

Datum vergadering	11 mei 2023
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot gewijzigd vaststellen van het 'Ontwikkeldkader Kanaalweg 1a t/m 5 Cadzand-Bad'
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou
Samenvatting	
<p>Het ontwerp 'Ontwikkeldkader Kanaalweg 1a t/m 5 Cadzand-Bad' heeft, na voorafgaande publicatie, met ingang van 8 mei 2019 voor een periode van zes weken (tot en met 19 juni 2019) ter inzage gelegen. Het 'Ontwikkeldkader Kanaalweg 1a t/m 5 Cadzand-Bad' voorziet in nieuwe beleidsmatige ontwikkelmogelijkheden als aanvulling op de nu geldende beleidsvisies. Nu de opwaardering van Cadzand-Bad al enkele jaren in volle gang is, komt ook de bescheiden woonstrip van Kanaalweg 1a t/m 5 in beeld als een aantrekkelijke, kansrijke locatie voor (her)ontwikkelingen. De bestaande beleidskaders (Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad met Bijlage 10 en de Schilvisie) bieden onvoldoende mogelijkheden om vernieuwingen, die verder gaan dan in het verleden voorzien, goed te kunnen begeleiden en te beoordelen.</p> <p>Gedurende de periode dat het ontwerp Ontwikkeldkader ter inzage heeft gelegen zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerp Ontwikkeldkader. Daarom wordt voorgesteld om het 'Ontwikkeldkader Kanaalweg 1a t/m 5 Cadzand-Bad' gewijzigd vast te stellen. Van wettelijk verplichte kostenverhaal is geen sprake omdat het Ontwikkeldkader geen rechtstreekse bouwtitel biedt.</p>	

Aan de raad,

Aanleiding

Als gevolg van de opwaardering van Cadzand-Bad komen ook andere locaties in beeld voor (her)ontwikkeling. Dit geldt ook voor de strip met woningen langs de Kanaalweg, i.c. de huisnummers 1a t/m 5. Bij het vaststellen van het Ontwikkelingsplan Natuurlijk Stijlvol (incl. Bijlage 10) en de Schilvisie werden geen ontwikkelingen voorzien die zouden resulteren in meerdere eenheden per kavel, maar werd de vernieuwing in de geest van de Noordzeestraat verwacht. Om verzoeken om vernieuwing goed te kunnen begeleiden en te beoordelen en voor de betreffende percelen een duidelijk ontwikkelperspectief te bieden, is het ontwerp 'Ontwikkeldkader Kanaalweg 1a t/m 5 Cadzand' opgesteld. Hierbij was het uitgangspunt dat ontwikkeling binnen het geformuleerde concept van de totale opwaardering van de badplaats past. Omdat bij de beoogde herontwikkelingsmogelijkheden ook de nu nog onbebouwde percelen worden betrokken, wordt het ruimtelijk beeld aan de Kanaalweg minder open dan nu het geval is. In feite is sprake van een beleidsmatig 'mee bewegen', maar wel met behoud van de bredere ambitie en geformuleerde kwaliteit voor de opwaardering van de badplaats.

Procedure

Het ontwerp 'Ontwikkeldkader Kanaalweg 1a t/m 5 Cadzand (eindconcept 21 januari 2019)' (bijlage 01) heeft met ingang van 8 mei 2019 voor een periode van zes weken (tot en met 19 juni 2019) ter inzage gelegen bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn vier zienswijzen (bijlage 02) ingediend.

De kwaliteitsimpuls in Cadzand-Bad is in volle gang. Er zijn veel plannen in voorbereiding en/of uitvoering. Deze grote hoeveelheid ontwikkelingen in relatie tot de beperkte capaciteit maakt dat niet alles tegelijk kan worden opgepakt, maar er keuzes nodig zijn. De doorlooptijd van dit dossier is in die context langer geworden dan voorzien was bij het vrijgeven voor inspraak.

Beoordeling zienswijzen

In de voorgestelde 'Notitie zienswijzen' (bijlage 03) worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en van overwegingen en een conclusie voorzien. Als gevolg van de ingediende zienswijzen en de ervaring die ons leert dat onduidelijkheid kan ontstaan wanneer de hoofdbouwmassa voorzien wordt van balkons of (dak) overstekken, stellen we een aanvulling van het Ontwikkeldkader voor. Omdat balkons zich, gelet op het bepaalde in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek op tenminste 2 meter vanaf de perceelsgrens dienen te bevinden, lijken deze (mits ondergeschikt van aard zijn, Franse balkons o.i.d.)

mogelijk. (Dak)overstekken die, al dan niet in combinatie met balkons, breder zijn dan 75 cm maken onderdeel uit van de hoofdbouwmassa.

Het is dan ook gewenst het Ontwikkelkader op deze onderdelen aan te vullen/te verduidelijken. Daarnaast is door het college besloten, en ook tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte/AB toegezegd, dat optie 1 voor de herontwikkeling van Kanaalweg 3 (optie van villa met achterhuis) komt te vervallen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de indieners van zienswijzen en ook is het in lijn met de beoogde ontwikkeling op het betreffende perceel. Er is immers een ruimtelijk acceptabel plan ingediend, waarbij geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid een achterhuis te realiseren. Hiermee menen wij recht te doen aan alle betrokken belangen.

Geen kostenverhaal

Voor de ontwikkeling van een bouwplan geldt verplichte kostenverhaal. Het Ontwikkelkader biedt een basis voor het ontwerpen van bouwplannen op de individuele kavels. Pas als die in de toekomst worden ontwikkeld en in procedure worden gebracht, wordt met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.

Conclusie

In het Ontwikkelkader worden kaders geboden die een goede stedenbouwkundige uitwerking van de bebouwingsstrip langs de Kanaalweg mogelijk maken, binnen het geformuleerde concept van de totale opwaardering van de badplaats en met behoud van de bredere ambitie en geformuleerde kwaliteit. Gelet op het vorenstaande stellen wij voor om het (ontwerp) 'Ontwikkelkader Kanaalweg 1a t/m 5 Cadzand-Bad' gewijzigd vast te stellen.

Oostburg, 11 mei 2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,	De burgemeester,
S.I. de Kievit-Minnaert	mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

- 01. ontwerp 'Ontwikkelkader Kanaalweg 1a t/m 5 Cadzand-Bad'.
 - 02. ontvangen zienswijzen.
 - 03. voorgestelde 'Notitie zienswijzen'.
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 4 april 2023,
gelet op het bepaalde in de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb),

BESLUIT:

- a. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen op het ontwerp 'Ontwikkeldkader Kanaalweg 1a t/m 5 Cadzand-Bad';
- b. de overwegingen uit de 'Notitie zienswijzen' over te nemen;
- c. het 'Ontwikkeldkader Kanaalweg 1a t/m 5 Cadzand-Bad' gewijzigd vast te stellen.

Sluis, 11 mei 2023

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue