

Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (aanvulling)

Ontwerpbestemmingsplan Noordzee De Wielingen
(NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-ON01) op grond van artikel 3.30 Wro
gecoördineerd met de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp
watervergunning Noordzeestraat 2, Cadzand (Hotel Noordzee)

Sluis, 22 juni 2023

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Overzicht procedure	3
1.2. Overzicht ingediende zienswijzen	3
1.3. Reclamant 16.....	4

1. Inleiding

1.1 Overzicht procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Noordzee-De Wielingen (NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-ON01), de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp watervergunning Noordzeestraat 2, Cadzand (ten behoeve van hotel Noordzee) hebben, op grond van de coördinatieregeling ex. artikel 3.30 Wro, tezamen zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische regeling voor de verbouwing en uitbreiding van 'hotel Noordzee' en in een uit te werken bestemming¹ voor de (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw op het aangrenzende terrein van het voormalige hotel 'De Wielingen'.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunningen hebben met de bijbehorende stukken in de periode van 18 februari tot en met 1 april 2021 ter inzage gelegen op 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 en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op 17 februari 2021 heeft van de terinzagelegging publicatie plaatsgevonden in de Staatscourant en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunningen zijn eenentwintig zienswijzen ontvangen. Inmiddels is gebleken dat de indieners van zienswijze nummer 16 nog een aanvullend schrijven hebben verzonden op 16 juni 2021. Deze is bij het opstellen van de Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen abusievelijk niet meegenomen, waarop betrokkenen ons per brief van 4 juni 2023 hebben gewezen. Om recht te doen aan de belangen van betrokkenen is deze aanvulling op de Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen opgesteld. De aanvullende gronden zijn, overeenkomstig de oorspronkelijke zienswijze, in deze aanvullende notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja, op welke wijze, de zienswijze gevolgen heeft voor de vaststelling van het bestemmingsplan en/of het verlenen van de omgevingsvergunning.

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In onderstaand overzicht van ingediende zienswijzen en in de verdere beantwoording daarvan worden de indieners van zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente. Indieners van de aanvullende gronden behorende bij de zienswijzen worden verder aangeduid als 'reclamanten'.

1.2. Overzicht ingediende zienswijzen

Reclamant	Naam	Datum ontvangst
16	Reclamant 16	17 maart, ontvangen 22 maart 2021, aangevuld bij brief van 31 maart 2021 en bij brief van 16 juni 2021

De aanvullende zienswijze wordt geacht tijdig te zijn ingediend, nu reclamanten verzochten om een nadere termijn om gronden in te dienen, op welk verzoek niet tijdig een reactie is verzonden.

¹ Zodra de Omgevingswet in werking treedt, wordt de uitwerkingsplicht naar verwachting uitgevoerd als een binnenplanse omgevingsplanactiviteit; dit is een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het uitvoeren zonder omgevingsvergunning verboden is.

1.3. Reclamant 16

In de aanvullende zienswijze worden ten aanzien van de al eerder ingediende gronden aanvullende argumenten naar voren gebracht. Dit betreft een aanvulling op 3.16 onder d en e, aangevuld met de onderdelen 'parkeren' en 'duinlandschap'. In het kader van de leesbaarheid worden de punten uit de oorspronkelijke zienswijze hier herhaald:

- d. De thans voorliggende plannen leiden volgens reclamant tot een enorme toename van verkeersbewegingen in en rond de Noordzeestraat met een ernstige aantasting van het woonmilieu in de Noordzeestraat tot gevolg.
- e. Het voorziene bouwvolume staat in geen verhouding tot de aanwezige villabouw in de Noordzeestraat.

Ten aanzien van verkeersbewegingen en verkeersveiligheid wordt het volgende aangevoerd:

- a. In de nieuwe plannen wordt de toegang tot het terrein voor de parkeergarage van Hotel Noordzee ook gebruikt voor de herontwikkeling van De Wielingen, waardoor reclamanten vrezen voor een logistieke knoop waar alles samenkomt en zij (meer) overlast ervaren. Ook in de huidige situatie ervaren zij overlast, zoals blokkade van de opritten van de woningen, gebruik van de opritten om te keren, gebruik van parkeerplaatsen voor bewoners zonder vergunning.
- b. Op de gezamenlijke in- en uitrit aan de Noordzeestraat is een aantal extra verkeersbewegingen van in totaal 310 berekend. Dit aantal gaat naar de mening van reclamanten over de verkeersbewegingen op het wegvak vanaf het Maritiem Balkon tot en met voorbij de kruising van de Kanaalweg met de Noordzeestraat, niet over het aantal verkeersbewegingen op de in- en uitrit, waardoor sprake zal zijn van een zwaardere verkeersbelasting.
- c. Daarbij komen nog de eventuele gevolgen voor de verkeersbewegingen als gevolg van de invulling van de voorzieningen in de plint van de Wielingen en het feit dat er geen garantie is dat hotel Noordzee geen bezoekers van buiten zal toelaten in de twee nieuwe restaurants. Tenslotte blijkt uit pag. 18 van de Passende beoordeling dat het aantal verkeersbewegingen van het benodigde vrachtverkeer zal verdubbelen.
- d. De verkeersdruk wordt nu verdeeld over twee in- en uitgangen aan de Kanaalweg, in de nieuwe situatie wordt alles geconcentreerd op de hoek Kanaalweg – Noordzeestraat. Doordat de toegang tot de parkeervoorzieningen gelegen is direct achter de bocht vanaf de Kanaalweg, dus een dubbele bocht, wordt gevreesd voor (extra) oponthoud op de Noordzeestraat en de Kanaalweg.
- e. Daarnaast is er nu al een onoverzichtelijke hoek bij het uitrijden van de Noordzeestraat en rijden de vrachtwagens voor hotel Noordzee nu al vaak achteruit de Noordzeestraat in. Vanuit veiligheidsoverwegingen moet naar de mening van reclamanten juist zoveel mogelijk voorkomen worden dat vrachtwagens gedwongen worden achteruit te steken, zeker omdat op het kruispunt Kanaalweg/Noordzeestraat veel voetgangers oversteken.
- f. Op grond van het vorenstaande vragen reclamanten om een gecombineerde ontsluiting van Hotel Noordzee en de Wielingen rechtstreeks vanaf de Kanaalweg. Dit zou geen technische problemen op moeten leveren vanwege de voorziene keerwand (Beeldkwaliteitplan bladzijde 16).
- g. Uit figuur 13 in het Beeldkwaliteitplan blijkt naar de mening van reclamanten dat vrachtverkeer in de Noordzeestraat in de praktijk niet goed denkbaar is, mede vanwege de daar vergunde parkeerplekken. In figuur 9 van het ontwerpbestemmingsplan is niet inzichtelijk gemaakt hoe het terrein gelegen naast de ingang van de parkeergarage van de Wielingen zal worden ingericht, er wordt alleen gesproken over een duinlandschap. Als dat deel van het plangebied bestemd wordt voor het laden en lossen door vrachtverkeer is aanzienlijke winst te halen in het kader van de verkeersveiligheid en de doorstroming van het in- en uitrijdende verkeer.

Ten aanzien van parkeercapaciteit en voorschriften wordt het volgende aangevoerd:

- h. In het Beeldkwaliteitplan (bladzijde 4) is bepaald dat de kwantitatieve parkeerbehoefte volledig moet worden opgelost op eigen terrein. Aanvullend is bepaald (bladzijde 8) dat het parkeren uit het zicht plaats vindt. Dat het tekort aan capaciteit in de parkeerkelder wordt opgelost door 10 parkeerplekken rondom de huidige entree van Hotel Noordzee te realiseren strookt niet met het voorschrift dat het parkeren uit het zicht plaatsvindt. Mogelijk wordt de capaciteit van de parkeerkelder nog beperkt worden door de eisen die gesteld (gaan) worden aan het stallen van elektrische voertuigen.
- i. Gevreesd wordt dat de 'buitenplaatsen' afbreuk doen aan de eisen van de brandweer in verband met bereikbaarheid en opstel mogelijkheden.
- j. Er zijn geen parkeerplaatsen voorzien voor restaurantgasten van buiten het hotel. Het wordt echter niet de toegang ontzegd, zodat gevreesd wordt dat de restaurants een aanzuigende werking krijgen, zonder dat voorzien wordt in de daarbij behorende parkeervoorzieningen.

Ten aanzien van bouwvolume en landschap wordt het volgende aangevoerd:

- k. Over de hoogte van het bouwvolume en de feitelijke invulling van de hoogte van het duinlandschap is tot op heden geen nadere informatie ontvangen. De gepubliceerde schetstekeningen geven geen garantie voor de uiteindelijke realisatie van het bouwvolume en het duinlandschap.

Overwegingen

- a. De procedure bestaat uit een rechtstreekse bestemming en een omgevingsvergunning voor het bouwen voor Noordzee en een uit te werken bestemming voor De Wielingen. Dat betekent dat voor Noordzee al de keuze is gemaakt om de toegang tot de parkeerkelder en het laden en lossen min of meer op hetzelfde punt te handhaven. Omdat de parkeerruimte voor hotel Noordzee aanmerkelijk toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie, ook in verhouding², wordt de druk op de toegang minder. Voor laden en lossen is ruimte gereserveerd die voldoet aan de wettelijke voorschriften. De getoonde foto's geven een beeld van situaties die niet altijd te voorkomen zijn, maar waar wel veel opgelost kan worden met een goede communicatie en aansturing van chauffeurs.
- Voor De Wielingen is de keuze nog niet definitief. Er moet immers nog een plan uitgewerkt worden. Het verdient echter wel aanbeveling om de toegang niet aan de drukker Kanaalweg te leggen, maar aan de Noordzeestraat. Daartoe is ruimte om de bocht Kanaalweg-Noordzeestraat te verruimen, mocht dat nodig zijn. Er is dan sprake van één helder kruispunt. De ervaring leert dat in een appartementencomplex zoals de Wielingen, de druk op de toegang tot de parkeerkelder gespreid is. Met een voldoende lange toegang voor de poort, kan er dan geen terugslag tot de kruising Noordzeestraat-Kanaalweg optreden, zoals reclamanten vrezen. Deze oplossing zal bij de uitwerking van de plannen voor De Wielingen, uitgewerkt worden met bochtstralen e.d.
- b. In het bestemmingsplan is geen berekening van de extra verkeersbewegingen op een uitrit gemaakt, maar de verkeersgeneratie van het complete plan Noordzee-De Wielingen. In totaal neemt het aantal verkeersbewegingen per etmaal van beide complexen samen per saldo toe met 310, zo staat in figuur 19. In de huidige situatie worden 262,8 bewegingen afgewikkeld via de uitgang Noordzeestraat (181,8+6+75) en 139,4 via de uitgang Kanaalweg (67,3+75). In de beoogde situatie worden minimaal 301,4 bewegingen afgewikkeld via de uitgang Noordzeestraat (295,4+6) en als ook De Wielingen via de Noordzeestraat wordt afgewikkeld, inderdaad het totaal berekende aantal van 712,4 bewegingen. In dat geval neemt de druk op de toegang Noordzeestraat toe met 449,6 bewegingen, zoals in de zienswijze terecht wordt aangegeven. Zoals al aangegeven onder a zal de uitwerking voor De Wielingen uit moeten wijzen dat dit inderdaad verkeersveilig en zonder terugslag kan. Voor alleen Noordzee is de stijging zeer beperkt en gaat het niet meer om gasten die alleen even komen eten. Hotelgasten zullen veel meer genegen zijn de auto adequaat te parkeren in de parkeervoorziening van het hotel.
- c. De verkeersbewegingen als gevolg van de invulling van de voorzieningen in de plint van de Wielingen zijn meegenomen in het totaal aantal verkeersbewegingen dat is beoordeeld, zodat hiervan geen verdere hinder te verwachten is. Het hotel leent zich niet voor gasten die niet tenminste al in Cadzand-Bad verblijven en de auto reeds bij de eigen accommodatie hebben geparkeerd. Er is geen reden om aan te nemen dat de bedrijfsvoering van het hotel en de keuze om in de Wielingen de 'publieksvriendelijke' horeca te realiseren niet leidt tot het gewenste resultaat. Gelet op de in het hotel aangeboden arrangementen is het zeer aannemelijk dat de faciliteiten ook niet veel ruimte bieden voor gasten die niet in het hotel verblijven, zodat er terecht geen rekening is gehouden met extra verkeersbewegingen voor de betreffende functie. Gelet op het totaal aantal vrachtwagens dat de horeca en hotels in Cadzand-Bad bevoorradt, wordt van een verdubbeling van dat aantal, van 2 naar 4, geen onevenredige invloed verwacht op de verkeersveiligheid ter plaatse. Zeker niet nu de planontwikkeling voor de Wielingen voorziet in een betere afwikkeling van het langzaam verkeer, zoals beschreven in paragraaf 4.7.
- d. Uit de door Goudappel Coffeng verrichte beoordeling van de verkeerssituatie ter plaatse blijkt dat de wegen rondom het plangebied de verwachte extra verkeersbewegingen aankunnen. De keuze om de in- en uitrit van beide plannen te combineren, is tevens aan de orde geweest bij punt d van de oorspronkelijke zienswijze en punt a., waarnaar hier dan ook verwezen wordt.
- e. De mening van reclamanten dat vanuit veiligheidsoverwegingen juist zoveel mogelijk voorkomen moet worden dat vrachtwagens gedwongen worden achteruit te steken, zeker omdat op het

² In de huidige situatie heeft hotel Noordzee ongeveer 1 parkeerplaats per hotelkamer en in de beoogde situatie 1,2 parkeerplaats per hotelkamer.

kruispunt Kanaalweg/Noordzeestraat veel voetgangers oversteken, onderschrijven wij volledig. De inrichting van de gecombineerde toegang zal uit moeten wijzen dat vrachtverkeer ook dan op een goede manier gebruik kan maken van de te realiseren laad- en losplaats.

- f. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 5.20 onder d. Daar wordt aan toegevoegd dat een gecombineerde toegang voor Noordzee en De Wielingen vanaf de Kanaalweg leidt tot een dubbele kruising met de drukker Kanaalweg, namelijk de Noordzeestraat die voor de woningen bereikbaar moet blijven en de dan te realiseren toegang. Dat is een minder wenselijke situatie.
- g. Figuur 13 van het Beeldkwaliteitplan heeft als vertrekpunt een verbetering van de beeldkwaliteit ter plaatse, waarbij juist wordt ingezet op het vervangen van verharding door een duintuin. Ruime opstel mogelijkheden voor vrachtwagens gaan ten koste van de beoogde kwaliteit en zullen, gelet op het beperkte aantal vrachtwagens per dag, slechts zeer beperkt winst op het gebied van de verkeersafwikkeling opleveren. Tegelijkertijd mag de beoogde situatie er niet toe leiden dat de parkeerplaatsen in de Noordzeestraat daarmee te zwaar belast worden en moet voorkomen worden dat vrachtwagens vanaf de Kanaalweg achteruit in gaan steken. In samenhang met de planuitwerking voor De Wielingen wordt de exacte inrichting van de toegang inzichtelijk gemaakt.

Ten aanzien van parkeercapaciteit en voorschriften wordt het volgende overwogen:

- h. De aanwezigheid van enkele parkeerplekken rondom de entree van het hotel is, onder meer, noodzakelijk voor onder meer het laden en lossen bij aankomst en vertrek van de gasten. Door de aanleg van de duintuin zullen deze plaatsen zich, anders dan in de huidige situatie, uit het zicht bevinden. Omdat het om een beperkt aantal plaatsen gaat en het merendeel in de parkeerkelder bevindt, wordt voldaan aan de uitgangspunten van het beleid dat parkeren uit het zicht wordt gebracht. Er is geen reden te veronderstellen dat de capaciteit van de parkeerkelder beperkt wordt als gevolg van het stallen van elektrische voertuigen. Hiertoe worden door reclamanten ook geen argumenten naar voren gebracht.
- i. De omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen', die onderdeel uitmaakt van de gecoördineerde besluitvorming als hier wordt voorgestaan, is getoetst door de brandweer. Vast staat dan ook dat het plan uitvoerbaar is met de parkeervoorzieningen zoals die nu onder en om het gebouw zijn vorm gegeven.
- j. Er zijn geen parkeerplaatsen voorzien voor restaurantgasten van buiten het hotel, nu het hotel zich niet leent voor gasten die niet tenminste al in Cadzand-Bad verblijven en de auto reeds bij de eigen accommodatie hebben geparkeerd. Er is geen reden om aan te nemen dat de bedrijfsvoering van het hotel en de keuze om in de Wielingen de 'publieksvriendelijke' horeca te realiseren niet leidt tot het gewenste resultaat. Gelet op de in het hotel aangeboden arrangementen is het zeer aannemelijk dat de faciliteiten ook niet veel ruimte bieden voor gasten die niet in het hotel verblijven.

Ten aanzien van bouwvolume en landschap wordt het volgende overwogen:

- k. De maximale hoogte van het bouwvolume van zowel Noordzee als de Wielingen is opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan en voor Noordzee ook kenbaar via de (ontwerp) omgevingsvergunning. Het is niet duidelijk welke informatie reclamanten in aanvulling hierop hadden willen ontvangen. De feitelijke invulling en de hoogte van het duinlandschap zijn nog niet tot in detail bekend. Voor de Wielingen is in de planregels expliciet vastgelegd dat deze moeten voldoen aan het bepaalde in het Beeldkwaliteitplan. De hoogte loopt op tot het basispeil van de bebouwing. Omdat de duintuin als zodanig onderdeel uitmaakt van het Beeldkwaliteitplan en daarmee van de planregels, bestaat er voldoende garantie voor de uiteindelijke realisatie van het bouwvolume en het duinlandschap. Voor het overige wordt verwezen naar de beoordeling bij punt d van de oorspronkelijke zienswijze.

Conclusie

De aanvullende zienswijze heeft niet geleid tot verdere aanpassingen aan het (ontwerp)bestemmingsplan, dan de bij de beoordeling van de oorspronkelijke zienswijze uitgevoerde bezonningsstudie.