

Notitie

zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan Boulevard de Wielingen 56, Cadzand-Bad
(NL.IMRO.1714.bpbouldewiel56cdz-ON01)
op grond van artikel 3.30 Wro gecoördineerd met de
ontwerpomgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' van het
complex 'Zilt aan Zee'

Sluis, 11 mei 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 56 te Cadzand-Bad (Zilt aan Zee) zijn na voorafgaande bekendmaking op 5 oktober 2022 in het Gemeenteblad en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Doordat het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.1714.bpbouldewiel56cdz-ON01) abusievelijk niet is toegezonden aan de provincie Zeeland en het waterschap Scheldestromen, is de zienswijzenprocedure opnieuw gestart. Op 9 november 2022 is opnieuw bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning, op grond van de coördinatieregeling ex. artikel 3.30 Wro, tezamen zes weken ter inzage gelegen opnieuw zes weken ter inzage zijn gelegd. De ter inzagelegging omvatte de periode van 10 november 2022 tot en met 21 december 2022.

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, een commerciële plint en de daarbij behorende parkeervoorzieningen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen 56 Cadzand-Bad' vervangt hierbij gedeeltelijk de beheersverordening 'Cadzand-Bad'.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunning hebben, met de bijbehorende stukken, in de periode van 6 oktober tot en met 21 december 2022 (als gevolg van de rectificatie) 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 twee 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 twee zienswijzen ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijzen opgenomen.

Reclamant	Naam	Datum ontvangst	Kenmerk
1	Reclamant 1	31 oktober 2022	22.0009603
2	Reclamanten 2	21 december 2022	22.0010889

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 Reclamant 1

In de zienswijze worden, samengevat, de volgende argumenten naar voren gebracht:

1. Reclamant kan aangemerkt worden als direct belanghebbende nu het in eigendom zijnde direct grenst aan de beoogde nieuwbouwlocatie.
2. Reclamant kan niet instemmen met de voorgevelrooilijn. Het (kleine) balkon van het appartement van reclamant ligt op de perceelsgrens, waardoor nog genoten kan worden van de avondzon en er uitzicht bestaat op de Boulevard, ook vanuit het zijraam in de woonkamer. Doordat de bouw van het complex enkele meters voor de rooilijn van reclamant beoogd wordt, levert dat voor hen een behoorlijke belemmering op qua privacy, lichtinval en uitzicht. Hierdoor wordt het woongenot ernstig belemmerd.
3. Reclamant meent dat het logisch is dat het beoogde complex gebouwd wordt in dezelfde rooilijn als het in bezit zijnde appartement. Dat biedt enerzijds een gelijkmatig straatbeeld en anderzijds is er geen sprake van een afname van het woongenot. Doordat de woonkamer overwegend aan de schaduwzijde ligt, is het toch al vrij donker. Dat wordt er door het plan niet beter op.
4. Juist vanwege de ligging met het uitzicht richting de haven en de ondergaande zon op het balkon, heeft reclamant voor dit appartement gekozen. Door de nieuwbouw wordt dit tenietgedaan en dat betreurt reclamant.
5. Als in het voortraject overleg gepleegd zou zijn met reclamant, hadden alternatieven besproken kunnen worden met de initiatiefnemers. Bijvoorbeeld door het hoofdgebouw te plaatsen in de voorgevelrooilijn van het naastgelegen complex met een uitbouw in één laag ten behoeve van de bakkerij, vergelijkbaar met de commerciële ruimte (makelaar) voor het gebouw waarin reclamant een appartement heeft. Het verzoek is dan ook om het nieuwe complex in dezelfde rooilijn als het complex te bouwen waarin reclamant een appartement heeft. Tegen een uitbouw in één laag ten behoeve van de winkel bestaat geen bezwaar. Naar de mening van reclamant behoeft een dergelijke verschuiving niet tot veel problemen te lijden voor het bouwplan.

Overwegingen

1. Een zienswijze kan worden ingediend door eenieder, zodat de zienswijze (nu de zienswijze tijdig is ingediend en ook aan de overige formele vereisten wordt voldaan) ontvankelijk is. Bij de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze zal de ligging van het appartement van reclamant bij de afweging worden betrokken.
2. De inhoudelijke afweging ten aanzien van de genoemde punten wordt bij elk punt afzonderlijk gemaakt. De inhoudelijke argumenten worden immers ook per item voor het voetlicht gebracht.
3. De nu beoogde uitvoering achten wij in overeenstemming hetgeen is voorgeschreven in Bijlage 10, e.e.a. is ook in lijn met het advies van het Q-team. Hierin is opgenomen dat de bebouwing geheel mag worden vernieuwd, waarbij de voorgevels in één rooilijn staan, direct aan de straat. Kleine verspringingen zijn toegestaan om de percelering en de individuele karakteristiek van de panden te benadrukken. Daarbij mag tot in de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd worden. Nu niet is gesteld, noch is gebleken dat het advies van het Q-team niet correct is of niet zorgvuldig tot stand is gekomen, mag de besluitvorming gebaseerd worden op het uitgebrachte advies. Zoals blijkt uit onderstaande afbeelding (figuur 1) is de voorgevel passend en in afstemming met de naastgelegen bebouwing, zowel het complex op huisnummer 57 als dat op huisnummer 54, waar reclamant haar appartement heeft, tot stand gekomen. Anders dan reclamant zijn wij van mening dat een passende afstemming met de naastgelegen complexen niet automatisch inhoudt dat het gehele nieuwe gebouw de meest teruggelegen gevel van dat complex moet volgen. Het nu voorliggende plan achten wij dan ook in overeenstemming met het gewenste straatbeeld, waar verspringingen juist een onderdeel van uitmaken ter vergroting van de levendigheid van de bebouwing.

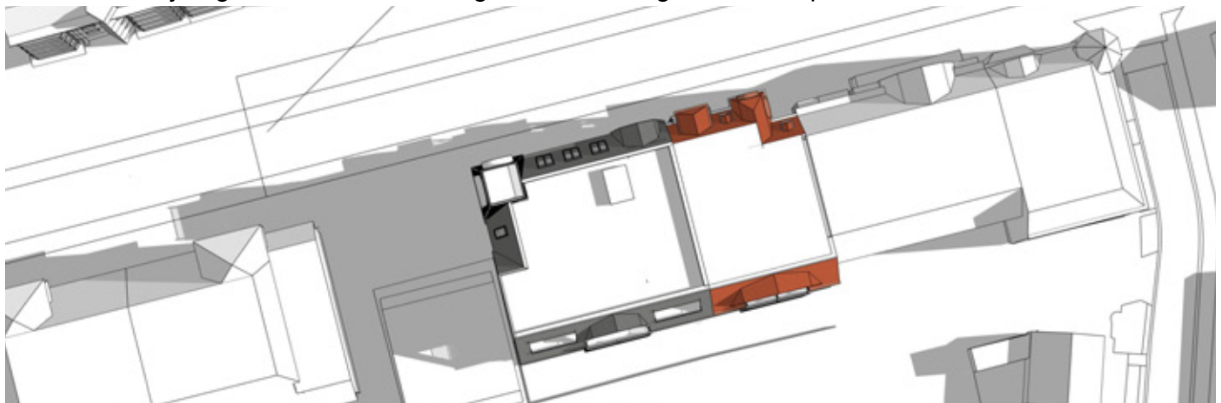


(figuur 1)

Dat de situering van het gebouw in de voorste perceelsgrens past binnen de beleidsmatige en stedenbouwkundige uitgangspunten voor het deelgebied 'Rode Wielingen' is bevestigd in de uitspraak van 2 december 2020 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:2873, r.o. 9.1 en 9.2). Hierin is onder meer overwogen dat de situering in de voorste perceelsgrens niet in strijd is met de uitgangspunten van het Ontwikkelingsplan, dat het Q-team positief is over het plan en dat bebouwing direct aan de straat past binnen de gewenste ontwikkeling van dit deel van Boulevard de Wielingen, te weten een kleinstedelijk karakter. Daarnaast komt uit de betreffende uitspraak naar voren dat de terugliggende voorgevel van, onder meer, de ontwikkeling van huisnummer 54 een keuze was van de ontwikkelende partij, maar dat dit niet maakte dat deze ligging voor andere bouwplannen maatgevend zou zijn. Gelet op het vorenstaande mag een doorslaggevend belang worden toegekend aan de uitgangspunten van het Ontwikkelingsplan, waarbij de voorgevel van het bouwplan grotendeels gelegen is in de voorste perceelsgrens. Naar onze mening kan deze bepaling immers niet anders worden uitgelegd dan dat bedoeld wordt: direct aan de straat, zonder voortuin op de voorste perceelsgrens, zoals ook is af te lezen uit de tekening op pagina 40 van bijlage 10 bij het Ontwikkelingsplan, waarin de bestaande bebouwing van hotel De Schelde de positie duidelijk bepaalt. Er is voor alle herontwikkelingen de mogelijkheid om tot aan de voorste perceelsgrens te mogen bouwen. Sterker nog, dat is het uitgangspunt. Anders dan eisers menen, is het niet zo dat de (eerdere) ontwikkelingen op de percelen 52 en 54 een eigen interpretatie kunnen geven aan het begrip 'direct aan de straat' en daarmee impliciet de positie bepalen van in de tijd daar op volgende ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn, op eigen initiatief van de betreffende ontwikkelaar, naar achteren geplaatst. Daarbij dient overigens te worden opgemerkt dat de projecten op de percelen 52 en 54 zelf ook gevelvlakken hebben die naar voren komen en dat de winkel op perceel 54 ook tot op de erfgrans is gebouwd. Ook perceel 59 is tot de grens van het eigen perceel gebouwd.

De als gevolg van de zienswijzen uitgevoerde bezonningsstudie wijst uit dat geen sprake is van een zodanige aantasting van de bezonning van het appartement van reclamant, of als gevolg daarvan het woon- en leefklimaat, dat het bestemmingsplan niet zou kunnen worden vastgesteld of de omgevingsvergunning niet zou kunnen worden verleend. Hierbij is tevens overwogen dat een zekere hinder inherent is aan het wonen of recreatief verblijven in een stedelijke omgeving. De bezonningsstudie is als bijlage toegevoegd aan deze notitie.

4. Dat er een vergelijkbare ontwikkeling van onderhavig perceel zou plaatsvinden als op het perceel waar reclamant een appartement in eigendom heeft, was te verwachten. Immers, in Cadzand-Bad worden op basis van het Ontwikkelingsplan, de daarbij behorende Bijlage 10 en de iets later vastgestelde Schilvisie, al meer dan 10 jaar plannen ontwikkeld waarbij recreatieappartementen de hoofdrol spelen. Gelet op hetgeen onder punt 3 is overwogen konden de kopers van appartementen op nr. 54, waaronder reclamanten, ten tijde van de aankoopbeslissing kennis kunnen hebben van ontwikkelmogelijkheden naast hun appartement, waaronder begrepen de voorziene voorgevelrooilijn. Met de koop van een appartement naast een nog te ontwikkelen locatie wordt naar onze mening door de koper het risico aanvaard dat de daarop beoogde nieuwbouw niet of niet geheel past bij de wensen die deze had bij de aankoop van het eigen appartement. Dit neemt niet weg dat het bouwplan past binnen de geldende beleidskaders en de verspringing in de voorgevel op voldoende afstand van het appartement van reclamant plaatsvindt (2,8 meter) om onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat te voorkomen. Dat de verspringing in de voorgevel, waarbij deze ten opzichte van het complex van reclamant 2,8 meter naar voren komt, een bepaalde vermindering van het uitzicht in westelijke richting, i.c. op de jachthaven en de zonsondergang, met zich meebrengt, achten wij aanvaardbaar. Ten behoeve van het bouwplan zijn de aanwezige zichtlijnen in kaart gebracht (bijlage 1 bij deze notitie). Hieruit blijkt dat de zichtlijnen slechts beperkt worden verstoord. Een vermindering van het woon- en leefklimaat van de (recreatie)appartementen in het complex valt hierdoor niet te verwachten.
5. Anders dan reclamant zijn wij van mening dat situering van de voorgevel passend is, een uitgebreide motivering hiervoor is opgenomen onder punt 3. Voor wat betreft de voorgestelde aanpassing door reclamant, waarbij de verspringing van de voorgevel in westelijke richting wordt verschoven, is het volgende overwogen. Aan de zijde van het complex van reclamant wordt, zoals blijkt uit onderstaande uitsnede van de bezonningsstudie (figuur 2), voor een breedte van 2,8 meter aangesloten bij de meest terugliggende rooilijn van dat complex. Ook bij het complex van reclamant springt een deel van de gevel naar voren zoals zichtbaar is op de uitsnede. Wij zijn dan ook van mening dat de vormgeving van de voorgevel passend is bij de situering van de naastgelegen gebouwen en het evenwichtige stedenbouwkundige beeld dat nu ontstaat een kwalitatieve bijdrage levert aan de beoogde ontwikkeling van de badplaats.



(figuur 2)

Hierbij wordt opgemerkt dat, anders dan reclamant meent, een aanpassing van het plan zoals voorgesteld, geen beperkte aanpassing is. Het verschuiven van de 'sprong naar voren / gevelknik' in westelijke richting, geeft een forse aanpassing van het bouwplan, zowel in visuele als in bouwkundige zin, waarbij ook de appartementen in de 'knik' in oppervlakte en vormgeving in negatieve zin worden beïnvloed. In feite is er dan sprake van een ander bouwplan. Het wordt gewaardeerd dat reclamant meedenkt over wat als een acceptabele oplossing wordt gezien, maar het zonder meer opschuiven van de sprong in de gevel behoort niet tot de mogelijkheden. Zoals bij de punten 3. en 4. al is overwogen, is het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar en is een verschuiving zoals hier gewenst, vanuit dat oogpunt niet noodzakelijk of wenselijk.

Zou in het voortraject overleg tussen initiatiefnemer en reclamant/eigenaren van het naastgelegen complex, en niet slechts met de ontwikkelaar overleg zijn geweest, zou dat, gelet op het vorenstaande, mogelijk ook niet tot gevolg hebben gehad dat de wensen van reclamant zouden zijn ingewilligd.

Conclusie

Als gevolg van de ingediende zienswijze is een bezonningstudie uitgevoerd en zijn de zichtlijnen in kaart gebracht. Deze maken onderdeel uit van deze notitie, maar leiden niet tot een aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan en/of de (ontwerp) omgevingsvergunning nu van onevenredige aantasting van de belangen van reclamant niet is gebleken en het plan past in de beleidsmatige en stedenbouwkundige kaders die voor de badplaats zijn opgesteld.

2.2 Reclamanten 2

In de zienswijze worden, samengevat, de volgende argumenten naar voren gebracht:

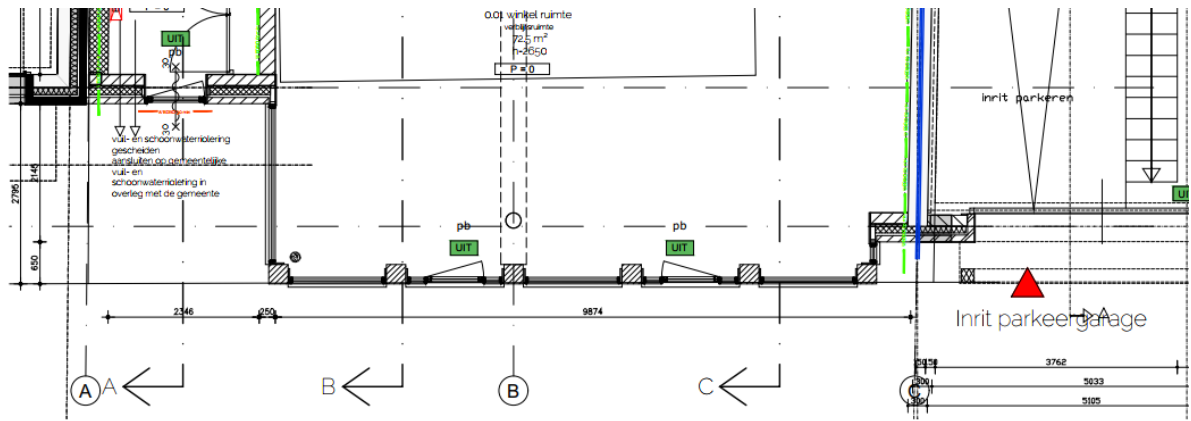
1. Reclamanten kunnen aangemerkt worden als direct belanghebbenden nu zij een eigendom hebben grenzend aan de beoogde nieuwbouwlocatie.
2. Reclamanten geven aan niet tegen de nieuwbouw van een appartementencomplex als zodanig zijn, hebben bezwaren tegen enkele specifieke punten:
 - a. parkeren;
 - b. verkeersveiligheid;
 - c. lichtinval/schaduwwerking;
 - d. hoogte van het gebouw en het peil.
3. Er worden 8 appartementen gebouwd. Volgens de vigerende parkeernorm in Cadzand-Bad dient per appartement 1,2 parkeerplaats beschikbaar te zijn. Gelet hierop zijn er voor de ontwikkeling 10 parkeerplaatsen nodig, terwijl er 9 zijn ingetekend.
4. Verzocht wordt om de 'sprong naar voren / gevelknik' te verschuiven richting het buurpand op perceelnummer 57A (het Lichthuys). Op deze wijze blijft het zicht, komende met de auto uit Le Normandy, op Boulevard de Wielingen, behouden. Zoals het bouwplan nu is vormgegeven wordt gevreesd voor een beperking van het zicht en wel in een mate dat er naar de mening van reclamanten sprake is van een gevaarlijke situatie vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid. Dit klemmt temeer nu op de Boulevard de Wielingen ook drukte is van voetgangers en fietsers.
5. Gevreesd wordt voor een onevenredige beperking van het zonlicht in de woningen en op de balkons als gevolg van de 'sprong naar voren / gevelknik' als gevolg van de beperkte afstand van 2,8 meter tussen de bestaande bouw en de beoogde nieuwbouw. Ook bevindt zich op alle verdiepingen een raam in de zijgevel van de 'sprong naar voren / gevelknik', waardoor inkijk ontstaat in de bestaande appartementen. Dit wordt als een onaanvaardbare inbreuk op de privacy ervaren. Ook hier wordt het verschuiven van de 'sprong naar voren / gevelknik' in westelijke richting door reclamanten als de oplossing gezien.
6. Boulevard de Wielingen 52 en 54 hebben dezelfde nokhoogte, beide gebouwen zijn 17 meter hoog. Boulevard de Wielingen 57A mag ook 17 meter hoog zijn, maar is 60 cm hoger dan nummer 54. Het hoogteverschil in het openbaar gebied is tussen de beide gebouwen 37 cm. Tussen nummer 54 en onderhavig bouwplan is dat maar 15 cm, terwijl de nokhoogte gelijk komt met de nokhoogte van nummer 57A. Reclamanten vragen zich af, nu nummer 54 niet op de tekeningen is weergegeven, hoe dit beoordeeld is en hoe hun belangen hierbij zijn meegewogen. Naar de mening van reclamanten wordt het gebouw nu te hoog, waardoor de negatieve effecten voor nummer 54 toenemen. Dit klemmt temeer nu het Lichthuys op nummer 57A hoger staat dan is toegestaan, blijkens de meting van reclamanten. Reclamanten menen dat er voor de bouwhoogte aangesloten had moeten worden bij het peil van de Boulevard en niet slechts bij de bestaande bebouwing van het Lichthuys op nummer 57.
7. Door reclamanten is een foto van de zijgevel van het Lichthuys bijgevoegd, waarop een deuropening is weergegeven die niet in de vergunning van het gebouw is opgenomen. Mogelijk is dat de reden dat slechts afstemming is gezocht met dit gebouw en niet met nummer 54. Als dat het geval is, bestaat hier bezwaar tegen.
8. Tenslotte geven reclamanten aan dat het dossier meer omvat dan deze zienswijzen. Het plan is na akkoord door het Q-team in 2017 al eerder ter inzage gelegd en dat heeft geleid tot een aantal zienswijzen. Zij betreuren het dat door de initiatiefnemer, noch door de gemeente, ooit contact is gezocht met de eigenaren van de appartementen in de naastgelegen gebouwen. Met deze zienswijze wordt een gulden middenweg gezocht, maar mocht een oplossing niet haalbaar blijken, geven reclamanten aan zich gedwongen te voelen een oordeel te vragen bij een hoger bevoegd gezag.

Overwegingen

1. Een zienswijze kan worden ingediend door eenieder, zodat de zienswijze (nu de zienswijze tijdig is ingediend en ook aan de overige formele vereisten wordt voldaan) ontvankelijk is. Bij de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze zal de ligging van de appartementen van reclamanten bij de afweging worden betrokken.
2. De inhoudelijke afweging ten aanzien van de genoemde punten wordt bij elk punt afzonderlijk gemaakt. De inhoudelijke argumenten worden immers ook per item voor het voetlicht gebracht.
3. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om twee appartementen samen te voegen, waardoor het aantal op 7 uitkomt. Met de beschikbaarheid van 9 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per appartement. Het samengevoegde appartement zal in de categorie 'additionele migratie' vallen, zodat ook de toelichting en de planregels op dit punt zullen worden aangepast.
4. Zoals blijkt uit onderstaand straatbeeld (figuur 3) bevindt de toegang tot de parkeergarage van het naastgelegen pand zich vrijwel op de zijdelingse perceelsgrens. Op korte afstand van de inrit van de parkeergarage bevindt zich het vooruitspringende deel van de gevel van het eigen complex. De situatie wordt, zoals bijlage uit figuur 4, aan de westzijde niet anders. Door de inspringing van 2,8 meter blijft het zicht op het voetgangersgebied in voldoende mate behouden. Aan de linker- en rechterzijde van de auto die de parkeergarage verlaat is ongeveer evenveel ruimte om aankomende voetgangers tijdig te signaleren. Mede gelet op de beperkte breedte van het nieuwe gebouw en de reeds bestaande voorgevel van het Lichthuys op nummer 57a, ontstaat geen situatie die de verkeersveiligheid in gevaar brengt. Hierbij is in de overwegingen betrokken dat de opstelplaats voor de auto die de parkeergarage verlaat, niet wijzigt. Voldoende ruimte bestaat de situatie in ogeschouw te nemen, en te stoppen voor voetgangers, alvorens Boulevard de Wielingen, waar een maximum snelheid geldt van 30 km/uur, op te rijden.



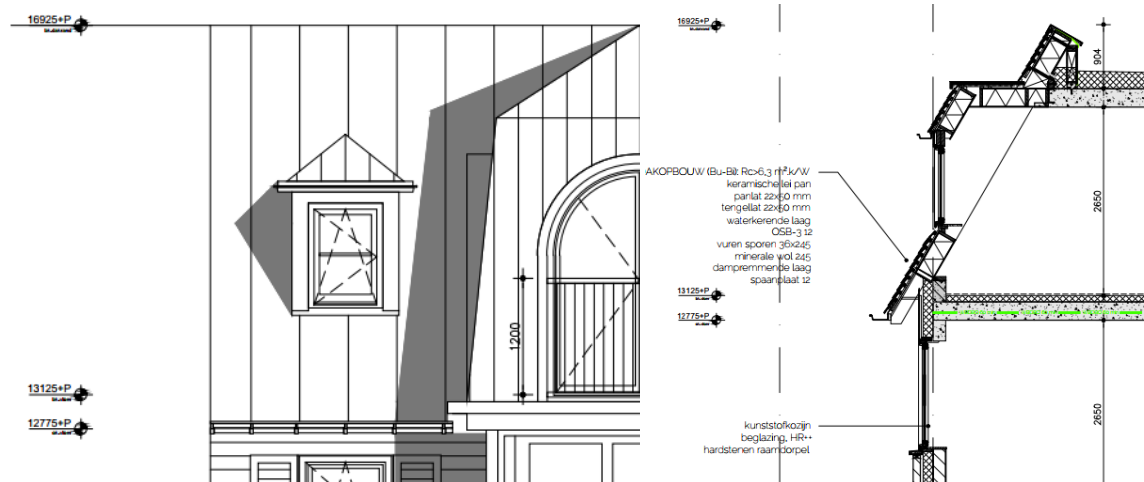
(figuur 3, bron Google streetview)



Parkeren / begane grond

(figuur 4, bron tekening behorend bij aanvraag omgevingsvergunning)

5. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen bij zienswijze 1 onder punt 3 ten aanzien van bezonning en punt 5 ten aanzien van verschuiving van de verspringing in westelijke richting, is overwogen. Voor wat betreft de beperking van de privacy die reclamanten als gevolg van het bouwplan beschrijven, wordt aangesloten bij hetgeen hierover in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald. Hierin is opgenomen dat het, om de privacy van de eigenaar van een naburig erf te beschermen, niet is toegestaan om binnen twee meter van de grenslijn vensters of balkons te hebben. Nu de afstand tussen de raampartij/schuifpui in de gevel van de nieuwbouw en de woningen/balkons van het complex op nummer 54 2,8 meter bedragen, is van strijdigheid met het burgerlijk wetboek geen sprake en van een onevenredige aantasting van de privacy evenmin.
6. Bijlage 10 bij het Ontwikkelingsplan schrijft voor de Rode Wielingen het volgende voor: *'De hoogte van de bebouwing varieert tussen de 3 bouwlagen met kap en 4 bouwlagen met kap (nokhoogtes tussen de 14 en 17 meter, gerekend vanaf peil boulevard). Onder de kloeke kappen wordt gewoond. De begane grond heeft een bouwhoogte van circa 3,5 tot 4 meter en bevat commerciële ruimten.'* Onderhavig bouwplan omvat 4 lagen plus een kloeke kap, waaronder volgens de uitgangspunten een appartement wordt gerealiseerd. In dat opzicht voldoet het bouwplan aan de gestelde uitgangspunten. De begane grond met de winkelruimte heeft een hoogte van bijna vier meter, dus ook dat voldoet. Blijkens de bouwtekening, waaruit figuur 5 een uitsnede is, overschrijdt het gebouw de maximale bouwhoogte van 17 meter niet. Hierbij komt dat het bovenste 90 cm van de kap slechts dient om een visuele afscherming te vormen tegen de op het dak geplaatste bouwwerken, zoals hier de liftpbouw.



(figuur 5, bron tekening behorend bij aanvraag omgevingsvergunning)

De aanvraag, die op dit punt op zijn eigen merites wordt beoordeeld, past binnen de voorgeschreven maten. Om een beeld van de situatie te geven is nummer 57 eveneens ingetekend. Voor zover ons bekend voldoet dat gebouw, overeenkomstig de verleende vergunningen, eveneens aan de maximale hoogtematen, hetgeen in overeenstemming is met de overgelegde tekening. Voor zover de tekening niet zou kloppen, omdat reclamanten menen dat het Lichthuys hoger zou zijn gebouwd dan is vergund, is dat aanvrager niet aan te rekenen. De aanvraag, en de vergunning zoals die in ontwerp ter inzage hebben gelegen, voldoen aan het bepaalde in Bijlage 10. Ervan uitgaande dat alle genoemde complexen (huisnummers 52, 54, 56 en 57A) overeenkomstig de vergunning zijn/worden gerealiseerd, zijn wellicht kleine hoogteverschillen denkbaar als gevolg van de hoogteligging van Boulevard de Wielingen, maar deze zijn passend binnen het straat- en bebouwingsbeeld en zullen, voor zover aanwezig, het peil van de Boulevard volgen. Eventuele verschillen zijn dermate beperkt dat dit geen gevolgen heeft voor de naastgelegen bebouwing.

7. Op het aanzicht van de zijgevel van het Lichthuys zoals zichtbaar op figuur 3, is een opening zichtbaar. Dit lijkt, gelet op het feit dat de opening in de praktijk is afgesloten en geen deuropening is opgenomen in het thans te vergunnen bouwplan, een toegang te zijn waarvan tijdens de bouw gebruik is gemaakt. Uit de bouwtekening blijkt in ieder geval dat geen deuropening is voorzien, zodat van enige afstemming met het bouwplan van het Lichthuys om deze reden in ieder geval geen sprake is.

Eind 2017 is door initiatiefnemer contact gezocht met de ontwikkelende partij van huisnummer 54, waarbij in ieder geval onderstaande afbeelding is besproken. De reden dat verdere besluitvorming is uitgesteld heeft onder meer te maken gehad met de wens te bezien hoe de gerechtelijke procedure rondom de bouw van het Lichthuys zich zou ontwikkelen. Omdat deze procedure geen aanleiding gaf het bouwplan aan te passen, heeft geen nader overleg plaatsgevonden. Zou in het voortraject overleg tussen initiatiefnemer en reclamant/eigenaren van het naastgelegen complex, en niet slechts met de ontwikkelaar overleg zijn geweest, zou dat, gelet op het vorenstaande, mogelijk ook niet tot gevolg hebben gehad dat de wensen van reclamant zouden zijn ingewilligd.



Conclusie

Als gevolg van de ingediende zienswijze is een bezonningstudie uitgevoerd en zijn de zichtlijnen in kaart gebracht. Deze maken onderdeel uit van deze notitie, maar leiden niet tot een aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan en/of de (ontwerp) omgevingsvergunning nu van onevenredige aantasting van de belangen van reclamant niet is gebleken en het plan passend is in de beleidsmatige en stedenbouwkundige kaders die voor de badplaats zijn opgesteld.

De wijziging van het aantal appartementen leidt tot een aanpassing van artikel 3.2.1 Gebouwen. Lid b wordt als volgt gewijzigd:

- a. er mogen maximaal 7 appartementen worden gebouwd;

Er wordt een nieuwe begripsbepaling 1.34 toegevoegd en het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie en wonen wordt vastgelegd (in verband met de leesbaarheid zijn de letterlijke teksten van de betreffende artikelen opgenomen in het hoofdstuk 3 Ambtshalve aanpassingen)

3. Ambtshalve aanpassingen

Voor wat betreft de toelichting

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 dat die bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten als het onderhavige plan. De provincie Zeeland heeft dit ook per e-mail van 22-11-2022 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.

Zowel in de sloop-/bouwphase als in de gebruiksfase blijkt ook uit de nieuwe berekeningen dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie als gevolg van het plan. De toelichting wordt op dit punt waar nodig geactualiseerd en de berekeningen met de daarbij behorende toelichting worden als (nieuwe) bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

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

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

Toegevoegd wordt een nieuwe bepaling 1.18, luidende:

- '1.18 centrale bedrijfsmatige exploitatie: het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden.

De overige subleden worden vernummerd.

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.

Toegevoegd wordt een nieuwe bepaling 1.36 (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 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. appartementen voor verblijfsrecreatie;'

gaat luiden:

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

Artikel 3.3.1 Algemeen wordt gewijzigd:

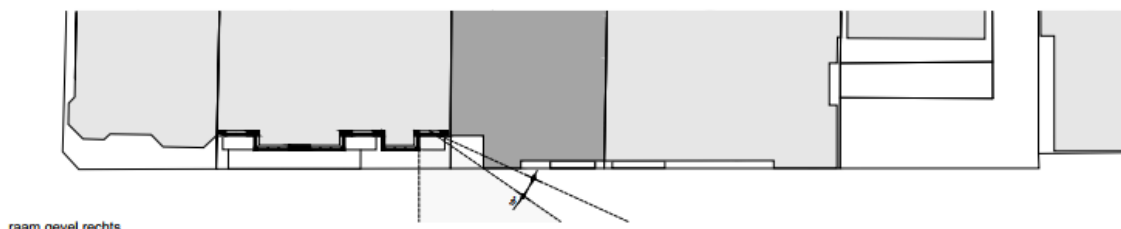
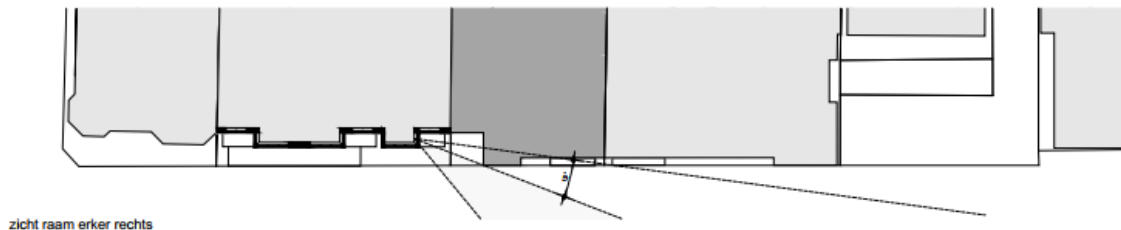
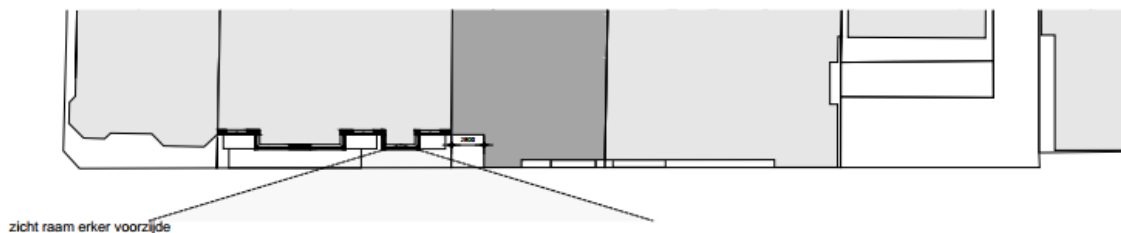
- c. het totaal aantal appartementen voor verblijfsrecreatie bedraagt maximaal 7;
- d. permanente bewoning van appartementen is niet toegestaan;
- e. het aanbieden van faciliteiten voor verblijfsrecreatie is zonder centraal bedrijfsmatige exploitatie niet toegestaan;

gaat luiden:

- c. het totaal aantal appartementen bedraagt maximaal 7;
- d. het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie 1 bedraagt maximaal 4;
- e. het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie 2 bedraagt maximaal 2;
- f. het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie en wonen bedraagt maximaal 1;
- g. het aanbieden van faciliteiten voor verblijfsrecreatie is zonder centraal bedrijfsmatige exploitatie niet toegestaan;
- h. 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;
- i. permanente bewoning van appartementen voor verblijfsrecreatie 1 en appartementen voor verblijfsrecreatie 2 is niet toegestaan;
- j. permanente bewoning van appartementen voor verblijfsrecreatie en woningen is toegestaan;

De overige subleden worden vernummerd.

Bijlage 1



MARK
ARCHITECTEN