

Datum vergadering	3 juli 2025
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot afgifte van een (verzwaard) advies over de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een complex met (recreatie)appartementen op een commerciële plint en een ondergrondse parkeerkelder op de percelen Boulevard de Wielingen 2-3 te Cadzand-Bad.
Portefeuillehouder	wethouder M. van Oostenbrugge- Bertou
Samenvatting	
Op 7 mei 2025 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het realiseren van een complex met (recreatie)appartementen op een commerciële plint en een ondergrondse parkeerkelder op de percelen Boulevard de Wielingen 2-3 te Cadzand-Bad. De gemeenteraad is adviseur voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op een door hem aangewezen geval van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is. De gemeenteraad heeft op 24 februari 2022 de lijst van het verzwaard adviesrecht vastgesteld. Indien een activiteit op deze lijst staat dienen wij eerst een (verzwaard) advies te vragen aan de gemeenteraad vooraleer wij een besluit kunnen nemen op een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aangevraagde activiteit staat op de lijst onder hoofdcategorie 5 van de lijst van verzwaard adviesrecht en dient zodoende voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.	

Aan de raad,

Aanleiding

Op 7 mei 2025 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het realiseren van een complex met (recreatie)appartementen op een commerciële plint en een ondergrondse parkeerkelder op de percelen Boulevard de Wielingen 2-3 te Cadzand-Bad. Dit betreft de percelen waarop op dit moment, globaal, de frituur en Il Gabbiano zijn gevestigd, aangevuld met kleine percelen die bij de gemeente en het waterschap in eigendom zijn en waarvoor nog aankoop/grondruil moet plaatsvinden. Het plangebied is rood omlijnd weergegeven in figuur 1.



Figuur 1

Beschrijving van het project

Het betreft een complex met maximaal 49 (recreatie)appartementen en maximaal 895 m² commerciële ruimte met de daarbij behorende gebouwde parkeervoorzieningen (figuur 2). De bestaande bebouwing (figuur 3) wordt voor de realisatie van het bouwplan gesloopt.



Figuur 2



Figuur 3

Omgevingsplan en Bijlage 10

Voor het initiatief geldt het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan, waarvan de kaders in dit geval worden gevormd door de 'Beheersverordening Cadzand-Bad' (2013) en daar onder gelegen bestemmingsplan 'Boulevard de Wielingen' (1993). Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling gelden de bestemmingen 'Horecavoorzieningen en woondoeleinden', 'Detailhandel en horecavestigingen (geen gebouwen toegestaan)', 'Erf' en, voor een heel klein deel, 'Natuurgebied'. Het realiseren van een complex zoals hiervoor beschreven is in strijd met deze bestemmingen. Er is sprake van gestapelde bouw in de vorm van (recreatie)appartementen, een commerciële plint die niet per definitie horeca omvat en bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen worden overschreden. Kortom, het tijdelijke deel van het omgevingsplan laat het plan niet toe.

Het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad/Bijlage 10 maakt ter hoogte van de bebouwing van de noordzijde van Duinhof volledige nieuwbouw mogelijk. Hierbij mag:

- Tot in de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd.
- De voorgevel in ongeveer dezelfde rooilijn staan als in de huidige situatie, waarbij kleine onderbrekingen of verspringingen gewenst zijn.
- De lange gevelwand en de beide korte zijn afgedekt met een kap. Er zijn geen buiten het gevelvlak hangende balkons.
- De hoogte minimaal 2 lagen met een kap is en maximaal 4 lagen met een kap, waarbij de nok maximaal 17 meter is. Bij een extra hoge kap, wordt de gootlijn op een lagere verdieping ingezet. De kappen bevatten 1 of 2 woonlagen en hebben een hellingshoek van > 45 graden. Dakkapellen etc. zijn ondergeschikt.
- De uiteinden van de korte gevelwanden bevatten bij voorkeur een hoogteaccent van maximaal 19 of 20 meter. De haalbaarheid en plaatsing van de oostelijke wand moet worden afgestemd met de herinrichting van het openbaar gebied. Aan de zijde van de duinovergang dient het plan 'voorgevelkwaliteit' te hebben.
- De ruimte op de begane grond is voor winkels en horeca, voorzien wordt in een extra hoge verdieping van 3,5/4 meter.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van Bijlage 10, slechts op één punt past het niet. Dit betreft de maximale nokhoogte, deze is wat hoger dan in de beeldkwaliteitsaanwijzingen is aangegeven. Overeenkomstig de uitgangspunten van Bijlage 10 is de hoogte grotendeels 4 lagen met een kap (zie ook figuur 2), wel overschrijdt het gebouw hier de maximale hoogte van 17 meter. Het gebouw omvat op de kop, zijnde het uiteinde van (één van) de korte gevelwand een bouwlaag meer in de vorm van een hoogteaccent. Dit accent overschrijdt de maximale hoogte van 20 meter.

Enerzijds komt dit omdat de dikte van de verdiepingvloeren groter is, vanwege eisen uit het Bouwbesluit, energieambities en gewenst comfort in de vrije hoogte. Anderzijds is dit het gevolg van de installaties op het dak die aan het oog onttrokken worden door de dakvlakken die wat verder doorlopen. Dit is niet anders dan elders vergund, zodat ook hier (net als bij het naastgelegen en in aanbouw zijnde complex Duinhof Noord) een hogere nokhoogte van maximaal 18, respectievelijk 22 voor het hoogteaccent, meter kan worden toegestaan. (zie figuur 4 en 5).



Figuur 4 Uitsnede visualisatie Duinhof Noord, gezien vanaf Duinhof



Figuur 5 Uitsnede verbeelding op Duinhof Noord, met de maximale bouwhoogte.

Inmiddels is de omgevingsvergunning voor de BOPA ingediend, die enkel de afwijking van de geldende planologische kaders omvat.

Toetsingskader Omgevingswet

Artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat voor zover een aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ingevolge artikel 8.0b lid 1 Bkl zijn op de beoordeling van een aanvraag met betrekking tot een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de regels van hoofdstuk 5, de op grond van artikel 2.22 Ow gestelde regels over omgevingsplannen en op grond van artikelen 2.33 en 2.34 Ow gegeven instructies over omgevingsplannen overeenkomstig van toepassing.

Ingevolge artikel 8.0b lid 2 Bkl wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd als de omgevingsplanactiviteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van een regel of instructie als bedoeld in artikel 8.0b lid 1, de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan, of de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door een bestuursorgaan van de provincie of het Rijk belemmert.

Adviesrecht

De gemeenteraad is adviseur voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op een door hem aangewezen geval van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is. Dit volgt uit artikel 4.21 Omgevingsbesluit. Uw raad heeft op 24 februari 2022 de lijst van het verzaamd adviesrecht vastgesteld. Indien een activiteit op deze lijst staat dienen wij eerst een (verzaamd) advies te vragen aan uw raad vooraleer wij een besluit kunnen nemen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aangevraagde activiteit staat op de lijst onder hoofdcategorie 5 van de lijst van verzaamd adviesrecht en dient zodoende aan u voorgelegd te worden voor advies. Een negatief advies kan enkel afgegeven worden wanneer er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling

Uit de onderbouwing fysieke leefomgeving blijkt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De beperkte afwijking van Bijlage 10 is gemotiveerd. Ook de onderzoeken naar en toetsing van de sectorale aspecten zoals archeologie, natuur, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, water en geluidbelasting wijzen uit dat er voor het initiatief geen belemmeringen zijn. Het concept van de voorliggende stukken en onderzoeken is besproken bij de Omgevingstafel van 18 maart 2025. De opmerkingen zijn verwerkt in de onderbouwing. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Over het project heeft participatie plaatsgevonden met de eigenaren van omliggende percelen. Het resultaat daarvan is opgenomen in de onderbouwing. Alles afwegende adviseren wij u een positief advies af te geven voor deze aanvraag.

Procedure

Wanneer uw raad een advies heeft afgegeven wordt de omgevingsvergunning met inachtneming van het door u genomen besluit verleend of geweigerd. Publicatie vindt plaats in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad en op officiële bekendmakingen. Gedurende een periode van 6 weken kan eenieder bezwaar indienen op het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

Voorstel

Gelet op bovenstaande stellen wij voor om een positief advies af te geven voor het afwijken van het omgevingsplan voor het realiseren van een complex met (recreatie)appartementen op een commerciële plint en een ondergrondse parkeerkelder op de percelen Boulevard de Wielingen 2-3 te Cadzand-Bad.

Oostburg, 20 mei 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

- a. Aanvraag omgevingsvergunning
 - b. Schetsplan
 - c. Onderbouwing fysieke leefomgeving
 - d. Berekeningen stikstofdepositie
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 20 mei 2025;

gelet op artikel 4.21 Omgevingsbesluit en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

Besluiten om een positief advies af te geven voor het afwijken van het omgevingsplan voor het realiseren van een complex met (recreatie)appartementen op een commerciële plint en een ondergrondse parkeerkelder op de percelen Boulevard de Wielingen 2-3 te Cadzand-Bad.

Sluis, 3 juli 2025

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,

mr. M.M.D. Vermue