

Notitie beantwoording zienswijzen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning
'Boulevard de Wielingen 33 / 33A'

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 28 mei 2020

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Overzicht ingediende zienswijzen en reacties	4

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch planologische regeling van het plangebied plaatselijk bekend Boulevard de Wielingen 33 / 33A in Cadzand-Bad. Het bestemmingsplan voorziet op voornoemde percelen in de juridisch planologische regeling voor de realisatie van 14 recreatieappartementen, 1 appartement voor vaste bewoning, kantoorruimte en winkelruimte met bijbehorende parkeergarage, bergingen en algemene ruimten. Het ontwerpbestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen 33/33A Cadzand-Bad' vervangt gedeeltelijk de 'Beheersverordening Cadzand-Bad' en het bestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen'. Het plan is ingediend door Verhage-Lemahieu, namens hemzelf en een andere initiatiefnemer, uit Sluis.

Coördinatieregeling

De raad heeft dd 29 mei 2019 besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op deze ontwikkeling. Met de gelijktijdige ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning wordt toepassing gegeven aan de coördinatieregeling uit paragraaf 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening.

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerp besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) en de ontwerpomgevingsvergunning voor het bouwen (met de aanvraag, ontwerpbeschikking en de daarbij behorende stukken) hebben met ingang van donderdag 28 november 2019 gedurende zes weken (tot en met woensdag 8 januari 2020) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC) Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning waren ook in te zien via de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Publicatie heeft plaatsgevonden in Staatscourant, Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad en de gemeentelijke website. Het plan heeft het identificatienummer: NL.IMRO.1714.bpbouldewiel33cdz-ON01).

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning zijn 3 zienswijzen ingediend, te weten door Haans Advocaten uit Bergen op Zoom namens reclamanten (nader te noemen reclamant 1), Reclamant 2, en Arlan Groep BV namens reclamanten (nader te noemen reclamant 3).

Tevens zijn 2 reacties ingediend namens de DNWG infra BV en de Provincie Zeeland.

Bij iedere zienswijze en reactie is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de zienswijze en de reactie gevolgen heeft voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning of de daarbij behorende stukken.

2. Overzicht ingediende zienswijzen en reacties

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen en twee reacties ingediend. Naast naam en postadres is tevens de datum van binnenkomst van de zienswijze / reactie opgenomen.

	Naam	Adres	Postcode	(Woon-)plaats	Datum ontvangst
Reclamanten:					
1	Haans Advocaten namens reclamant 1	Postbus 101	4600 AC	Bergen op Zoom	13 december 2019 (poststuknr: 19.0083919)
2	Reclamant 2	adres	postcode	plaats	2 januari 2020 (poststuknr: 20.0000357)
3	Arlan Groep BV namens reclamant 3	Hofplein 33	3011 AJ	Rotterdam	9 januari 2020 (poststuknr: 20.0000205)
Overige instanties:					
1	DNWG Infra BV (reactie)	Anthony Fokkerstraat 8	4462 ET	Goes	20 december 2019 (poststuknr: 19.003217)
2	Provincie Zeeland (reactie)	Postbus 6001	4330 LA	Middelburg	29 januari 2020 (mail)

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning hebben met ingang van donderdag 28 november 2019 gedurende zes weken (tot en met woensdag 8 januari 2020) ter inzage gelegen.

De zienswijzen 1 en 2 zijn tijdig ingediend. Zienswijze 3 is niet tijdig ingediend. Alle reclamanten zijn aan te merken als belanghebbenden.

Op basis van art 3:16 Awb in samenhang met art 6:9 lid 2 Awb kan worden geconcludeerd dat de zienswijze van reclamant 3 wel ontvankelijk kan worden verklaard. De zienswijze is 1 dag na het verlopen van de termijn ingediend, maar op basis van voornoemde (ontvangst – en verzendtheorie) kan reclamant derhalve ontvankelijk worden verklaard.

Samengevat kunnen alle reclamanten ontvankelijk worden verklaard.

DNWG Infra BV en de Provincie Zeeland hebben reacties ingediend.

Reclamant 1

Zienswijze samengevat

Reclamant geeft aan dat deze zienswijze zich richt tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als tegen de ontwerpomgevingsvergunning. Samengevat geeft reclamant de volgende zienswijzen:

- a. Reclamant benadrukt dat zij niet tegen herontwikkeling van het plangebied is, waarbij ook wordt aangegeven dat reclamant het op prijs heeft gesteld dat zij in het voortraject meerdere malen is geïnformeerd.
- b. Cliënten zijn belanghebbende
Onder punt 1 van de zienswijze stelt reclamant dat ze belanghebbenden zijn, omdat ze zicht hebben op het plangebied vanaf hun woning. Tevens zijn zij eigenaar van een appartement aan de overzijde van de Wulpenlaan (hoek Wulpenlaan – Boulevard de Wielingen), welke ook zicht heeft op het plangebied.
- c. Waarborging goed woon- en leefklimaat
Onder punt 2 van de zienswijze stelt reclamant dat de aspecten geluid en luchtkwaliteit van groot belang zijn. Reclamant vindt dat aan het goede woon- en leefklimaat van omwonenden –dus ook die van reclamant- in het geheel geen aandacht is besteed.
- d. Parkeren
Onder punt 3 van de zienswijze stelt reclamant het aspect parkeren aan de orde. Reclamant geeft aan dat het van groot belang is voor reclamant dat in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. Volgens reclamant wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen berekend aan de hand van de normen uit Bijlage 10 uit de 'Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad' uit 2010. Dit is volgens reclamant niet juist omdat parkeernormen van de vastgestelde Structuurvisie (besluit gemeenteraad 2015) moeten worden gehanteerd. Er wordt daarom nu in het ontwerpbestemmingsplan een te lage parkeernorm gehanteerd.
Tevens geeft reclamant aan dat de ontwerpomgevingsvergunning voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplaatsen in strijd is met de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in totaal in 21 parkeerplaatsen (14 ondergronds en 7 overig), en de ontwerpomgevingsvergunning in totaal in 17 parkeerplaatsen (13 ondergronds en 4 overig). De ontwerpomgevingsvergunning is daarmee in strijd met het ontwerpbestemmingsplan en mag derhalve niet verleend worden.
- e. Privacy
Punt 4; Volgens reclamant wordt in het ontwerpbestemmingsplan –in specifiek de toelichting- geheel geen aandacht besteed aan het aspect privacy. Dit vindt reclamant opmerkelijk omdat het bestemmingsplan in 14 respectievelijk 16 meter voorziet (goot-respectievelijk nokhoogte). Aan de achterzijde van het plan zijn ramen voorzien, welke dan direct zicht hebben op de woning en tuin van reclamanten. Van enige inkijk was met het eerdere plan geen sprake.
- f. De vestiging van een supermarkt is niet uitgesloten
Punt 5; Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan de vestiging van een supermarkt niet wordt uitgesloten. Dit vindt reclamant onwenselijk. De bestemming 'Gemengd' laat detailhandel toe, waaronder ook een supermarkt valt. Reclamant wenst dat expliciet in de regels en toelichting wordt opgenomen dat een supermarkt niet is toegestaan.

g. Voorkomen leegstand

Onder punt 6 geeft reclamant aan dat leegstand moet worden voorkomen omdat leegstand in hun directe woon- en leefomgeving zorgt voor een sterke vermindering van het woon- en leefklimaat. Schrikbeeld van reclamanten zou zijn appartementenkolossen die een groot deel van het jaar spookpand zijn. Reclamant geeft aan dat de gebruikte bronnen in het ontwerpbestemmingsplan van onder andere ZKA en NVM, subjectief en niet-controleerbaar zijn.

In de toelichting van het bestemmingsplan worden voornoemde bronnen gebruikt in de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking uit artikel 3.1.6 Bro (Besluit ruimtelijke ordening). Reclamant geeft aan dat dit onvoldoende is, omdat deze niet voldoet aan de eisen van de daaraan gestelde jurisprudentie van de ABRvS (Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State). Volgens reclamant vereist de ABRvS een degelijke afbakening van de regio en daarbinnen een vraag- en aanbodconfrontatie waarbij de harde (onherroepelijke) plancapaciteit wordt afgezet tegen de vraagontwikkeling.

h. Conclusie

Onder punt 7 verzoekt reclamant samengevat hun zienswijze te honoreren. Als de hiervoor genoemde zienswijzen worden gehonoreerd kan het ontwerpbestemmingsplan volgens reclamant gewijzigd worden vastgesteld. Reclamanten geven aan dat ze graag bereid zijn tot nadere mondelinge en/of schriftelijke toelichting indien de gemeente dat wenst.

Overwegingen en beantwoording:

- a. Wij vinden het fijn te vernemen dat reclamant niet tegen de voorgestelde herontwikkeling van het plan is. Wij stellen het ook op prijs dat reclamant in het voortraject meerdere malen door de initiatiefnemer is geïnformeerd.

b. Cliënten zijn belanghebbende

Onder belanghebbende wordt volgens de wet verstaan: *‘degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken’* (Artikel 1.2 lid 1, Algemene wet bestuursrecht). In deze situatie is evident dat reclamant belanghebbende is.

c. Waarborging goed woon- en leefklimaat

Het plangebied kan worden aangemerkt als gebied in het type ‘Gemengd gebied’. Volgens de VNG-handreiking ‘Bedrijven en Milieuzonering (2009)’ geldt dat zones langs hoofdinfrastructuur ook kunnen worden beschouwd als gemengd gebied. De huidige Boulevard de Wielingen is een hoofdinfrastructuur voor Cadzand-Bad, waarlangs veel verschillende functies inclusief veel parkeerplaatsen zijn gevestigd mede gericht op het strand en de badplaats zelf.

Ook de vastgestelde visies voor Cadzand-Bad laten zien dat Boulevard de Wielingen de hoofdverbinding is door en voor Cadzand-Bad waarbij een diversiteit aan functies aanwezig is en in de toekomst mogelijk zou kunnen zijn.

De reeds vigerende bestemming is een ‘horeca’ bestemming. Er zit nu feitelijk ook een café-restaurant. De komst van een bestemming ‘Gemengd’ bedoeld voor recreatieappartementen en detailhandel / dienstverlening is passend binnen het type ‘Gemengd gebied’.

Reclamant geeft aan dat ter plaatse vestiging kan plaatsvinden volgens het bestemmingsplan van -kort gezegd- diverse vormen van perifere / volumineuze / grootschalige detailhandel alsook diverse vormen van grootschalige dienstverlening.

Dit is zeker niet de intentie van de initiatiefnemer. We willen hierbij aansluiten aan de standaard regels voor onze bebouwde kommen in de gemeente Sluis, waarbij detailhandel in volumineuze goederen specifiek definiëren en deze uitsluiten. Voorts zijn wij van mening dat de beperking in de regels qua oppervlaktematen en daaraan gekoppelde parkeernormen onder artikels 3.3.1 en 3.3.2 al zorgt voor het niet mogelijk maken van grootschalige detailhandel ter plaatse.

Conclusie: Ondanks dat voldoende blijkt dat het goede woon- en leefklimaat voor reclamanten gewaarborgd blijft, zijn wij wel van mening dat dit beter kan worden onderbouwd in de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan dient naar aanleiding van deze zienswijze **wel** te worden aangepast. Het voorstel voor aanpassing:

- In de toelichting moet onder paragraaf 3.10 de volgende tekst worden toegevoegd:
Het plangebied kan worden aangemerkt als gebied in het type 'Gemengd gebied'. Volgens de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' geldt dat zones langs hoofdinfrastructuur ook kunnen worden beschouwd als gemengd gebied. De huidige Boulevard de Wielingen is een hoofdinfrastructuur voor Cadzand-Bad, waarlangs veel verschillende functies inclusief veel parkeerplaatsen zijn gevestigd mede gericht op het strand en de badplaats zelf. Ook de vastgestelde visies voor Cadzand-Bad laten zien dat Boulevard de Wielingen de hoofdverbinding is door en voor Cadzand-Bad waarbij een diversiteit aan functies aanwezig is en in de toekomst mogelijk zou kunnen zijn.
De reeds vigerende bestemming is een 'horeca' bestemming. Er zit nu feitelijk ook een café-restaurant. De komst van een bestemming 'Gemengd' bedoeld voor recreatieappartementen en detailhandel / dienstverlening is passend binnen het type 'Gemengd gebied'
- In de regels moet onder paragraaf 3.3. 'Specifieke gebruiksregels' kopje 3.3.1. 'Algemeen' worden toegevoegd:
 - *het gebruik van de gronden als supermarkt is niet toegestaan;*
 - *het gebruik van de gronden voor grootschalige detailhandel is niet toegestaan;*

In de begripsbepalingen (artikel 1) in de regels moet vervolgens worden opgenomen wat grootschalige detailhandel is en waar een supermarkt onder valt:

detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. *detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;*
- b. *detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;*
- c. *tuincentra;*
- d. *grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;*
- e. *bouwmarkten;*
- f. *supermarkten.*

d. Parkeren

De parkeernormen uit Bijlage 10 uit de Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad uit 2010 (Raadsbesluit 25 februari 2010) moeten worden gehanteerd. Deze zijn primair geldend en worden toegepast bij alle nieuwbouwplannen binnen Cadzand-Bad. Derhalve wordt deze parkeernorm gehanteerd. In het Visiedocument 'Krachtig Verbonden' (2015) - waar reclamant naar verwijst- staat dat *'De passage in de bouwverordening, waarin was opgenomen dat aan de parkeernorm getoetst moest worden, is in 2014 vervallen. De norm zelf is nog niet vastgelegd. Momenteel wordt getoetst aan de CROW-norm'*. Specifiek voor Cadzand-Bad is de parkeernorm op een andere manier geregeld, te weten in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad. Deze wordt hierboven niet uitgesloten. Dit betekent dat de parkeernorm uit het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad geldt.

Terecht geeft reclamant aan dat tekeningen uit de ontwerpomgevingsvergunning niet overeenkomen met het ontwerpbestemmingsplan, welke beiden ter inzage hebben gelegen. Wij hebben –samen met initiatiefnemer- geconstateerd dat er verschillen zitten in tekeningen, specifiek in de tekeningen B23 en B24. Overigens moet hierbij worden vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan qua parkeeraantallen wordt aangehouden; dus in totaal 21 parkeerplaatsen waarvan 14 ondergronds en 7 overig.

Conclusie: Ondanks dat de parkeernorm voldoende is, zijn er ongewenste verschillen tussen de omgevingsvergunning en bestemmingsplan op het gebied van parkeren. Dat kan niet. De omgevingsvergunning moet aansluiten op de gehanteerde parkeeraantallen van het bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning dient naar aanleiding van deze zienswijze **wel** te worden aangepast volgens bovengenoemde.

e. Privacy

Er zijn geldende beleidskaders / visies voor Cadzand-Bad. Zoals het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad (2010) en de Schilvisie Cadzand-Bad (2011). Beiden zijn door de gemeenteraad vastgesteld, waartegen een ieder zijn / haar bezwaar had kunnen indienen. Zienswijzen en bezwaren zijn bij opstelling van de beleidskaders afgewogen en behandeld. De voorgestelde ontwikkeling past binnen de voornoemde beleidskaders, en is daarmee dan ook voorzienbaar (geweest). Samengevat kan worden geconcludeerd het aspect privacy al in een eerder stadium voldoende is afgewogen. Uiteraard staat het reclamant vrij na het onherroepelijk worden van dit plan een planschadeverzoek in te dienen.

Conclusie: Wij zijn van mening dat de privacy voldoende is gewaarborgd, en dat in daar in het bestemmingsplan (lees: de toelichting) voldoende aandacht is besteed.

Het bestemmingsplan dient naar aanleiding van deze zienswijze **niet** te worden aangepast.

f. De vestiging van een supermarkt is niet uitgesloten

De intentie van initiatiefnemer is niet om ter plaatse een supermarkt te beginnen. Echter zijn ook wij van mening dat dit onvoldoende in de regels van het bestemmingsplan is geregeld. Artikel 3.3.1. (specifieke gebruiksregels, algemeen) van de planregels moet ook uitsluiten dat een supermarkt ter plaatse niet mogelijk is. In de toelichting moet ook terugkomen dat een supermarkt ter plaatse niet gevestigd gaat worden.

Conclusie: Ondanks de intentie van initiatiefnemer om ter plaatse geen supermarkt te vestigen, is dit inderdaad onvoldoende geregeld in het bestemmingsplan. Daarom moet conform hiervoor genoemd dit expliciet worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan dient naar aanleiding van deze zienswijze **wel** te worden aangepast volgens bovengenoemde. Onder punt c is de beantwoording reeds gegeven.

g. Voorkomen leegstand

Wij zijn van mening dat de zogeheten laddertoets zoals opgenomen in de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan qua proces juist gehanteerd is. Qua inhoud mag deze wel sterker worden gemotiveerd naar aanleiding van reeds gebruikte bronnen in de toelichting, zoals die van het NVM.

Conclusie: de toelichting van het bestemmingsplan dient naar aanleiding van deze zienswijze **wel** te worden aangepast. Concreet moet in de toelichting onder paragraaf 1.2 'Marktontwikkeling' worden toegevoegd:

In Cadzand-Bad vindt een transformatie plaats op basis van een zorgvuldig opgezet plan: het ontwikkelingsplan Natuurlijk Stijlvol (2010). Gestreefd wordt naar een mondaine badplaats. Dit zal voor Cadzand-Bad en de gemeente Sluis zeker nieuwe belangstellenden aantrekken doordat de omgeving van appartementencomplexen aantrekkelijker worden en de voorzieningen op een hoger peil komen. Vanaf het begin van de herontwikkeling van de badplaats was het de bedoeling de ontwikkeling gefaseerd ter hand te nemen. Hierdoor worden nieuwe deelplannen steeds opnieuw worden afgestemd op de markt en de opgedane ervaringen. Ook de markt krijgt de tijd in te spelen op de nieuwe omstandigheden. De belangstelling voor appartementen is groot. De Nederlandse kust zal een sterk marktgebied blijven In het rapport van NVM is geconstateerd dat het marktperspectief in de kustgebieden zeer goed is. Daar is een grote vraag naar recreatiewoningen, het aanbod is beperkt en het is lastig om daar in grote aantallen nieuwe recreatieparken te realiseren door restrictief ruimtelijk beleid. Zeeland behoort tot de top drie regio's, naast de Veluwe/Utrechtse Heuvelrug en Kustgebied Noord-Holland (NVM 2017). De Zeeuwse kust heeft de grootste plancapaciteit van alle regio's. De verwachting van NVM (Nederlandse markt voor recreatiewoningen 2016) is dat dit nieuwe aanbod geen dempend effect zal hebben op de toekomstige prijsontwikkeling en dat de markt dit waarschijnlijk goed gaat opnemen. Hier is volgens NVM veel vraag naar nieuwbouw en Zeeland trekt van alle regio's ook nog eens veel buitenlandse kopers aan. Het grote aantal gerealiseerde woningen in 2016 komt tegemoet aan de zeer grote vraag naar woningen in deze regio, ook onder Duitse en Belgische kopers (NVM 2017).

Reclamant 2

Zienswijze samengevat

Hieronder zijn alle punten chronologisch uit de zienswijze samengevat.

a. Belanghebbende

Onder dit punt (punt 1) van de zienswijze stelt reclamant dat ze belanghebbenden zijn. Tevens geven ze aan dat de figuur 1 op pagina 4 van de toelichting incorrect is. Men heeft bijgevoegd in de zienswijze een plaatje waar volgens hen wel de correct grens op staat.

b. Eerste aankooprecht

Reclamanten geven aan dat ze het eerste aankooprecht hebben van de woning Wulpenlaan 1, welke onderdeel is van het plangebied. Reclamant geeft aan dat de eigenaar van Wulpenlaan 1 eerst bij reclamant had moeten vragen middels een notariële akte.

c. Goed woon- en leefklimaat

In de toelichting wordt volgens reclamant uitvoerig ingegaan op een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van het project, maar er wordt niets vermeldt over de het goede woon- en leefklimaat van de naaste burens.

Volgens reclamant geldt dat de woning van reclamant is gelegen in een rustige woonwijk. In het plan is op het direct naastgelegen perceel Wulpenlaan 1 voorzien in een parking.

Volgens reclamant heeft dat de volgende gevolgen voor Cadzand-Bad; er verdwijnt een deel van de geplande groene zone van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, en de tuin van de burgerwoning Wulpenlaan 1 wordt een publieke parking wat ook in strijd zou zijn met het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad.

Volgens reclamant heeft dat de volgende gevolgen voor reclamant zelf: verlies privacy, geluidsoverlast, luchtkwaliteit verminderd, onveiligheid (vanwege inkijk en directe bereikbaarheid) en waardevermindering pand / perceel reclamant.

Verder vermeldt reclamant de volgende punten: voor de parking moet een tuinhuis worden afgebroken, de scheidingslijn (lees: grens plangebied) is incorrect opgenomen waardoor de parking nu is gelegen op terrein van reclamant.

d. Parkeren

Volgens reclamant is er vandaag al grote parkeeroverlast aanwezig. Ook de 3 a 4 parkeerplaatsen in de Wulpenlaan komen te vervallen voor de realisatie van dit project. Ook wordt aangegeven dat men bang is dat de woning Wulpenlaan 1 gesloopt wordt en dat heel het terrein een publieke parking wordt. Bij sloop van de woning komt de woning van reclamant –vanwege sloop binnenmuren- ‘bloot’ te liggen.

Volgens reclamant zijn er te weinig parkeermogelijkheden voorzien in de ondergrondse parkeerkelder.

e. Privacy

Reclamant geeft aan dat er inkijk is vanaf de parking en vanaf de achterzijde van de appartementen.

- f. Groene zone
Reclamant geeft aan dat de groene zone, zoals voorzien in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad verdwijnt. Specifiek bedoelt reclamant de burgertuin Wulpenlaan 1. Door de voorgestelde parking op Wulpenlaan 1 zal het perceel volgens reclamant een drastische waardevermindering ondergaan.
- g. Riolering en sloop woning Wulpenlaan 1
Reclamant is bang dat de woning Wulpenlaan 1 gesloopt wordt. Tevens is men benieuwd hoe de nieuwe riolering wordt gerealiseerd omdat ze volgens reclamant een gezamenlijk rioolstelsel hebben.
- h. Een supermarkt is niet uitgesloten
Reclamant geeft aan dat uit de aanvraag niet blijkt dat de vestiging van een supermarkt niet uitgesloten.
- i. Minimale afstand tot de perceelsgrens / te grote grondoppervlakte
Volgens reclamant wordt er te weinig afstand (3 meter) gerespecteerd tot de perceelsgrens. Tevens geeft reclamant aan dat het gelijkvloers van de commerciële ruimte groter is dan toegelaten. Deze stopt niet op een afstand van 3 meter van de perceelsgrens Boulevard de Wielingen 33 / Wulpenlaan 1. Reclamant vindt het niet kunnen dat de woning Wulpenlaan 1 wordt gewijzigd, dit omdat een wijziging van de bestemming ernstige gevolgen heeft voor de woning van reclamant.
- j. Samengevatte conclusie
Reclamant verzoekt de belangen van reclamant te waarborgen en het ontwerpbestemmingsplan daarop zodoende te wijzigen. Reclamant verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan niet definitief te vergunnen indien geen of onvoldoende rekening kan gehouden worden met de zienswijze.
Reclamanten geven aan dat ze bereid zijn voor verdere toelichting of verklaring.

Overwegingen en beantwoording:

- a. Belanghebbende
Onder belanghebbende wordt volgens de wet verstaan: 'degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken' (Artikel 1.2 lid 1, Algemene wet bestuursrecht). In deze situatie is evident dat reclamant belanghebbende is.

Volgens ons kadastraal systeem is de eigendomsgrens correct opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee ook de verbeelding. Wij hebben voor de volledigheid navraag gedaan bij initiatiefnemer, blijkens zijn info is de opname in het ontwerpbestemmingsplan correct.

Conclusie: Het bestemmingsplan dient naar aanleiding van deze zienswijze **niet** te worden aangepast.

- b. Eerste aankooprecht
Alles wijst erop dat dit een private aangelegenheid is buiten de gemeente om. Wij adviseren reclamant dan ook voor dit aspect rechtstreeks contact te leggen met de eigenaar van Wulpenlaan 1.

Conclusie: Het bestemmingsplan dient naar aanleiding van deze zienswijze **niet** te worden aangepast.

c. Goed woon- en leefklimaat

Het plangebied kan worden aangemerkt als gebied in het type 'Gemengd gebied'. Volgens de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' geldt dat zones langs hoofdinfrastructuur ook kunnen worden beschouwd als gemengd gebied. De huidige Boulevard de Wielingen is een hoofdinfrastructuur voor Cadzand-Bad, waarlangs veel verschillende functies inclusief veel parkeerplaatsen zijn gevestigd mede gericht op het strand en de badplaats zelf. Ook de vastgestelde visies voor Cadzand-Bad laten zien dat Boulevard de Wielingen de hoofdverbinding is door en voor Cadzand-Bad waarbij een diversiteit aan functies aanwezig is en in de toekomst mogelijk zou kunnen zijn. Van ligging in een 'rustige woonwijk' is derhalve geen sprake.

De relevante beleidskaders 'Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad' (2010) en de 'Schilvisie Cadzand-Bad' (2011) zijn geldend. De voorgestelde ontwikkeling past binnen deze beleidskaders. Ook is geen sprake van een publieke parking, omdat alle parkeerplaatsen binnen het plangebied specifiek zijn bedoeld voor deze specifieke ontwikkeling.

De mogelijke gevolgen voor reclamant zelf worden niet feitelijk aangetoond, het zijn aannames. Voor wat betreft eventuele waardevermindering staat het reclamant vrij na het onherroepelijk worden van dit plan een planschadeverzoek in te dienen.

Het mogelijk afbreken van een tuinhuis en is een private aangelegenheid. Dat gaat buiten de gemeente om. Wij adviseren reclamant dan ook voor dit aspect rechtstreeks contact te leggen met de eigenaar van Wulpenlaan 1.

Voor wat betreft de scheidingslijn (lees: grens plangebied) verwijzen we naar onze beantwoording onder punt a. Geconcludeerd wordt dat eigendomsgrens correct in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

Conclusie: Ondanks dat voldoende blijkt dat het goede woon- en leefklimaat voor reclamanten gewaarborgd blijft, zijn wij wel van mening dat dit beter kan worden onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan dient naar aanleiding van deze zienswijze **wel** te worden aangepast. Het voorstel voor aanpassing:

- In de toelichting moet onder paragraaf 3.10 de volgende tekst worden toegevoegd:

Het plangebied kan worden aangemerkt als gebied in het type 'Gemengd gebied'. Volgens de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' geldt dat zones langs hoofdinfrastructuur ook kunnen worden beschouwd als gemengd gebied. De huidige Boulevard de Wielingen is een hoofdinfrastructuur voor Cadzand-Bad, waarlangs veel verschillende functies inclusief veel parkeerplaatsen zijn gevestigd mede gericht op het strand en de badplaats zelf. Ook de vastgestelde visies voor Cadzand-Bad laten zien dat Boulevard de Wielingen de hoofdverbinding is door en voor Cadzand-Bad waarbij een diversiteit aan functies aanwezig is en in de toekomst mogelijk zou kunnen zijn.

De reeds vigerende bestemming is een 'horeca' bestemming. Er zit nu feitelijk ook een café-restaurant. De komst van een bestemming 'Gemengd' bedoeld voor recreatieappartementen en detailhandel / dienstverlening is passend binnen het type 'Gemengd gebied'

d. Parkeren

Vooropstaat is dat in het plan wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen uit Bijlage 10 uit de Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad uit 2010. In totaal moeten 21 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, dat gebeurt in het voorliggende plan. Specifiek 14 in de ondergrondse parkeerkelder en 7 overig in het plangebied.

De 3 / 4 parkeerplaatsen waar reclamant over schrijft zijn reeds al gelegen binnen het plangebied, waardoor deze verdisconteerd kunnen worden in de nieuwe ontwikkeling.

Angst of aannames kunnen wij niet wegnemen. Wel is specifiek de woning Wulpenlaan 1 bestemd als burgerwoning (bestemming: wonen), juist om te voorkomen dat er een andere functie op komt, zoals een parkeerterrein voor de ontwikkeling. Het aspect publieke parking is onder punt c hiervoor reeds beantwoord.

Conclusie: Het bestemmingsplan dient naar aanleiding van deze zienswijze **niet** te worden aangepast.

e. Privacy

Reclamant bedoeld met privacy met name inkijk. Er zijn geldende beleidskaders / visies voor Cadzand-Bad. Zoals het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad (2010) en de Schilvisie Cadzand-Bad (2011). Beiden zijn door de gemeenteraad vastgesteld. De voorgestelde ontwikkeling past binnen de voornoemde beleidskaders, en is daarmee dan ook voorzienbaar (geweest). Samengevat kan worden geconcludeerd het aspect privacy (lees ook: inkijk) al in een eerder stadium voldoende is afgewogen.

Uiteraard staat het reclamant vrij na het onherroepelijk worden van dit plan een planschadeverzoek in te dienen.

Conclusie: Wij zijn van mening dat de privacy voldoende is gewaarborgd, en dat in daar in het bestemmingsplan (lees: de toelichting) voldoende aandacht is besteed. Het bestemmingsplan dient naar aanleiding van deze zienswijze **niet** te worden aangepast.

f. Groene zone

De voorgestelde ontwikkeling past binnen de relevante geldende beleidskaders 'Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad' (2010) en de 'Schilvisie Cadzand-Bad' (2011). Voor wat betreft een mogelijke waardevermindering staat het reclamant vrij na het onherroepelijk worden van dit plan een planschadeverzoek in te dienen.

Conclusie: Het bestemmingsplan dient naar aanleiding van deze zienswijze **niet** te worden aangepast.

g. Riolering en sloop woning Wulpenlaan 1

Wij willen op voorhand aangeven dat de intentie van de ontwikkeling niet is dat de woning Wulpenlaan 1 wordt gesloopt. Die angst willen wij weghalen bij reclamant. Dit wordt ook nergens zo beschreven in het bestemmingsplan. Ook is dit niet de intentie van initiatiefnemer.

Indien een nieuw rioolplan voor de woning Wulpenlaan 1 moet worden opgesteld zal er contact worden opgenomen met alle belanghebbenden, zoals in casu de reclamant.

Conclusie: Het bestemmingsplan dient naar aanleiding van deze zienswijze **niet** te worden aangepast.

h. Een supermarkt is niet uitgesloten

De intentie van initiatiefnemer is niet om ter plaatse een supermarkt te beginnen. Echter zijn ook wij van mening dat dit onvoldoende in de regels van het bestemmingsplan is geregeld. Artikel 3.3.1. (specifieke gebruiksregels, algemeen) van de planregels moet ook uitsluiten dat een supermarkt ter plaatse niet mogelijk is. In de toelichting moet ook terugkomen dat een supermarkt ter plaatse niet gevestigd gaat worden.

Conclusie: Ondanks de intentie van initiatiefnemer om ter plaatse geen supermarkt te vestigen, is dit inderdaad onvoldoende geregeld in het bestemmingsplan. Daarom moet conform hiervoor genoemd dit expliciet worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Dat resulteert dan in de volgende tekst:

- In de regels moet onder paragraaf 3.3. 'Specifieke gebruiksregels' kopje 3.3.1. 'Algemeen' worden toegevoegd:
 - *het gebruik van de gronden als supermarkt is niet toegestaan;*
 - *het gebruik van de gronden voor grootschalige detailhandel is niet toegestaan;*

In de begripsbepalingen (artikel 1) in de regels moet vervolgens worden opgenomen wat grootschalige detailhandel is en waar een supermarkt onder valt:

detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in de volgende categorieën:

- g. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;*
- h. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;*
- i. tuincentra;*
- j. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;*
- k. bouwmarkten;*
- l. supermarkten.*

i. Minimale afstand tot de perceelsgrens / te grote grondoppervlakte

Wij willen expliciet aangeven dat de bestemming van de woning Wulpenlaan 1 juist niet wordt gewijzigd; de bestemming Wonen blijft er op liggen. Omdat de bestemming Wonen voor het perceel Wulpenlaan 1 niet wijzigt ondervindt reclamant geen gevolgen voor zijn perceel en wordt hiermee voldoende beschermd.

Conclusie: Het bestemmingsplan dient naar aanleiding van deze zienswijze **niet** te worden aangepast.

Reclamant 3

Zienswijze samengevat

Volgens reclamant zijn bij deze ontwikkeling de parkeernormen uit Bijlage 10 'Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad' gehanteerd. Bij een naastgelegen ontwikkeling – ontwikkeling van reclamant zelf- zijn andere parkeernormen gehanteerd. Dit vindt reclamant vreemd en men wil daar duidelijkheid over.

Overwegingen en beantwoording:

De parkeernormen uit Bijlage 10 uit de Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad uit 2010 (Raadsbesluit 25 februari 2010) moeten worden gehanteerd. Deze zijn primair geldend en worden toegepast bij alle nieuwbouwplannen binnen Cadzand-Bad. Derhalve wordt deze parkeernorm gehanteerd. Voor een verdere uitleg verwijzen wij naar de beantwoording onder punt d van reclamant 1.

Conclusie: Het bestemmingsplan dient naar aanleiding van deze zienswijze **niet** te worden aangepast.

Reactie 1 – DNWG Infra BV

Hieronder zijn de punten uit de ingediende reactie van DNWG Infra BV opgenomen:

Reclamant wil de gemeente danwel de initiatiefnemer wijzen op de aanwezigheid van kabels en leidingen en erop te wijzen dat:

- Leidingen en kabels niet overbouwd mogen worden daar de leveringszekerheid ofwel de ongestoorde ligging hiermee in het geding komt.
- Voor werkzaamheden in de nabijheid van deze kabels en leidingen schriftelijk toestemming aangevraagd dient te worden;
- De alhier gelegen kabels en leidingen te allen tijde vrij toegankelijk dienen te blijven teneinde het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren;
- Voor graafwerkzaamheden een oriëntatieverzoek/graafmelding (klic) moet worden gedaan;
- De daadwerkelijke ligging van de kabels en leidingen ter plaatse vastgesteld dient te worden door het graven van proefsleuven;
- indien kabels en/of leidingen verlegd dienen te worden ons tijdig in kennis te stellen, waarbij de kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer.

DNWG Infra BV verzoekt ons de initiatiefnemer op de hoogte te brengen van deze berichtgeving. Wij zullen initiatiefnemer hiervan op de hoogte brengen. De reacties hebben geen verdere invloed op deze ruimtelijke procedure.

Reactie 2 – Provincie Zeeland

De Provincie Zeeland heeft de gemeente Sluis laten weten dat geen zienswijze vanuit de Provincie Zeeland zal worden ingediend. Conclusie is dat er met de planontwikkeling geen provinciale belangen worden geschaad.