeling en geen MER behoeft te worden opgesteld.

H4. Verantwoording

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) ‘’een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.



Figuur 13. Uitsnede archeologische beleidskaart (Gemeente Sluis, 2017)

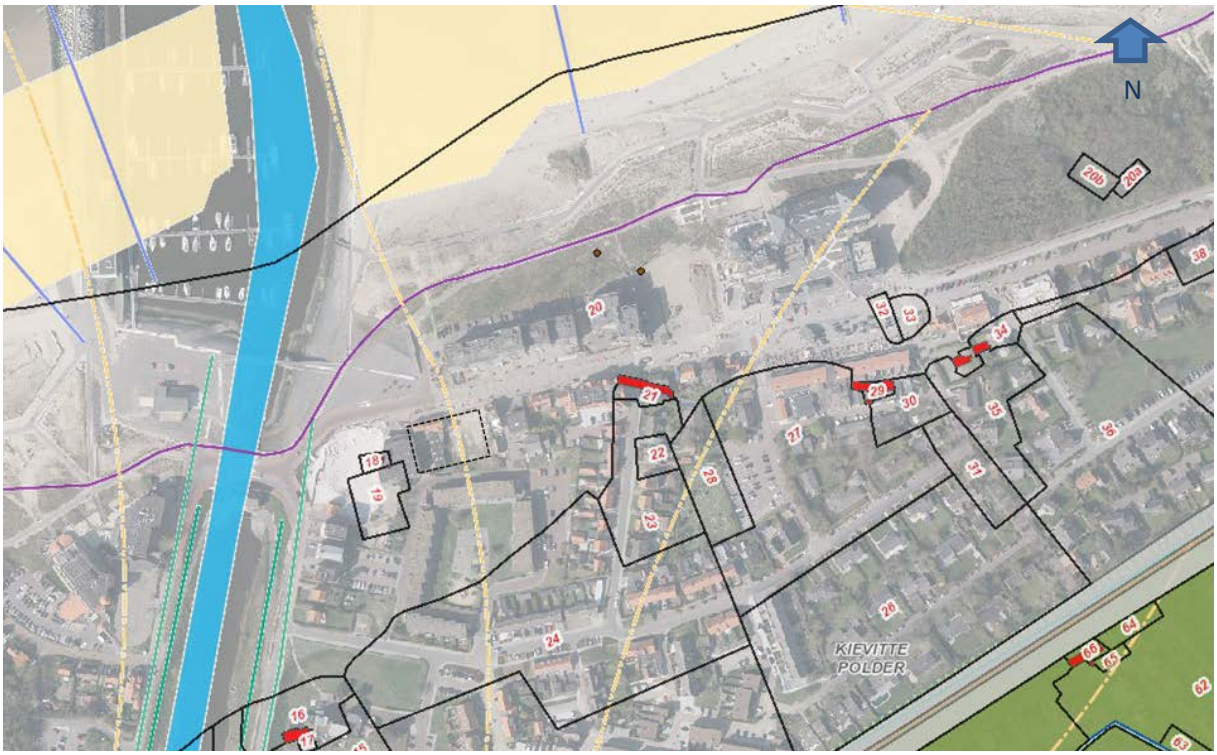
De gemeenteraad van Sluis heeft in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart (figuur 13). Deze is vertaald in het Parapluplan Archeologie, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld. Voor het plangebied geldt volgens het beleid categorie 6; een lage archeologische verwachting voor polders daterend ná 1532. Deze polder is, zowel in oppervlakte als in diepte volledig vrijgesteld voor archeologisch onderzoek. Een dubbelbestemming Waarde-Archeologie is voor dit soort polders dan ook niet opgenomen in de Regels van het Parapluplan archeologie Sluis en hoeft dan ook niet in dit bestemmingsplan te worden opgenomen. Bij het uitgraven van de parkeerkelder moeten eventuele vondsten sowieso gemeld worden. De gemeente voorziet in een Plan van Aanpak Toevalsvondsten.

Cultuurhistorie

Mede op grond van de Erfgoedwet wordt cultuurhistorie meegewogen tijdens nieuwe ontwikkelingen. In het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De provincie Zeeland heeft daartoe instrumentarium ontwikkeld in de vorm van de cultuurhistorische waardenkaart en de Handreiking landschap.

In figuur 14 is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart opgenomen. Het plangebied is daarop aangegeven met een stippellijn. De gele lijn door het plangebied heeft betrekking op een reeds geslechte dijk die niet meer als relict in het landschap herkenbaar is. Het plangebied ligt buiten

de oudelandpolder (groene kleur) en buiten het waterstaatsgebied van platen (lichtgele kleur). Uit de kadastrale kaart van 1832 blijkt dat er toen geen bebouwing in het plangebied stond (rode kleur) en het plangebied deel uitmaakte van een groot perceel in overheidshanden langs de kust. Er zijn geen cultuurhistorische elementen in de omgeving te bekennen, die zouden kunnen worden geraakt door het voornemen. Het plangebied ligt midden in het centrum van de badplaats Cadzand-Bad, waar bestaande niet cultuurhistorisch relevante bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing; landschappelijk en cultuurhistorisch gezien is er geen sprake van enige belemmering.



Figuur 14. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie (plangebied gestippeld)

4.2 Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Uit de historische luchtfoto's (bijlage 1) blijkt dat de bebouwing na de oorlog is ontstaan. Langs het plangebied heeft het traject van de voormalige stoomtrambaan gelopen. Dit traject liep tot aan de haven die destijds als bietenhaven werd gebruikt. Dit traject is in 1949 opgeheven en opgebroken. In bodemonderzoeken in de nabijheid zijn diverse malen PAK's aangetoond die zeer waarschijnlijk te relateren zijn aan deze voormalige stoomtram. Het plangebied kan derhalve niet als onverdacht worden aangemerkt.

In het plangebied heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het bodemonderzoek is als bijlage 2a opgenomen. Conclusie van het onderzoek is dat er in de ondergrond en in het grondwater géén verontreinigingen zijn aangetroffen. In de bovengrond zijn overschrijding van de achtergrondwaarde aangetoond voor de stoffen lood, zink, minerale olie, PAK_{10} en PCB_7. De aangetroffen gehaltes geven geen aanleiding tot nader onderzoek. Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat verontreinigde grond niet zonder meer mag worden verplaatst in of van het plangebied. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald.

Asbest
Tevens heeft onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van asbest (opgenomen in bijlage 2a). Op het maaiveld is een marginale hoeveelheid asbest aangetroffen in de toplaag tot 2 cm-mv (<1 mg/kg.ds). In de grond is geen asbest aangetroffen. Aanvullend onderzoek naar asbest in de bodem is op basis van de huidige onderzoeksresultaten niet noodzakelijk.

Teerhoudend asfalt
Aan de westzijde van het perceel ligt een asfaltverharding van circa 30 m². Er is onderzoek uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van teerhoudend asfalt. Dit onderzoek is als bijlage 2b opgenomen. Op basis van de onderzoeksresultaten mag worden aangenomen dat het PAK_{10}-gehalte in het onderzochte asfalt lager is dan 75 mg/kg.ds. Dit asfalt wordt volgens CROW publicatie 210 beschouwd als teervrij.

4.3 Niet gesprongen explosieven

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

Teneinde het risico te beheersen wordt voorgesteld het terrein te detecteren op de aanwezigheid van explosieven voordat de grond wordt afgegraven. De detectie vindt in opdracht en op risico van de initiatiefnemer plaats door een gespecialiseerd bedrijf. Mochten er explosieven gevonden worden, worden die eerst verwijderd, voordat de grond wordt afgegraven. Risico's voor de gemeente komen conform de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar; er is daarbij onder enkele voorwaarden een mogelijkheid om 70% van de kosten via de gemeente bij het rijk terug te vorderen. Daartoe wordt een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten. Op grond van deze overeenkomst is er na afloop van het project de mogelijkheid om de kosten die daarvoor in aanmerking komen voor 70% te declareren. Dit geldt wel alleen zolang de bommenregeling van kracht is. Als het Rijk besluit de regeling te wijzigen, dan vervalt de overeenkomst.

4.4 Water

Waterkering
Het grootste deel van het plangebied valt binnen het kustfundament. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is derhalve van invloed op deze locatie. In het Barro wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkeling binnen en buiten het stedelijk gebied. In het Besluit tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen I en II bij de Crisis- en herstelwet (tiende tranche) en tot wijziging van het Besluit Omgevingsrecht heeft het Rijk op 14 augustus 2015 de ontwikkeling van Cadzand-Bad conform Ontwikkelingsplan en Schilvisie onder het stedelijk gebied geschaard. Het Waterschap Scheldestromen heeft daarenboven op 17 december 2014 de bebouwingscontouren voor Cadzand-Bad vastgesteld. Het plangebied valt binnen de bebouwingscontour (figuur 15). Daarmee is sprake van een "ja-mits"-beleid, waarbij ontwikkelingen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de eisen vanuit de waterkering.

Voor het bouwen binnen het waterstaatswerk is een watervergunning vereist. Gelet op het feit dat er al veel bebouwing heeft gestaan, er recent een stevige zeewaartse versterking heeft plaatsgevonden en er in de directe nabijheid diverse herontwikkelingen hebben plaatsgevonden, is er geen reden om aan te nemen dat waterkeringstechnische eisen voor belemmeringen gaan zorgen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Scheldestromen.



Figuur 15. Ligging binnen bebouwingscontour (Waterschap Scheldestromen, 2020)

<u>Waterberging</u>

De voorgenomen ontwikkeling betreft de vervanging van een deels gesloopte woningen door appartementen op dezelfde plek. De sloop van de woningen vond plaats in 2014. Vervolgens is het plangebied ingericht ten behoeve van de stalling van materieel voor de werken aan de kust en daartoe grotendeels verhard.

In de nieuwe situatie wordt het niet bebouwde deel onderkelderd en wordt een toegang tot de parkeerkelder gerealiseerd, zodat per saldo het onverharde deel afneemt met circa 150 m² ten opzichte van de huidige situatie en circa 650 m² ten opzichte van de situatie in 2013. Bij een maatgevende bui is op basis van de toename van verharding ten opzichte van 2013 48,75 m³ (650*0,075) aan waterberging nodig.

Type	Situatie 2013	Bestaande situatie	Nieuwe situatie	Saldo
Gebouw/dak	650 m²	380 m²	1.850 m²	
Verharding	570 m²	1.340 m²	20 m²	
Tuin/berm	850 m²	350 m²	200 m²	-650 m²
				-150 m²
Totaal plangebied	2.070 m²	2.070 m²	2.070 m²	

Figuur 16. Berekening benodigde waterberging (Van Kerkhoff Maatwerk, 2020)

Het verhard oppervlak zal maximaal met een oppervlakte van 650 m² toenemen. Door de te bouwen parkeerkelder zijn de mogelijkheden om de waterberging op eigen terrein te compenseren, beperkt. Een (beperkte) mogelijkheid is het aanbrengen van Infiltratiekratten en/of een IT-riool onder de terrassen aan de zijde van de Blommaert. Bezien wordt of aangesloten kan worden bij een

herinrichting van de openbare ruimte. Alternatief is een bijdrage in het waterbergingsfonds. In overleg met de gemeente en het waterschap wordt naar een passende uitwerking van de waterbergingsopgave gezocht. In de bestemmingsregels is hiervoor een Voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Riolering
In de huidige situatie wordt het hemelwater op het dak en het vuilwater opgevangen in een oud gemengd riool dat in de achtertuinen van de percelen aan de Boulevard de Wielingen ligt. Deze riolering wordt bij de uitvoering van het plan opgeruimd en verwijderd. Het oude riool dat nog in gebruik is bij het naastgelegen perceel wordt op dat moment afgeblind bij de erfgrens. Onder de Boulevard de Wielingen ligt reeds een gescheiden rioolstelsel. Bij de voorgenomen herinrichting van Boulevard de Wielingen wordt het gescheiden stelsel geoptimaliseerd. Onder de Blommaert ligt een gemengd rioolstelsel. Bij de herontwikkeling van het plangebied wordt hemelwater- en vuilwaterafvoer gescheiden. Het blok aan de zijde van de Boulevard de Wielingen wordt aangesloten op het gescheiden stelsel, het blok aan de zijde van de Blommaert op het gemengde stelsel in de vorm van individuele aansluitingen.

Wateradvies
Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. De watertoetstabel en het wateradvies zijn in bijlage 3 opgenomen. Op grond van het wateradvies is de waterparagraaf aangepast.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer
In de huidige situatie wordt het plangebied als tijdelijk parkeerterrein gebruikt, mede ten behoeve van bouwactiviteiten in Cadzand-Bad; voorheen hebben er winkelruimtes en woningen gestaan. In de nieuwe situatie is sprake van maximaal 34 woningen/appartementen en een multifunctionele ruimte van maximaal 700 m² bedrijfsvloeroppervlak op de begane grond. Per appartement dient rekening gehouden te worden met 4,1 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Dit kental is afgeleid van kencijfers uit publicatie 381 van het CROW[2]. Recreatieappartementen staan in die uitgave niet genoemd. De twee meest gelijkende functies zijn bungalows in een recreatiepark en koopappartementen in het middensegment. Koopappartementen lijken qua type het meest op het beoogde aanbod, maar er is sprake van een recreatieve bestemming, waarbij Cadzand-Bad inspeelt op de behoefte van mensen om even weg te zijn. Een regulier autogebruik vanuit permanente bewoning past daar niet bij, omdat mensen veel meer geneigd zijn gebruik te maken van de horeca en de omgeving van de badplaats. Een gemiddelde tussen de twee kencijfers geeft daarmee een realistisch beeld van de verkeersgeneratie.

Er is sprake van een niet stedelijke gemeente en een locatie in de rest van de bebouwde kom. De kentallen zijn onderstaand in figuur 17 aangegeven. Met het gemiddelde daarvan (4,1 motorvoer-tuigbewegingen per etmaal) is verder gerekend. De woningen/appartementen genereren derhalve 139,4 verkeersbewegingen.

Functie	Minimum	Maximum	Gemiddeld
Koop appartementen midden	5,6	6,4	6,0
Bungalowpark	2,1	2,3	2,2

Figuur 17. Kentallen verkeersgeneratie (CROW, 2018)

[2] CROW, Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018.

De ruimte op de begane grond zal verkeersbewegingen vanuit personeel met zich mee brengen. Klanten van commerciële ruimtes komen niet speciaal voor deze ruimtes naar Cadzand-Bad gereden. Het aantal verkeersbewegingen van personeel is af te leiden van de verkeersgeneratie in een stadsdeelcentrum. Kentallen van het CROW geven aan dat per 100 m² bvo tussen 51,2 en 68,5 verkeersbewegingen plaatsvinden, waarvan 94% bezoekers. Dat betekent dat rekening gehouden moet worden met 6% van het gemiddeld aantal van 59,85 verkeersbewegingen ofwel 3,6 bewegingen per 100 m² voor personeel. Op maximaal 700 m² multifunctionele ruimte betekent dat 25,14 verkeersbewegingen. De verwachte verkeersgeneratie in de beoogde situatie wordt dan ook gesteld op 165 motorvoertuigen per etmaal.

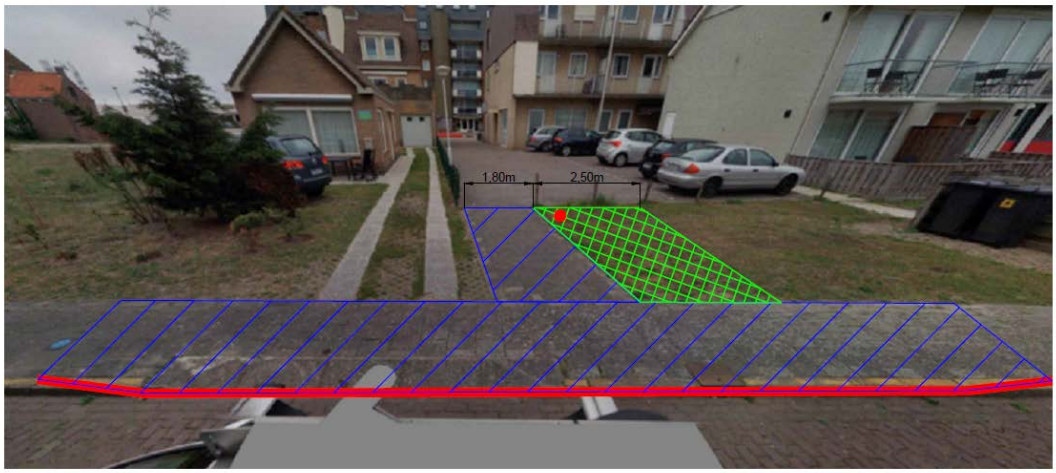
De afwikkeling vindt plaats via de Blommaert. Het grootste deel van het verkeer zal vervolgens via de Scheldestraat of de Kanaalweg de badplaats verlaten. Verkeer binnen de badplaats met de auto vindt nauwelijks plaats, in een badplaats komen mensen juist voor ontspanning en beweging in de vorm van wandelen of fietsen. Het aantal verkeersbewegingen op de Boulevard de Wielingen neemt als gevolg van het initiatief niet of nauwelijks toe.

De Blommaert is een doodlopende weg met een breedte van circa 5 meter. De weg biedt nu toegang tot 47 parkeerplaatsen aan de oostzijde en 31 parkeerplaatsen aan de westzijde van Erholungswerke. Daarnaast wordt de weg incidenteel gebruikt voor de belevering en de afvalinzameling van hotel De Schelde en de Sluuswachter. Met de ontwikkeling van het complex aan de Roode Wielingen komen daar 75 parkeerplaatsen bij. Onderzocht is welk verkeerskundig effect de ontwikkeling van de Roode Wielingen heeft op de verkeerssituatie op de Blommaert. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

In het onderzoek is veiligheidshalve rekening gehouden met een hogere verkeersgeneratie dan voorgaand aangegeven, namelijk 276 motorvoertuigen per etmaal. Verder is een telling uitgevoerd van het bestaande aantal bewegingen in een representatieve periode. Er is verder gerekend met het hoogste aantal gemeten motorvoertuigbewegingen per etmaal. De optelling van motorvoertuig-bewegingen voortkomend uit de bestaande situatie en het initiatief van de Roode Wielingen bedraagt 479 motorvoertuigen per etmaal. Uit de meting blijkt er nauwelijks sprake te zijn van een spitssituatie, maar van een soortgelijke intensiteit tussen 8.00 uur en 15.00 uur. Doortrekking leidt dan tot de conclusie dat er in de nieuwe situatie overdag gemiddeld 1 auto per minuut de Blommaert passeert, waardoor de ontmoetingskans heel klein is.

Met behulp van de Wegenscan is de maximale capaciteit van de Blommaert bepaald op 1.300 motorvoertuigbewegingen per etmaal . Daarvan wordt in de nieuwe situatie ongeveer een derde gebruikt. Er bestaan dan ook geen noodzaak tot aanpassingen. Alleen op het moment dat er werkzaamheden aan de Blommaert moeten plaatsvinden, kan er sprake zijn van een ongewenste situatie, omdat de Blommaert een eenrichtingsweg is. Deze situatie wordt evenwel niet veroorzaakt door het project Roode Wielingen.

Om problemen in geval van calamiteiten te voorkomen wordt een calamiteitenontsluiting voorzien ten oosten van het plangebied. Tussen Boulevard de Wielingen 58 en 59 is reeds een doorgang naar achteren die thans alleen geschikt is voor langzaam verkeer. Met een eenvoudige ingreep blijft de doorgang voor langzaam verkeer, maar kan die in geval van nood ook gebruikt worden door hulpdiensten. De beoogde verandering is weergegeven in figuur 18.



- Aanbrengen trottoir verloopbanden (zie rode lijn)
- Trottoirkolk vervangen door een straatkolk in de goot
- Tegels voetpad vervangen door betontegels 30x30x8cm
- Aanbrengen grasbetontegels
- Plaatsen klappaal

Figuur 18. Calamiteitenroute (Gemeente Sluis, 2019)

Parkeren

De gemeente Sluis heeft in bijlage 10 bij het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad parkeernormen voor de badplaats Cadzand-Bad vastgesteld. Deze zijn weergegeven in figuur 19.

Categorie/functie	Parkeernorm	Waarvan bezoekersaandeel	Per eenheid
Winkel	3,2 parkeerplaats	80%	Per 100 m² bvo
Café/bar/disco/restaurant	5,0 parkeerplaats	90%	Per 100 m² bvo
Woning/appartement	1,2 parkeerplaats	25%	Per woning/appartement
Hotelkamer	1,2 parkeerplaats	25%	Per hotelkamer
Kantoren met baliefunctie*	0,6 parkeerplaats	5%	Per 100 m² bvo

*deze parkeernorm is niet opgenomen in het Ontwikkelingsplan maar is later in een raadsvoorstel toegevoegd.
Figuur 19. Parkeernormen Cadzand-Bad (Gemeente Sluis, 2010)

Het bezoekersaandeel is een relevant gegeven. Immers in Cadzand-Bad worden bij nieuwe ontwikkelingen veelal parkeerkelders gebouwd die niet zijn ontworpen als publieksgarages maar als stallingsgarages. Deze stallingsgarages zijn wel geschikt voor bewoners en hun bezoek, hotelgasten en personeel van de commerciële ruimte, maar niet voor de toevallige bezoekers van winkels, horeca en kantoren. Hierbij is veelal sprake van kort bezoek, waarbij een parkeerplaats in de openbare ruimte wordt gezocht of in een publieksgarage.

De gasten van horeca en detailhandel in Cadzand-Bad zullen:

- voor het grootste deel bestaan uit mensen die in de verblijfsaccommodaties van Cadzand-Bad overnachten; in die gevallen is reeds voorzien in een parkeerplaats bij de verblijfsaccommodatie, hetzij in een nieuw gebouwde garage hetzij in een vergunningensysteem (omgeving Duindorp);

- voor een ander deel bestaan uit mensen die een dagje naar het strand gaan; in die gevallen parkeren de mensen op de grote parkeerplaatsen bij de invalsroutes van Cadzand-Bad, te weten de Zwinparking of de Strandparking;
- voor een deel bestaan uit gasten die specifiek en op reservering komen eten bij een etablissement; in dat geval kan desgewenst een voucher worden gegeven voor het gebruik van een stallingsgarage die onder het etablissement is gelegen. Er wordt dan gebruik gemaakt van plaatsen die op dat moment niet gebruikt worden door de eigenaren/gasten van de bovengelegen recreatieappartementen;
- voor een klein deel bestaan uit passanten (let wel: Cadzand-Bad is een bestemming, geen onderdeel van een route) die gedurende kortere tijd in de openbare ruimte parkeren. Hiervoor is beperkt ruimte langs de Boulevard (voor kortere tijd minder dan 1 uur en tegen hoog tarief) en beperkt op een aantal aangewezen plaatsen, bijvoorbeeld naast de Résidence, op de Leeuwerikenlaan en op Sincfal. Het verdient aanbeveling op die locaties het tarief hoger te maken en de maximale parkeerduur kort.

Hoe ziet de parkeerbalans eruit? In het programma wordt rekening gehouden met maximaal 34 eenheden en 700 m² multifunctionele ruimte op de begane grond. Het parkeren ten behoeve van appartementen inclusief bezoek en het parkeren ten behoeve van personeel van commerciële ruimte moet worden opgevangen in een parkeervoorziening op eigen terrein. Parkeren voor personeel dient niet alleen getalsmatig te kloppen, maar ook in contracten te worden vastgelegd, zodat commerciële ruimten beschikken over parkeerplaatsen.

In het worst case scenario vanuit parkeren wordt de volledige begane grond ingevuld met winkels. Voor het personeel van winkels is immers 0,64 parkeerplaats per 100 m² bvo nodig, tegen 0,5 voor horeca en 0,57 voor kantoren. De minimale parkeercapaciteit op eigen terrein bedraagt – om te voldoen aan het worst case scenario - 46 parkeerplaatsen (34*1,2+7*0,64, afgerond naar boven).

Er zijn 64 parkeerplaatsen en 18 garageboxen in de parkeerkelder voorzien. In totaal is er ruimte voor 82 auto's, dus de parkeerbalans sluit sowieso. Het bestemmingsplan maakt het daarenboven mogelijk – zonder dat daar enige verplichting toe bestaat - om in de toekomst de overcapaciteit in parkeren in te zetten voor andere ontwikkelingen in de omgeving.

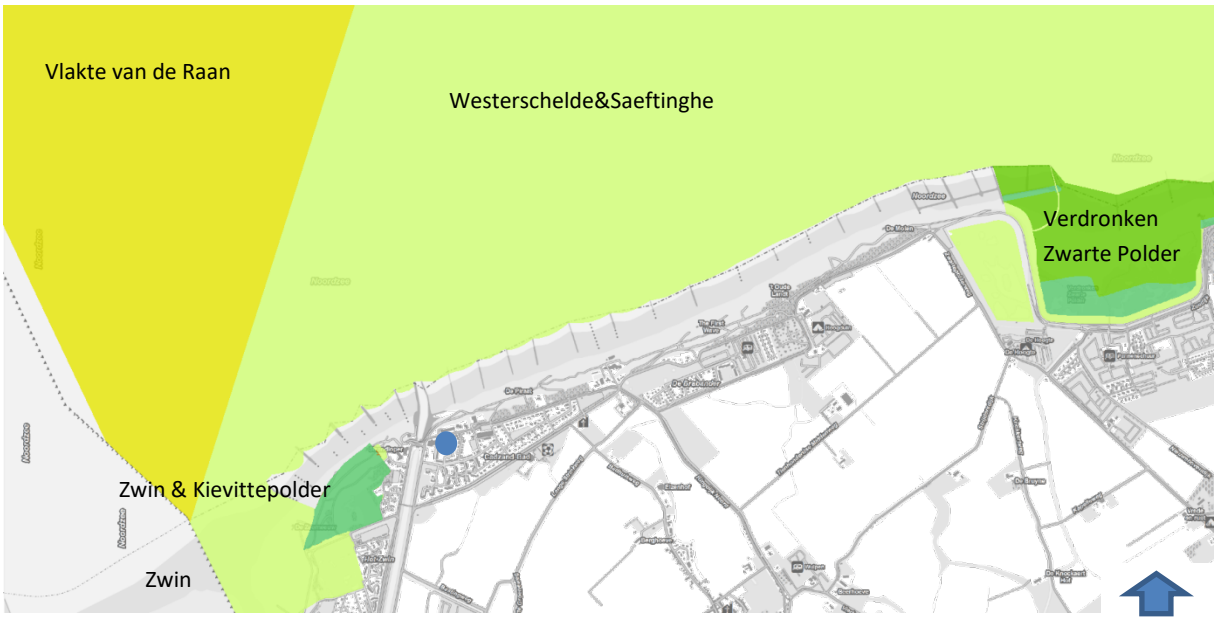
4.6 Natuur

Natura 2000

Het plangebied maakt geen deel uit van een Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied (figuur 20). Het Natura 2000 gebied Westerschelde &Saeftinghe ligt op meer dan 400 meter; de grens ligt bij de vloedlijn. Hier komen geen stikstofgevoelige habitats voor. Verstoring is geen issue, omdat de nieuwbouw grotendeels schuilgaat achter de bebouwing van Résidence.

Het Beschermde Natuurmonument Verdronken Zwarte Polder ligt op meer dan 3,5 kilometer afstand. Effecten zijn als gevolg van de beperkte ontwikkeling en de grote afstand uit te sluiten. Het Natura2000-gebied Zwin en Kievittepolder ligt op een afstand van circa 350 meter ten westen van het plangebied.

De herontwikkeling van een verouderde locatie in het centrum van de badplaats naar vastgoed met commerciële functies en recreatieappartementen kan op die grote afstand geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.



Figuur 20. Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Pdok, 2019)

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Omdat op voorhand niet uitgesloten kan worden dat in cumulatie met het nabijgelegen project Noordzee-De Wielingen stikstofdepositie tot significant negatieve effecten op de dichtbij gelegen Natura 2000 gebieden leidt, is een Passende beoordeling uitgevoerd. Deze is bijgevoegd in bijlage 5. Uit de Passende beoordeling blijkt dat er geen sprake is van een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

<u>Natuur Netwerk Zeeland</u>
Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuur Netwerk Zeeland. De dichtstbij gelegen delen van het Natuur Netwerk die niet tot het Natura 2000 gebied behoren liggen op ruim 600 meter. Het gaat om relatief beperkte percelen met poelen in de duinen. De geplande activiteit heeft geen nadelig effect op het Natuur Netwerk.

4.7 Flora en fauna

Het plangebied heeft betrekking op gronden die vrijwel volledig verhard zijn. In de afgelopen jaren is het terrein in gebruik geweest als opslag- en parkeerterrein voor de werken aan de waterkering. Specifiek voor De Roode Wielingen is begin 2019 een quick scan uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten en de effecten van de ingreep op deze soorten. Dit onderzoek is als bijlage 6 opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat het enige risico betrekking heeft op het mogelijke gebruik van de nog bestaande bebouwing door vleermuizen of broedvogels (huismus). De verplaatsing c.q. sloop dient buiten het broedseizoen plaats te vinden. Nader onderzoek is nodig of er vleermuizen of broedvogels

huizen. Dit nader onderzoek wordt uitgevoerd voor vaststelling van het bestemmingsplan. Op basis van dit nader onderzoek worden zo nodig tijdig maatregelen genomen. Er zijn voldoende alternatieve locaties in de omgeving, zodat er – met mitigerende maatregelen, waaronder mogelijk ook aanpassingen aan het ontwerp van het gebouw ten behoeve van nestelgelegenheid van broedvogels en vleermuizen – geen nadelig effect op kan treden.

4.8 Milieuzonering

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het initiatief zijn multi-functionele ruimtes op de begane grond van in totaal maximaal 700 m² opgenomen. Gelet op de functie van dit deel van Boulevard de Wielingen als een gemengd gebied, zijn vormen van detailhandel, lichte horeca en dienstverlening zeer wel mogelijk. Dit past ook bij de reeds omliggende activiteiten, zoals een bakkerswinkel, een verhuurkantoor, een hotel, een lunchroom en een fietsenzaak.

4.9 Geluid

De geluidbelasting op de appartementen is afkomstig van het verkeer. De Boulevard de Wielingen is een 30-kilometerweg. Er is gebruik gemaakt van Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren. Daaruit komt naar voren dat zonder de correcties volgens artikel 110g Wgh en volgens artikel 3.5 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 de geluidbelasting op de gevel van het nieuwe gebouw (Lden) 57 dB bedraagt (figuur 21).

Verkeersgegevens:	**Dag:**	**Avond:**	**Nacht:**
Personenwagens per uur	214	64	4
Snelheid personenwagens	30	30	30
Lichte vrachtwagens per uur	10	3	1
Zware vrachtwagens per uur	4	0	0
Snelheid zwaar verkeer	30	30	30
Wegdektype	Elementenverharding in keperverband		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	12.5
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0.3
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	25
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	25
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:

Berekende geluidniveau in **Letm**:	58.769
Berekende geluidniveau in **Lden**:	57.475
Berekende geluidniveau in **Lnight**:	44.273

Figuur 21. Resultaat geluidberekening (Infomil. 2019)

Na aftrek gaat het om 52 dB. Dit is boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar beneden de maximaal toegestane waarde in het stedelijk gebied van 63 dB. De waarde in de nacht ligt onder de voorkeursgrenswaarde, zodat er geen sprake is van slaapverstoring.

Aan de zijde van de Blommaert is de toename van het aantal verkeersbewegingen relatief groot, maar zelfs met deze toename blijft het aantal verkeersbewegingen aan deze zijde dermate klein (< 500 motorvoertuigen/etmaal) dat met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid ook hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Uit de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt duidelijk dat in de appartementen de (wettelijke) binnenwaarde van 33 dB gehaald wordt. Geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.10 Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.
Het ruimtelijk besluit kan worden genomen indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door het besluit, al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door het besluit, al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege het besluit de luchtkwaliteit in een gebied rondom het plangebied per saldo verbetert. De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO_2 en/of PM_{10}, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

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

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	165
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	0,14
	PM_{10} in µg/m³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 22. Resultaat NIBM-tool (NIBM-tool, versie 28-03-2019)

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO_2 en PM_{10} als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m3 bedragen. Gebruik makend van de NIBM-tool (figuur 22) met de extra verkeersbijdrage van 165 motorvoertuigbewegingen (zie paragraaf 4.5) blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

4.11 Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Er is geen route gevaarlijke stoffen aangewezen in of nabij het plangebied. Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen in of rond het gebied.

De Westerschelde is een relevante risicobron voor het plangebied. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied (1% letaliteit) van het vervoer gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Hierdoor is officieel een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Door TNO is in opdracht van de Provincie Zeeland een rapport opgesteld aangaande de eenmalige afweging groepsrisico Westerschelde. Volgens dit rapport moet, om te bepalen of een beperkte verantwoording of uitgebreide verantwoording noodzakelijk is, berekend worden of het groepsrisico hoger wordt dan 10% van de oriëntatiewaarde en of het groepsrisico meer dan 10% toe neemt.

Door de herontwikkeling is de stijging van het aantal continue aanwezige personen beperkt significant. Immers de toegestane activiteiten op de begane grond kunnen leiden tot het aantrekken van groepen bezoekers tegelijk, maar deze zullen toch al in de badplaats aanwezig zijn, zodat er per saldo nauwelijks sprake is van een verandering. De verandering wordt gevormd door de ruimte voor mensen om er langere tijd te verblijven inclusief overnachting. In de bestaande situatie kon het daarbij gaan om 6 huishoudens. In de beoogde situatie gaat het om maximaal 34 huishoudens. De personendichtheid tijdens nachten in de zomermaanden zal dan ook toenemen van 18 personen naar 102 personen. Er zijn redelijkerwijs geen ruimtelijk relevante maatregelen te nemen om het risico vanuit het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde te verminderen.

De Veiligheidsregio Zeeland adviseerde in soortgelijke gevallen de toename van het groepsrisico door de ontwikkeling niet opnieuw te berekenen, maar om tijd en energie te investeren in veiligheids-maatregelen bij de verdere ontwikkeling van het plangebied:

1. Vanwege het transport van toxische stoffen worden ter bevordering van de zelfredzaamheid, uitschakelbare of afsluitbare ventilatie toegepast in de bebouwing. Door deze maatregelen worden aanwezigen beter beschermd tegen de mogelijke effecten van calamiteiten met giftige stoffen.
2. In de noodplannen van het gebouw (conform Bouwbesluit) wordt het scenario van een toxische dreiging van buitenaf opgenomen. Daartoe worden bedrijfshulpverleners geïnstrueerd om ramen en deuren te sluiten en de mechanische ventilatie uit te schakelen.
3. Voorlichting wordt gegeven aan aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.

4.12 Afval

In de beoogde situatie komen de voorziene appartementen in de Roode Wielingen in gebruik bij huishoudens en vallen onder de wettelijke inzamelplicht van de gemeente voor het inzamelen van huishoudelijk afval. De door de gemeente aangewezen inzameldienst gaat het van de appartementen afkomstige huishoudelijk afval inzamelen. De eigenaren van de appartementen gaan een aanslag afvalstoffenheffing ontvangen van de gemeente. De gebruikers van de commerciële ruimten in de plint moeten zelf voorzien in de afvalverwijdering (via een contract met een private inzamelaar).

In het Grondstoffenplan dat op 24 oktober 2019 is vastgesteld, is opgenomen dat de gemeente aan de kust, dus ook in de Cadzand-Bad, het huishoudelijk afval gescheiden gaat inzamelen met ondergrondse containers. De start van het ondergrondse inzamelen is voorzien op 1 juli 2021. Voor die tijd moeten de locaties en het soort containers per locatie bepaald zijn. De gemeente plaatst voor eigen rekening de ondergrondse containers en is er eigenaar van.

4.13 Bezonning

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd om na te gaan of er geen ongewenste schaduwwerking van het plan op omliggende percelen uit zou gaan. Deze studie is toegevoegd in bijlage 7. Voor de studie is een 3d-model van de nieuwe situatie vervaardigd. De beschaduwing van de omgeving als gevolg van de nieuwbouw is met behulp van het model in beeld gebracht voor de data 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december en voor de tijdstippen 09.00 uur, 13.00 uur, 17.00 uur en 21.00 uur. Op basis van de bezonningsstudie kan worden geconcludeerd dat het bouwen van het complex weinig gevolgen heeft voor de omliggende percelen. Op het grootste deel van de dag valt de schaduw van het gebouw over de openbare ruimte van de Boulevard de Wielingen. Bezonning is derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

H5. Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregel, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel behoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.2 Bestemmingen

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

Hoofdbestemming Gemengd (hoofdstuk 2, artikel 3)
Het plangebied wordt voorzien van de bestemming ‘Gemengd’, met dien verstande dat het perceel van de gemeente de bestemming Groen houdt. Binnen de bestemming Gemengd worden appartementen mogelijk gemaakt in de categorieën ‘additionele migratie’, ‘deeltijdwonen’ en ‘verplichte verhuur’ (zie paragraaf 3.4). Het aantal appartementen is gemaximeerd op 34. Verder worden een parkeergarage en op de begane grond commerciële voorzieningen mogelijk gemaakt. De bestemmingsgrens valt samen met een bouwvlak, waarbij de maximale hoogtematen in een paar zones verschillend zijn aangegeven. Met een bouwaanduiding is de onderdoorgang aan de zijde van de Sluuswachter aangegeven.

Hoofdbestemming Groen (hoofdstuk 2, artikel 4)
Het te benutten driehoekig perceel dat nog in eigendom is van de gemeente, is voorzien van de bestemming ‘Groen’. Ter plaatse zijn groenvoorzieningen, terrassen/balkons, inritten en wandelpaden mogelijk gemaakt. De toegang tot de parkeergarage is met behulp van een functieaanduiding weergegeven.

Algemene regels (hoofdstuk 3)
In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 5 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. Artikel 6 bevat algemene bouwregels en artikel 8 algemene afwijkingsregels. Artikel 7 biedt zekerheid dat in de beschermingszone A van de waterkering niet zonder goedkeuring van de waterkeringbeheerder bouwactiviteiten kunnen plaatsvinden. Artikel 9 regelt de verwijzing naar wettelijke regelingen.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)
In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 10 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Artikel 11 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan De Roode Wielingen Cadzand-Bad”.

H6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financieel

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

Het plangebied is 2.070 m² groot. De initiatiefnemers beschikken over contracten, waardoor zij eigenaar worden van alle percelen met uitzondering van het perceel kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummer 206 en het gedeelte van het perceel kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummer 1180. Perceel 206 is in eigendom van Enduris; bij verplaatsing van het trafostation, wordt het grondeigendom overgedragen aan initiatiefnemers. Perceel 1180 is in eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal en de benodigde eigendomsoverdracht van gemeente naar initiatiefnemers wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemers en gemeente. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst wordt het ook risico van planschade en van de niet-gesprongen explosieven bij de initiatiefnemer neergelegd.

De vereveningsbijdrage wordt eveneens vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Deze bijdrage is groter dan op grond van het provinciale beleid maximaal kan worden gevraagd. Daarmee wordt voldaan aan het principe van verevening zoals in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

6.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is

dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een informatieavond en een inspraakbijeenkomst.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

De uitvoering en voortgang van de handhaving wordt jaarlijks vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk wordt vastgesteld.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegezonden aan de provincie, het waterschap en Rijkswaterstaat. Van een inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke inspraakverordening kan worden afgezien, nu de beoogde ontwikkeling onderdeel uitmaakt van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, dat aan inspraak onderhevig is geweest.

BESTEMMINGSPLAN

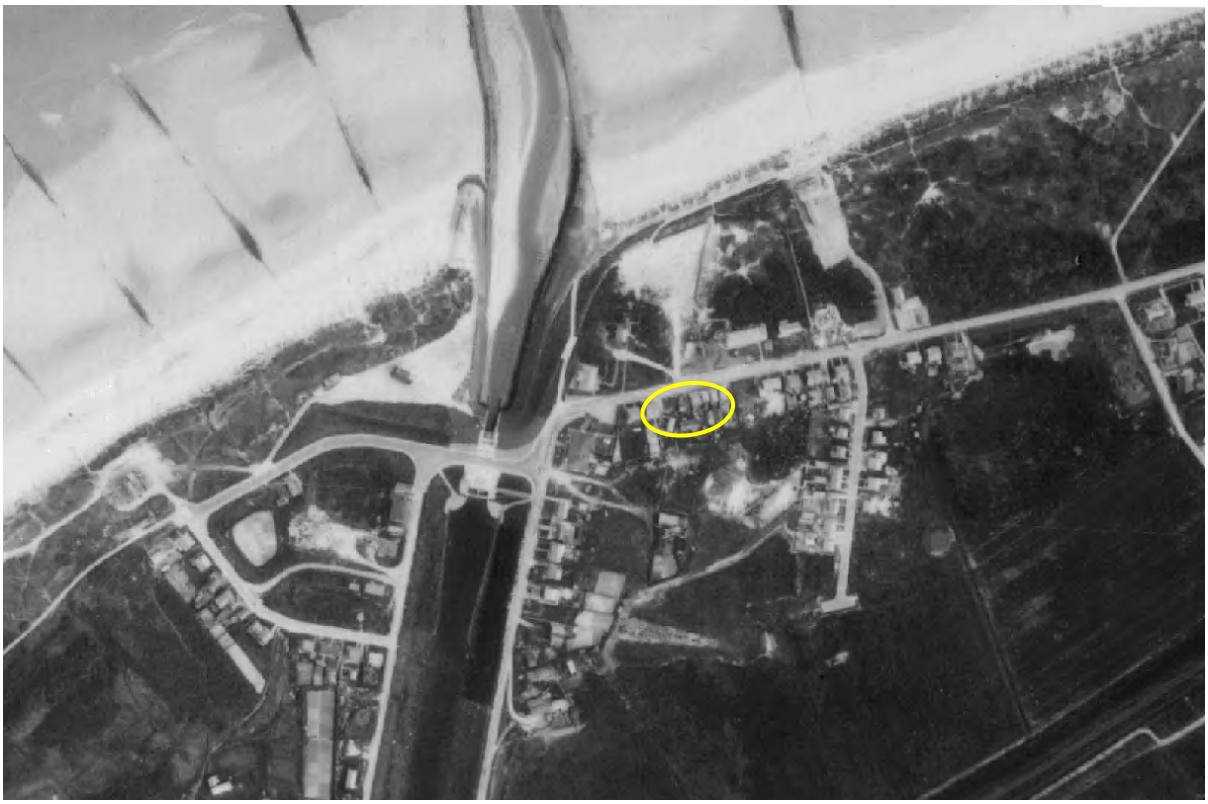
DE ROODE WIELINGEN CADZAND-BAD

Bijlagen bij de toelichting

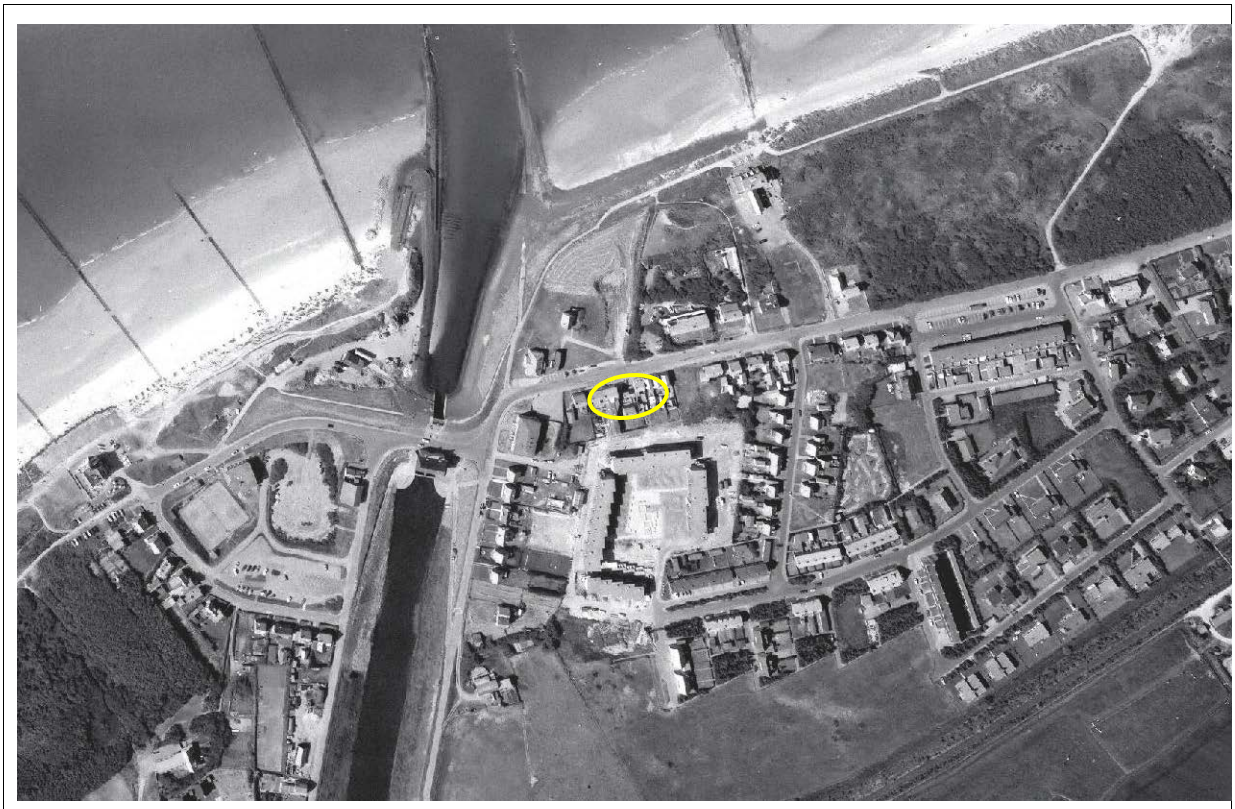
Bijlage 1.

Historische foto’s

Bron: Provincie Zeeland



Figuur 1. Situatie circa 1959 (Provincie Zeeland, 2019)



Figuur 2. Situatie 1970 (Provincie Zeeland, 2019)



Figuur 3. Situatie circa 2005 (Provincie Zeeland, 2019)



Figuur 4. Situatie circa 2016 (Provincie Zeeland, 2019)

Bijlage 2.

Bodem- en asfaltonderzoek

SMA, 12 april 2018

Bestaande uit:
Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest Boulevard de Wielingen 59-65 Cadzand-Bad
Asfaltonderzoek CROW210 Boulevard de Wielingen 59-65 Cadzand-Bad

Bijlage 3.

Wateradvies

Waterschap Scheldestromen
PM

Bijlage 3a. Aanmeldformulier watertoets waterschap Scheldestromen

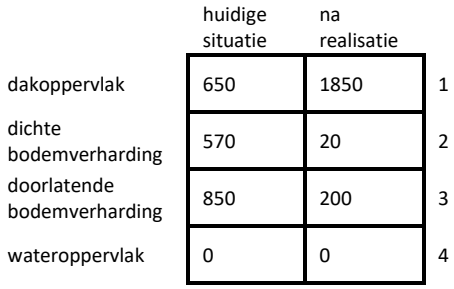
Uw gegevens

	Gegevens initiatiefnemer *(particulier/bedrijf)*	Formulier ingevuld door *(werkend voor initiatiefnemer, b.v. adviesbureau)*
Naam:	M. Lorier	R. van Kerkhoff
Organisatie:	Rode Wielingen Nederland BV	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
Adres:	Lindtsedijk 22	Reinier de Graafstraat 17
Postcode + plaats:	3335 LE ZWIJNDRECHT	5017 GP TILBURG
E-mailadres:	Maarten.lorier@cordeel.eu	info@vankerkhoffmaatwerk.nl
Telefoonnummer:	+31 6 42805560	+31 6 31771881
Datum aanvraag:	5 november 2020	5 november 2020

Gegevens van het plan

Wat is de (concept)plannaam:	De Roode Wielingen Cadzand-Bad
Waar is het plan gelegen:	Boulevard de Wielingen 60-65 Cadzand-Bad
Beknopte planomschrijving Herontwikkeling bestaande gebouwen in bestaand stedelijk gebied naar complex met tweelaagse parkeerkelder, begane grond met commerciële voorzieningen en 34 appartementen erboven.	
Wie is de contactpersoon bij de gemeente? Mark van Gerwen	

Watertoetstabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De percelen liggen in het kustfundament en het waterstaatswerk. Voor het bouwen binnen het kustfundament en het waterstaatswerk is een watervergunning vereist.
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	 Het verhard oppervlak zal maximaal met een oppervlakte van 650 m² toenemen. Door de te bouwen parkeerkelder zijn de mogelijkheden om de waterberging op eigen terrein te compenseren beperkt. Een (beperkte) mogelijkheid is het aanbrengen van Infiltratiekratten en/of een IT-riool onder de terrassen aan de zijde van de Blommaert. Bezien wordt of aangesloten kan worden bij een herinrichting van de openbare ruimte. Alternatief is een bijdrage in het waterbergingsfonds. In overleg met de gemeente en het waterschap wordt naar een passende uitwerking van de waterbergingsopgave gezocht. In de bestemmingsregels is hiervoor een Voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Vuilwater en hemelwater worden gescheiden aangeleverd, deels op verbeterd gescheiden stelsel onder Boulevard de Wielingen en deels op gemengd stelsel onder de Blommaert.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Hydrologisch geen verandering. Verdroging is niet aan de orde. Grondwateroverlast is niet aanwezig. Bij de nieuwbouw ontstaat door de voorgestane bouw- en rioleringswijze geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoeld) infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Bij de bouw wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er is geen sprake van de aanleg van (extra) open water.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Er wordt wel een tweelaagse parkeerkelder gerealiseerd. Permanente bodemdaling zal niet optreden.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Niet van toepassing

Andere belangen waterbeheer

Relatie met eigendom waterbeheerder	Geen
Wegen in beheer bij het waterschap * in de bouwfase: *Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?* * na realisatie: verkeersaantrekkende werking *Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?* * na realisatie: bereikbaarheid * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen	 Ja, regulier bouwverkeer over aangewezen route, normaliter Ringdijk Noord. Transportroutes worden vooraf afgestemd met het waterschap. Beperkt, maximaal 165 bewegingen per etmaal, zonder aftrek van de bewegingen in de bestaande situatie. Geen wijzigingen in uitwegen op waterschapswegen. Ja, 82 parkeerplaatsen Nee

Bijlage 3b. Wateradvies

Bijlage 4.

Verkeerskundige onderbouwing Roode Wielingen

Goudappel Coffeng, 29 mei 2019

Bijlage 5.

Passende beoordeling
Wet natuurbescherming
De Roode Wielingen

Van Kerkhoff Maatwerk, 20 mei 2020

Bijlage 6.

Quick scan flora en fauna
project Boulevard de Wielingen 60-65

Wieland Advies, 8 april 2019
Redactionele aanpassing, 20 mei 2020

Bijlage 7.

Schaduwstudie
Rode Wielingen

VG Architecten, 3 september 2019