

Datum vergadering	22 juni 2023
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Boulevard de Wielingen 20-23 Cadzand-Bad 'the Hamptons' (NL.IMRO.1714.bpbouldewiel20cdz-ON01).
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou
Samenvatting	
<p>Het ontwerpbestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen 20-23 Cadzand-Bad 'the Hamptons' (NL.IMRO.1714.bpbouldewiel20cdz-ON01) heeft, na voorafgaande publicatie, vanaf 29 december 2022 t/m 8 februari 2023 ter inzage gelegen. Op de percelen Boulevard de Wielingen 20-23 te Cadzand-Bad is het voornemen om de bestaande bebouwing in zijn geheel te slopen en op de percelen recreatieappartementen te ontwikkelen. De bebouwing bestond uit vier woningen, drie woningen zijn inmiddels gesloopt. De beoogde ontwikkeling bestaat uit drie gebouwen op een parkeerkelder. Hierbij worden 50 (20+20+10) recreatieappartementen op een ondergrondse parkeervoorziening gerealiseerd. De kelderverdieping bestaat daarbij uit 27 bergingen, 16 parkeerplaatsen, 25 enkele en 10 dubbele garageboxen. Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn, tijdig, door twee personen twee gelijkluidende zienswijzen ingediend. Ook is een reactie van de Veiligheidsregio Zeeland (VRZ) ontvangen. De zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn er ambtshalve aanpassingen voorzien ten aanzien van de planregels, de berekening van de stikstofdepositie en het nader natuuronderzoek. Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen 20, 21, 22 en 23 Cadzand-Bad 'the Hamptons' 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,

Cadzand Real Estate B.V. wil ter plaatse van het plangebied, te weten Boulevard de Wielingen 20, 21, 22 en 23 te Cadzand-Bad een complex met 3 gebouwen op een parkeerkelder realiseren. In de gebouwen wordt ruimte voorzien voor 50 appartementen, 2 gebouwen van 20 en 1 gebouw van 10 appartementen. De parkeerkelder omvat parkeerplaatsen, enkele en dubbele garageboxen en bergingen. De bestaande bebouwing, bestaande uit vier woningen, is of wordt hiervoor gesloopt.

Wij informeerden u per brief dat het ontwerpbestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen 20, 21, 22 en 23 Cadzand-Bad 'the Hamptons' en de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen met ingang van 29 december oktober 2022 voor een periode van zes weken ter inzage zijn gelegd op grond van het coördinatiebesluit dat uw raad nam op 23 september 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 van de appartementencomplexen en de kelder mogelijk.

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen 20, 21, 22 en 23 Cadzand-Bad 'the Hamptons Zee' (NL.IMRO.1714.bpbouldewiel20cdz-ON01) en de ontwerp omgevingsvergunning hebben gedurende de periode van 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. 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, de Veiligheidsregio Zeeland (VRZ) en het Waterschap Scheldestromen.

Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Gedurende de periode van terinzagelegging hebben twee omwonenden ieder twee identieke zienswijzen ingediend. Ook vanuit de VRZ is een reactie ontvangen. De zienswijzen zijn als bijlagen 03a en 03b bijgesloten.

In bijlage 04 is de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' opgenomen, waarin de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven worden en van overwegingen en een conclusie zijn voorzien. Als gevolg van de ingediende zienswijze van de VRZ wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld. Ten behoeve van een goede beoordeling van de andere zienswijzen is een tekening vervaardigd die inzicht geeft in de afstanden van de appartementen tot achterste de perceelsgrenzen, waarna is geconcludeerd dat deze afstanden niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en/of de privacy van de indieners van de zienswijzen. Deze zienswijzen leiden dan ook niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. 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. Hiervoor wordt verwezen naar de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'.

Als gevolg van de nieuwe AeriesCalculator 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 niet en in de gebruiksfase wel, tot extra stikstofdepositie leidt. Deze is echter zeer gering, 0,01 mol/ha/jaar en vindt slechts plaats op 1, niet overbelaste, hexagoon binnen het Natura2000-gebied Zwin & Kievittepolder. Er vindt geen aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen plaats en er is geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming dient wel aangevraagd te worden in verband met de sloop en nieuwbouw van de woning Boulevard de Wielingen 20. Het nader onderzoek naar flora en fauna heeft uitgewezen dat een ontheffing nodig is in verband met ter plaatse aanwezige verblijfplaatsen van huismussen en vleermuizen. De toelichting wordt hierop aangevuld. De initiatiefnemer bereidt op dit moment de aanvraag om ontheffing voor, de provincie is hiervoor het bevoegde gezag.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan, overeenkomstig de Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, gewijzigd vast te stellen.

Wettelijk verplicht kostenverhaal

De ontwikkeling van 'the Hamptons' 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 20, 21, 22 en 23 Cadzand-Bad 'the Hamptons' (NL.IMRO.1714.bpbouldewiel20cdz-ON01) gewijzigd vast te stellen.

Oostburg, 16 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 20, 21, 22 en 23 Cadzand-Bad 'the Hamptons'.
 02. aanmeldingsnotitie Mer
 03. ontvangen zienswijzen
 04. 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. 16 mei 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:

- a. De overwegingen uit de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' over te nemen;
- b. Het bestemmingsplan "Boulevard de Wielingen 20, 21, 22 en 23 Cadzand-Bad 'the Hamptons'", 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.bpbouldewiel20cdz-VG01.

Sluis, 22 juni 2023

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue