

Datum vergadering	22 juni 2023
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Noordzee-De Wielingen' (NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-ON01).
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou
Samenvatting	
Het ontwerpbestemmingsplan 'Noordzee-De Wielingen' (NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-ON01) heeft, na voorafgaande publicatie, vanaf 18 februari 2021 gedurende een periode van zes weken (t/m 1 april 2021) ter inzage gelegen. Het plan, dat de locaties van hotel Noordzee en (voormalig) hotel De Wielingen omvat, 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 terrein van (voormalig) hotel De Wielingen. De uit te werken bestemming voorziet in de realisatie van recreatieappartementen op een commerciële plint. Het parkeren wordt voor beide ontwikkelingen voorzien in een kelder, waardoor rondom de bebouwing de percelen als duinterrein kunnen worden ingericht. Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van Noordzee en de ontwerpwatervergunning ter inzage hebben gelegen zijn er 21 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn er ambtshalve aanpassingen voorzien ten aanzien van de planregels, (de actualisatie van) de natuurtoets en de berekening van de stikstofdepositie. Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Noordzee-De Wielingen' gewijzigd vast te stellen. Doordat sprake is van een anterieure overeenkomst, en het wettelijk verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan worden afgezien van een exploitatieplan.	

Aan de raad,

P.A. Faas Beheer BV en C3 Projects BV willen ter plaatse van het plangebied, te weten Noordzeestraat 2 (hotel Noordzee) en Kanaalweg 1 (vml. hotel De Wielingen) te Cadzand-Bad, een nieuwe ontwikkeling realiseren in de vorm van een te verbouwen en uit te breiden hotel Noordzee en een (gedeeltelijk) te slopen voormalig hotel De Wielingen om een (deels) nieuw complex met recreatieappartementen op een commerciële plint te realiseren.

Wij informeerden u per brief dat het ontwerpbestemmingsplan 'Noordzee-De Wielingen', de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen en de ontwerpwatervergunning met ingang van 18 februari 2021 ter inzage zijn gelegd voor een periode van 6 weken op grond van het coördinatiebesluit dat uw raad nam op 26 november 2020.

Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwe juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling. De gehele ontwikkeling wordt toegelicht in paragraaf 2 van de Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, maar samengevat houden de plannen het volgende in. Hotel Noordzee wordt verbouwd en uitgebreid, waarbij 24 hotelkamers worden gesloopt en 64 hotelkamers gebouwd. Het hotel omvat in de toekomst 104 kamers. Het voormalig hotel De Wielingen omvat op dit moment 15 recreatieappartementen die in particulier eigendom zijn. De toekomstige ontwikkeling omvat gedeeltelijke (waarbij de bestaande appartementen behouden blijven) of gehele sloop van het gebouw en nieuwbouw. Het totale complex omvat in de toekomst maximaal 70 recreatieappartementen (de bestaande 15 en 55 nieuwe). De omgevingsvergunning voor het bouwen van Noordzee, die na vaststelling van het bestemmingsplan worden verleend, en de daarbij behorende watervergunning, maken de uitbreiding van hotel Noordzee rechtstreeks mogelijk.

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.

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Noordzee-De Wielingen' (NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-ON01), de ontwerp omgevingsvergunning bouwen en de ontwerpwatervergunning hebben in de periode van 18 februari 2021 tot en met 1 april 2021 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/of de ontwerp omgevingsvergunningen. 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 21 zienswijzen ingediend, deze zijn geanonimiseerd, samengevoegd, en als bijlage a bijgesloten. De zienswijzen zijn genummerd, welke nummering ook is aangehouden in de Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

In bijlage b is de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' opgenomen. Voor de leesbaarheid van deze notitie wordt in paragraaf 2 de beoogde ontwikkeling toegelicht. In paragraaf 3 worden de zienswijzen samengevat weergegeven. Omdat in de zienswijzen een aantal punten terugkomen, wordt in paragraaf 4 de hoofdlijn in de beantwoording van deze vaker geuite punten weergegeven. In paragraaf 5 worden de zienswijzen vervolgens van overwegingen en een conclusie voorzien, waar mogelijk en zinvol met een verwijzing naar paragraaf 4. In paragraaf 6 zijn de voorgenomen aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan en de te verlenen omgevingsvergunningen opgenomen. Deze aanpassingen kunnen het gevolg zijn van zienswijzen of ambtshalve wijzigingen. Zo is er, bijvoorbeeld, nader onderzoek gedaan in het kader van de Quick scan flora en fauna, zijn een schaduwstudie en een windhinderonderzoek uitgevoerd en zijn verkeerstellingen uitgevoerd om de toelichting op dit punt te actualiseren. Daarnaast is het plan aangepast omdat in overleg met de initiatiefnemer de bouwenvelop voor De Wielingen is verkleind. De parkeerkelder mag wel in zeewaartse richting worden gerealiseerd, maar hierboven mogen geen bouwlagen worden gerealiseerd. Dit heeft geleid tot aanpassingen op de verbeelding en in de regels en de toelichting. Daarnaast zijn ook enkele planregels aangescherpt of gecorrigeerd, onder meer in verband met de toekomstige omgevingswet. Tenslotte heeft nieuwe AeriesCalculator geleid tot het actualiseren van de berekeningen van de stikstofdepositie als gevolg van het bestemmingsplan. Uit de berekeningen bleek een tijdelijke (dreigende) toename van de stikstofdepositie als gevolg van de bouw. Om de gevolgen van een dergelijke (dreigende) overschrijding te bepalen heeft Blom Ecologie een vegetatieonderzoek uitgevoerd. Het geheel aan onderzoeken heeft inmiddels uitgewezen dat geen significant negatieve gevolgen ontstaan voor de betrokken habitats als gevolg van onderhavige planontwikkeling. Dit is uitvoerig uiteen gezet in het 'Natuuronderzoek (Voortoets en Passende beoordeling) Wet Natuurbescherming-Bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen in Cadzand-Bad', dat als bijlage b1 is bijgesloten. De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken zijn besproken met het bevoegd gezag ten aanzien van Wet natuurbescherming, i.c. de provincie, en er is ingestemd met de thans ter besluitvorming voorliggende stukken.

In werkingtreding Omgevingswet

De in werkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld tot 1 januari 2024. Op dat moment komt het bestemmingsplan, en daarmee de uitwerkingsregels, in het Omgevingsplan. De procedure van het uitwerkingsplan kan na de in werkingtreding van de Omgevingswet niet meer doorlopen worden. In dat geval wordt in beginsel de vergunningprocedure voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit gevolgd (mits het plan voldoet aan de uitwerkingsregels). Het college en de initiatiefnemer hebben in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat in dat geval de ontwerpvergunning(en) gedurende zes weken ter visie wordt gelegd. Zo kunnen derden op dezelfde wijze als onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, hun zienswijze omtrent het bouwplan voor De Wielingen inbrengen. Dit is geborgd door dit deel van de anterieure overeenkomst expliciet in de openbare zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst op te nemen en te publiceren.

Wettelijk verplicht kostenverhaal

De ontwikkelingen als hiervoor beschreven omvatten 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 'Noordzee-De Wielingen' (NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-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):

- a. Geanonimiseerde set zienswijzen 1 t/m 21
 - b. Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, incl. bijlagen.
 - c. Ontwerpbestemmingsplan 'Noordzee-De Wielingen'
-

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 wijzigingen' over te nemen.
- b. Het bestemmingsplan 'Noordzee-De Wielingen', bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen) overeenkomstig de aanpassingen als opgenomen in de Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.
- c. Geen exploitatieplan vast te stellen.
- d. Het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren met Identificatienummer NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-VG01.

Sluis, 22 juni 2023

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue