

Notitie ambtshalve aanpassingen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
'Boulevard de Wielingen 15 Cadzand'

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 23 december 2021

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Ambtshalve aanpassingen.....	4

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen 15 Cadzand-Bad' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het perceel Boulevard de Wielingen 15 te Cadzand-Bad.

Op het perceel is op dit moment één woning gerealiseerd. Het initiatief is erop gericht om na sanering van de woning, een kantoorruimte en 13 recreatieappartementen te realiseren. Onder het gebouw wordt een parkeergarage aangelegd. De begane grond biedt ruimte aan een kantoorruimte en 3 appartementen, de 1^e en 2^e verdieping biedt ruimte aan elk 4 appartementen. Op de 3^e verdieping worden 2 penthouses gerealiseerd.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden doorlopen.

Ontwerpbestemmingsplanfase

De gemeenteraad heeft op 25 maart 2021 besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wro van toepassing te verklaren op deze ontwikkeling. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ook de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ter inzage gelegd. Hiermee is toepassing gegeven aan de coördinatieregeling uit paragraaf 3.6.1 Wro.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen 15 Cadzand-Bad' (met de daarbij behorende bijlagen) en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen hebben met ingang van 13 mei 2021 gedurende zes weken (tot en met 24 juni 2021) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC) Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer: NL.IMRO.1714.bpbouldewiel15cdz-ON01).

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. De vooroverlegpartners zijn ook benaderd over de ter inzage legging en zij hebben aangegeven reeds akkoord te zijn. In een eerder stadium van de procedure zijn deze partners al benaderd en hebben zij hun vooroverlegreacties ingediend. Deze reacties zijn al verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Wel dient nog een ambtshalve wijziging te worden doorgevoerd. Deze zijn van minimale aard, leveren geen verslechtering op voor het plan en worden beschreven en behandeld in deze notitie. Hierin is in een conclusie ook opgenomen op welke wijze de wijziging moet worden doorgevoerd in het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

2. Ambtshalve aanpassingen

Op 10 april 2018 is de beleidsregel pilot Cadzand-Bad vastgesteld waarin het onderdeel verplichte verhuur van recreatiewoningen is opgenomen. Onder paragraaf 3 is opgenomen dat voor een eenduidige verwerking van de verplichte verhuur in alle procedures de definities worden gelijkgesteld. Deze dienen daarom in het onderhavige bestemmingsplan te worden opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'Gemengd' in artikel 3 opgenomen. Onder artikel 3.1 is de 'bestemmingsomschrijving' opgenomen. In de huidige tekst van het ontwerpbestemmingsplan staat momenteel:

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatief verblijf voor maximaal 13 appartementen;*
- b. enkel op de begane grond: kantoor en dienstverlening tot maximaal 180 m²;*
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a mag een appartement permanent bewoond worden indien de prijs van het appartement (inclusief belastingen) bij aankoop € 500.000,- of meer en € 4.000,- per vierkante meter of meer heeft bedragen;*
- d. gebouwde parkeervoorzieningen;*
- e. bij deze functies behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, andere terreinverhardingen, groen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.*

Deze tekst dient te worden vervangen door:
(in rood aangegeven wijzigingen)

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. appartementen voor verblijfsrecreatie en wonen;**
- b. enkel op de begane grond: kantoor en dienstverlening tot maximaal 180 m²;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen;
- d. bij deze functies behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, andere terreinverhardingen, groen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Om de toegevoegde onderdelen te duiden dienen deze in de begrippen nader te worden gedefinieerd. Daarbij worden de volgende definities gehanteerd:

Verblijfsrecreatie: het recreatief nachtverblijf door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar.

Ook in artikel 3.3 'Specifieke gebruiksregels' dient de juridische uitwerking van de pilot geborgd te worden. In de huidige tekst van het ontwerpbestemmingsplan staat momenteel:

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het bruto vloeroppervlak aan detailhandel, kantoor en zakelijke dienstverlening bedraagt ten hoogste 114 m²;
- b. detailhandel en kantoor/zakelijke dienstverlening zijn uitsluitend toegelaten op de begane grond en daaronder gelegen bouwlagen;
- c. het gebruik van de gronden als seksinrichting is niet toegestaan;
- d. de opslag van materialen en goederen buiten gebouwen, overkappingen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet toegestaan.

Deze tekst dient te worden vervangen door:
(in rood aangegeven wijzigingen)

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het bruto vloeroppervlak aan detailhandel, kantoor en zakelijke dienstverlening bedraagt ten hoogste 114 m²;
- b. detailhandel en kantoor/zakelijke dienstverlening zijn uitsluitend toegelaten op de begane grond en daaronder gelegen bouwlagen;
- c. het totaal appartementen bedraagt ten hoogste 13;
- d. het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie en wonen bedraagt maximaal 13;
- e. permanente bewoning van appartementen voor verblijfsrecreatie en wonen is toegestaan;
- f. Het aanbieden van faciliteiten voor verblijfsrecreatie is zonder centraal bedrijfsmatige exploitatie niet toegestaan;
- g. het gebruik van de gronden als seksinrichting is niet toegestaan;
- h. de opslag van materialen en goederen buiten gebouwen, overkappingen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op dit punt **wel** aangepast. De regels van het bestemmingsplan moeten worden aangepast door in artikel 1 'Begripsbepaling' en artikel 3 'Gemengd' de genoemde wijzigingen op te nemen.