

Notitie beantwoording zienswijzen Boulevard de Wielingen 54 Cadzand-Bad

d.d. 16 januari 2017

Ontvankelijkheid

De omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan voor de bouw van 11 recreatieappartementen en een commerciële ruimte aan de Boulevard de Wielingen 54 te Cadzand-Bad heeft vanaf 21 september 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijze van reclamant 1 is verzonden op 1 november 2016 (ingekomen op 2 november 2016) en de zienswijze van reclamant 2 is verzonden op 1 oktober 2016 (ingekomen op 24 oktober 2016). Beide zienswijzen zijn ingekomen binnen de daartoe gestelde termijn en daarmee ontvankelijk.

Zienswijze 1:

1. De regionale behoefte van het project is in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende belicht en onderbouwd. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de regionale behoefte van deze ontwikkeling te worden aangetoond. Dit wetsartikel is vertaald in het omgevingsplan van de provincie. Het plan voldoet onvoldoende aan deze eis.

Overwegingen:

De initiatiefnemer heeft door middel van koopovereenkomsten aangetoond dat er 10 van de 11 appartementen zijn verkocht. Daarnaast is de commerciële ruimte in de plint van het te bouwen gebouw reeds verhuurd. Er is hiermee voldoende aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte naar recreatieappartementen en commerciële ruimte. Het plan voldoet hiermee aan het omgevingsplan van de Provincie

2. Het plan behelst de bouw van 11 recreatieappartementen. De gemeenteraad van de gemeente Sluis heeft het verplicht voorschrijven van de verhuur van dergelijke appartementen via een centraal orgaan afgewezen. In de ruimtelijke onderbouwing zijn dan ook geen regels opgenomen welke deze soort verhuur regelen. In de geldende provinciale verordening is opgenomen dat bij dergelijke projecten in de regels moet worden opgenomen dat de recreatieappartementen verplicht moeten worden verhuurd via een centraal bedrijfsmatige instantie. De ruimtelijke onderbouwing dient hierop te worden aangepast.

Overwegingen:

Op 5 januari 2017 heeft de ontwikkelaar ingestemd met de anterieure overeenkomst geldend tussen de gemeente Sluis en de ontwikkelaar. In deze overeenkomst is in artikel 11 bepaald dat de appartementen uitsluitend bedoeld zijn voor recreatieve bewoning en wisselend nachtverblijf. Dit houdt in dat via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon de verhuur wordt geëxploiteerd. In de ruimtelijke onderbouwing is tevens aangegeven op welke wijze deze exploitatie gaat plaatsvinden, te weten de VVE is enige bestuurder van de exploitatiemaatschappij Le Normandy. Door de anterieure overeenkomst, welke door het college is vastgesteld d.d. 24 januari 2017, en de aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing is de verplichte verhuur van de recreatieappartementen voldoende gewaarborgd.

Conclusie: De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De zienswijze heeft onder punt 2 geleid tot een nadere concretisering van de verplichte verhuur.

Zienswijze 2: [REDACTED]

1. Volgens reclamant worden plannen getoetst aan verschillende criteria zonder rekening te houden met de 'Rode Wielingen' zoals opgenomen in het plan 'Cadzand, natuurlijk en vitaal'. Wanneer plannen niet worden getoetst aan 'Cadzand, natuurlijk en vitaal' dan ontstaat stedenbouwkundig aan de zuidkant van de Rode wielingen een heel andere architectuur dan oorspronkelijk gepland en vastgesteld. Reclamant vindt dit niet wenselijk.

Overwegingen:

Het bouwplan is onder andere getoetst aan het ontwikkelingsplan 'Cadzand-Bad natuurlijk stijlvol' en de 'schilvisie Cadzand-Bad'. Het plan voldoet aan de visie opgenomen in deze beleidsdocumenten. Voor alle initiatieven aan Boulevard de Wielingen geldt dat deze getoetst worden aan de beleidsdocumenten, het is daarbij niet van belang of er al nieuwbouw in de directe omgeving is gepleegd. Nieuwbouw wordt gestimuleerd in deze beleidsdocumenten. Daarnaast wordt voor de stedenbouwkundige en welstandstoets, altijd gekeken naar de directe omgeving. Dat is in dit geval ook gebeurd.

2. Door de nu ingediende plannen goed te keuren laat de gemeente een kans liggen, om later bij de herinrichting van de Rode Wielingen een optimale verkeersveilige infrastructuur te ontwerpen.

Overwegingen:

Boulevard de Wielingen zal in de toekomst geheel opnieuw wordt ingericht, waarbij uiteraard de verkeersveiligheid goed in het oog gehouden zal worden. Voor het project herinrichting Boulevard de Wielingen is een klankbordgroep opgericht, onder andere de verhuurbureaus, ondernemers, ontwikkelaars, sportverenigingen, campings van Cadzand, dorpsraad, horeca Cadzand, winkeliers en de bewoners/eigenaren van panden zijn vertegenwoordigd. Te zijner tijd wordt voor overige belanghebbenden ook een informatieavond georganiseerd. Ook worden zij in de gelegenheid gesteld op het ontwerp inrichtingsplan voor Boulevard de Wielingen te reageren.

3. Er ontstaat voor het gebied Boulevard de Wielingen 52 tot 58 een extreem gevaarlijke situatie omdat er vier uitritten gepland zijn. De voetgangers en fietsers ondervinden hier veel hinder van.

Overwegingen

In de oude situatie waren er op het genoemde gedeelte ook 4 uitritten aanwezig. Het aantal uitritten blijft daarmee gelijk. We erkennen dat er in de nieuwe situatie meer verkeersbewegingen zullen plaatsvinden. Hiermee zal bij de herinrichting van de Boulevard de Wielingen rekening gehouden worden (zie ook de overwegingen onder 2.). Vooruitlopend op de herinrichting zijn alvast de zuilen verwijderd en is belijning aangebracht, wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

4. Aan de noordkant zijn balkons voorzien, die geen 'Franse balkons' zijn conform het plan 'Cadzand, natuurlijk vitaal'. De privacy van de appartementen wordt hiermee verstoord, wat tot waardevermindering zou leiden. Dit acht reclamant niet aanvaardbaar.

Overwegingen

Alle initiatieven worden beoordeeld door het Q-team, een kwaliteitscommissie, met onafhankelijke deskundigen en medewerkers van de gemeente en de provincie, die meedenkt en adviseert over (bouw)plannen.. Ook toetst deze commissie de plannen aan de gestelde eisen ten aanzien van de ruimtelijke, planologische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de bebouwde en

onbebouwde ruimte zoals beschreven in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, Natuurlijk Stijlvol en in de schilvisie Cadzand-Bad.

Ook het plan 'Le Normandy' is getoetst en akkoord bevonden door het Q-team.

Om te voorkomen dat privacy wordt geschonden worden privacyschermen (H=1800) geplaatst op de balkons om inkijk te voorkomen. De ruit ter plaatse van de rechtergevel van de winkeluitbouw zal geblindeerd uitgevoerd worden. Beide maatregelen zijn opgenomen op de tekeningen.

5. Reclamant heeft zich in het verleden bij de bouw op Boulevard de Wielingen 52 aan de regels van het spel gehouden en deze worden nu veranderd. Volgens reclamant is een situatie met ongelijke uitgangspunten ontstaan.

Overwegingen

De plannen binnen Cadzand-Bad worden allemaal aan dezelfde beleidsstukken getoetst. Het betreft onder andere het Ontwikkelingsplan (2006) + bijlage 10, Ruimtelijke visie en beeldkwaliteit (2010), Schilvisie Cadzand-Bad, stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief voor de flanken (2010), -);- het regionale gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' (bijstelling 2009) en de 'witte vlekken' van Cadzand-Bad, een aanvullend ruimtelijk kader voor vier deelgebieden van de badplaats (2014).

Op basis van deze beleidsdocumenten worden beleidsmatig mogelijkheden geboden voor de verdere uitbouw en kwaliteitsverbetering van de badplaats. Hierin zijn de uitgangspunten opgenomen voor ontwikkelingen. Alle nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan deze uitgangspunten. De ontwikkeling 'Le Normandy' voldoet aan de uitgangspunten en past daarmee in het profiel van de badplaats en draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het gebied.

6. Reclamant geeft aan dat het niet inzichtelijk is of de ingetekende afstanden van balkons, erfafscheiding en voorbouw volgens het bouwbesluit zijn verwerkt in het plan of volgens lokale regelgeving.

Overwegingen

Een bouwwerk mag geen gevaar opleveren voor bewoners, gebruikers en omgeving. Daarom heeft de overheid in het Bouwbesluit voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu vastgelegd. Een bouwwerk moet altijd voldoen aan die voorschriften. Het is niet mogelijk lokale regelgeving toe te passen. Iedereen is verplicht zich aan het bouwbesluit te houden. De bouwaanvraag is hier op getoetst en akkoord bevonden.

7. Het is reclamant niet duidelijk of de verdiepingen van de 2 gebouwen met huisnummers 52 en 54 op dezelfde hoogte liggen of verspringen.

Overwegingen

Er zit een kleine verspringing in de verdiepingsvloeren tussen de panden aan de Boulevard de Wielingen met de huisnummers 52 en 54. De eerste verdieping ligt op gelijke hoogte, maar voor de volgende verdiepingen in het gebouw aan Boulevard de Wielingen 54 is voorzien dat deze 100mm hoger zijn dan het aangrenzende gebouw. Dit is een gevolg van de dikkere vloeren die in het gebouw nodig zijn om de grote overspanningen te kunnen behalen en tevens is rekening gehouden met wat speling boven de minimale 2600mm om eventuele doorbuiging, maattoleranties, vloerverwarming en afwerkingen te kunnen opvangen/toestaan zonder dat de minimale vrije hoogte van 2600mm in het gedrang komt. Dit is aanvaardbaar en goedgekeurd door het Q-team, dat de nieuwe plannen architectonisch beoordeelt.

Conclusie: Deze zienswijze is deels gegrond. De zienswijze heeft onder punt 4 geleid tot een aanpassing van het plan ter bescherming van de privacy.

Samenvatting:

Naar aanleiding van de zienswijzen is de verplichte verhuur opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast is door middel van verkoopovereenkomsten voor de appartementen en de verhuurovereenkomst voor de commerciële plint aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte naar recreatieappartementen en commerciële ruimte. Het plan voldoet hiermee aan het omgevingsplan van de Provincie. Voorts worden ter bescherming van privacy een aantal privacyschermen geplaatst op de balkons om inkijk te voorkomen. De ruit ter plaatse van de rechtergevel van de winkeluitbouw zal geblindeerd uitgevoerd worden. De omgevingsvergunning is hiermee ten opzichte van het ontwerp gewijzigd.