

Datum vergadering	11 mei 2023
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Boulevard de Wielingen 56 Cadzand-Bad 'Zilt aan Zee' (NL.IMRO.1714.bpbouldewiel56cdz-ON01).
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou
Samenvatting	
<p>Het ontwerpbestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen 56 Cadzand-Bad 'Zilt aan Zee' (NL.IMRO.1714.bpbouldewiel56cdz-ON01) heeft, na voorafgaande publicatie, vanaf 6 oktober 2022 t/m 21 december 2022 ter inzage gelegen. Het plan, ontwikkeld op het perceel Boulevard de Wielingen 56, voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van een nieuw complex met 7 appartementen op een commerciële plint. Het parkeren vindt plaats in een kelder. Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen ter inzage hebben gelegen zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn er ambtshalve aanpassingen voorzien ten aanzien van de planregels en de berekening van de stikstofdepositie. Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen 56 Cadzand-Bad 'Zilt aan Zee' gewijzigd vast te stellen.</p> <p>Doordat sprake is van een anterieure overeenkomst, en het wettelijk verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan worden afgezien van een exploitatieplan.</p>	

Aan de raad,

Bakkerij Finesse B.V. wil ter plaatse van het plangebied, te weten Boulevard de Wielingen 56 te Cadzand-Bad een appartementencomplex met 7 (als gevolg van de zienswijzenprocedure) appartementen, een commerciële plint op de begane grond en een parkeerkelder realiseren. De bestaande bebouwing wordt hiervoor gesloopt.

Wij informeerden u per brief dat het ontwerpbestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen 56 Cadzand-Bad 'Zilt aan Zee' en de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen met ingang van 6 oktober 2022 voor een periode van zes weken ter inzage zijn gelegd op grond van het coördinatiebesluit dat uw raad nam op 24 juni 2021.

Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwe juridisch-planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling. De omgevingsvergunning die na vaststelling van het bestemmingsplan wordt verleend, maakt daarbij direct de bouw mogelijk.

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen 56 Cadzand-Bad 'Zilt aan Zee' (NL.IMRO.1714.bpbouldewiel56cdz-ON01) en de ontwerp omgevingsvergunning hebben uiteindelijk gedurende de periode van 6 oktober 2022 tot en met 21 december ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Omdat het ontwerpplan abusievelijk niet was toegezonden aan de provincie en het waterschap heeft een nieuwe bekendmaking plaatsgevonden, met daarbij een nieuwe termijn voor ter inzagelegging (van 10 november t/m 21 december 2022). Tevens was het bestemmingsplan gedurende de genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning. Het plan is tevens voorgelegd aan de relevante vooroverlegpartners, te weten de Provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen.

Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ingediend, deze zijn als bijlagen 02a en 02b bijgesloten.

In bijlage 03 is de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' opgenomen, waarin de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven worden en van overwegingen en een conclusie zijn voorzien. Als

gevolg van de ingediende zienswijzen zijn twee appartementen samengevoegd in verband met de parkeernorm, is een bezonningsonderzoek uitgevoerd en is een tekening vervaardigd die inzicht geeft in de gevolgen voor de zichtlijnen van de appartementen in het naastgelegen complex. Daarnaast is gebleken dat de planregels in onvoldoende mate waren afgestemd op de Beleidsregel pilot Cadzand-Bad. Het is dan ook gewenst om het bestemmingsplan op die onderdelen aan te passen. Voor de voorgestelde aanpassingen wordt verwezen naar de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'. Als gevolg van de nieuwe AeriusCalculator en het wegvallen van de zgn. 'bouwvrijstelling' bij het berekenen van de stikstofdepositie, is de eerder uitgevoerde berekening geactualiseerd. De uitkomst is dat het project, in de bouwfase, noch in de gebruiksfase, tot extra stikstofdepositie leidt.

Het is dan ook gewenst om het bestemmingsplan op die onderdelen aan te passen, overeenkomstig de Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Wettelijk verplicht kostenverhaal

De ontwikkeling van 'Zilt aan Zee' betreft een aangewezen bouwplan in de zin van de Wro/ Bro. Omdat in onderhavig geval het wettelijk verplichte kostenverhaal geregeld is middels een anterieure overeenkomst, kan uw raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Conclusie

Gelet op bovenstaande stellen wij voor om het bestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen 56 Cadzand-Bad 'Zilt aan Zee' (NL.IMRO.1714.bpbouldewiel56cdz-ON01) 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. ontwerpbestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen 56 Cadzand-Bad 'Zilt aan Zee'.
 02. ontvangen zienswijzen.
 03. voorgestelde 'Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen', incl. bijlagen.
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 maart 2023,

gelet op artikel 3.1, 3.8, 3:30 en 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht,

BESLUIT: BESLUIT:

- a. De overwegingen uit de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' over te nemen;
- b. Het bestemmingsplan "Boulevard de Wielingen 56 Cadzand-Bad 'Zilt aan Zee", bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen) gewijzigd vast te stellen;
- c. Geen exploitatieplan vast te stellen;
- d. Het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren met identificatie-nummer NL.IMRO.1714.bpbouldewiel56cdz-VG01.

Sluis, 11 mei 2023

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue