

Notitie

zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan Boulevard de Wielingen 20, 21, 22 en 23
Cadzand-Bad (NL.IMRO.1714.bpbouldewiel20cdz-ON01)
op grond van artikel 3.30 Wro gecoördineerd met de
ontwerpomgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' van het
complex 'The Hamptons'

Sluis, 22 juni 2023

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Overzicht procedure	3
1.2. Overzicht ingediende zienswijzen	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Ingediende zienswijzen	4
2.1 Reclamant 1	4
2.2 Reclamanten 2	8
3. Ambtshalve aanpassingen	13

1. Inleiding

1.1 Overzicht procedure

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van Boulevard de Wielingen 20, 21, 22 en 23 te Cadzand-Bad (The Hamptons) zijn, na voorafgaande bekendmaking in het Gemeenteblad en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad, op grond van de coördinatieregeling ex. artikel 3.30 Wro, tezamen, voor een periode van zes weken (van 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023) ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning voorzien in de juridisch planologische regeling voor de sloop van de bestaande bebouwing op het perceel en de nieuwbouw met een complex met recreatieappartementen en de daarbij behorende parkeervoorzieningen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen 20, 21, 22 en 23 Cadzand-Bad' vervangt hierbij gedeeltelijk de beheersverordening 'Cadzand-Bad'.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunning hebben, met de bijbehorende stukken, 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 via www.ruimtelijkeplannen.nl. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunningen zijn tijdig zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja, op welke wijze, de betreffende 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 zienswijze en in de verdere beantwoording daarvan wordt de indiener van de zienswijze daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente. Indieners van zienswijzen worden verder aangeduid als 'reclamanten'.

1.2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zijn vier zienswijzen ingediend door twee natuurlijke personen. De brieven zijn identiek. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijzen opgenomen.

Zienswijze	Naam	Datum ontvangst	Kenmerk
1 t/m 4	Reclamanten 1 en 2	30 januari 2023	23.0001140
2	VRZ	31 januari 2023	E23.000184

1.3. Leeswijzer

In paragraaf 2 wordt de zienswijze samengevat weergegeven en zijn hieraan overwegingen en een conclusie verbonden. In paragraaf 3 zijn de voorgenomen ambtshalve aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan en de te verlenen omgevingsvergunning opgenomen.

2. Ingediende zienswijzen

2.1 Reclamanten 1 en 2

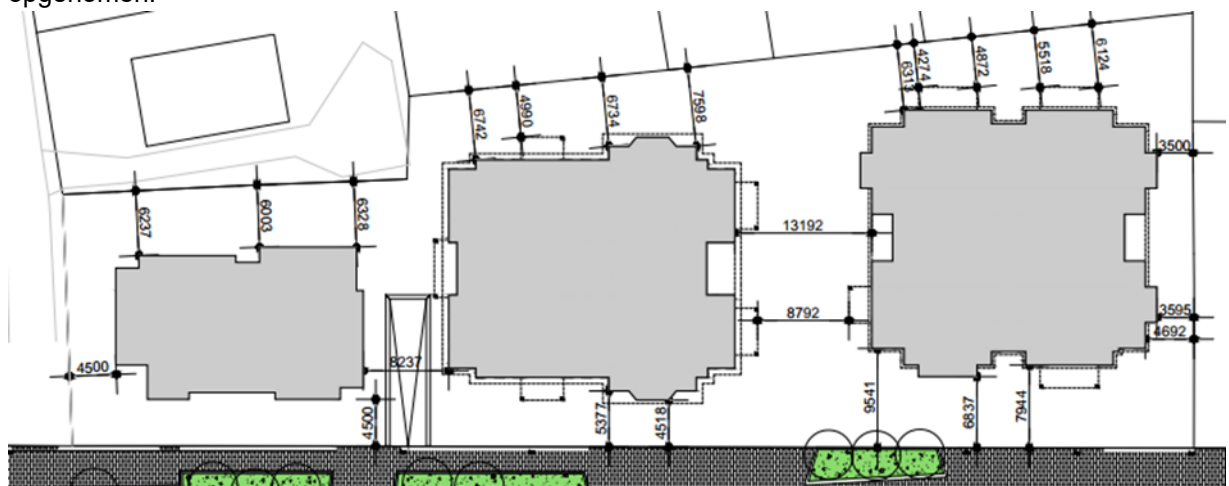
Reclamanten 1 en 2 hebben ieder twee zienswijzen ingediend, er zijn twee brieven gericht tegen the Hamptons 1 en twee identieke brieven gericht tegen the Hamptons 2. In de zienswijzen worden, samengevat, de volgende argumenten naar voren gebracht:

1. Reclamanten geven aan door het bouwplan een serieuze derving van het woongenot te zullen ervaren als gevolg van een aantasting van de privacy. Vanaf, met name de balkons van, de appartementen aan de achterzijde op de eerste en tweede verdieping van het bouwplan wordt, gelet op de afstand van krap 4 m tot de perceelgrens, gevreesd voor inkijk op het perceel van reclamanten. Dit geldt zowel voor de tuin, die grenst aan het bouwplan, als voor de woonruimte, nu de woonkamer en de keuken naar de tuin zijn gericht en hier grote raampartijen zijn.
2. Als gevolg van de geschetste aantasting van de privacy, vrezen reclamanten als gevolg van het bouwplan planschade te lijden.

Overwegingen

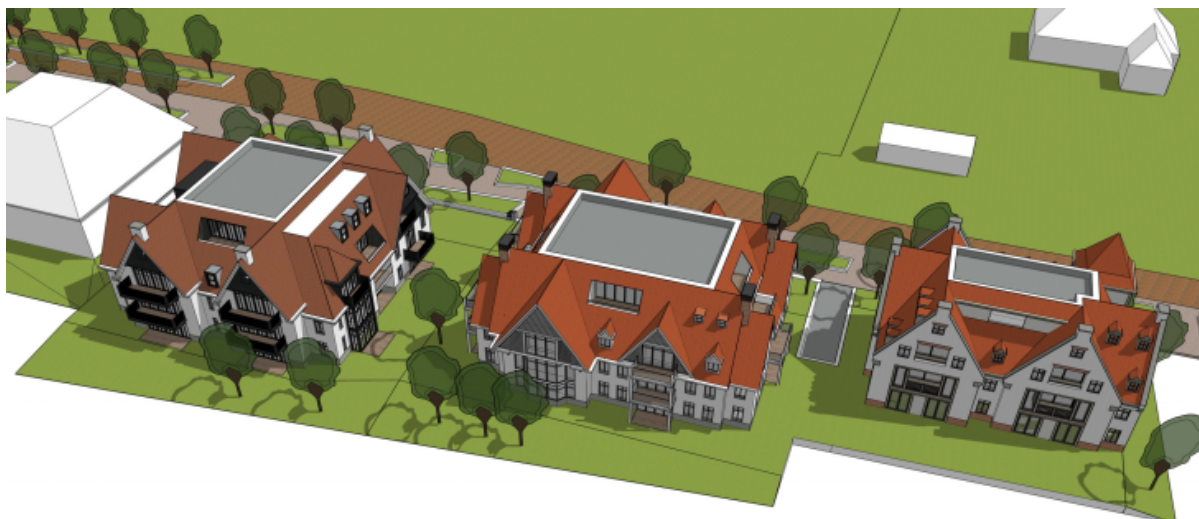
1. Ten aanzien van het aspect privacy is het volgende overwogen. Het bouwplan is binnen de kaders van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad/Bijlage 10 gelegen in het gebied 'de Groene Wielingen'. De beleidskaders schetsen de ontwikkelingsmogelijkheden voor vernieuwing van de bestaande bebouwing langs Boulevard de Wielingen. In relatie tot de ingediende zienswijzen is slechts de afstand tot de achterste perceelsgrens van belang. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:
 - *Maximale bouwdiepte bij uitbreiding tot 10 meter uit achterste perceelsgrens.*
 - *Indien de afstand nu minder is geldt de huidige maat.*
 - *Bij gehele vervanging van panden in dit geval een minimale afstand van 6 meter van de hoofdbouwmassa uit de achterste perceelsgrens aanhouden en vanaf 2e bouwlaag starten met kap.*

Omdat hier sprake is van sloop en volledige nieuwbouw is het laatste punt van belang. Om de zienswijze inhoudelijk goed te kunnen beoordelen is een situatietekening te vervaardigd. Een uitsnede hiervan is onderstaand opgenomen in figuur 1, de volledige tekening is als bijlage opgenomen.



(Figuur 1)

Ook is een visualisatie gemaakt (figuur 2).



(Figuur 2)

Zoals uit de situatietekening kan worden opgemaakt, liggen de gevels van de hoofdbouwmassa op tenminste 6 meter afstand van de achterste perceelsgrens. De balkons zijn, door hun omvang en vormgeving, als ondergeschikte bouwdelen aangemerkt. Net als bij veel van de andere nieuwe gebouwen langs Boulevard de Wielingen is om die reden voor de balkons een kortere afstand tot de achterste perceelsgrens toegestaan. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, is in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek bepaald dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Bij onderhavige ontwikkeling is de kortste afstand tot de achterste perceelsgrens tenminste 4 meter, waarna deze op andere meetpunten toeneemt tot 6 meter. Hoewel wij begrijpen dat u een negatieve invloed op uw privacy vreest, menen wij dat er, mede gelet op de overige ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden op basis van dezelfde beleidsuitgangspunten, van een onevenredige aantasting van de privacy, of als gevolg daarvan, van het woon- en leefklimaat geen sprake is.

2. Voor zover reclamanten menen schade te lijden als gevolg van de beoogde ontwikkeling, kunnen zij een verzoek om planschade richten aan het college van burgemeester en wethouders. Mogelijk optredende planschade is geen grond om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen of de omgevingsvergunning niet of gewijzigd te verlenen, nu de mogelijk optredende schade naar verwachting niet van dien aard is dat deze gevolgen heeft voor de financiële haalbaarheid van het plan.

Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan en/of de (ontwerp) omgevingsvergunning nu van onevenredige aantasting van de belangen van reclamanten niet is gebleken en het plan passend is in de beleidsmatige en stedenbouwkundige kaders die voor de badplaats zijn opgesteld.

2.2 Veiligheidsregio Zeeland

In de zienswijze wordt, samengevat, het volgende geadviseerd:

Ten aanzien van het bestemmingsplan

1. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de Westerschelde ligt, wordt verzocht de externe veiligheidsparagraaf aan te vullen met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Artikel 7 van het Bevt schrijft voor dat, indien een ontwikkeling zich bevindt binnen een invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen, er een beperkte verantwoording moet worden opgesteld. Hierin moet in elk geval worden ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. In de huidige beschrijving ontbreekt deze verantwoording.

2. Daarnaast wordt verzocht de MER aanmeldingsnotitie aan te passen door de zin 'er bevinden zich in de omgeving geen veiligheidsrisico's te schrappen dan wel te vervangen door 'er bevindt zich in de omgeving een extern veiligheidsrisico t.a.v. het transport van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde'.

Ten aanzien van de omgevingsvergunning

3. Indien het Bouwbesluit voorschrijft dat er voor de objecten in het plangebied een BHV-/ontruimingsplan dient te worden opgesteld, dienen hierin tevens de externe veiligheidsrisico's te worden uitgewerkt.
4. Verzocht wordt zorg te dragen voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. U kunt hierbij denken aan schriftelijke voorlichting en aan de publieke voorlichtingscampagnes als 'Zeeland Veilig'. Er is een infographic beschikbaar, met daarin het juiste handelingsperspectief bij een incident met gevaarlijke stoffen. Het advies is om dit aan alle toekomstige bewoners te verstrekken.

Overwegingen

1. De toelichting zal overeenkomstig het verzoek worden aangevuld.
2. De aanmeldingsnotitie zal overeenkomstig het verzoek worden gewijzigd, waarbij de zinsnede als bedoeld zal worden gewijzigd en niet worden geschrapt.
3. Nader overleg met de VRZ heeft uitgewezen dat het gewenst is de vergunning aan te vullen met de volgende tekst: *Conform art. 6.23 lid 6 Bouwbesluit dient door de VVE een ontruimingsplan te worden opgesteld, hierin dienen tevens de externe veiligheidsrisico's te worden uitgewerkt. De Veiligheidsregio Zeeland kan daarbij ondersteuning leveren.*
4. De infographic zal aan de vergunning worden toegevoegd, de vergunninghouder zal erop worden gewezen dat deze aan de kopers van de appartementen dient te worden overhandigd.

Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot een aanvulling van:

- de toelichting van het (ontwerp) bestemmingsplan ten aanzien van het aspect externe veiligheid;
 - de aanmeldnotitie;
 - de (ontwerp) omgevingsvergunning
- e.e.a. als omschreven in de overwegingen.

3. Ambtshalve aanpassingen

Voor wat betreft de toelichting

T.a.v. stikstofdepositie

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling heeft kan ook niet anders kunnen constateren dan dat die bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten als het onderhavige plan. De provincie Zeeland heeft dit ook per e-mail van 18 januari 2023 bij de gemeente onder de aandacht gebracht.

Als gevolg van bovengenoemde uitspraak, het aanwijzingsbesluit van de Minister ten aanzien van extra habitattypen in Natura2000-gebied het Zwin en het beschikbaar komen van een nieuwe AeriesCalculator zijn ten behoeve van het plan nieuwe berekeningen uitgevoerd met de meest recente versie van de AeriesCalculator.

Uit de berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect nihil is. Bij de gebruiksfase bedraagt het projecteffect 0,01 mol/ha/jaar op een enkele hexagoon in de Zwin&Kievittepolder. Nu deze enkele hexagoon (achtergrondbelasting van 1.395,01 mol/ha/jaar en de meest kritische depositiewaarde van 1.429 mol/ha/jaar) niet overbelast is, heeft deze kleine depositietoename geen verslechterend effect op de instandhoudingsdoelstellingen. Er bestaat daarom op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze bestemmingswijziging. De toelichting wordt op dit punt geactualiseerd en de berekeningen met de daarbij behorende toelichting zijn als bijlage bij de zienswijzennota gevoegd en worden tevens als (nieuwe) bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Hiermee wordt ook voldaan aan de door provincie Zeeland gemaakte opmerking ten aanzien van dit punt.

T.a.v. natuur

De provincie Zeeland maakte ons per e-mail van 18 januari 2023 attent op de volgende zaken ten aanzien van het aspect natuur in het ontwerpbestemmingsplan:

- De conclusies uit de ecologische onderzoeken ontbreken in de toelichting.
 - De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.
- Er loopt nog aanvullend ecologisch onderzoek naar Wielingen 20 in relatie tot sloop. De uitkomsten van dat onderzoek zijn nodig om te kunnen beoordelen of er ontheffing nodig is.
 - Het betreffende onderzoek is inmiddels afgerond en het rapport van 18 februari 2023 is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd. Uit het onderzoek, uitgevoerd door Adviesbureau Wieland, blijkt dat er broedlocaties van de huismus zijn aangetroffen in de te slopen bebouwing, die met de sloop verdwijnen. Er dient hiervoor een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. De voorgestelde maatregelen omvatten de plaatsing van 6 duurzame huismuskasten in de directe omgeving geplaatst voor de periode tussen sloop en nieuwbouw. In de nieuwbouw dienen minimaal 6 blijvende inbouwvoorzieningen aangebracht te worden die geschikt zijn voor de huismus. Daarnaast dient ten behoeve van een geschikt foerageerbiotoop een dichte haag geplant of behouden te worden, die geschikt is als schuilplaats. Daarnaast zijn er 3 zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen, die als gevolg van de sloop zullen verdwijnen. Ook hiervoor dient een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. De voorgestelde maatregelen omvatten de plaatsing van 12 duurzame vleermuiskasten in de directe omgeving (< 200 meter) voor de periode tussen sloop en nieuwbouw. In de nieuwbouw dienen minimaal 12 blijvende inbouwvoorzieningen aangebracht te worden. Alle inbouwvoorzieningen moeten voldoen aan de voorschriften van de soortenstandaard gewone dwergvleermuis en huismus.

- De aanvraag om de benodigde ontheffing is door de initiatiefnemer in gang gezet. Aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat geen aanvang mag worden gemaakt met de sloop van Boulevard de Wielingen 20 en/of de beoogde nieuwbouw indien niet over de noodzakelijke ontheffing wordt beschikt en de daarin opgenomen maatregelen niet zijn uitgevoerd.
- De toetsing aan de afwegingszone van 100 meter rond natuurgebieden (artikel 2.27 OVZ2018) is niet duidelijk opgenomen in de onderzoeken en ontbreekt tevens in de toelichting.
 - De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

Voor wat betreft de planregels

Gebleken is dat de planregels niet geheel in lijn waren met de vastgestelde beleidsregel Pilot Cadzand-Bad, waardoor aanpassing noodzakelijk is. Deze aanpassingen zijn de volgende.

Begripsbepalingen

Bepaling 1.29 Recreatie met verplichte verhuur vervalt. De overige subleden worden vernummerd.

Bepaling 1.30 Recreatief verblijf wordt gewijzigd in 1.29 Recreatief nachtverblijf

Toegevoegd worden drie nieuwe bepalingen 1.32, 1.33 en 1.34 (na vernummering), luidende:

- '1.32 verblijfsrecreatie 1: recreatief nachtverblijf in een (gedeelte van) een gebouw voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (verhuur is toegestaan maar niet verplicht, deeltijdwonen).'
- '1.33 verblijfsrecreatie 2: recreatief nachtverblijf in een (gedeelte van) een gebouw voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben, waarbij het gebruik uitsluitend is toegestaan indien het object minimaal 120 dagen per jaar, gedurende verschillende periodes binnen dat jaar, middels centrale bedrijfsmatige exploitatie en tegen een marktconforme prijs voor recreatieve verhuur wordt aangeboden (recreatie met verplichte verhuur).
- '1.34 verblijfsrecreatie en wonen: recreatief nachtverblijf in een (gedeelte van) een gebouw voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (verhuur is toegestaan, maar niet verplicht) en/of de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (additionele migratie).

De overige subleden worden vernummerd.

Bepaling 1.34 Wonen wordt gewijzigd in 1.36 Wonen (na vernummering), luidende:

- '1.36 wonen: de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (regulier wonen).

Bestemmingsregels

Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving wordt gewijzigd:

'De voor 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 50 appartementen;'

gaat luiden:

- a. appartementen voor verblijfsrecreatie 1;
- b. appartementen voor verblijfsrecreatie 2;
- c. appartementen voor verblijfsrecreatie en wonen;

De overige subleden worden vernummerd.

Artikel 3.3.1 Algemeen wordt gewijzigd:

- a. het aantal appartementen binnen de categorie 'Additionele migratie' bedraagt 13;

- b. het aantal appartementen binnen de categorie 'Deeltijd wonen' bedraagt 24;
- c. het aantal appartementen binnen de categorie 'Recreatie met verplichte verhuur' bedraagt 13;
- d. permanente bewoning van appartementen voor verblijfsrecreatie is niet toegestaan, uitgezonderd de appartementen vallend onder Additionele migratie;
- e. het aanbieden van faciliteiten voor verblijfsrecreatie is zonder centraal bedrijfsmatige exploitatie niet toegestaan;

gaat luiden:

- a. het totaal aantal appartementen bedraagt maximaal 50;
- b. het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie 1 bedraagt maximaal 24;
- c. het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie 2 bedraagt maximaal 13;
- d. het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie en wonen bedraagt maximaal 13;
- e. het aanbieden van faciliteiten voor verblijfsrecreatie is zonder centraal bedrijfsmatige exploitatie niet toegestaan;
- f. voor wat betreft appartementen voor verblijfsrecreatie 2 geldt dat het gebruik uitsluitend is toegestaan indien het betreffende goed minimaal 120 dagen per jaar, gedurende verschillende periodes binnen dat jaar, middels centrale bedrijfsmatige exploitatie en tegen een marktconforme prijs voor recreatieve verhuur wordt aangeboden;
- g. permanente bewoning van appartementen voor verblijfsrecreatie 1 en appartementen voor verblijfsrecreatie 2 is niet toegestaan;
- h. permanente bewoning van appartementen voor verblijfsrecreatie en woningen is toegestaan;

De overige subleden worden vernummerd.