

**Notitie 'beantwoording zienswijzen' behorende bij het  
ontwerpbestemmingsplan 'Duinhof Noord Cadzand-Bad'  
(NL.IMRO.1714. bpduinhofnoord-ON01)**

Behorende bij raadsbesluit d.d. 23 september 2021

## Inhoudsopgave

|                                                                                                                |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Notitie 'beantwoording zienswijzen' behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Duinhof Noord Cadzand-Bad' ..... | 1 |
| 1. Inleiding .....                                                                                             | 3 |
| 1. Overzicht procedure bestemmingsplan 'Duinhof Noord Cadzand-Bad' .....                                       | 3 |
| 2. Overzicht ingediende zienswijzen .....                                                                      | 3 |
| 3. Leeswijzer.....                                                                                             | 3 |
| 2. Samenvatting zienswijzen .....                                                                              | 4 |
| 1. Zienswijze Waterschap Scheldestromen.....                                                                   | 4 |
| 2. Zienswijze reclamant 2 .....                                                                                | 4 |
| 3. Zienswijze reclamant 3 .....                                                                                | 4 |
| 3. Beantwoording zienswijzen .....                                                                             | 5 |
| 1. Beantwoording zienswijze reclamant 1 .....                                                                  | 5 |
| 2. Beantwoording zienswijze reclamant 2 .....                                                                  | 5 |
| 3. Beantwoording zienswijze reclamant 3 .....                                                                  | 6 |
| 4. Ambtshalve aanpassingen .....                                                                               | 7 |

# 1. Inleiding

## 1. Overzicht procedure bestemmingsplan 'Duinhof Noord Cadzand-Bad'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Duinhof Noord Cadzand-Bad' ziet toe op een nieuw juridisch-planologische regeling voor de percelen kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummers 99, 100, 1692, 1693 en 1519 (gedeeltelijk) gelegen bij het Duinplein te Cadzand-Bad. Het plan voorziet in de realisatie van de realisatie van 46 appartementen en een commerciële ruimte op de begane grond.

Het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.1714.bpduinhofnoord-ON01) is op 18 maart 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd (tot en met 28 april 2021) in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website [www.gemeentesluis.nl](http://www.gemeentesluis.nl) en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft op 17 maart 2021 publicatie in de Staatscourant en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

## 2. Overzicht ingediende zienswijzen

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In dit overzicht van beantwoording worden indieners van zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijzen opgenomen met het door ons toegekende poststuknummer.

| Reclamant | NAW gegevens              | Datum ontvangst                            |
|-----------|---------------------------|--------------------------------------------|
| 1         | Waterschap Scheldestromen | 20 april 2021<br>(poststuknummer: 21.3868) |
| 2         | Reclamant 2               | 28 april 2021<br>(poststuknummer: 21.4181) |
| 3         | Reclamant 3               | 6 mei 2021<br>(poststuknummer: 21.4340)    |

### Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Duinhof Noord Cadzand-Bad' heeft van 18 maart 2021 tot en met 28 april 2021 ter inzage gelegen. De zienswijzen van reclamant 1 en reclamant 2 zijn binnen deze periode ontvangen en op grond van dit criterium zijn deze zienswijzen ontvankelijk.

De zienswijze van reclamant 3 is op 6 mei 2021 ontvangen. Dit is buiten de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Op grond van artikel 3:16 lid 3 jo. artikel 6:9 Awb is een zienswijze ontvankelijk indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen óf indien deze binnen de termijn verstuurd is en binnen één week na het einde van de termijn is ontvangen. Lettende op de datum van ontvangst is de brief na de datum verzonden dat het plan ter inzage heeft gelegen. In de zienswijze worden geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht dat deze termijnoverschrijding verschoonbaar is. Hierop lettende is de zienswijze van reclamant 3 niet-ontvankelijk.

## 3. Leeswijzer

In paragraaf 2 van deze notitie 'beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' behorende bij het bestemmingsplan 'Duinhof Noord Cadzand-Bad' worden de ontvangen zienswijzen samengevat weergegeven. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beantwoord. In deze notitie staan onze overwegingen ten aanzien van de zienswijzen. Per onderdeel van de ontvangen zienswijzen wordt geconcludeerd of en zo ja op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

## 2. Samenvatting zienswijzen

### 1. Zienswijze Waterschap Scheldestromen

1) Voor het plangebied geldt het “ja, mits – regiem” ten aanzien van het bouwen in de waterkeringszone. Dit houdt in dat nieuwbouw in beginsel is toegestaan, mits aangetoond kan worden dat er geen significante nadelige gevolgen zijn voor het waterkerend vermogen van de dijk. Momenteel zijn er nog onvoldoende gegevens beschikbaar om dit te beoordelen.

### 2. Zienswijze reclamant 2

1) De reclamant geeft aan dat hij eigenaar is van een object gelegen achter het plangebied en dat hij afspraken heeft gemaakt met de ontwikkelaar. De reclamant geeft aan dat het project een meerwaarde heeft voor Cadzand-Bad en dat zal leiden tot een verfraaiing van het Duinplein. Door de realisatie van dit project zal er een win-win situatie ontstaan voor de bewoners van Cadzand, de dagjestoeristen voor de horeca en handelszaken. De reclamant vraagt wel aandacht voor een aantal aspecten.

2) De reclamant wijst er op dat een deel van zijn perceel onderdeel uitmaakt van het plangebied. De reclamant vraagt zich af waarom dit deel meegenomen is.

3) De reclamant heeft afspraken gemaakt met de ontwikkelaar van het initiatief. De reclamant verzoekt, om conform deze afspraken, in figuur 8 van de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen waar de nieuwe toegangsweg met parkeerplaatsen worden aangelegd.

4) Conform de gemaakte afspraken zou een deel van het plangebied overgedragen worden aan de reclamant. Dit deel heeft de bestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ verkregen in het ontwerpbestemmingsplan. De reclamant twijfelt of dit de juiste bestemming is en vraagt zich af wat de gevolgen hiervan zijn. De reclamant vindt de bestemming ‘Erf’ passender.

5) De reclamant geeft aan dat hij in gesprek is met de gemeente voor de eventuele herontwikkeling van zijn perceel. Hij geeft aan blij te zijn dat projecten met deze grootte en extra hoogte mogelijk worden gemaakt. Enige nadeel voor de reclamant is wel dat hij landzicht verliest door de extra hoogte.

### 3. Zienswijze reclamant 3

1) De zienswijze is niet-ontvankelijk wegens een niet-verschoonbare termijnoverschrijding bij het indienen van de zienswijze.

### 3. Beantwoording zienswijzen

#### 1. Beantwoording zienswijze Waterschap Scheldestromen

1) Voor de realisatie van het initiatief Duinhof Noord te Cadzand-Bad is een watervergunning noodzakelijk ten behoeve van het bouwen in de waterkeringszone. De planlocatie ligt een gebied waarbij het ja, mits regime wordt toegepast ten behoeve van nieuwbouw. Hierbij is nieuwbouw in beginsel toegestaan, mits dit geen significant nadelige effecten heeft op het waterkerend vermogen van de waterkering.

Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn de volgende studies uitgevoerd door de initiatiefnemer: stabiliteitsstudie, bouwkuipadvies, bemalingsadvies en funderingsadvies. Uit deze studies blijkt dat de watervergunning verleend kan worden. Deze studies worden ten behoeve van de aanvraag voor de benodigde watervergunning overlegd aan het Waterschap Scheldestromen ter beoordeling. De feitelijke uitvoerbaarheid van dit plan is zodoende gewaarborgd met betrekking tot dit onderdeel.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- ❖ In bijlage 4 Watertoets behorende bij de toelichting wordt bij het onderdeel 'Veiligheid waterkeringen' opgenomen dat uit technische berekeningen/ studies (betreffend: stabiliteitsstudie, bouwkuipadvies, bemalingsadvies en funderingsadvies) blijkt dat de realisatie van Duinhof Noord geen nadelige effecten heeft op het waterkerend vermogen van de waterkering. Deze berekeningen worden overlegd bij de aanvraag voor de benodigde watervergunning.

#### 2. Beantwoording zienswijze reclamant 2

1) Er wordt kennisgenomen van het feit dat de reclamant afspraken heeft gemaakt met de ontwikkelaar. Dit betreft een privaatrechtelijke kwestie tussen de reclamant en de ontwikkelaar van het project Duinhof Noord te Cadzand-Bad. Er wordt tevens kennisgenomen van het feit dat de ontwikkeling de goedkeuring kan wegdragen van de reclamant.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2) Het desbetreffende perceel waarnaar wordt gerefereerd maakt onderdeel uit van het plangebied en is zodoende opgenomen binnen het bestemmingsplan 'Duinhof Noord Cadzand-Bad'. Voor zover in de zienswijze wordt ingegaan op de privaatrechtelijke afspraken die gemaakt zijn tussen de reclamant en de ontwikkelaar wordt hier niet nader behandeld. Dit betreffen privaatrechtelijke afspraken inzake de grondoverdracht tussen de ontwikkelaar en de reclamant die losstaan van de bestemmingsplanprocedure.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3) In figuur 8 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt inzichtelijk gemaakt waar de nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd. Ter verduidelijking van de inrichting van het plangebied wordt figuur 8 van de toelichting op het bestemmingsplan zodanig aangepast dat ook de locatie van de 10 parkeerplaatsen die worden aangelegd worden opgenomen worden.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- ❖ In figuur 8 (beoogde situatie) van de toelichting op het bestemmingsplan wordt de locatie aangeduid waar de 10 parkeerplaatsen worden aangelegd.

4) Door de reclamant wordt gewezen op de privaatrechtelijke afspraken die hij heeft gemaakt met de ontwikkelaar van het initiatief inzake grondeigendommen in het plangebied. Deze privaatrechtelijke afspraken gelden uitsluitend tussen de reclamant en de ontwikkelaar. In de bestemmingsplanprocedure dient getoetst te worden of voldaan wordt aan de eisen die een goede ruimtelijke ordening stelt aan de desbetreffende ontwikkeling.

De percelen die bestemd worden met de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' in het bestemmingsplan 'Duinhof Noord Cadzand-Bad' maken onderdeel uit van het kustfundament en de

waterkering. Hiervoor wordt verwezen naar figuur 17 van de toelichting op het bestemmingsplan. Hierop lettende achten wij de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' de meest passende bestemming voor het desbetreffende onderdeel van het plangebied. Hierbij nemen we mede in ogenschouw dat de aanleg van het pad naar de achterliggende percelen binnen deze bestemming passend is.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5) Voor zover dit onderdeel van de zienswijze toeziet op de (voorgenomen) plannen voor het perceel van de reclamant wordt hier niet nader op ingegaan. Dit staat los van het bestemmingsplan 'Duinhof Noord Cadzand-Bad'.

Voor zover de zienswijze toeziet op de bouwmassa/ bouwhoogte van het gebouw dat mogelijk gemaakt wordt met het bestemmingsplan 'Duinhof Noord Cadzand' merken wij het volgende op:

In paragraaf 2.3 'Context' van de toelichting op het bestemmingsplan 'Duinhof Noord Cadzand-Bad' wordt nader ingegaan op het beleidskader Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en de schilvisie Cadzand-Bad. Hierin zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen voor de herontwikkeling van Cadzand-Bad. De schetsplannen voor de herontwikkeling van het plangebied zijn voorgelegd aan het Q-team die het plan heeft beoordeeld aan de hand van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en de schilvisie Cadzand-Bad. Zoals opgenomen in paragraaf 2.4 'Beoogde situatie' heeft het Q-team een positief advies afgegeven ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling. Lettende op dit advies vinden wij de bouwmassa/ bouwhoogte passend op die locatie.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3. Beantwoording zienswijze reclamant 3

1) De zienswijze is niet-ontvankelijk wegens een niet-verschoonbare termijnoverschrijding bij het indienen van de zienswijze.

## 4. Ambtshalve aanpassingen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Duinhof Noord Cadzand-Bad' wordt op de volgende onderdelen ambtshalve aangepast:

### Flora en fauna

In de bestemmingsplanprocedure dient de feitelijke uitvoerbaarheid gemotiveerd te worden ten aanzien van de Wet natuurbescherming. In paragraaf 4.6 Flora en Fauna van de toelichting op het bestemmingsplan wordt ingegaan op dit aspect. Uit overleg met de Provincie Zeeland (bevoegd gezag ten aanzien van de Wet natuurbescherming) is gebleken dat de huidige motivering ten aanzien van dit onderdeel nog te summier is.

Om de feitelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan met betrekking tot het onderdeel Wet natuurbescherming aan te tonen wordt de volgende motivering toegevoegd aan paragraaf 4.6 Flora en Fauna van de toelichting op het bestemmingsplan:

*“Het jaarrond onderzoek is in volle gang. De veldonderzoeken vinden geheel plaats conform de wet- en regelgeving en beschikbare protocollen (bijvoorbeeld Vleermuisprotocol 2021). Het onderzoek wordt naar verwachting in september 2021 afgerond. Op basis van de bevindingen uit de quickscan zijn reeds mitigerende maatregelen getroffen die zijn toegevoegd aan bijlage 6.*

*Bij afronding van het jaarrond onderzoek zal duidelijk zijn of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor het onderdeel soortenbescherming nodig is. Het bevoegd gezag kan onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (er is sprake van een reden van sociale of economische aard) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Gelet op de resultaten van de quick scan en de huidige bevindingen van het jaarrond onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen niet verkregen zouden kunnen worden. Daarmee is voor het bestemmingsplan aannemelijk gemaakt dat sprake is van een uitvoerbaar plan.”*

Dit onderdeel leidt zodoende tot de volgende aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan:

- ❖ Paragraaf 4.6 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt geactualiseerd met de hierboven opgenomen motivering.

### AERIUS-berekening

Tussen het moment van ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is een nieuwe versie van de AERIUS-calculator beschikbaar gekomen om de gevolgen van een ontwikkeling te bepalen ten aanzien van de stikstofdepositie op een Natura2000-gebied. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient aangetoond te worden op grond van de Wet natuurbescherming dat er geen significant nadelige effecten zijn op een Natura2000-gebied.

In bijlage 7 behorende bij de toelichting op het bestemmingsplan is een passende beoordeling met een AERIUS-berekening bijgevoegd. In deze passende beoordeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van Duinhof Noord geen significant nadelige effecten heeft op de aanwezige Natura2000-gebieden. Lettende op het beschikbaar komen van de nieuwe AERIUS-calculator wordt in bijlage 7 behorende bij de toelichting een nieuwe AERIUS-berekening bijgevoegd om de gevolgen ten aanzien van de stikstofdepositie inzichtelijk te maken.

Dit onderdeel leidt zodoende tot de volgende aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan:

- ❖ In bijlage 7 'Passende beoordeling Wet natuurbescherming inclusief AERIUSberekening' wordt voorzien van een nieuwe AERIUS-berekening opgemaakt aan de hand van de geactualiseerde AERIUS-calculator.

### Pilot 'Cadzand-Bad (verplichte verhuur)'

Voor het gebruik van de appartementen die gerealiseerd worden in de badplaats Cadzand-Bad (en het Havengebied Breskens) hebben de Provincie Zeeland en de gemeente Sluis de pilot/ beleidsregel 'Cadzand-Bad (verplichte verhuur)' vastgesteld. Hierin is een specifiek nader neergelegd voor de kern Cadzand-Bad ten aanzien van het gebruik van de recreatieve appartementen die gerealiseerd worden.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Duinhof Noord Cadzand-Bad' zijn de kaders volgend uit de beleidsregel 'Cadzand-Bad (verplichte verhuur)' ten aanzien van de toegestane aantallen appartementen niet juist verwerkt. In de regels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is thans opgenomen dat maximaal 46 appartementen toegestaan zijn, waarvan er 46 in het additionele segment mogen vallen. Hierdoor is het niet planologisch geborgd dat ook appartementen in het segment 'deeltijdwonen' en 'verplichte verhuur' gerealiseerd worden.

Om dit wel planologisch te borgen wordt in de regels geborgd dat maximaal 40 appartementen gerealiseerd mogen worden in het additionele segment. Uit de beschikbare informatie blijkt dat maximaal 40 appartementen kunnen voldoen aan de voorwaarden volgend uit de beleidsregel 'Cadzand-Bad (verplichte verhuur)' waaraan een appartement moet voldoen om aangemerkt te kunnen worden als 'additioneel'. Indien alsnog minder appartementen voldoen aan de voorwaarden ten aanzien van het additionele segment vallen deze binnen de kaders voor 'deeltijdwonen' of 'verplichte verhuur' conform het bepaalde in artikel 3.3.1 lid c van het bestemmingsplan 'Duinhof Noord Cadzand-Bad'.

Dit onderdeel leidt tot de volgende aanpassing van de regels behorende bij het bestemmingsplan:

Artikel 3.3.1 lid b "*Het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie en wonen bedraagt maximaal 46.*" wordt gewijzigd in: "*Het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie en wonen bedraagt maximaal 40.*".