Gedeputeerde Staten

Provincie Zeeland

Abdij 6 4331BK Middelburg
Postbus 6001 4330 LA Middelburg
+31 118631011
IBAN NL08 BNGH 0285010557

21.0012166
Inkomende documenten Gemeente Sluis

De raad van de gemeente Sluis
Postbus 27
4501 BD OOSTBURG

Gemeente Sluis
Ingekomen
15 SEP. 2021
NR.

Onderwerp	Zaaknummer	Behandeld door	Verzonden
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'De Roode Wielingen Cadzand-Bad'	91577	[redacted]	14 SEP 2021

Middelburg, 14 september 2021

Geachte raad,

Op 3 augustus 2021 hebben wij een ontwerp van het bestemmingsplan 'De Roode Wielingen Cadzand-Bad' ontvangen van uw gemeente. Het ontwerp ligt vanaf 5 augustus 2021 zes weken ter inzage. Dat houdt in dat tot en met 15 september 2021 de gelegenheid wordt geboden hierop een zienswijze uit te brengen.

Het ontwerp -bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het realiseren van een appartementencomplex met 34 eenheden en commerciële ruimte op de begane grond.

Het ontwerp-bestemmingsplan voldoet niet aan het provinciaal beleid voor vrijetijdseconomie, het verblijfsrecreatiebeleid en het woonbeleid voor deeltijdwonen zoals dat is opgenomen in het Omgevingsplan provincie Zeeland 2018 (hierna: omgevingsplan). Het provinciaal beleid is geborgd in de provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018 (hierna: omgevingsverordening). Dit geeft aanleiding tot het indienen van een zienswijze. Hieronder gaan wij in op de genoemde strijdigheid.

Verblijfsrecreatie/vrijetijdseconomie/wonen(deeltijdwonen)
Het betreft hier ontwikkelingen binnen de begrenzing van de badplaats Cadzand-Bad.
In het ontwerp-bestemmingsplan wilt u voor een deel van de appartementen gebruik maken van de mogelijkheden die artikel 2.13 van de omgevingsverordening in het derde lid biedt. In Bijlage E is vastgelegd onder welke voorwaarden dat kan gebeuren. Het derde en vierde punt van deze voorwaarden eisen dat *'aan de ontwikkeling een actuele prognose ten grondslag ligt op basis waarvan de specifieke behoefte aan deeltijdwonen kan worden aangetoond'* en dat *'de desbetreffende gemeente een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde programmering hanteert waarmee ze in de aangetoonde behoefte kan voorzien'*.

Tot op heden is er geen actuele prognose die de behoefte aantoont, voorhanden.
Ook ligt er nog geen geaccordeerde gemeentelijke programmering met betrekking tot de afgesproken eenheden die buiten de centraal bedrijfsmatige exploitatie en verplichte verhuur vallen, zoals benoemd in de omgevingsverordening. In de systematiek inzake programmering is er een maximum aan het aantal eenheden dat uw gemeente toe mag voegen. In het bestemmingsplan zal ook uitdrukkelijk naar voren dienen te komen hoeveel eenheden er maximaal kunnen komen, hoeveel eenheden er in het verleden al zijn 'uitgegeven' en of het aantal eenheden in dit plan nog binnen het maximale aantal valt. In de programmering die u ons in maart jl. heeft aangeboden vallen deze woningen buiten het contingent en daarom hebben wij deze niet kunnen accorderen.
Daarmee voldoet het ontwerp-bestemmingsplan niet aan de omgevingsverordening.

Wij verzoeken u onze zienswijze in acht te nemen. Dit betekent dat er geen juridische vervolgstappen worden ondernomen zodra er een actuele behoefteraming ligt en een programmering is ontvangen die zich leent voor goedkeuring en beide zaken op adequate wijze in het vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt. Wanneer onze opmerkingen daarentegen niet op de juiste wijze worden verwerkt zullen wij ons beraden op het geven van een reactieve aanwijzing of het instellen van beroep tegen een vaststelling van het bestemmingsplan.

Indien gewenst zijn wij graag bereid over onze zienswijze met u in overleg te treden.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten,

Drs. J.M.M. Polman, voorzitter

[redacted]

A.W. Smit, secretaris

[redacted]