

Datum vergadering	19 september 2024
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een complex met 8 (recreatie)appartementen op een ondergrondse parkeervoorziening op het perceel Vlamingpolderweg 2 en 2a te Cadzand-Bad.
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou
Samenvatting	
Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een complex met 8 (recreatie)appartementen in twee gebouwen op een gezamenlijke ondergrondse parkeervoorziening op het perceel Vlamingpolderweg 2/2a te Cadzand-Bad. De aanvraag ging vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing, waarin onder meer de relatie met de Schilvisie is uitgediept. De Schilvisie geeft immers de ruimtelijke kaders voor, onder meer, de ontwikkeling van deze locatie. Wij achtten de ontwikkeling in overeenstemming met deze ruimtelijke kaders en ook is het bouwplan akkoord bevonden door het Q-team en welstand. Reden waarom de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage is gelegd. In deze periode is één zienswijze ontvangen. Als gevolg van deze zienswijze is geconcludeerd dat de kaders van de Schilvisie wellicht ook voor een andere interpretatie vatbaar zijn dan de eerdere uitleg hiervan. Om procedurerisico's te vermijden en het besluitvormingstraject zorgvuldig vorm te geven, is het dan ook gewenst uw raad te vragen om alsnog een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwplan.	

Aan de raad,

Aanleiding

Cassandra Invest B.V. heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 8 (recreatie)appartementen in twee gebouwen op één ondergrondse parkeervoorziening. De aanvraag ging vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing, waarin onder meer de relatie met de Schilvisie is uitgediept. De Schilvisie geeft immers de ruimtelijke kaders voor, onder meer, de ontwikkeling van deze locatie. Wij achtten de ontwikkeling in overeenstemming met deze ruimtelijke kaders en ook is het bouwplan akkoord bevonden door het Q-team en welstand. Reden waarom de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage is gelegd. In deze periode is één zienswijze ontvangen. Wij hebben, als gevolg van deze zienswijze, geconcludeerd dat de kaders van de Schilvisie wellicht ook voor een andere interpretatie vatbaar zijn dan onze uitleg hiervan. Om procedurerisico's te vermijden en het besluitvormingstraject zorgvuldig vorm te geven, achten wij het dan ook gewenst de gemeenteraad te vragen om alsnog een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Goede ruimtelijke ordening

Op grond artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo en hoofdstuk 6 Bor kan, indien activiteiten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, een omgevingsvergunning worden verleend. De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan onderbouwd. De ruimtelijke onderbouwing wordt ten aanzien van de relatie met de Schilvisie aangepast, e.e.a. overeenkomstig de Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. Dit wordt in een apart kopje nader toegelicht.

Procedure

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Een omgevingsvergunning kan niet worden verleend zonder een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad (hierna: vvgb). Dit volgt uit artikel 2.27 Wabo. Op basis van artikel 6.5 Bor kan de raad categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Op 23 november 2017 heeft uw raad besloten voor welke categorieën van gevallen geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Voor een plan dat past in, onder andere, de Schilvisie Cadzand-Bad is geen vvgb nodig.

Het onderhavige bouwplan valt mogelijk niet onder de aangewezen categorieën, nu er bedenkingen zijn gerezen ten aanzien van de overeenstemming met de kaders die de Schilvisie geeft. Hierdoor is het gewenst uw raad te vragen voor onderhavig bouwplan een individuele verklaring van geen bedenkingen af te geven. De Schilvisie zegt namelijk over de Vlamingpolderweg het volgende: *'De bestaande bebouwing van Vlamingpolderweg 1 t/m 3 mag geheel vernieuwd worden. Op ieder kavel mag één nieuwe duinvilla ontstaan die bestaat uit 3 woonlagen inclusief een kloeke kap. De nokhoogte is maximaal 10 meter. Deze villavolumes kunnen grondgebonden woningen bevatten en/of opgedeeld zijn in enkele appartementen.'* De ontwikkeling omvat de adressen Vlamingpolderweg 2/2a, maar deze bevinden zich op één kadastrale kavel. Bovendien heeft de initiatiefnemer de kavel vergroot door gronden ten noorden van het kavel aan te kopen van het waterschap Scheldestromen. De indiener van de zienswijze is, samengevat, ten aanzien van dit aspect van mening dat één kavel inhoudt dat er maar één villavolume kan worden gerealiseerd en geen twee zoals het bouwplan beoogt. Nu is, zoals uitgebreid uiteen gezet in de Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, een goede grond voor de gekozen invulling en passen twee kleinere volumes haaks op de Vlamingpolderweg en noordelijker op de kavel beter binnen de ruimtelijke context dan één (even groot) volume parallel aan de Vlamingpolderweg. Dit neemt echter niet weg dat er discussie mogelijk is over deze invulling in relatie tot de tekst van de Schilvisie. Het afgeven van een vvgb door uw raad neemt de procedurele risico's weg.

Wij menen dan ook dat het in het kader van de zorgvuldigheid en het voorkomen van vertraging in de procedure, gewenst is u te vragen een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Een eventueel ingediend beroep gaat dan over de inhoud van het besluit en niet over mogelijke juridische gebreken. De vvgb kan enkel worden geweigerd wanneer de aanvraag in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uit de overgelegde ruimtelijke onderbouwing, in combinatie met de Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, blijkt hoe voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Ook de initiatiefnemer heeft aangegeven er prijs op te stellen dat uw raad in deze fase van de procedure nog gevraagd wordt een vvgb af te geven voor deze aanvraag.

Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Teneinde uw raad tot een zorgvuldige besluitvorming te laten komen omtrent het afgeven van een vvgb zijn wij van mening dat u ook kennis moet kunnen nemen van de ingediende zienswijze en de overwegingen van ons college over hetgeen de indiener naar voren heeft gebracht. Wij verzoeken u dan ook kennis te nemen van de ingediende zienswijze en in te stemmen met de notitie zienswijzen. Hierin is de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen en een conclusie. Hieruit blijkt dat de ruimtelijke onderbouwing in die zin moet worden aangepast dat de relatie met de Schilvisie wordt herzien en de motivering voor de gemaakte keuzes bij deze ontwikkeling nader moet worden toegelicht. De notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen maakt onderdeel uit van de besluitvorming van uw raad over de verklaring van geen bedenkingen, maar ook van de te verlenen vergunning.

Anterieuere overeenkomst

Nu het plan toeziet op een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro is er sprake van wettelijk verplicht kostenverhaal. Er wordt voorafgaand aan de vergunningverlening dan ook een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer de kosten voor de ambtelijke inzet en eventuele planschade is geborgd.

Verdere procedure

Indien uw raad besluit de vvgb af te geven kan de omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening en bouwen worden verleend. Deze wordt bekend gemaakt, waarna de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Oostburg, 20 augustus 2024

Hoogachtend,

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

Bijlage(n):

01. Zienswijze (geanonimiseerd)
02. Notitie zienswijzen
03. De ontwerp ruimtelijke onderbouwing met enkele relevante bijlagen
04. Visuals en relevante bouwtekeningen

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 20 augustus 2024

gelet op artikel 2.27, lid 1 Wabo juncto 6.5, lid 1 Bor en artikel 6.12, lid 1 en 2 Wro;

BESLUIT:

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van een complex met 8 (recreatie)appartementen op een ondergrondse parkeervoorziening op het perceel Vlamingpolderweg 2/2a te Cadzand-Bad;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Sluis, 19 september 2024

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue