BOUWEN HORECA EN RECREATIEAPPARTEMENTEN BADHUIS CADZAND

Ruimtelijke onderbouwing

Titel:	Ruimtelijke onderbouwing Bouwen horeca en recreatieappartementen Badhuis Cadzand
Gemeente:	Sluis
Status:	Definitief
IMRO:	NL.IMRO.1714. ogbouldewiel14-VG01
Project:	11-009
Datum:	13 oktober 2014
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Badhuis B.V.
Informatie mede afkomstig van:	KV Project, Architectenbureau Project en Tom de Witte

Aan de artist impressions op de voorzijde en in de figuren 15, 17, 19 en 21 kunnen geen rechten ontleend worden.

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding **5**
1.1 Aanleiding en procedure 5
1.2 Plangebied 6
1.3 Opbouw 7

H2. Plan **9**
2.1 Historie 9
2.2 Bestaande situatie 9
2.3 Context 10
2.4 Maximale maatvoering 11
2.5 Planopzet 15
2.5.1 Buitenruimte 15
2.5.2 Hoofdopzet 17
2.5.3 Noordgevel - zeezijde 18
2.5.4 Westgevel - duinzijde 19
2.5.5 Zuidgevel - landzijde 20
2.5.6 Oostgevel – zijde badroute 21

H3. Motivering **23**
3.1 Beleid 23
3.2 M.e.r.-plicht? 25
3.3 Ondergrond 26
3.4 Water 27
3.5 Flora en fauna 28
3.6 Natuur 30
3.5 Verkeer en parkeren 32
3.6 Milieuhinder 33
3.7 Grijze milieu-aspecten 33
3.8 Conclusie 35

H4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid **36**
4.1 Economische uitvoerbaarheid 36
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 36

Bijlagen
1a. Watertoets-tabel
1b. Wateradvies
2. Natuurtoets – effecten op soorten
3. Berekening wegverkeerslawaai

Separate bijlage: Waterkeringstechnische eisen: effect derde kelderverdieping.

Figuur 1. Ligging plangebied

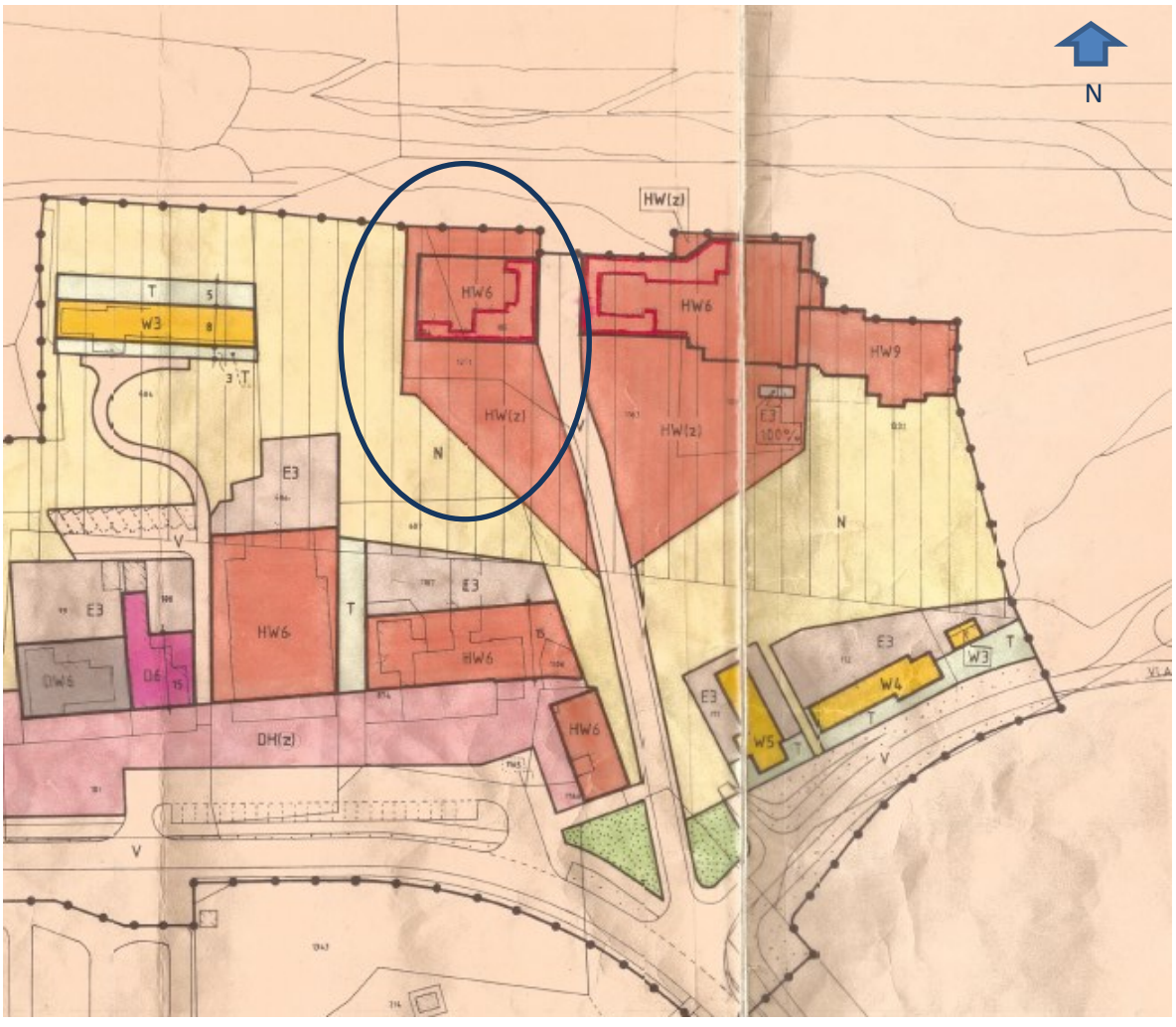
Figuur 2. Context plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding en procedure

Op de duintoppen aan de oostelijke duinovergang van Cadzand-Bad staat het restaurant Cadzandria met een bedrijfswoning. Het voornemen bestaat om de bestaande opstal te slopen en een nieuw complex, genaamd Badhuis Cadzand, met horeca en appartementen te realiseren.

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. Ter plaatse geldt grotendeels de bestemming Horecavestigingen en Woondoeleinden en voor een klein deel de bestemming Natuur. Er is een bouwvlak aangewezen met een maximale goothoogte van 6 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 als de bouwregels realisering van het initiatief in de weg staan.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan De Wielingen, onderlegger voor de Beheersverordening

In de beheersverordening zijn op het plangebied de besluitvlakken “Boulevard de Wielingen” en “Waterstaat-Waterkering” (kustfundament) van toepassing. Op het westelijk deel van het plangebied is het besluitvlak “landschap” van toepassing; deze correspondeert met kaart 11 behorende bij artikel 2.17 van de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland, waarin inzicht wordt gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen. Aan de besluitvlakken “Waterstaat-Waterkering” en “landschap” is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Hierdoor is het onder meer niet mogelijk zonder vergunning de bodem af te graven, op te hogen of te egaliseren, verhardingen voor wegen of paden aan te brengen, boven- of ondergrondse kabels en leidingen aan te leggen, bomen of andere opgaande beplanting in te planten of te verwijderen, banken of afrasteringen te plaatsen.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De Wabo maakt het wel mogelijk de omgevingsvergunning aan te vragen voor zowel het bouwen, het uitvoeren van werken als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan. In dit geval is ervoor gekozen op grond van artikel 2.5 Wabo de omgevingsvergunning gefaseerd aan te vragen. In de eerste fase gaat het om het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening (op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo) en in de tweede fase om sloop (op grond van artikel 2.2 lid 1 sub a van de Wabo), uitvoering van werken (aanlegvergunning uit de Beheersverordening) en bouw (op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo). Daarnaast zal in de tweede fase een watervergunning worden aangevraagd; deze is nodig omdat er in het kustfundament wordt gebouwd.

Volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de onderlegger onder de aanvraag voor de eerste fase van de omgevingsvergunning. In deze ruimtelijke onderbouwing zal ook worden nagegaan op welke manier tegemoet gekomen kan worden aan de voorwaarden vanuit het aanlegvergunningenstelsel in de Beheersverordening.

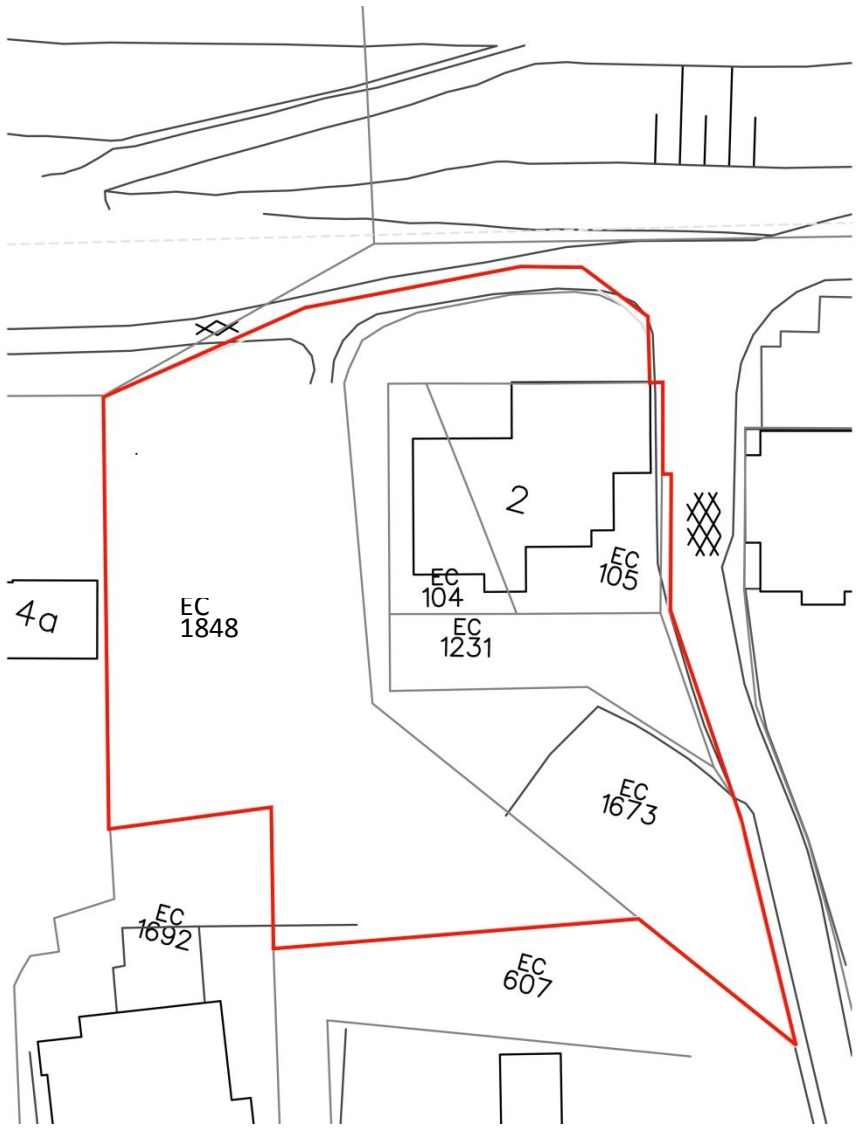
Ingevolge artikel 3.10 lid 1a van de Wabo is op de voorbereiding van de beschikking op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De gemeente Sluis heeft aangegeven planologische medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Daartoe is een intentieovereenkomst gesloten die voordat de vergunning voor de eerste fase wordt verleend, wordt omgezet wordt in een anterieure overeenkomst.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de kern Cadzand-Bad binnen de gemeente Sluis en betreft het perceel Boulevard de Wielingen 2. Het plangebied wordt begrensd door het duinpad met aansluitend strand en zee in het noorden, de duinovergang met aansluitend Hotel De Blanke Top in het oosten, een steile helling met aansluitend het perceel van Boulevard De Wielingen 3 in het zuiden en een duinzone met aansluitend drie zomerwoningen in het westen.

De betrokken percelen staan kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummers 104, 105, 1231, 1673 en 1848 gedeeltelijk en heeft een totale oppervlakte van bijna 3.500 m². Perceel 104 is in eigendom van de initiatiefnemers, percelen 105, 1231 en 1673 worden reeds gepacht van het Waterschap Scheldestromen, voor het gedeelte van het perceel 1848 wordt een

erfpachtovereenkomst met het Waterschap Scheldestromen gesloten. Het waterschap heeft zich reeds bereid verklaard een erfpachtovereenkomst aan te gaan.



Figuur 4. Plangebied

1.3 Opbouw

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

Figuur 5. Historie (badhuis)

Figuur 6. Luchtfoto plangebied

H2. Plan

2.1 Historie

Uit historische kaarten is af te leiden dat het plangebied en omgeving al in de negentiende eeuw is bebouwd. Het plangebied ligt aan een van de belangrijkste duinovergangen van Cadzand-Bad. Bedacht moet worden dat Cadzand-Bad de bebouwde schakel vormt tussen de zee en de polder van het aloude Eiland van Cadzand. De indijking van deze polder in de Middeleeuwen is nog leesbaar in de Noorddijk en de Ringdijk-Noord. Op de plek waar de Ringdijk-Noord en de Noorddijk elkaar raken begint de duinovergang. Op de duintoppen ter weerszijden van de duinovergang is in de negentiende eeuw al bebouwing ontstaan. In de Tweede Wereldoorlog is de aanwezige bebouwing grotendeels verwoest; op diverse plaatsen in de duinen heeft de bezetter bunkers gebouwd. Na de oorlog is het toerisme opgekomen en zijn horecagelegenheden ter weerszijden van de duinovergang gebouwd: restaurant Cadzandria aan de westzijde en hotel De Blanke Top aan de oostzijde. De Blanke Top is in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw tweemaal stevig uitgebreid. Cadzandria is voorzien van een serre aan de voorzijde, maar bescheiden van omvang gebleven.

2.2 Bestaande situatie

Op het perceel staat een eenlaags gebouw met een kap. Dit gebouw dient als restaurant en als bedrijfswoning. Het restaurant kent een serre en een terras met uitzicht op zee met een totale oppervlakte van circa 200 m². Aan de landzijde ligt verharding die als parkeerruimte voor de bezoekers dienst doet.

Figuur 7. Bestaande situatie

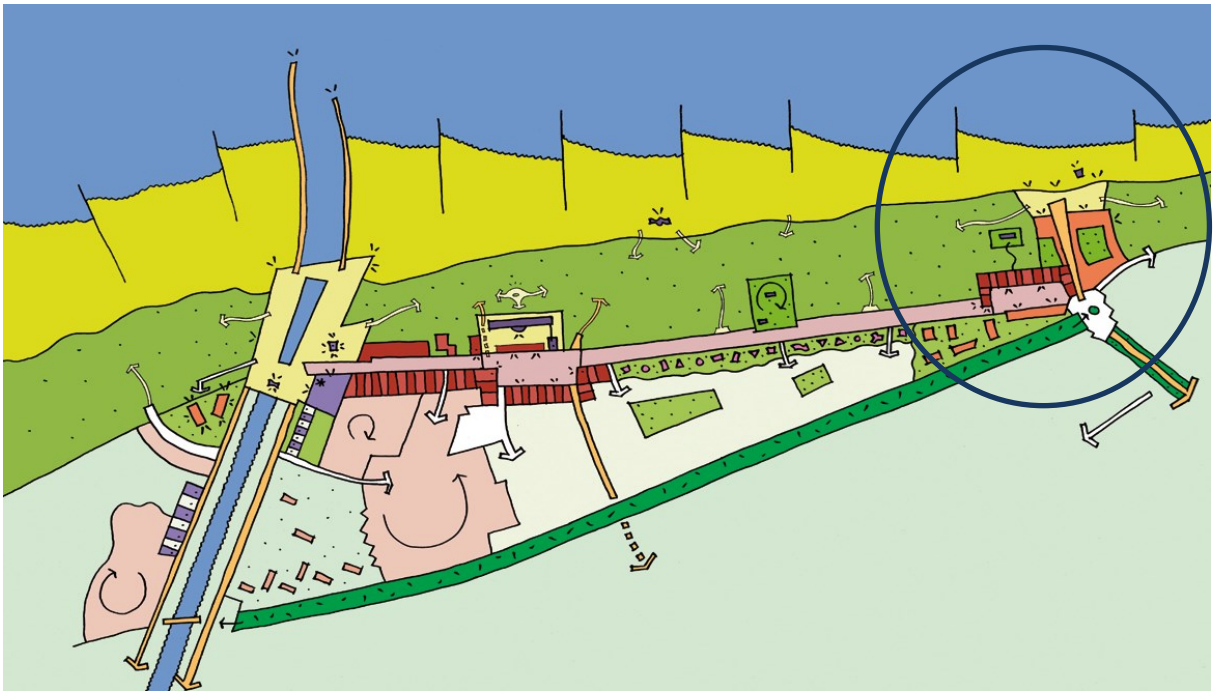
Het pand grenst in het noorden en oosten rechtstreeks aan het duinpad respectievelijk de duin-overgang. Hier zijn ook de toegangen tot het horecadeel gesitueerd. Samen met gemeente en hotel De Blanke Top wordt ingezet op een verbetering van de duinovergang, in uitstraling en in gebruik.

Aan de zuidzijde – onder aan het duin – ligt het zogeheten Duinhof, een pleinruimte met aan de zuidzijde daarvan recent gerealiseerde appartementencomplexen. De bebouwing aan de noordzijde van het Duinhof, direct onder het perceel van Cadzandria bestaat uit horeca- en winkelruimte met erboven bedrijfswoningen. De ter plaatse gevestigde discotheek heeft op 1 januari 2013 zijn deuren gesloten; hier wordt op termijn een herontwikkeling voorgestaan, bij voorkeur in samenhang met de andere delen van de noordelijke pleinwand. In de noordelijke pleinwand voert een trap naar boven, die uitkomt in het plangebied van Cadzandria. De trap en het pad mogen conform de Schilvisie hun functie verliezen, gelet op de slechte kwaliteit van deze route en het gebrek aan toegevoegde

waarde. De trap kent in het midden van de helling een plateau. Dit plateau is de bovenzijde van een door de bezetter in de Tweede Wereldoorlog gebouwde bunker. Deze bunker is één in een reeks van vijf bunkerruimtes die verbonden door een gang in oost-westrichting onder de duinen liggen. De bunkers zijn in gebruik als opslagruimte door de horecabedrijven aan het Duinhof.

2.3 Context

Cadzand-Bad is anno 2013 in de ban van een investeringsgolf. De badplaats is snel gegroeid in de jaren vijftig en zestig onder invloed van de opkomst van het strandtoerisme. Tot begin jaren negentig is het plaatsje gegroeid, maar daarna hebben er weinig investeringen meer plaatsgevonden, zodat er nu sprake is van een gedateerd beeld. In 2006 is de Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad vastgesteld, later voorzien van beeldkwaliteitsaanwijzingen en gevolgd door de Schilvisie Cadzand-Bad. De visie is omarmd door de ondernemers in het dorp en er is thans sprake van een groeiende interesse vanuit de regio Knokke-Heist. Dit heeft tot gevolg dat met de bouw van Cavelot het dorp in omvang is verdubbeld en dat er diverse plannen in uitvoering zijn, dan wel op stapel staan om de hotelcapaciteit uit te breiden en appartementen te bouwen.



Figuur 8. Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad

In de Ontwikkelingsvisie wordt de omgeving van Cadzandria en De Blanke Top betiteld als “strandbalkon” dat “verheven boven het dorp” ligt. Het balkon ligt “strategisch in de duinen en is een knooppunt in belangrijke routes. Het is tevens een belangrijke openbare plek met uniek uitzicht en drager van de sfeer van de badplaats”. Het strandbalkon is “vanaf het Duinhof bereikbaar via een oprijlaan die eindigt op een plek met uitzicht”. Duinhof vormt het “slotakkoord van de Boulevard de Wielingen als belangrijkste structuurdrager van het dorp” en voorziet in een “rustmoment aan het dynamisch knooppunt bij de oostelijke entree van het dorp”.

Daarmee maakt Cadzandria deel uit van een locatie met een bijzondere waarde voor heel Cadzand-Bad. In de Schilvisie zijn expliciet ontwikkelingsvoorwaarden gesteld voor de herontwikkeling van Cadzandria.

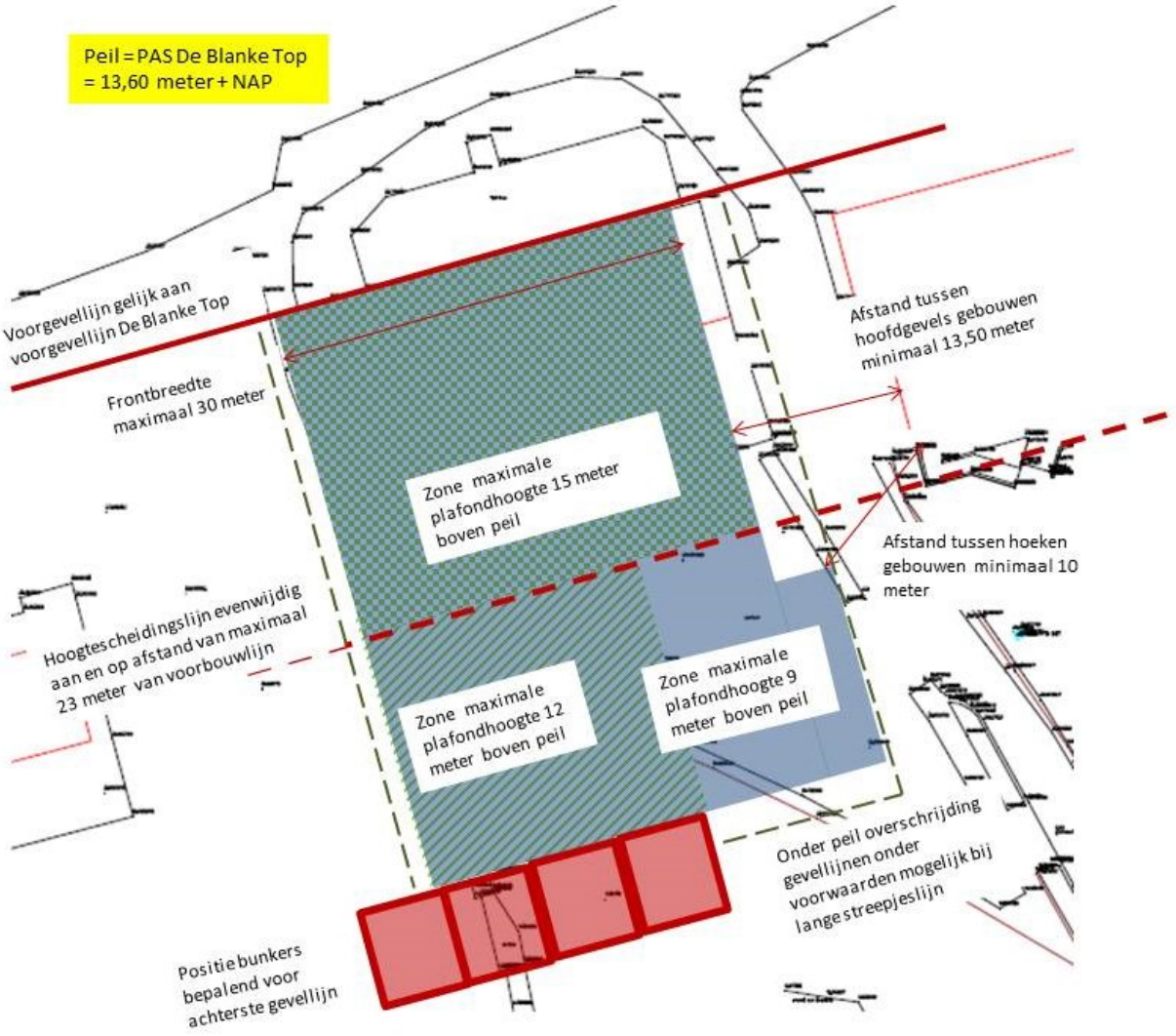
- De kwalitatieve doorgroei van de horeca mag resulteren in een aparte component van een restaurant en een café. De focus van een café is die van een voorziening tijdens de uren overdag en in de vroege avond. Dit vanwege de gewenste rust van de recreatieve woonfuncties tijdens de late avond en nacht.
- De horecacomponent is georiënteerd op zeezijde en de badroute. De horeca dient hier een aantrekkelijke, uitnodigende uitstraling te hebben.
- Ruimtelijk is het acceptabel om de huidige kavel iets te vergroten om zo betere condities voor de herontwikkeling te creëren. Aan de zijde van het dorp kan de driehoekige overhoek bij het perceel betrokken worden. Aan de westzijde zal het openbare pad vervallen. De vrijkomende ruimte kan aan het perceel toegevoegd worden.
- Aan zeezijde geldt de huidige bebouwingslijn als uiterste rooilijn. Aan de oostzijde, langs de badroute, mag tot in de perceelgrens gebouwd worden. De breedte van het bouwvlak is maximaal 30 meter.
- Voor de nieuwe kavel wordt door inmeting en overleg het gemiddelde peil bepaald. Dit peil dient als referentiepunt voor het bepalen van de bouwhoogten. De totale bouwhoogte overschrijdt nergens de 15 meter vanaf dit referentiepeil. Dit geldt ook voor ondergeschikte architectonische volumes ten behoeve van installaties, stijgpunten etc. Dit betekent dat aan zeezijde de bebouwing ongeveer dezelfde maximale hoogte heeft als het naastgelegen bouwdeel van Hotel de Blanke Top.
- Het horecagedeelte heeft een extra hoge bouwlaag (minimaal 3,5 meter).
- Passend bij de aard van de plek worden de te realiseren appartementen in een hoogwaardig segment gerealiseerd. Dit betekent onder meer dat de oppervlakte per appartement minimaal 100 m2 bvo is. Met uitzondering van één vervangende bedrijfswoning, is permanente bewoning in het complex niet toegestaan.
- Alle samenstellende delen van het complex zijn afgedekt met (kloeke) kappen. Het volume kan gecomponeerd worden uit 1, 2 of 3 bouwlagen plus kap. Een kap kan meerdere bouwlagen bevatten voor zover de maximaal aangegeven hoogte van 15 meter niet overschreden wordt.
- Het te realiseren volume kent een geleding door differentiatie in de massa, verschillen in goot- en nokhoogten, en het inspelen op terreineigenschappen.
- Het parkeren voor de horeca en de appartementen moet geheel opgelost worden op het eigen terrein (naar berekening volgens de vastgestelde parkeernormen van de gemeente). Door bouwkundige voorzieningen is het parkeren uit het zicht weggewerkt.
- De bevoorrading vindt plaats vanaf eigen terrein. De badroutes dienen beschikbaar te zijn voor voetgangers, fietsers en calamiteitenverkeer.
- Door de ligging vereist het complex een alzijdige architectonische kwaliteit. Geen van de gevels is te typeren als achterkant of zijkant.
- De architectonische stijl levert een bijdrage aan de badplaatsidentiteit van Cadzand-Bad. Het is niet verplicht om dezelfde stijlreferenties te hanteren (‘Normandisch’) zoals die gelden voor Boulevard de Wielingen). Er moet echter wel sprake zijn van een harmoniërend beeld met het naastgelegen complex van De Blanke Top.
- Alle afschermingen van buitenruimten zoals balkons, horecaterrassen en markeringen van de perceelgrenzen, zijn geïntegreerd in de architectuur. Windschermen rond terrassen hebben een stijlvol en transparant karakter. De buitenruimte is vrij van reclame-uitingen van producten en/of leveranciers. Naamsvermeldingen van het complex zelf zijn stijlvol geïntegreerd in de architectuur.
- In verband met de belangen van de primaire waterkering zullen de veiligheidseisen vanuit het Waterschap leidend zijn voor de positie van de bebouwing en de constructieve opzet (funderingen, verdiept parkeren).

Figuur 9. Belangrijkste ontwikkelingsvoorwaarden voor Cadzandria uit de Schilvisie

2.4 Maximale maatvoering

Vanuit de ontwikkelingsvoorwaarden is nagedacht over een passende invulling en het bijbehorende beeld. Een schetsontwerp is op 10 mei 2012 ook in het Q-team voor Cadzand-Bad besproken en akkoord verklaard. Vervolgens is er op basis van een besluit van het College van Burgemeester en Wethouders een intentieovereenkomst getekend tussen gemeente en initiatiefnemers. Een verdere optimalisering van de plannen is vervolgens nogmaals ter toetsing voorgelegd aan het Q-team op 18 juni 2013. Het Q-team heeft een positief advies uitgebracht ten opzichte van de plannen. Vervolgens heeft nog een kleine aanpassing plaatsgevonden in de zuidwesthoek die door de welstandsgedelegeerde is beoordeeld en akkoord bevonden.

De plannen worden verder uitgewerkt in een definitief ontwerp en een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. In de eerste fase van de omgevingsvergunning worden de uitgangspunten voor de verdere uitwerking in termen van maximale en minimale maatvoeringen en maximale en minimale aantallen vastgelegd.

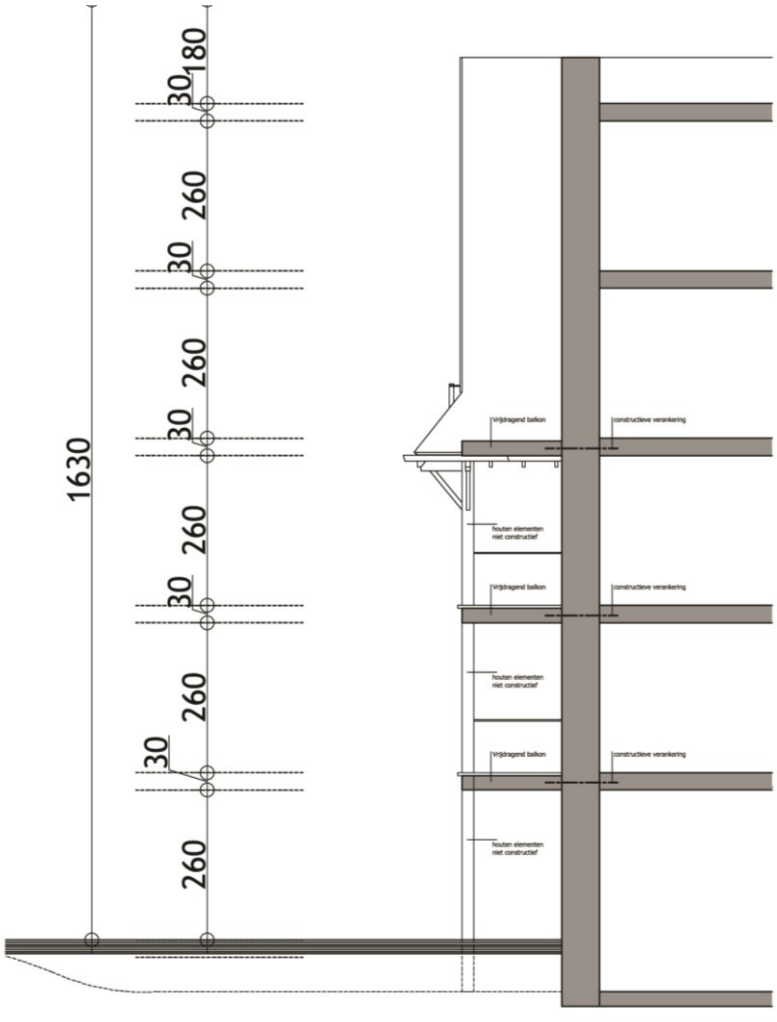


Figuur 10. Uitgangspunten voor de situering van de bebouwing

De uitgangspunten die tevens inzichtelijk gemaakt zijn in figuur 10 en figuur 11, luiden:

- Het peil van de beoogde bebouwing is gelijk gesteld aan het peil van hotel De Blanke Top op 13,60 meter +NAP;
- de maximale omvang van het bouwvlak waarop de gevels van het hoofdvolume van de bebouwing staan, is als volgt begrensd:
  - de gevellijn aan de zeezijde ligt niet verder naar de zee toe dan de voorgevellijn van (de serre van) het huidige Cadzandria, die in het verlengde ligt van de voorgevellijn van het naastgelegen hotel De Blanke Top;
  - de gevellijn aan de landzijde ligt niet verder naar het land toe dan de bestaande noordelijke gevellijn van de bunkers, zodat er zowel bouwkundig als cultuurhistorisch geen spanning ontstaat;
  - de maximale diepte van het gebouw bedraagt daarmee 45 meter;
  - Om tot een goede compositie van bouwmassa en openheid van de badroute te komen wordt een afstand van minimaal 13,50 meter (in plaats van de huidige 12 meter) gehanteerd tussen de westgevel van het hoofdvolume van De Blanke Top en de oostgevel van het hoofdvolume van het Badhuis. Aanbouwen, balkons en dakoverstekken van beide gebouwen liggen op minimaal 10 meter van elkaar;

- de frontbreedte aan de zeezijde bedraagt maximaal 30 meter conform de Schilvisie.
- de gevellijn aan de zijde van de bestaande duinovergang ligt buiten een straal van 10 meter van de zuidwestpunt van het bestaande gebouw van hotel De Blanke Top;
- ten behoeve van de kustverdediging dienen onder het peil bouwkundige voorzieningen (schorten en schermen) te worden aangebracht;
- balkons met een vrije ruimte van maximaal 2 meter (exclusief balustrade) en dakoverstekken (inclusief horizontale draagconstructies voor de kap) mogen over de bovenstaande gevellijnen heen kragen, voor zover ze niet zelfstandig aan de onderliggende bodem worden verankerd (figuur 11);



Figuur 11. Uitgangspunten voor de overkraging met balkons en dakoverstekken

- verdiepingen die volledig onder het peil liggen (kelders) mogen uitsluitend aan de westzijde en aan de zijde van de badroute (zoals weergegeven in figuur 10) over de gevellijnen heen steken, voor zover ze volledig geïntegreerd met de aangrenzende buitenruimte worden vormgegeven;

– Er is ruimte voor maximaal 35 eenheden, waarvan maximaal twee bedrijfswoningen en de rest appartementen met een recreatief karakter van gemiddeld minimaal 100 m² bruto vloeroppervlakte;
– De toegang tot het complex vindt plaats via de bestaande duinovergang die in samenspraak met de gemeente en hotel De Blanke Top wordt heringericht tot badroute;

- De parkeernorm bedraagt 1,2 parkeerplaats per appartement/woning en 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo horeca; in die parkeernorm zijn de bezoekers van de horeca en de appartementen verdisconteerd;
- De parkeerplaatsen worden conform de norm gerealiseerd in een parkeerkelder;
- De toegang tot de parkeerkelder is gesitueerd aan de zuidzijde van het complex met een directe aanhaking op de badroute;
- Bezoekers van de horeca komen te voet, met de fiets of met de auto:
  - voetgangers hebben toegang tot de horeca vanaf de zogeheten duinboulevard (het pad dat over de duinen vanaf het Zwin naar Breskens loopt) en vanaf de badroute;
  - fietsers kunnen gebruik maken van de reeds bestaande fietsenstalling aan de duinboulevard;
  - automobilisten kunnen, behalve in de parkeerkelder, hun auto kwijt op een van de grotere collectieve parkeerterreinen, waarbij de parking aan de Lange Strinkweg het meest voor de hand ligt;
- Het bouwvolume bestaat uit een stevig hoofdvolume en een klein nevenvolume die los van elkaar een soort binnentuin omsluiten;
- Het hoofdvolume is opgebouwd uit een volume frontaal naar de zee en een volume dat zich naar de helling van de duinen voegt;
- Voor het deel van het hoofdvolume dat frontaal naar de zee ligt, geldt:
  - de frontbreedte bedraagt maximaal 30 meter;
  - de diepte bedraagt maximaal 23 meter, gelijk aan afgerond de helft van de diepte van de te bebouwen kavel;
  - het volume is voorzien van een kap met de belangrijkste nokrichting evenwijdig aan het strand;
  - de goothoogte bedraagt maximaal 9,50 meter boven peil (drie verdiepingen);
  - de hoogte van het plafond van de bovenste dakverdieping ligt maximaal 15 meter boven het peil; in overleg met het Q-team mag in afwijking van de Schilvisie de nok van het dak van dit volume hoger liggen tot een maximum van 16,50 meter boven het peil, uitsluitend ten behoeve van het uit het zicht plaatsen van technische installaties en liftuitlopen;
  - op de begane grond is over de volle frontbreedte horeca voorzien, met een totale bedrijfsvloeroppervlakte van ongeveer 450 m² (minimaal 400 m² en maximaal 500 m²);
  - de begane grondlaag heeft aan de frontzijde over minimaal de eerste 7 meter een vrije hoogte van minimaal 3 meter; dit komt overeen met een bouwlaag van minimaal 3,5 meter;
  - voor de horeca zijn terrassen aan de zeezijde toegestaan met een maximale oppervlakte van 250 m²;
  - terrassen mogen voor de voorgevellijn worden gerealiseerd, waarbij voldaan dient te worden aan de relevante eisen die het Waterschap Scheldestromen conform het Vergunningenbeleid Waterkeringen 2012 aan strandpaviljoens in niet-dynamisch beheerde gebieden stelt; deze eisen luiden: slechts een verwijderbare paalfundering is toegestaan, het terras is en blijft demontabel en het terras is niet van steen of beton opgebouwd;
  - de appartementen zijn bereikbaar vanuit de binnentuin en vanuit de parkeergarage;
- Voor het deel van het hoofdvolume dat dat zich naar de helling van de duinen voegt, geldt:
  - het volume is voorzien van een kap met de belangrijkste nokrichting dwars op het strand;
  - de goothoogte bedraagt maximaal 6,50 meter boven peil (twee verdiepingen), daarin eventuele accenten niet inbegrepen;
  - de hoogte van het plafond van de bovenste dakverdieping ligt maximaal 12 meter boven het peil; uitsluitend ten behoeve van het uit het zicht plaatsen van technische installaties en liftuitlopen mag de nok van het dak van dit volume hoger liggen tot een maximum van 13,50 meter boven het peil;
  - de appartementen zijn bereikbaar vanuit de binnentuin en vanuit de parkeergarage;
- Voor het kleine nevenvolume geldt:

- er is een zwembad/wellness voor de gebruikers van de appartementen op het niveau van de badroute voorzien met een bedrijfswoning en/of een recreatieappartement erboven;
- dit volume mag uitsteken over de zijgevellijn van het hoofdvolume dat frontaal naar zee ligt, met dien verstande dat het volume buiten een straal van 10 meter van de zuidwestpunt van het bestaande gebouw van hotel De Blanke Top moet blijven;
- het volume is voorzien van een kap in dezelfde sfeer als het hoofdvolume, zodat er in de beeldtaal sprake is van familie;
- de goothoogte ligt maximaal 3,50 meter (één verdieping), de nokhoogte maximaal 9 meter boven het peil;

– De gemeenschappelijke binnenruimte van het appartementencomplex (binnentuin) heeft een minimale omvang van 200 m²;
– De gemeenschappelijke entree tot de binnentuin, waarin ook de postvoorziening voor de appartementen is geplaatst en waarvandaan ook toegang tot de individuele appartementen verkregen wordt, is gesitueerd aan de badroute;
– Laden en lossen voor de horecavoorzieningen alsmede afvalinzameling vindt op eigen terrein plaats aan de zijde van de badroute;
– De vormgeving is erop gericht twee volumes van verschillend formaat te creëren met een zelfde uitstraling; schetsbeelden van de beoogde bebouwing, zoals weergegeven op de voorzijde dienen daarbij als leidraad, maar worden in het definitieve ontwerp nog verder uitgewerkt.

2.5 Planopzet

Binnen de uitgangspunten ten aanzien van minimale en maximale aantallen en maatvoeringen is een planopzet voor het Badhuis getekend. De planopzet dient alleen nog in technische zin verder uitgewerkt te worden; daarbij is het bijvoorbeeld mogelijk dat dakkapellen of raampartijen nog vervallen, worden toegevoegd, licht verschuiven of anders worden vormgegeven. Binnen de planopzet is nog beperkt ruimte om te variëren met het exacte aantal appartementen en bedrijfswoningen. De technische uitwerking vindt plaats als de eerste fase van de omgevingsvergunning is verleend en de belangstelling uit de markt voldoende manifest is. Daarmee krijgen gegadigden nog in beperkte mate vrijheid in de indeling van appartementen en vervolgens een zekere mate van vrijheid bij het inrichten van het eigen appartement. In het onderstaande wordt de opzet van de buitenruimte (zie figuur 12) en de gevelindeling verankerd, zodat voor elke belanghebbende duidelijk is op welke manier het bouwvolume zich manifesteert naar de omgeving.

2.5.1 Buitenruimte

De duinovergang wordt in de gezamenlijke visie van de initiatiefnemers voor het Badhuis en hotel De Blanke Top omgevormd tot een badroute die door de duinen omhoog loopt en tussen het bestaande westelijke volume van De Blanke Top en het nieuwe volume van het Badhuis uitkomt op het duinbalkon met zicht op strand en zee. Om het wezen van een badroute te creëren is een herinrichting nodig. Deze herinrichting gaat uit van een asymmetrische doorgaande lijn van verharding van 4 meter breed, waar de auto te gast is. De verharding wordt aan weerszijden opgesloten door duingewas, met een opstaande rand aan de zijde van De Blanke Top. De beleving van de duinen wordt voor zover mogelijk doorgezet op het perceel van het Badhuis. Aan de zuidzijde is sprake van een steile helling die met lage duinvegetatie in combinatie met hoger opgaande beplanting wordt beplant teneinde de inkijk van de terrassen aan de zuidzijde van het Badhuis op de onderliggende percelen te voorkomen. Aan de westzijde wordt een duinlandschap gecreëerd dat naar de bestaande zomerwoningen toe oploopt en met dichter gewas wordt ingeplant, teneinde ook daar de privacy wederzijds te respecteren. De private buitenruimten van de appartementen op de begane grond aan de westzijde vormen een natuurlijke overgang naar het gemeenschappelijke duingebied.

Figuur 12. Structuurschets buitenruimte

Aan de zeezijde zijn voor de horecaruimten terrassen voorzien die teneinde windhinder te voorkomen aan de zijkanten zijn afgezet met een transparant scherm. In tegenstelling tot wat gebruikelijk is voor de voorgevelgrens, is voor deze transparante schermen een maximale hoogte van 2 meter toegelaten.

Om voldoende terras (maximaal 250 m², in omvang redelijk vergelijkbaar met het huidige terras inclusief serre van Cadzandria) en een natuurlijke overgang van het terras naar het duinpad evenwijdig aan de zee te creëren, verdient het aanbeveling de duinboulevard in het kader van de totale reconstructie van het duingebied als gevolg van de kustversterking op deze locatie naar de zee toe uit te buigen. Dit heeft gevolgen voor de fietsenstalling die qua functie gehandhaafd blijft, qua capaciteit bij voorkeur wat vergroot en beter ingepast wordt in het totale beeld. De exacte uitvoering is mede afhankelijk van de wijze waarop wordt omgegaan met het onderliggende strandpaviljoen. Afstemming vindt plaats met het Waterschap Scheldestromen en de gemeente over de exacte

inrichting ter plaatse. Zo lang er geen duidelijkheid is over de exacte inrichting wordt ervan uitgegaan dat de bestaande fietsenstalling gehandhaafd blijft, waarbij de inkijk vanuit de horecaterrassen in de fietsenstalling beperkt wordt. Daartoe worden enkele L-elementen verwijderd en verplaatst; de L-elementen hadden de functie om zand tegen te houden en duinbeplanting de gelegenheid te bieden om te groeien, maar dit is als gevolg van de zeewaartse duinaangroei ter plaatse niet meer nodig.

Het duinpad krijgt een verbijzondering als publieke ruimte op het duinbalkon, waar het langzaam verkeer over het duinpad (oost en west) kruist met het langzaam verkeer van en naar het strand. Deze publieke ruimte wordt veel meer dan in de huidige situatie gekoppeld aan horeca door naast de toegangen tot de terrassen ook een toegang aan de badroute te creëren.

2.5.2 Hoofdopzet

De hoofdopzet van de bebouwing bestaat uit een groot hoofdvolume en klein bijvolume, los van elkaar. Tussen de twee volumes is een binnentuin gecreëerd die op het zuiden is georiënteerd en als zonneterras dient. Het kleine volume staat aan de badroute en geeft ruimte aan een zwembad/ wellness op het niveau van badroute en een bedrijfswoning of recreatieappartement erboven. In de binnentuin zijn de toegangen tot de appartementen gesitueerd.

Het hoofdvolume bestaat uit twee delen van verschillende hoogte met elk een eigen opgang van lift in combinatie met trappenhuis die direct vanuit de binnentuin te bereiken zijn. Het voorste volume aan zee bestaat uit een verhoogde horecalaag, twee lagen appartementen en twee lagen appartementen onder de kap. Het bouwvolume wordt voorzien van terrassen en flinke dakoverstekken die het geheel het kenmerkende karakter van de Normandische bouwstijl meegeven. De toegangen tot de twee of drie horecagelegenheden zijn aan de zeezijde gesitueerd en liggen derhalve los van de toegangen tot de appartementen.

Figuur 13. Schetsontwerp op niveau 0 (links) en -1 (rechts)

Onder het voorste volume ligt hetzij een tweelaagse parkeerkelder, hetzij een drielaagse parkeerkelder, waarbij de toegang op één niveau plaatsvindt. In het geval van een tweelaagse kelder steekt de kelder aan de oostzijde onder de badroute door, teneinde een optimale maatvoering voor het parkeren te verkrijgen. In het geval van een drielaagsekelder is uitsteken niet nodig. De kelder

fungeert dan aan de zeezijde direct als schort in de kustverdediging. De parkeerkelder loopt naar achteren door tot aan het kleine volume. De toegang tot beide lagen van de parkeerkelder ligt in de vorm van een dubbele poort aan de zuidzijde met directe aansluiting op de badroute. Ter weerszijden van de toegang liggen respectievelijk het zwembad/wellness met de technische voorziening en de bergingen voor de appartementen. Op niveau -1 is aan de westzijde nog ruimte voor maximaal twee appartementen. Deze appartementen hebben rechtstreeks toegang tot het duingebied dat hier lager gelegen ligt als gevolg van de helling van de duinen.

Het achterste volume bestaat in hoofdzaak uit vier lagen appartementen waarvan twee onder de kap. Op het dak achter de opstaande randen van de kap bestaat de mogelijkheid voor het creëren van een dakterras. Omdat als gevolg van de helling in de duinen in de zuidwesthoek niveau -1 boven het duin uitsteekt zijn hier maximaal twee appartementen gesitueerd, waardoor op die locatie vijf lagen appartementen op elkaar gestapeld zijn.

2.5.3 Noordgevel - zeezijde

Aan de zeezijde wordt uitgegaan van een bebouwingsvolume met een frontbreedte van 30 meter. Dit frontgebouw huisvest op de begane grond over de volle breedte horeca. Het gaat daarbij om twee of drie horecazaken, variërend van een restaurant tot een grandcafé. De horeca met de meeste incidentele toeloop (grandcafé) ligt aan de zijde van de badroute, waar ook een aparte toegang is voorzien. De horeca ligt 90 centimeter verzonken ten opzichte van het peil om een hogere vrije plafondhoogte te bereiken. Aan de zeezijde liggen terrassen met een diepte van 5 tot 7 meter die bereikt kunnen worden via twee of drie toegangen vanaf de duinboulevard.

Boven de horeca zijn twee bouwlagen met een flinke kap geprojecteerd, waarin appartementen met zeezicht in vier lagen (waarvan twee in de kap) gesitueerd zijn. Dit is het hoogste volume met een maximale plafondhoogte van 15 meter boven het peil. Om de voorzieningen op het dak voor lift, afzuiging en koeling uit het zicht te plaatsen, komt de nokhoogte op 16,50 meter te liggen. De kap met een flinke overstek naar alle zijden wordt geleed door twee kloeke haaks op de kap staande zadeldaken aan beide uiteinden van het front. Deze zadeldaken zijn eveneens gebruikt in de aansluitende west- en oostgevel, zodat ter plaatse een kruisvormige nok ontstaat. In het middenvlak bevindt zich een dakkapel in twee lagen ten behoeve van voldoende daglicht in de appartementen. Het dak wordt uitgevoerd in een rode kleurstelling.

Figuur 14. Uitgangspunten noordgevel (zeezijde)

Figuur 15. Impressie noordgevel (zeezijde)

De laag met horeca en de twee bouwlagen erboven zijn transparant door het gebruik van raampartijen die op de begane grond tot aan de vloer doorlopen. In het gevelbeeld is sprake van een sterke ritmiek doordat houten balken de raampartijen van vloer tot dak verticaal begeleiden. De naar voren en naar de zijkanten uitkragende balkons worden in transparant materiaal uitgevoerd, terwijl de gevel een witte kleurstelling krijgt.

2.5.4 Westgevel - duinzijde

Aan de westzijde is een diep volume voor appartementen met voornamelijk zeezicht geprojecteerd. De maximale diepte wordt bepaald door de aanwezigheid van de bunkers uit de Tweede Wereld-oorlog achter in het plangebied. Dit volume kent een gelede opbouw, waarin de voorste helft vanuit de zee bezien een gelijke hoogte heeft als het frontgebouw langs de zee en in de achterste helft de kap een verdieping lager begint.

Figuur 16. Uitgangspunten westgevel (duinzijde)

Figuur 17. Impressie westgevel (duinzijde)

De verandering van nokhoogte ligt halverwege het gebouw. Door het niveauverschil in de duinen komt het eerste kelderniveau aan de landzijde boven de duinen uit; hier zijn ook enkele appartementen zonder zeezicht gesitueerd.

De kap van het voorste deel is aan de zeezijde voorzien van een kloek zadeldak, gelijk aan de zadeldaken aan de noordzijde. Een soortgelijk zadeldak, maar dan een flinke maat kleiner, beëindigt het voorste hogere volume. In de kap in het achterste volume is een driehoekig uitspringend dakschild toegevoegd, die samen met de driehoekige gevelelementen onder de zadeldaken voor eenheid in het gevelbeeld zorgen. Tussen de driehoekige elementen bevinden zich dakkapellen in twee lagen ten behoeve van voldoende daglicht in de appartementen. Het dak wordt uitgevoerd in een rode kleurstelling.

De gevel wordt grotendeels op dezelfde manier opgebouwd als de noordgevel met raampartijen die op de begane grond tot aan de vloer doorlopen, een sterke ritmiek van verticale houten balken en uitkragende balkons in transparant materiaal. Om het beeld te breken zijn zowel in het voorste als in het achterste deel tussenstukken met een vooruitspringende dichte gevel met ramen en franse balkons geprojecteerd. De volledige gevel krijgt een witte kleurstelling.

2.5.5 Zuidgevel - landzijde

Aan de landzijde wordt het beeld gevormd door enerzijds uit de achterkant van het diepe volume en anderzijds het kleinere losse volume aan de badroute. De achterkant van het diepe volume kent een zelfde opbouw en beeld als de noordgevel aan zee. Drie verdiepingen met appartementen, waarvan er één op het niveau -1 ligt en twee verdiepingen onder de kap. Deze kap met een flinke overstek naar alle zijden wordt geleed door twee kloeke zadeldaken, haaks op de kap, aan beide uiteinden van het front. In het kleinere middenvlak bevindt zich een dakkapel in twee lagen ten behoeve van voldoende daglicht in de appartementen. Het dak wordt uitgevoerd in een rode kleurstelling.

Ook wordt deze gevel grotendeels op dezelfde manier opgebouwd als de noordgevel met raampartijen die op de begane grond tot aan de vloer doorlopen, een sterke ritmiek van verticale houten balken en uitkragende balkons in transparant materiaal. Om het beeld te breken is net als in

de westgevel een tussenstuk met een vooruitspringende dichte gevel met ramen en franse balkons geprojecteerd. De volledige gevel krijgt een witte kleurstelling.

Het kleinere losse volume aan de badroute verwijst naar de hoofdgevel door het gebruik van forse driehoekige zadeldaken aan alle zijden. Daardoor ontstaat een kruisvormige nok. Onder het dak bevindt zich nog één verdieping boven het maaiveld van de binnentuin. Samen met de verdieping onder het dak biedt het ruimte voor waarschijnlijk een bedrijfswoning voor de beheerder van het complex. In de twee verdiepingen onder het losse volume bevindt zich het zwembad/wellness met installaties.

Figuur 18. Uitgangspunten zuidgevel (landzijde)

Figuur 19. Impressie zuidgevel (landzijde)

Het gevelbeeld aan de zuidzijde wordt afgerond doordat er tussen het grote volume en het kleine losse volume langs de badroute een wand is vormgegeven waarin zich de dubbele toegang tot de parkeerkelder bevindt en daarboven een rand van transparant materiaal die interactie met de omgeving biedt vanuit het zwembad/wellness en het zonneterras.

2.5.5 Oostgevel – zijde badroute

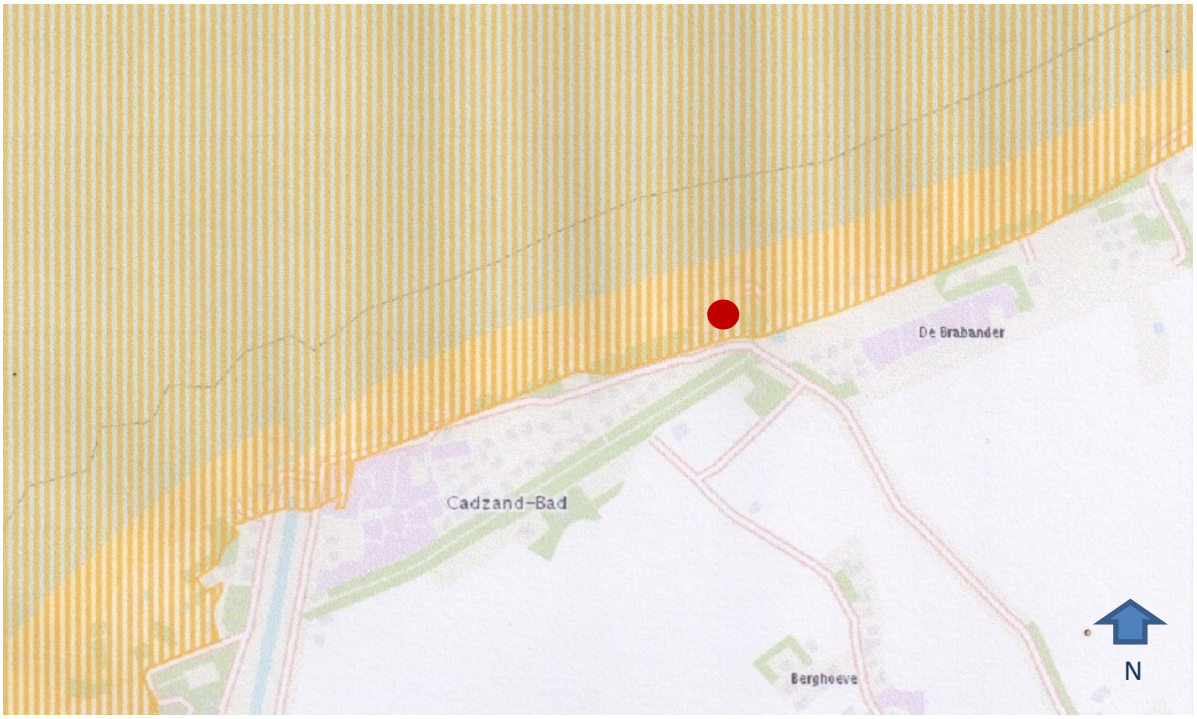
Aan de zijde van de badroute voegen de twee gebouwen zich naar de badroute. De badroute opkomend is eerst de toegang naar de parkeergarage te vinden. Vervolgens is duidelijk te zien dat het zwembad/wellness zich op het niveau van de badroute bevindt. Grote ramen geven interactie.

Figuur 20. Uitgangspunten oostgevel (zijde badroute)

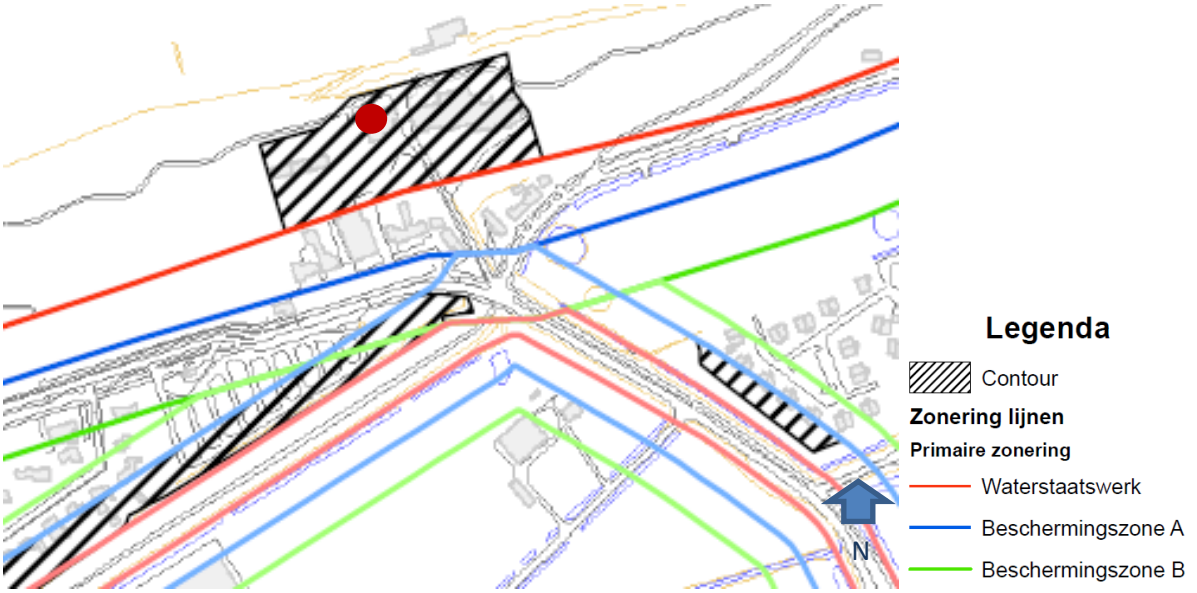
Figuur 21. Impressie oostgevel (zijde badroute)

Daarna is er ruimte voor de toegang tot de binnentuin en tenslotte boven op het duin staat het hoofdvolume met horeca dat ook aan de zijde van de badroute een toegang heeft en met grote ramen tot op de grond levendigheid aan de badroute meegeeft.

Het gevelbeeld van het hoofdvolume aan de zijde van de badroute komt, zij het in gespiegelde vorm, overeen met het gevelbeeld van het voorste volume aan de westzijde. Dakvorm, kleurstelling en belijningen zijn identiek. Het kleinere losse volume is reeds beschreven in het gevelbeeld aan de zuidzijde. Bijzonder in het gevelbeeld aan de zijde van de badroute is de vormgeving van de entree tussen het hoofdvolume en het kleinere losse volume. Hier is verwijzend naar de compositie van de overige gevels een eenlaagse transparante gevel geprojecteerd met een kleine dakhelling in rode kleur erboven. Daarmee worden de verschillende gebouwdelen aan elkaar verbonden en geeft het duidelijk aan waar de hoofdentree voor de appartementen in het gebouw zich bevindt.



Figuur 22. Ligging in het kustfundament



Figuur 23. Ligging binnen bebouwingscontour

H3. Motivering

3.1 Beleid

Rijksbeleid

De locatie 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. Gelet op het stedenbouwkundige samenstel mag ervan uitgegaan worden dat de locatie binnen het stedelijk gebied zoals bedoeld in het Barro ligt. In de ontwerp-beleidsregel van het Waterschap Scheldestromen ter herbevestiging van de bebouwings-contouren, zoals die in het Omgevingsplan 2006-2012 waren opgenomen[1], valt het plangebied binnen de bebouwingscontour. Daarmee is sprake van een "ja-mits"-beleid, waarbij ontwikkelingen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de eisen vanuit de waterkering (zie paragraaf 3.4). Omdat in dit geval sprake is van een herontwikkeling in stedelijk gebied, is de aanwijzing van de regio West Zeeuws-Vlaanderen als Belvederegebied en als Nationaal Landschap niet van invloed.

Provinciaal beleid

Gelet op de begrenzingen die worden aangehouden in de gemeentelijke Ontwikkelingsvisie en Schilvisie Cadzand-Bad, de begrenzing die de provincie hanteert in het kader van verevening, de bestaande planologisch-juridische situatie en gelet op het stedenbouwkundige samenstel is de facto sprake van een ligging binnen bestaand bebouwd gebied, zoals bedoeld in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (zie ook figuur 23). Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In dit geval, waarin sprake is van herontwikkeling van een bestaand restaurant tot een complex van horeca en recreatieappartementen, wordt het algemene provinciale belang van duurzame verstedelijking niet geraakt.

In de nabijheid van het plangebied ligt de oude lijn van de Noorddijk en de Ringdijk Noord. Deze lijn is van provinciaal belang als regionale waterkering, bestaande natuur en als cultuurhistorisch element. Het initiatief heeft geen invloed op deze lijn. Derhalve wordt het provinciaal belang op dit vlak niet geraakt.

Specifieke provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. Voor verblijfsrecreatie wordt daarin bepaald (artikel 2.5):

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.
2. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein wordt aannemelijk gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is gewaarborgd.

In de toelichting bij de verordening wordt een centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur / bezit van de ondergrond door één partij voorgesteld die ervoor moet zorgen dat een kwalitatief goed recreatieproduct behouden blijft. Uit de artikelgewijze toelichting op de verordening wordt duidelijk dat ook complexen van recreatieappartementen onder deze regel vallen. Permanente bewoning wordt met uitzondering van de bedrijfswoningen in het complex Badhuis niet toegestaan.

[1] In het Omgevingsplan 2012-2018 zijn de bebouwingscontouren niet meer opgenomen.

Het recreatieve aanbod in het complex Badhuis is bedoeld voor het topsegment van de markt, zowel in prijs als kwaliteit. In dat kader worden onderling toereikende afspraken gemaakt gericht op duurzaam beheer en onderhoud. Verhuur bij één organisatie heeft tot gevolg dat eigenaren vooraf een keuze moeten maken uit vooraf samengestelde standaard meubileringspakketten en serviesgoed (wellicht in verschillende prijsklassen). Dit hoort bij een centrale verhuurorganisatie. Echter, in deze situatie is sprake van een dusdanig hoog prijsniveau van het onroerend goed dat een vereiste van dezelfde meubels en serviesgoed niet realistisch is.

In algemene zin wordt bedrijfsmatige exploitatie als ruimtelijk relevant geaccepteerd bij terreinen met recreatiewoningen. Bij 'zomerhuizenterreinen' is sprake van een andere markt en ander recreatief gebruik, aangezien dergelijke ontwikkelingen met name aantrekkelijk zijn door het te behalen beleggingsrendement. Een gunstig beleggingsrendement wordt per definitie op lange termijn met goed onderhoud gerealiseerd. Het lijkt denkbaar dat het onderbrengen bij één verhuurder ervoor zorgt dat eenzelfde kwaliteit van het geheel wordt behouden. In de praktijk blijkt dat ook in die situaties knelpunten voorkomen. Dit komt veelal omdat een verhuurder van recreatiewoningen ook andere belangen en taken heeft dan een goed onderhoud en beheer.

In het complex Badhuis wordt een Vereniging van Eigenaren (VVE) opgericht. De VVE heeft maar één functie: zorgen voor een goed onderhoud en beheer. Die taak is recent nog eens wettelijk aangescherpt. In vergelijking met een centrale verhuurorganisatie die geen zeggenschap en verantwoordelijkheid heeft inzake beheer en onderhoud van het onroerend goed, heeft in dit geval een VVE meer invloed op het behoud van een kwalitatief goed recreatieproduct. De VVE zorgt voor een centrale coördinatie van recreatieve verhuur en een centraal aangestuurd beheer en onderhoud van de gezamenlijke ruimten. Er wordt een huismeester aangesteld, hiervoor is naast de vervanging van de bestaande bedrijfswoning, een extra bedrijfswoning beschikbaar. De borging wordt in de verkoopovereenkomsten vastgelegd.

<u>Gemeentelijk beleid</u>
De gemeente Sluis heeft haar beleid voor Cadzand-Bad vooral verwoord in de Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad en de Schilvisie Cadzand-Bad. Essentie van de Ontwikkelingsvisie is vooral dat de doorontwikkeling naar een ‘stijlvolle internationale badplaats met een natuurlijk karakter’, waar de kernkwaliteiten rust, ruimte en vrijheid centraal staan, gerealiseerd moet worden in een samenspel van private initiatieven dat voldoende financiële middelen opbrengt om de publieke ruimte (met name Boulevard de Wielingen) her in te richten. Daartoe is het Investeringsfonds Cadzand-Bad opgericht, dat gevoed wordt door bijdragen uit private ontwikkelingen en die de bijdrage aan niet-rendabele herinrichtingsprojecten regelt. De Ontwikkelingsvisie is voorzien van een bijlage waarin de ruimtelijke visie en aanwijzingen voor beeldkwaliteit zijn opgenomen.

Voor de flanken van Cadzand-Bad is de Schilvisie vastgesteld, een stedenbouwkundige visie op de uitbreiding van de badplaats aan de zuidzijde en op herontwikkelingen aan de oost- en westzijde van het bestaande dorp. 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 Cadzandria beoordeeld en aangegeven dat de herontwikkeling past in het gedachtegoed van de visie (zie ook hoofdstuk 2).

In het gebruik wordt uitgegaan van maximaal 35 eenheden, waarvan maximaal twee bedrijfswoningen. Eén bedrijfswoning is ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning; de uitbaters van één van de horecagelegenheden zullen daar wonen. De tweede bedrijfswoning is bedoeld voor de huismeester die in opdracht van de Vereniging van Eigenaren zorgdraagt voor beheer en onderhoud van het complex. Het toestaan van een tweede bedrijfswoning is niet direct strijdig met de beheersverordening waarin horeca en wonen zijn toegestaan.

3.2 M.e.r.-plicht?

Er zijn drie aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Toetsing aan het Besluit m.e.r.: de realisatie van maximaal 35 recreatieappartementen valt niet binnen een van de in bijlage D van het Besluit m.e.r. aangewezen activiteiten, plannen en besluiten, op grond waarvan een m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Datgene wat het dichtst in de buurt komt is de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, maar daarvoor zijn indicatieve drempelwaarden zoals oppervlaktes van meer dan 10 hectare in gevoelig gebied of bezoekersaantallen van 250.000 of meer van toepassing die het project ver te boven gaan.
2. Toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling op grond van artikel 19j lid 1 Nbw 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). Hiervoor is de aanwezigheid van Natura 2000 gebieden, voorheen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, in kaart gebracht en zijn de effecten van het plan op deze gebieden beoordeeld (zie paragraaf 3.6). Uit deze beoordeling komt naar voren dat het plan geen significant negatieve effecten op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden heeft.
3. Toetsing aan de provinciale milieuverordening. De provincie Zeeland wijst echter sedert 2011 geen ‘eigen’ m.e.r.-activiteiten meer aan.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen passende beoordeling en geen MER behoeft te worden opgesteld.

3.3 Ondergrond

<u>Archeologie</u>

Het plangebied maakt geen deel uit van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) Zeeland. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door een lage archeologische verwachting (lage trefkans). In Archis 2, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, staan geen vondstmeldingen. In het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) is geen aanvullende archeologische informatie gevonden. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

<u>Bodem</u>

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 omgevings-vergunning voor het bouwen eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek is mogelijk als de bouwlocatie onverdacht is voor aanwezige bodemverontreiniging en als de bouwlocatie valt onder de werking van een bodemkwaliteitskaart.

Op de bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in de categorie “Buitengebied en naoorlogse woonwijken”. De bestaande opstallen zijn gebouwd op de duinen. In de nabije omgeving zijn geen verontreinigingen bekend. Ook hebben er geen andere functies dan horeca plaatsgevonden. De locatie kan daarmee als onverdacht worden aangemerkt. Vrijstelling van de bodemonderzoekplicht is derhalve aan de orde.

<u>Niet-gesprongen explosieven</u>

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. Ook detectie is op dit moment niet mogelijk, omdat er nog sprake is van bestaande bebouwing.

Teneinde het risico te beheersen wordt voorgesteld het bestaande gebouw te slopen, de parkeerkelder gecontroleerd uit te graven en direct te detecteren op de aanwezigheid van explosieven. Mochten er explosieven gevonden worden, dan kunnen deze ook direct verwijderd worden. Mochten er geen explosieven gevonden worden, kan de herbouw een aanvang nemen. Het gecontroleerd uitgraven van de parkeerkelder en de detectie vindt in opdracht en op risico van de initiatiefnemer plaats door een gespecialiseerd bedrijf. Risico's voor de gemeente komen conform de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen
Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen. In het plangebied is een bunkercomplex uit de Tweede Wereldoorlog gelegen. Dit bunkercomplex blijft ongemoeid, omdat de fundering van de bebouwing slechts reikt tot aan de buitenmuur van de bunkers en het gehele complex inclusief de kelders boven het dak van de bunkers blijft. Bij de fundering van het gebouw wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de bunkers.

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

Waterkering
Het plangebied valt geheel binnen het kustfundament en het waterstaatswerk. Het waterstaatswerk is van nationale betekenis. Voor het bouwen binnen het kustfundament is een watervergunning vereist. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Scheldestromen.
Op 17 januari 2011 is een concept-aanvraag van de watervergunning bij het waterschap ingediend. Deze conceptaanvraag is door het waterschap beoordeeld. Uit die beoordeling blijkt dat het conceptplan (waarop ook deze ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd) voldoet aan de voorwaarden van het waterschap voor wat betreft het technische gedeelte, de vergunningvereisten en het beheer en onderhoud. Bij de definitieve aanvraag zal het waterschap nogmaals toetsen, waarbij specifiek gekeken zal worden naar de ligging van de gevel van het bouwwerk aan de zeezijde, zowel bovengronds als ondergronds, de technische onderbouwing met berekeningen, de waterdichtheid van de parkeerkelder, de wijze waarop met de uitkomende grond wordt omgegaan, de breedte van de doorgang tussen Badhuis en De Blanke Top.

Als aanwijzingen zijn door het waterschap meegegeven dat:
- De doorgang tussen Badhuis en hotel De Blanke Top minimaal even breed moet zijn als in de huidige situatie;
- De gevel van het bouwwerk aan de zeezijde niet verder naar zee toe mag liggen dan de huidige gevel van Cadzandria;
- De uitkomende grond van de bouwwerkzaamheden onder de oprit verwerkt moet worden ter optimalisatie van de veiligheid.

De beoogde ontwikkeling zoals beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing voldoet aan die voorwaarden. De veiligheidsbeoordeling is als separate bijlage beschikbaar. De definitieve watervergunning wordt aangevraagd voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor het bouwen (tweede fase).

Waterberging

In de huidige situatie infiltreert het hemelwater vrij in het duin; bij overvloedige regenval stroomt het water van het duin af naar een sloot langs de Vlamingpolderweg. Deze staat in verbinding met de hoofdwatergangen langs de Ringdijk Noord. Er is in de huidige situatie geen schoonwaterafvoer.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de vervanging van en restaurant door horeca en appartementen op dezelfde plek. Qua verharding en bebouwing verandert het plangebied van kleur, waarbij per saldo het onverharde deel afneemt met circa 350 m².

Type	Bestaande situatie	Nieuwe situatie	Saldo
Gebouw/dak	340 m²	1.350 m²	1.010 m²
Verharding	1.246 m²	223 m²	-1.023 m²
Terrassen strandzijde	170 m²	190 m²	20 m²
Parkeerkelder extra	0 m²	342 m²	342 m²
Onverhard	1.736 m²	1.387 m²	-349 m²
Totaal plangebied	3.492 m²	3.492 m²	0 m²

Figuur 24. Berekening benodigde waterberging

Het hemelwater op het gehele perceel blijft relatief schoon. Alleen het hemelwater dat op de oprit naar de garage valt, levert bij neerslag een vervuilde waterstroom. Deze waterstroom wordt aangesloten op de riolering.

Bij de verdere uitwerking wordt er rekening mee gehouden dat er zo nodig onder de aan te leggen verharding koffers worden aangelegd die het hemelwater tijdelijk kunnen vasthouden. Vanuit de koffers zal een belangrijk deel van het hemelwater infiltreren in het duin, net als in de huidige situatie. Dat leidt ook op dit moment niet tot enige vorm van overlast. Bij overvloedige regenval wordt het hemelwater afgevoerd naar de sloot langs de Vlamingpolderweg. Deze staat in verbinding met de hoofdwatergangen langs de Ringdijk Noord.

Vuil water wordt in de huidige situatie verzameld in een blinde put en onder vrij verval naar de riolering gebracht. Er ligt daarvoor een leiding met een diameter van 300 mm onder de duinovergang. De capaciteit van de riolering is voor de herontwikkeling van Cadzandria voldoende. In overleg met hotel De Blanke Top wordt een herinrichting van de duinovergang nagestreefd. In de volledige uitwerking van dit plan kan ook de riolering meegenomen worden.

Aan het waterschap is wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Dit wateradvies is als bijlage 1b opgenomen.

3.5 Flora en fauna

Er is een natuurtoets uitgevoerd, waarin inzicht is verkregen in de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ingrepen op deze soorten (Flora- en faunawet). In de natuurtoets is onderscheid gemaakt in het plangebied en het studiegebied. Het plangebied is het gebied waar de werkzaamheden zullen plaatsvinden, het studiegebied heeft betrekking op een gebied met een straal van ongeveer 1 kilometer van het plangebied (figuur 25). Het is belangrijk om een dergelijke omvang als studiegebied te nemen omdat veel soorten een groter leefgebied hebben dan alleen het plangebied en omdat de invloed van de voorgenomen activiteit soms verder reikt dan alleen het plangebied, bijvoorbeeld omdat het leefgebied wordt versnipperd en in kwaliteit achteruit gaat. Het plangebied bestaat uit een parkeerplaats, bebouwing (restaurant Cadzandria) en duin. Het duin bestaat uit enkele tientallen vierkante meters ruigte, struweel en bomen. Het studiegebied bestaat uit duin, bebouwing van Cadzand-Bad, strand en hooiland met drinkputten alsmede een grote parkeerplaats.

In het kader van de Flora- en faunawet wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën: algemene soorten (tabel 1), overige beschermde soorten (tabel 2) en zwaarder beschermde soorten (tabel 3). In de tabellen in bijlage 2 wordt per soortengroep aangegeven of en zo ja welke soort voorkomt in het studiegebied, wat de functie is van studie- en plangebied, welke handelingen als gevolg van het initiatief mogelijkerwijs schadelijk kunnen zijn, wat de effecten zijn op de populatie en welke maatregelen getroffen kunnen worden om schade te voorkomen. Op grond daarvan wordt een conclusie getrokken die onderstaand is verwoord.

Figuur 25. Plangebied en studiegebied in het kader van natuurtoets

Beschermde watervogels, vissen, ongewervelden en vaatplanten komen niet voor in het plangebied. Activiteiten in het plangebied hebben geen effect op het voorkomen in het studiegebied of daarbuiten. Voor zoogdieren, broedvogels en amfibieën geldt dat beschermde soorten kunnen voorkomen in studie- en plangebied, maar dat met mitigerende maatregelen een negatief effect op de soorten te voorkomen is.

In het geval van zoogdieren gaat het om een aantal vleermuissoorten. Zowel bij het bouwrijp maken als in het gebruik kan een schadelijk effect optreden. Als mitigerende maatregel wordt voorafgaande aan het bouwrijp maken het terrein gemaaid met een schijvenmaaier of maaibalk. Het maaisel wordt verwijderd. Bomen worden net voor de kap gecontroleerd op aanwezigheid van vleermuizen. Verder wordt gebruik gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting. Door de toepassing van amberkleurig UV-vrije ledlampen, de plaatsing van buitenverlichting op een hoogte van maximaal 4,50 meter en het vermijden van uitstraling van lichtbundels naar boven wordt de lichthinder voor vleermuizen aanzienlijk beperkt. In de omgeving worden vleermuiskasten opgehangen (5 stuks) die kunnen fungeren als dagverblijf indien alle bomen gekapt worden. De bunker wordt vooraf gecontroleerd op aanwezigheid van vleermuizen. Indien aanwezig dan vinden heiwerkzaamheden plaats buiten de overwinterperiode.

Voor broedvogels zijn geen schadelijke handelingen te verwachten, omdat het rooien van de beplanting buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd. Dit wordt in de uitvoeringsfase in een plan van aanpak vastgelegd.

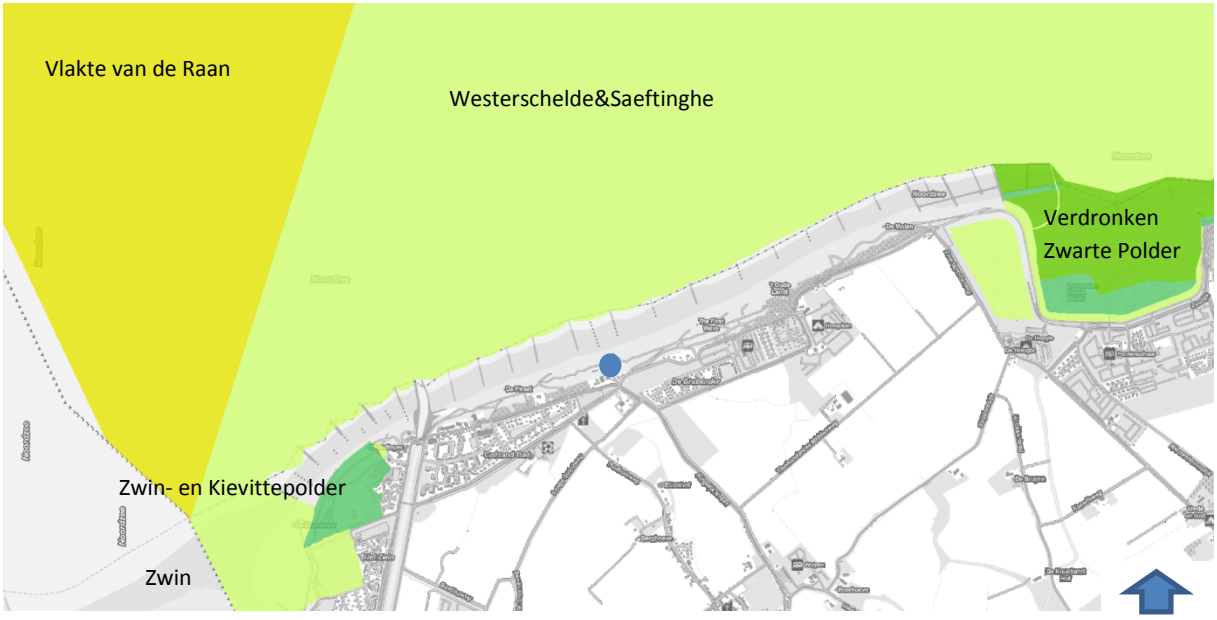
In het geval van amfibieën gaat het met name om de boomkikker die in 2012 is aangetroffen in het studiegebied. Bij het bouwrijp maken kan een schadelijk effect optreden. Als mitigerende maatregel wordt voorafgaande aan het bouwrijp maken het terrein door een deskundige afgezocht op boomkikkers. Indien aanwezig worden deze verplaatst naar een alternatief biotoop in de directe omgeving. Het terrein wordt vooraf gemaaid met een schijvenmaaier of maaibalk. Het maaisel wordt verwijderd. Het westelijk deel van het plangebied wordt aangeplant met inheemse struiken die geschikt zijn als landbiotoop voor de boomkikker. Het beheer en onderhoud wordt op duurzame wijze uitgevoerd op basis van een algemeen aanvaard protocol.

Ondanks dat er geen waarnemingen bekend zijn van ongewervelden, is het niet uitgesloten dat de Nauwe Korfslak voorkomt. Bepaalde delen van de duinen zijn aangewezen in het kader van de Natura 2000 richtlijn voor deze soort. Door de strooisellaag en de toplaag (20 cm – maaiveld) voorzichtig te verwijderen en dit te verwerken in de toekomstige beplanting, is een negatief effect uitgesloten.

Door bovenstaande mitigerende maatregelen te treffen zijn er geen effecten op flora en fauna te verwachten.

3.6 Natuur

<u>Natura 2000</u>
Het plangebied maakt geen deel uit van een Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. Het Natura 2000 gebied Westerschelde &Saeftinghe ligt op meer dan 200 meter; de grens ligt bij de vloedlijn. Hier komen geen stikstofgevoelige habitats voor. Mogelijk relevante effecten hebben hier betrekking op verstoring. Aangezien het strand beneden het initiatief thans al een van de drukstbezochte stranden is, zal de verstoring als gevolg van de ontwikkeling van het Badhuis niet significant toenemen.



Figuur 26. Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Het Beschermde Natuurmonument Verdronken Zwarte Polder ligt op meer dan 2 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 1.350 meter ten westen van het plangebied. In dit gebied komen stikstofgevoelige habitats voor, te weten Witte Duinen, Grijze Duinen, Duindoornstruweel en Schorren en Zilte Graslanden.
In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het Strandhotel en De Branding, die op veel kortere afstand een grotere ontwikkeling tot gevolg hebben dan de ontwikkeling van het Badhuis, is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van stikstofdepositie. Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een daling van de stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie. Dit is het gevolg van de autonome daling van de stikstofdepositie als gevolg van verkeer (schonere technieken), die groter is dan de toename van stikstofdepositie door de toename van verkeer door de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door de projecten uit de Ontwikkelingsvisie Cadzand Bad en de Schilvisie Cadzand Bad. In de plansituatie zal de stikstofdepositie dus weliswaar hoger zijn dan de autonome situatie door een toename van verkeer, van een daadwerkelijke toename is echter geen sprake: de stikstofdepositie blijft afnemen in vergelijking met de huidige situatie. Dit fenomeen wordt aangeduid als een "verminderde afname"; als gevolg van de ontwikkeling daalt de stikstofdepositie in de plansituatie minder snel dan voorzien in de autonome situatie.

Het worst case scenario inclusief duinenbijtelling van 400 mol N/(ha×jr) leidt tot het volgende beeld:

- Schorren en zilte graslanden, binnendijks [H1330B]: de kritische depositiewaarde is 1571 mol N/(ha×jr). De achtergronddepositie is maximaal 1770 mol N/(ha×jr). Er is sprake van een overbelaste situatie. Voor de schorren en zilte graslanden geldt een behouddoelstelling voor oppervlakte en kwaliteit. Doordat sprake is van een (verminderde) afname van de stikstofdepositie, komt de instandhoudingsdoelstelling niet in gevaar. Significante negatieve effecten zijn dan ook uitgesloten;
- Witte duinen [H2120]: de kritische depositiewaarde is 1429 mol N/(ha×jr). De achtergronddepositie is maximaal 1660 mol N/(ha×jr). Voor witte duinen geldt een verbeterdoelstelling voor de kwaliteit. De (verminderde) afname van stikstofdepositie op dit habitattype past binnen de verbeterdoelstelling. Significante negatieve effecten zijn aldus uitgesloten;
- Grijze duinen, kalkarm [H2130]: de kritische depositiewaarde is 1071 mol N/(ha×jr), de achtergronddepositie is maximaal 1660 mol N/(ha×jr). Er is sprake van een overbelaste situatie. Voor de grijze duinen geldt een behouddoelstelling voor oppervlakte en kwaliteit. Doordat de stikstofdepositie (verminderd) afneemt, komt de behouddoelstelling niet in gevaar. Significante negatieve effecten zijn dan ook uitgesloten;
- Duindoornstruweel [H2160]: de kritische depositiewaarde is 2000 mol N/(ha×jr). De achtergronddepositie is maximaal 1660 mol N/(ha×jr). De kritische depositiewaarde wordt niet overschreden. Een significant negatief effect is daarom uitgesloten.

In het onderzoek is bezien wat de gevolgen zijn van de verminderde afname van de stikstofdepositie voor het meeste kwetsbare habitattype: de Witte Duinen (H2120) . Daarbij is rekening gehouden met de duinenbijtelling. Alsdan bevinden de Witte duinen van gebied het "Zwin & Kievittepolder" zich in een overbelaste situatie. Dit geldt voor het oostelijk deel van het gebied, dat het dichtst bij de bebouwing van Cadzand Bad ligt. In de huidige situatie bedraagt de stikstofdepositie op dit habitattype als gevolg van verkeer circa 0,5-5 mol N/(ha×jr). De bijdrage van het Badhuis zal als gevolg van de grote afstand tot het kwetsbare gebied, de beperkte ontwikkeling en het hoge aandeel van de Ringdijk Noord als gebruikte invalsroute slechts een fractie aan stikstofdepositie met zich meebrengen (minder dan 0,01 mol N/(haxja). Gelet op de totale stikstofhuishouding in de habitats en het dynamische karakter ervan is deze bijdrage "plantenfysiologisch" verwaarloosbaar.

Tot slot is er in het onderzoek rekening mee gehouden dat de duinen van gebied het Zwin onderdeel zijn van het zogenaamde "renodunaal district". De duinen bevatten kalkrijk zand, dat vanwege de gunstige winddynamiek "overstuift". Door deze overstuiving, in combinatie met biologische processen, zoals gravende konijnen, komt beschikbaar fosfaat als gevolg van verzuring niet vrij in de duinen in het Zwin & Kievittepolder. Tevens is er sprake van de "inwaai" van zout, wat de successie remt en de Witte Duinen mede in stand houdt. De verminderde afname leidt ook hierom niet tot significante negatieve effecten op de gebieden. Geconcludeerd mag worden dat de bijdrage van de ontwikkeling van het Badhuis – ook in cumulatie met de andere projecten – niet leidt tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet (artikel 19j lid 2 Nbw 1998) kan dan ook achterwege blijven.

Ecologische Hoofdstructuur
Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De dichtstbij gelegen delen van de Ecologische Hoofdstructuur die niet tot het Natura 2000 gebied behoren liggen op circa 200 meter. Het gaat om relatief beperkte percelen met poelen in de duinen. De geplande activiteit heeft geen nadelig effect op de Ecologische Hoofdstructuur.

Duinontwikkeling en migratieroutes
Uit het voorgaande (paragraaf 3.5 en 3.6) kan derhalve worden geconcludeerd dat met mitigerende maatregelen aan de wettelijke vereisten vanuit de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet kan worden voldaan. Wettelijk compensatie is niet aan de orde.

Los van de wettelijk beschermde gebieden en soorten is het vanuit een oogpunt van natuur-ontwikkeling én recreatieontwikkeling wenselijk dat er in en rond Cadzand Bad bestaande natuur-kwaliteiten worden verstevigd. De bestaande en erkende natuurkwaliteiten bevinden zich vooral in het Zwingebied en in de Herdijkte Zwarte Polder. Tussen beide gebieden met natuurkwaliteit zijn er drie mogelijke migratieroutes die in het gedachtegoed van de Ecologische Hoofdstructuur als een soort ecologische verbindingszone kunnen fungeren. De soort die als gidssoort kan dienen voor het gebruik van die routes, is de boomkikker.

Een van de migratieroutes loopt over de duinen, waarbij de omvang van de duinen en de beplanting een belangrijke rol spelen. In deze route zijn twee obstakels: de overgang van het uitwateringskanaal en de vernauwing van de duinenrij bij het bebouwingscluster Badhuis-De Blanke Top. Op natuurlijke wijze groeit ter plaatse van het bebouwingscluster Badhuis-De Blanke Top het duin thans al zee-waarts aan. Deze duinaangroei heeft consequenties voor het onderliggende strandpaviljoen Caricole; het waterschap Scheldestromen heeft inmiddels te kennen gegeven dat het strandpaviljoen zal moeten verplaatsen. Daarmee komt de weg vrij om de zeewaartse aangroei van de duinen verder te versterken en een verbreding van de doorgang tussen de bebouwing van het Badhuis en de Blanke Top enerzijds en het strand anderzijds te realiseren, waarbij zowel ruimte is voor de migratieroute van de boomkikker als voor een kwalitatieve verbetering van de recreatieve routes. Vanuit de ontwikkeling van het Badhuis is de bereidheid om een bijdrage te leveren aan de uitbreiding en inrichting van dit duingebied. Daarmee wordt de natuurontwikkeling rond Cadzand weer een stuk robuuster en blijft het areaal aan duinen in stand.

3.7 Verkeer en parkeren

Verkeer
In de huidige situatie is in het plangebied een restaurant van circa 200 m² gelegen met een parkeerplaats voor ongeveer 25 auto’s. Beneden aan de duinovergang zijn diverse grotere parkeerterreinen aanwezig, waaronder het parkeerterrein in de Vlamingpolder en het parkeerterrein aan de Lange Strinkweg. In de nieuwe situatie is sprake van maximaal 35 eenheden (appartementen

en bedrijfswoning) en een horecafunctie van circa 450 m² alsmede een zwembad/wellness, dat alleen bedoeld is voor de gebruikers van de recreatieappartementen.

De bijbehorende verwachte verkeersgeneratie op de duinovergang bedraagt gemiddeld circa 200 motorvoertuigen per etmaal ten opzichte van gemiddeld circa 50 motorvoertuigen per etmaal in de huidige situatie. Het aantal verkeersbewegingen op de duinovergang stijgt derhalve als gevolg van het initiatief van 50 naar maximaal 200 motorvoertuigen per etmaal gemiddeld.

Daarbij wordt de badroute zo ingericht dat de auto te gast is. Op drukke strandtijden is de badroute het domein van wandelaars, fietsers en bolderkarren. De toename van het aantal verkeers-bewegingen bedraagt op de aansluitende Boulevard de Wielingen en de Ringdijk Noord maximaal 4%. Het huidige profiel van beide wegen is ruimschoots berekend op een dergelijke toename. In de Ontwikkelingsvisie voor Cadzand Bad wordt de herinrichting van Boulevard de Wielingen als belangrijk project gezien. Voorwaarde voor de herinrichting is wel dat er voldoende capaciteit op de Boulevard blijft; overigens zullen de meeste verkeersbewegingen vanuit het initiatief via de Ringdijk Noord plaatsvinden.

Parkeren

De gemeentelijke parkeernorm is op de ontwikkeling van toepassing. Deze norm gaat uit van 1,2 parkeerplaats per appartement of bedrijfswoning en 5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte horeca. Uitgaande van maximaal 35 eenheden recreatieappartementen en/of bedrijfswoningen en 450 m² horeca zijn 65 parkeerplaatsen benodigd. In het huidige ontwerp biedt de tweelaagse parkeerkelder ruimte aan 68 parkeerplaatsen. In geval gekozen wordt voor een drielaagse parkeerkelder wordt het aantal van 68 parkeerplaatsen sowieso gehaald. Er wordt rekening mee gehouden dat op grond van de technische uitwerking nog enkele parkeerplaatsen vervallen. Anderzijds ligt ook het aantal eenheden recreatieappartementen en/of bedrijfswoningen nog niet vast, maar is wel gemaximeerd. Daarmee wordt aan de parkeernorm voldaan.

In de praktijk zullen bezoekers van de horeca te voet, met de fiets of met de auto komen:

- voetgangers hebben toegang tot de horeca vanaf de zogeheten duinboulevard (het pad dat over de duinen vanaf het Zwin naar Breskens loopt) en vanaf de badroute;
- fietsers kunnen gebruik maken van de fietsenstalling aan de duinboulevard;
- automobilisten kunnen hun auto kwijt in de parkeerkelder of bij grote drukte op een van de grotere collectieve parkeerterreinen, waarbij de parking in de Vlamingpolder en aan de Lange Strinkweg het meest voor de hand liggen.

3.8 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het initiatief wordt plaats geboden aan horeca in de vorm van restaurant en grandcafé en een zwembad/wellness, uitsluitend voor gebruikers van de recreatieappartementen. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is de minimaal benodigde afstand tussen restaurants en woningen 10 meter en tussen badhuizen of saunabaden en woningen 30 meter (in verband met het (continue) geluid van de installaties).

De bestaande woningen aan de Boulevard de Wielingen 4a t/m 4c zijn gelegen aan de westzijde, op een afstand van ten minste 28 meter van het restaurant. De afstand tot het terras voor het restaurant bedraagt 30 meter en het terras is aan deze zijde afgeschermd en volledig op de zeezijde georiënteerd. Hiermee wordt voor het restaurant voldaan aan de richtafstanden en is geen overlast bij deze woningen te verwachten. Het Grandcafé (met terras) is gelegen aan de zeezijde, volledig afgeschermd ten opzichte van de woningen, die zijn gelegen op grotere afstand dan 30 meter.

Andere nabijgelegen woningen liggen aan de Boulevard de Wielingen nrs. 2a en 3 op circa 20 meter afstand van de gevels van het zwembad/wellness. Deze afstand is kleiner dan de richtafstand van 30 meter.

Daarbij wordt wel opgemerkt dat de vraag of geluidsoverlast optreedt vanwege installaties afhankelijk is van de te kiezen installatie en locatie van de installaties. Uitgangspunt is dat de installatie in nadere ontwerpproces zo worden gesitueerd dat de afstand tot woningen maximaal is of dat de woningen worden afgeschermd door een ander gebouwdeel of een duin. Gelet op de ligging van de installaties op niveau -2 in het duin wordt geen belemmering verwacht. Dit onderdeel wordt uitgewerkt bij de aanvraag voor de tweede fase van de omgevingsvergunning.

Rekening houdende met de randvoorwaarde dat bij de uitwerking van de bouwplannen de installaties zo worden geplaatst dat milieuhinder naar de nabijgelegen woningen wordt voorkomen, vormt milieuhinder geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Grijze milieu-aspecten

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder is er geen geluidszone aanwezig langs de Boulevard de Wielingen, omdat de toegestane rijsnelheid 30 km/uur bedraagt. Op grond van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting van deze weg wel berekend ter plaatse van de gevels van de nieuw voorziene appartementen.

Gezien het hoogteverloop van het duin, is de geluidsbelasting berekend op 8, 11 en 18 meter hoogte ten opzichte van Boulevard de Wielingen. De kortste afstand tussen de gevels van de appartementen en de rand van de weg bedraagt ongeveer 78 meter. Voor de verkeersintensiteiten is gebruik gemaakt van de tellingen uit 2009 die zijn opgenomen in het rapport 'Verkeerseffectstudie Cavelot' van 3 augustus 2009, nr. 9T4001.A2, opgesteld door Royal Haskoning. Hierin is ook de autonome groei tot 2020 aangegeven (1% per jaar, uitsluitend recreatieverkeer) en de invloed van het plan Cavelot zelf (450 recreatiewoningen).

Volgens de wettelijke rekenregels moet voor de geluidsbelasting worden uitgegaan van een gemiddelde weekdag. In Cadzand Bad is het weekend echter veruit maatgevend, zodat voor een goede afweging in onze berekeningen uit is gegaan van de weekenddagetmaalintensiteit. Dit levert een etmaalintensiteit op de Boulevard op van maximaal 4.269 mvt/etmaal in 2020. Voor 2022 hebben wij de etmaalintensiteit hieruit berekend, uitgaande van 1% groei per jaar en 150 mvt/etmaal extra vanwege de nieuwe ontwikkeling. Hiermee komt de etmaalintensiteit voor 2022 op Boulevard de Wielingen op 4.505 mvt/etmaal. In het rapport van Haskoning is ook de bijdrage van vrachtverkeer aangegeven. De verdeling over dag-, avond- en nachtperiode is echter niet aangeven. In de indicatieve berekening is de volgende verdeling gehanteerd: 95% in de dagperiode, 4,5% in de avond- en 0,5% in de nachtperiode.

De geluidsbelasting van de Boulevard de Wielingen voor 2022 is indicatief bepaald met Standaard rekenmethode 1, zie bijlage 1. De geluidsbelasting zal in werkelijkheid lager zijn door de bodemabsorptie in het gebied tussen de weg en de woningen en de afscherming van de tussenliggende bebouwing. Pas indien uit de indicatieve berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting (te) hoog zou kunnen zijn, is het nodig een meer gedetailleerd model op te zetten.

De indicatief berekende geluidsbelasting bij de nieuwe appartementen bedraagt 43 dB op een drukke weekenddag. Dit is ruimschoots lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet

geluidhinder. In bijlage 2 is de berekening opgenomen. Mogelijke hinder van wegverkeerslawaai vormt daarmee geen beperking voor de planontwikkeling.

Lucht

De bouw van maximaal 35 appartementen en/of bedrijfswoningen draagt niet “in betekenende mate” bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in de buitenlucht[2]. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Externe veiligheid

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

Over de Westerschelde worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De transportroute op de Westerschelde passeert op circa 3 kilometer afstand van het plangebied. De “Actualisatiestudie 2011 risico’s transport gevaarlijke stoffen Westerschelde en prognoses 2015 en 2030” (DNV, 2011) richt zich op de transport(on)veiligheid van het (toenemend) scheepvaartverkeer met gevaarlijke ladingen. De aandacht gaat specifiek uit naar mogelijke calamiteiten op de vaarweg waarbij mogelijk brandbare of toxische stoffen vrijkomen (ammoniak en brandbare gassen). Er wordt een modellering gegeven van de specifieke aard en intensiteit van het toekomstig te verwachten scheepvaartverkeer op de Westerschelde. Daarbij is de situatie in de referentieperiode 2004-2008 als referentiepunt voor de gedefinieerde scenario’s genomen. Zowel voor deze periode als voor de geprognosticeerde perioden 2015 en 2030 komt de contour van het plaatsgebonden risico nergens aan land. In beide periode blijkt het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet te overschrijden. Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.10 Conclusie

De herontwikkeling past in het gedachtegoed van de “Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad Natuurlijk stijlvol” en de “Schilvisie Cadzand Bad”. Hierin is bijzondere betekenis toegekend aan de duinovergang. Het initiatief voor het Badhuis is in termen van buitenruimte en uitstraling afgestemd op toekomstige plannen voor hotel De Blanke Top. Het geschetste beeld van de ontwikkeling past bij het beeld dat is opgeroepen in de Schilvisie; het Q-team heeft positief op de plannen geadviseerd. In deze ruimtelijke onderbouwing is de bandbreedte van de maatvoeringen en de beoogde sfeer vastgelegd, waarbinnen het concrete bouwplan ontwikkeld kan worden. De planologische risico’s op de kavel zijn onderzocht en hetzij niet van toepassing hetzij inzichtelijk gemaakt en geadresseerd. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

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

H4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Het plangebied is 3.494 m² groot, waarvan de percelen sectie EC nrs. 105, 1231, 1673 en 1848 ged. in eigendom zijn van het waterschap Scheldestromen en het perceel sectie EC nr. 104 in eigendom is van de initiatiefnemers. De initiatiefnemers hebben op <datum> 2013 een erfpachtovereenkomst gesloten voor de desbetreffende percelen met het waterschap.

Het kostenverhaal is vastgelegd in een anterieure overeenkomst die door initiatiefnemers en gemeente op 11 november 2014 is getekend. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Het planschaderisico is op voorhand in kaart gebracht. In de anterieure overeenkomst is het risico van planschade bij de initiatiefnemer neergelegd.

De vereveningsbijdrage is 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.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen, Rijkswaterstaat en de Zeeuwse Milieufederatie/'t Duumpje.

Uit het vooroverleg zijn inhoudelijke reacties ontvangen van:
1. 't Duumpje en Stichting Duinbehoud, mondelinge toelichting ondersteund door mail dd. 15 januari 2014;
2. Waterschap Scheldestromen, brief dd. 21 januari 2014;
3. Provincie Zeeland, brief dd. 12 februari 2014.

Van de overige vooroverlegpartners is geen reactie ontvangen. De inhoudelijke vooroverlegreacties worden onderstaand behandeld, waarbij per vooroverlegreactie eerst de overwegingen van de gemeente en vervolgens de consequenties voor het ontwerpbestemmingsplan aangegeven worden.

<u>1. 't Duumpje/Stichting Duinbehoud</u>

Compensatie en mitigatie worden noodzakelijk geacht om de natuurkwaliteit van de beschermde soorten en habitat te beschermen en zo te voorkomen dat de huidige natuurkwaliteit van de kust Kievittepolder – Herdijkte zwarte Polder achteruitgaat als gevolg van de bouwactiviteiten en andere ontwikkelingen aan de kust Cadzand-Bad.

Achteruitgang van de natuurkwaliteit wordt verwacht als gevolg van de uitbreiding van het Badhuiscomplex. Het gaat daarbij om de volgende bedreigingen:

- toename stikstofdepositie a.g.v. de toename van het verkeer;
- de bebouwde oppervlakte in de duinen wordt met meer dan 3000 m2 vergroot;
- een deel van deze oppervlakte heeft nu de bestemming als natuurwaarde en zal worden omgezet in de bestemming Horeca/bebouwd;
- Het leefgebied van de boomkikker zal als gevolg van de uitbreiding afnemen;
- De migratieroute van de boomkikker zal als gevolg van de uitbreiding worden bedreigd;
- De als vleermuisvriendelijk beschreven verlichting dient te worden gedefinieerd;
- Een plan van aanpak t.b.v. bouwwerkzaamheden in het broedseizoen is noodzakelijk;
- De beschreven aan te brengen boomkikkervriendelijke beplanting dient duurzaam te worden uitgevoerd. Dat houdt o.m. in dat er een onderhoud- en beheerprotocol beschikbaar moet zijn.

't Duumpje heeft in samenwerking met stichting Duinbehoud en de Stichting Het Zeeuwse landschap voor de kust Kievittepolder – Herdijkte Zwarte Polder een compensatie- en mitigatieplan opgesteld. Compensaties voor huidige en toekomstige projecten kunnen in dit plan worden verwerkt. Op die manier ontstaat er een robuuste compensatie dat meer natuurkwaliteit zal bieden dan kleine en afzonderlijke compensaties.

Overwegingen gemeente
Er is in het plan voor het Badhuis wel sprake van mitigatie, niet van (een noodzaak tot) compensatie. Een relevante toename van stikstofdepositie is bij dit plan niet aan de orde. Mitigerende maatregelen zijn in het plan beschreven en aangescherpt op basis van de waardevolle opmerkingen van 't Duumpje. Zo is de vleermuisvriendelijke verlichting nader gedefinieerd en zijn waarborgen opgenomen voor een plan van aanpak voor de bouwwerkzaamheden in het broedseizoen en voor een duurzaam beheer en onderhoud van de aan te brengen beplanting.

Het plan van 't Duumpje e.a. voor een versterking van de natuur rond Cadzand-Bad is bekend. Het beoogde eindbeeld, dat een doorvertaling is van de Gebiedsvisie Natuurlijk Vitaal, staat inhoudelijk niet ter discussie. De wijze waarop de versterking van de natuur georganiseerd wordt en tot stand komt is nog wel onderwerp van overleg. De initiatiefnemer van het Badhuis is in principe bereid een bijdrage te leveren, ook al is er formeel geen noodzaak tot compensatie, zolang dat nabij het werk plaatsvindt. Deze bijdrage vindt plaats door de migratieroute van de boomkikker die ter plaatse van de bebouwingscluster van Badhuis en De Blanke Top mogelijk belemmerd wordt, ter plaatse te versterken. Daarbij wordt de zeewaartse aangroei van duinen, die al op natuurlijke wijze plaatsvindt, verder versterkt en de daardoor ontstane uitbreiding van het duingebied ingericht. Daarvoor is het wel noodzakelijk dat de aangekondigde verplaatsing van strandpaviljoen Caricole zijn beslag krijgt. Afstemming met het waterschap over de fasering van de werkzaamheden is ingezet.

Conclusie
Deze overlegreactie heeft geleid tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 3.5 en 3.6.

2. Waterschap Scheldestromen
Er zijn geen aanvullende berekeningen nodig ten opzichte van de eerdere berekeningen van Alkyon. Zolang de kelder niet verder in zeewaartse richting wordt uitgebouwd, is aanpassing van de watervergunning niet nodig.

Het hemelwater dat op de oprit naar de garage valt, levert bij neerslag een vervuilde waterstroom. Wij verzoeken u bij de bouw van de parkeergarage het hemelwater van de oprit naar de garage aan te sluiten op de riolering.

Overwegingen gemeente
Met genoegen hebben wij kennis genomen van uw reactie dat de watervergunning niet aangepast hoeft te worden. Het hemelwater van de oprit wordt aangesloten op de riolering. De tekst in de ruimtelijke onderbouwing is daarop aangepast.

Conclusie
Deze overlegreactie heeft geleid tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 3.4.

3. Provincie Zeeland
Geconstateerd wordt dat het plan voor recreatieappartementen in lijn is met het provinciaal beleid inzake permanente bewoning. Immers permanente bewoning is met uitzondering van de bedrijfswoningen in het complex Badhuis niet toegestaan. Het verbod tot permanente bewoning van de bestemming Recreatie dient wel als voorwaarde bij de op termijn te verlenen omgevings-vergunning te worden opgenomen. Ook in het toekomstig bestemmingsplan dient het verbod tot permanente bewoning in de plan regels te worden opgenomen.

Op basis van het provinciaal beleid dient aannemelijk te worden gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het complex en het particuliere buitenterrein is gewaarborgd. In dit geval is er sprake van één gebouw/complex in het topsegment. De kwaliteit en uitstraling zijn hoogwaardig.
De redenering dat duurzaam beheer en onderhoud in dit specifieke geval op een ander wijze, via een Vereniging van Eigenaren, wordt gegarandeerd, wordt onderschreven. Wel wordt er op aangedrongen dat in de af te sluiten realisatieovereenkomst relevante kwaliteitseisen, waaronder duurzaam beheer en onderhoud, worden opgenomen.

Cadzand-Bad ligt niet binnen de begrenzing 'bebouwd gebied', zoals door de Provincie bepaald, zodat er verevend dient te worden. Wat verevening betreft dient minimaal aan het provinciale beleid te worden voldaan. Verzocht wordt inzichtelijk te maken wat de investeringsbijdrage voor dit initiatief op basis van het gemeentelijk beleid is en deze bijdrage te vergelijken met wat op basis van het provinciale beleid de vereveningsbijdrage zou moeten zijn.

Overwegingen gemeente
Met genoegen hebben wij kennis genomen van uw reactie dat de redeneringen inzake permanente en recreatieve bewoning en duurzaam beheer en onderhoud worden onderschreven. Uiteraard dienen deze redeneringen ook een plaats te krijgen in de voorwaarden voor vergunningverlening, de realisatieovereenkomsten en in het toekomstig bestemmingsplan.

Wij delen uw conclusie dat Cadzand-Bad niet binnen de begrenzing ‘bebouwd gebied’ ligt, zoals door de Provincie bepaald. Dit heeft echter niet automatisch tot gevolg dat er verevend dient te worden. Immers, conform de handreiking verevening 2010, wordt de begrenzing van het buitengebied waar verevening van toepassing is, bepaald op basis van de in het omgevingsplan aangegeven (woon)kernen, de bestaande (verkeerskundige) grenzen van de bebouwde kom en de grenzen van het bestaand bebouwd gebied. Omdat Cadzand-Bad wel degelijk een bebouwde kom grens heeft die ver voorbij het Badhuiscomplex ligt, hoefde er in Cadzand-Bad op basis van het provinciaal beleid niet verevend te worden. In de handreiking verevening 2013 wordt alleen nog maar verwezen naar de begrenzing bebouwd gebied, hetgeen in zou houden dat elke ontwikkeling in Cadzand-Bad onder het provinciale regime van verevening valt.

Zoals wordt opgemerkt, vindt de verevening plaats via een bijdrage aan het Investeringsfonds Cadzand-Bad. Dit is een vorm van gemeentelijke verevening, waarvoor de beleidsuitwerking en de bijbehorende bedragen zijn opgenomen in de Schilvisie Cadzand-Bad. In deze situatie geldt conform de handreiking verevening 2013 het gemeentelijk beleid als uitgangspunt voor de invulling van het

vereveningsprincipe. De vereveningsbijdrage voor het Badhuis ligt overigens vele malen hoger dan de vereveningsbijdrage die op grond van het provinciale beleid zou worden verkregen. In het provinciale beleid zou het gaan om een bedrag van maximaal 35 x € 2.500 ofwel € 87.500,00. De bijdragen worden gebruikt om te investeren in de omgevingskwaliteit. In dit geval wordt de bijdrage gebruikt voor investeringen in het versterken van landschappelijke waarden (zeewaarts vergroten van het duingebied), verbetering van de duinovergang (herinrichting) en/of aanleg wandel-, fiets- en ruiterpaden in het duingebied. Daarmee wordt volledig voldaan aan de voorwaarden van het provinciale beleid.

Conclusie
Deze overlegreactie heeft geleid tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 4.1.

Bijlage 1a. Watertoets-tabel

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

Bijlage 1b. Wateradvies

WaterschapScheldestromen

Gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

uw bericht	: 13 oktober 2014	behandeld door	: drs. ing. J.M. Schipper
uw kenmerk	: e-mail van dhr. R. van Kerkhoff (adviesbureau Van Kerkhoff Maatwerk)	doorkiesnummer	: 088-2461266
ons kenmerk	: 2014032162	e-mail	: info@scheldestromen.nl
	(bij reactie graag dit nummer vermelden)	verzenddatum	:
bijlagen	:	projectnummer	:

onderwerp : wateradvies ruimtelijke onderbouwing 'Badhuis Cadzandria Cadzand'

Middelburg, 20 november 2014

Geachte heer, mevrouw,

De ruimtelijke onderbouwing 'Badhuis Cadzandria Cadzand' (versie 13 oktober 2014) en de brief (10 oktober 2014) van dhr. Steetsel met achterliggend Arcadisrapport geven ons geen aanleiding opmerkingen te maken.

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

Deze brief is tevens het wateradvies.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen

Postadres:
Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Bezoekadressen:
Kanaalweg 1,
4337 PA Middelburg

Kennedylaan 1,
4538 AE Terneuzen

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

Bijlage 2. Natuurtoets – effecten op soorten

ZOOGDIEREN
Voorkomen in studiegebied: Tabel 3: Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Ruige dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Veldspitsmuis Tabel 1: Huisspitsmuis, Bosmuis, Bunzing, Wezel, Hermelijn, Veldmuis, Rosse woelmuis, Tweekleurige Bosspitsmuis, Konijn, Mol, Haas en Egel.
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: Bekker 2009, Zoogdieren in Zeeland en veldbezoek archief Wieland . Genoemde vleermuissoorten komen voor in het studiegebied en plangebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van het jachtgebied en trek-/vliegroute van deze soorten. In de bebouwing zijn geen dagverblijven van vleermuizen geconstateerd. Op moment van onderzoek waren geen vleermuizen aanwezig in de bomen in het plangebied. Vleermuizen verkassen per jaar zeer regelmatig van dagverblijf. In potentie zijn enkele bomen geschikt. De bunker is niet gecontroleerd op aanwezigheid van vleermuizen. Er is geen invliegopening in het plangebied. De fundamenten zijn wel gelegen onder het plangebied. De Veldspitsmuis komt voor in ruige biotopen. Het ruigtebiotoop is zeer klein en geïsoleerd. Naar verwachting komt deze soort niet voor in het plangebied. Zoogdieren uit tabel 1 kunnen sporadisch voorkomen in het plangebied.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten): Bij het kappen van de bomen kunnen vleermuizen gedood/verstoord worden indien deze hierin aanwezig zijn. Sommige vleermuizen (Gewone grootoorvleermuis, Watervleermuis en Ruige dwergvleermuis kunnen niet tegen verlichting. Het leefgebied kan verstoord worden (indien verlichting op ongunstige plaatsen geplaatst wordt). Bij het bouwrijp maken van het terrein kunnen grondgebonden zoogdieren gedood worden.
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Niet in het geding
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Het terrein wordt vooraf gemaaid met een schijvenmaaier of maaibalk. Het maaisel wordt verwijderd. Bomen worden net voor de kap gecontroleerd op aanwezigheid van vleermuizen. Er wordt gebruik gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting (indien verlichting wordt toegepast). In de omgeving kunnen vleermuiskasten opgehangen worden (5 stuks) die kunnen fungeren als dagverblijf indien alle bomen gekapt worden. Bunker wordt vooraf gecontroleerd op aanwezigheid van vleermuizen. Indien aanwezig dan vinden heiwerkzaamheden plaats buiten de overwinterperiode.
Conclusie: Voor zoogdieren hebben de geplande werkzaamheden geen nadelige effecten indien mitigerende maatregelen uitgevoerd worden.

BROEDVOGELS
Voorkomen in studiegebied: Fazant, Zwartkop, Houtduif, Tjiftjaf, Winterkoning, Heggenmus, Merel, Zanglijster, Kneu
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: veldbezoeken archief Wieland In het studiegebied komen broedvogels voor. Het plangebied is niet of nauwelijks geschikt voor broedvogels als gevolg van de verharding.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten):

Geen schadelijke handelingen te verwachten indien verstorende werkzaamheden en het rooien van de beplanting buiten het broedseizoen worden uitgevoerd.
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Niet in het geding
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Werkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen
Conclusie: Indien buiten het broedseizoen werkzaamheden uitgevoerd worden, worden broedvogels niet verstoord. Er zijn geen nadelige effecten voor soorten waarvan het leefgebied of de broedlocatie beschermd is.

WATERVOGELS
Voorkomen in studiegebied: Blauwe reiger, Waterhoen, Meerkoet, Ijsvogel, Wilde eend
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: Ministerie van Verkeer en Waterstaat e.a., Deltavogelatlas, atlas van vogelconcentraties en vliegbewegingen in het Deltagebied, digitale versie 13-01-2013; SOVON Vogelonderzoek Nederland & Ganzenwerkgroep Zeeland, 2009; Archief Wieland In het studiegebied komen watervogels voor. In het plangebied komen vanwege de ligging nabij de bebouwing beperkt watervogels voor.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten): Niet van toepassing
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Niet in het geding
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Niet van toepassing
Conclusie: Watervogels komen in het plangebied beperkt voor. De geplande activiteiten hebben geen nadelig effect op de watervogels in de omgeving.

REPTIELEN EN AMFIBIEËN
Voorkomen in studiegebied: Tabel 3: Boomkikker. Tabel 1: Bruine kikker, Groene kikker, Kleine watersalamander en Gewone pad (vrijstelling, wel zorgplicht)
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: archief Wieland en website www.ravon.nl Deze soorten komen voor in het studiegebied. Boomkikker heeft zich recent gevestigd in een poel op circa 100 meter afstand van het plangebied. In 2012 waren hier circa 10 roepende boomkikkers aanwezig. Er zijn ook larven in de drinkput aangetroffen. Er liggen geen voortplantingswateren in het plangebied. Het plangebied is in principe geschikt als leefgebied (landbiotoop) voor de boomkikker.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten): Kan plaatsvinden als er geen mitigerende maatregelen getroffen worden.
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Niet in het geding, indien er mitigerende maatregelen uitgevoerd worden.
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Het terrein wordt vooraf door een deskundige afgezocht op boomkikkers (indien aanwezig worden

deze verplaatst naar een alternatief biotoop in de directe omgeving). Het terrein wordt vooraf gemaaid met een schijvenmaaier of maaibalk. Het maaisel wordt verwijderd. Er worden bij de aanleg van de parkeerplaats amfibie-vriendelijke straatkolken gebruikt. Een vergelijkbare hoeveelheid beplanting die verwijderd wordt, wordt weer aangeplant met inheemse struiken die geschikt zijn als landbiotoop voor de boomkikker.
Conclusie: Er zijn geen negatieve effecten te verwachten indien mitigerende maatregelen getroffen worden.

VISSEN
Voorkomen in studiegebied: Geen beschermde soorten.
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: Website Natuurloket, globaal rapport. Website Ravon versie 13 jan 2013. Atlas van de Nederlandse zoetwatervissen, febr. 1996.Waterschap Scheldestromen. Archief Wieland. In het plangebied bevindt zich geen open water dat het gehele jaar water houdt. Er komen in het plangebied dan ook geen beschermde vissen voor. In het studiegebied komt wel open water voor. Handelingen hebben geen invloed op het open water en de daarin voorkomende vissen.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten): Niet van toepassing
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Niet in het geding
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Niet van toepassing
Conclusie: Geen negatieve effecten te verwachten.

ONGEWERVELDEN
Voorkomen in studiegebied: Geen waarnemingen van beschermde soorten bekend. Onbekend of de Nauwe Korfslak voorkomt. Het duin in het plangebied is niet voor deze soort aangewezen.
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: Vlinder- en Libellenwerkgroep 2003; Geene et. al. 2007. Wagenaar 2007, Archief Wieland. In het plangebied komen geen dagvlinders, nachtvlinders, libellen, sprinkhanen en overige ongewervelden voor die beschermd worden door de Flora- en Faunawet.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten): Effect op de Nauwe Korfslak kan plaatsvinden als er geen mitigerende maatregelen getroffen worden.
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Niet in het geding, indien er mitigerende maatregelen voor de Nauwe Korfslak uitgevoerd worden.
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Voorzichtig verwijderen van de strooisellaag en de toplaag (20 cm – maaiveld) en dit verwerken in de toekomstige beplantingssingel.
Conclusie: Geen negatieve effecten te verwachten.

VAATPLANTEN
Voorkomen in studiegebied: Tabel 1: Brede wespenorchis, Grote kaardebol
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: Archief Wieland. In het plangebied komen geen beschermde soorten voor.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten): Niet van toepassing
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Niet in het geding
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Niet van toepassing
Conclusie: In het plangebied komen geen beschermde soorten voor. Dit zijn soorten uit tabel 1. Hiervoor geldt een vrijstelling voor Ruimtelijke inrichting.

Bijlage 3. Berekening wegverkeerslawaai

Model: eerste model
qooqlemaps - nieuwe ontwikkeling - nieuwe ontwikkeling
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
nieuw		0,00	Relatief	8,00	11,00	18,00	--	--	--	Ja

Model: eerste model
qooqlemaps - nieuwe ontwikkeling - nieuwe ontwikkeling
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO H	ISO M	Hdef.	Type	Hbron	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MRN)	V(MRP4)	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LVN)	V(LVP4)	V(MV(D))	V(MV(A))
ring dijk	noord	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50
boulevard	1-asfalt	0,00	0,00	Relatief	Intensiteit	0,75	0	W0	30	30	30	--	30	30	30	--	30	30
boulevard	2-klinkers	0,00	0,00	Relatief	Intensiteit	0,75	0	W9b	30	30	30	--	30	30	30	--	30	30

Model: eerste model
qooqlemaps - nieuwe ontwikkeling - nieuwe ontwikkeling
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	V(MVN)	V(MVP4)	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZVN)	V(ZVP4)	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%IntN	%IntP4	%MR(D)	%MR(A)	%MRN	%MRP4	%LV(D)	%LV(A)	%LVN	%LVP4	%MV(D)	%MV(A)
ring dijk	50	--	50	50	50	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
boulevard	30	--	30	30	30	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
boulevard	30	--	30	30	30	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Model: eerste model
qooglemaps - nieuwe ontwikkeling - nieuwe ontwikkeling
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	%MVN	%MVP4	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZVN	%ZVP4	MR(D)	MR(A)	MRN	MRP4	LV(D)	LV(A)	LVN	LVP4	MV(D)	MV(A)	MVN	MVP4	ZV(D)	ZV(A)
ring dijk	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
boulevard	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	347,26	49,35	2,74	--	7,18	1,02	0,06	--	2,17	0,31
boulevard	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	347,26	49,35	2,74	--	7,18	1,02	0,06	--	2,17	0,31

Model: eerste model
qooglemaps - nieuwe ontwikkeling - nieuwe ontwikkeling
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	ZVN	ZVP4	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k
ring dijk	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
boulevard	0,02	--	80,10	84,05	92,31	95,56	100,96	97,94	91,31	84,00	71,63	75,58	83,84	87,09	92,49	89,47
boulevard	0,02	--	91,22	94,79	100,90	101,45	106,84	99,53	94,80	87,36	82,74	86,32	92,43	92,98	98,37	91,06

Model: eerste model
qooglemaps - nieuwe ontwikkeling - nieuwe ontwikkeling
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE N 63	LE N 125	LE N 250	LE N 500	LE N 1k	LE N 2k	LE N 4k	LE N 8k	LE P4 63	LE P4 125	LE P4 250	LE P4 500	LE P4 1k	LE P4 2k	LE P4 4k
ring dijk	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
boulevard	82,83	75,53	59,19	63,20	71,56	74,61	79,98	76,98	70,35	63,20	--	--	--	--	--	--	--
boulevard	86,33	78,89	70,31	73,94	80,16	80,51	85,87	78,57	73,85	66,57	--	--	--	--	--	--	--

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
nieuw_A		8,00	44,9	36,4	23,9	42,7
nieuw_B		11,00	45,2	36,8	24,3	43,0
nieuw_C		18,00	45,2	36,7	24,2	43,0