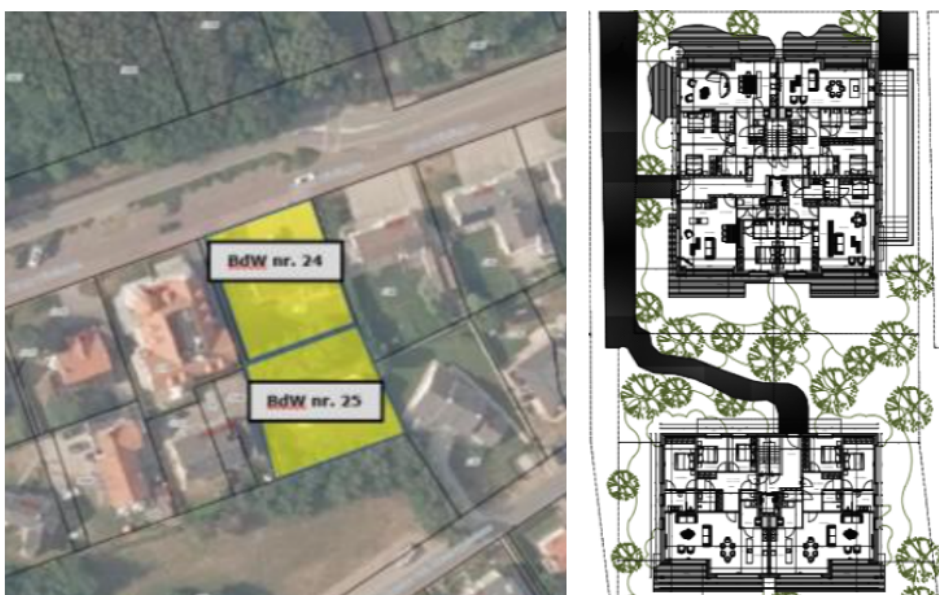


Datum vergadering	18 september 2025
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot afgeven verklaring van geen bedenkingen voor herontwikkeling Boulevard de Wielingen 24-25 te Cadzand-Bad.
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou
Samenvatting	
Er is eind 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van twee appartementengebouwen op een gezamenlijke ondergrondse parkeerkelder op de percelen Boulevard de Wielingen 24 en 25 te Cadzand-Bad. Deze ontwikkeling is in strijd met het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan waarvan de kaders worden gevormd door de beheersverordening Cadzand-Bad en het daaronder gelegen bestemmingsplan "Cadzand". Binnen dit bestemmingsplan hebben de locaties de bestemming "Woondoeleinden". De voorgenomen ontwikkeling van 14 recreatieappartementen in het gebouw op nr 24 en 5 permanent te bewonen appartementen op een gezamenlijke parkeervoorziening is in strijd met zowel de bouw- als de gebruiksbepalingen die gelden voor de bestemming 'Woondoeleinden'. Ook door de parkeerkelder, waar auto's van gehele ontwikkeling worden gestald, is een uitgebreide procedure noodzakelijk. De ontwikkeling van Boulevard de Wielingen 24 past binnen Bijlage 10, de ontwikkeling van 25 ligt buiten die kaders waardoor maatwerk geboden is. Dit is ook de reden waarom voor de uitgebreide procedure een verklaring van geen bedenkingen nodig is. Wij verzoeken uw raad dan ook deze (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven. In de ruimtelijke onderbouwing en daarbij behorende bijlagen is aangetoond dat de aanvraag getuigt van een goede ruimtelijke ordening.	

Aan de raad,

Aanleiding

Compagnie het Zoute Nederland B.V. heeft eind 2023, dus voor het in werking treden van de Omgevingswet, een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 19 (recreatie)appartementen in twee gebouwen op één ondergrondse parkeervoorziening. Op het perceel Boulevard de Wielingen 24 worden 14 recreatieappartementen in één gebouw gerealiseerd, op het perceel in de tweede lijn met huisnummer 25 worden 5 permanent te bewonen appartementen in een tweede gebouw beoogd, e.e.a. overeenkomstig onderstaande afbeeldingen.



Vigerend planologisch kader

Het initiatief is gelegen in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan, wat hier gevormd wordt door de 'Beheersverordening Cadzand-Bad' (2013), waarbij het onderliggende bestemmingsplan 'Cadzand-Bad' voorziet in de bestemming 'Woondoeleinden' (artikel 9). Voor beide gebouwen geldt dat het realiseren van een appartementencomplex is in strijd met deze bestemming. Er is immers sprake van gestapelde bouw, hetgeen de beheersverordening niet toelaat. Voor nummer 24 worden daarnaast het bouwvlak en de maatvoeringsbepalingen overschreden. Voor huisnummer 25 kan in beginsel een binnenplanse omgevingsplanactiviteit worden vergund omdat het permanent te bewonen appartementen betreft. Omdat er echter ook sprake is van een kleine overschrijding van de maatvoeringsbepalingen (het gebouw is breder dan 20 meter), maar met name omdat beide gebouwen op één ondergrondse parkeervoorziening worden gerealiseerd, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure aan de orde. Omdat de aanvraag omgevingsvergunning voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend, gelden nog de (procedure)bepalingen van de Wro. Dit betekent onder meer dat voor de ontwikkeling een verklaring van geen bedenkingen van uw raad nodig is en de zienswijzenprocedure van afdeling 3.4 Awb moet worden doorlopen.

Geldend ontwikkelingskader

Het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad gaat uit ter hoogte van de Groene Wielingen uit van bebouwingsmogelijkheden ten zuiden van de Boulevard. Dit is nader uitgewerkt in Bijlage 10. Hierbij is onder meer aangegeven dat de bebouwing tussen de huisnummers 12 t/m 32 geheel mag worden vernieuwd. Hierbij zijn randvoorwaarden opgenomen voor de situering en afmeting van de nieuwe bebouwing, zoals de afstand tot de perceelsgrenzen en de maximale bouwhoogte, en de uiterlijke verschijningsvorm zoals de kap. Deze moet een identiteitsbepalend onderdeel zijn van het bouwvolume

Toets aan het ontwikkelingskader (BdW 24) en de beheersverordening (BdW 25)

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van 3 bouwlagen en een kap en de maximale bouwhoogte van 14 meter. Op 8 juli jl. is het Q- team akkoord gegaan met de geschetste ontwikkeling. Hierbij is het gebouw op nr 24 zover terug geplaatst dat de voortuin tenminste 4,5 meter diep is. De afstand tot de achterste perceelsgrens is hier niet van belang, de ontwikkeling van huisnummer 25 bevindt zich daar. De onderlinge tussenruimte is akkoord bevonden. Ook de afwijking van de voorgeschreven dakpan of leijes is door het Q-team passend in de omgeving bevonden. Voor de afstand tot de achtergevel van het complex op nummer 25 is een afstand tot de perceelsgrens van 5 meter in overeenstemming met de beheersverordening en ruimtelijk acceptabel. Hier gelden immers niet de voorwaarden van Bijlage 10. Daarbij grenst het perceel aan openbaar groen. De hoogte van het gebouw is met 11 metr in overeenstemming met de beheersverordening. Er bevinden zich met voldoende (26) parkeerplaatsen in de ondergrondse kelder. Voor huisnummer 24 zijn 16,8 (14x1,2) parkeerplaatsen nodig, voor de ontwikkeling van huisnummer 25 is aangesloten bij het algemene parkeerbeleid (want niet gelegen binnen de kaders van het ontwikkelingsplan) en zijn 8,5 (5x1,7) parkeerplaatsen nodig.

Procedure

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de vergunning voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Omdat de aanvraag is ingediend voor 31 december 2023 geldt de 'oude' Wet ruimtelijke ordening nog.

Afgifte verklaring van geen bedenkingen

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van ons college. Een omgevingsvergunning kan in dit geval niet worden verleend zonder een verklaring van geen bedenkingen van uw raad (hierna: vvgb). Dit volgt uit artikel 2.27 Wabo. Op basis van artikel 6.5 Bor heeft uw raad op 23 november 2017 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Voor een plan dat past in, onder andere, Bijlage 10 is geen vvgb nodig.

Het onderhavige bouwplan valt echter niet binnen de aangewezen categorieën. De ontwikkeling van huisnummer 25 ligt buiten de kaders van Bijlage 10 en past niet geheel binnen de kaders van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan. Ook de gezamenlijke ondergrondse parkeervoorziening die het mogelijk maakt dat de auto's van de recreatieappartementen onder het wooncomplex worden geparkeerd zorgt ervoor dat het noodzakelijk is uw raad te vragen voor onderhavig bouwplan een individuele verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De vvgb kan enkel worden geweigerd wanneer de aanvraag in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van mening dat de overgelegde stukken voldoende aantonen dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Alle onderzoeken m.b.t. flora- en fauna zijn uitgevoerd en de benodigde ontheffing van de Natuurbeschermingswet bij de provincie is verkregen. De ruimtelijke onderbouwing en daarbij behorende stukken zijn daarnaast voor vooroverleg toegezonden aan provincie, waterschap en veiligheidsregio. De gemaakte opmerkingen zijn opgenomen in de paragraaf maatschappelijke haalbaarheid en verwerkt in de stukken.

Ook heeft, naast het vooroverleg, participatie plaatsgevonden met de omgeving, een geanonimiseerde weergave hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Tenslotte is een intentieovereenkomst gesloten. Voorafgaand aan de definitieve vergunningverlening wordt een anterieure overeenkomst gesloten in verband met het wettelijk verplichte kostenverhaal. Daarom kunt u ook besluiten af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro. U heeft immers op 19 november 2015 besloten de bevoegdheid van het exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 en 2 Wro te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Gelet op het vorenstaande adviseren wij u een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven voor deze aanvraag.

Start zienswijzenprocedure

Als u de (ontwerp) vvgb afgeeft, wordt de zienswijzenprocedure gestart. Hierbij wordt de ontwerp omgevingsvergunning, met de daarbij behorende bijlagen, voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen bij ons college. Als er geen zienswijzen worden ingediend, geldt de door uw raad afgegeven ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief. Worden er wel zienswijzen ingediend, wordt u gevraagd om met in achtneming van deze zienswijzen te besluiten over het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken en hetgeen is opgenomen in de Aanmeldingsnotitie m.e.r. hebben wij besloten af te zien van een m.e.r.-procedure.

Oostburg, 19 augustus 2025

Hoogachtend,

De secretaris,	De burgemeester,
S.I. de Kievit-Minnaert	mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

- 01 Ontwerp ruimtelijke onderbouwing en daarbij behorende bijlagen
 - 02 Aanmeldnotitie m.e.r
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 augustus 2025;

gelet op artikel artikel 2.27, lid 1 Wabo juncto 6.5, lid 1 Bor en artikel 6.12, lid 1 en lid 2 Wro;

BESLUIT:

1. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
2. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor herontwikkeling Boulevard de Wielingen 24-25 te Cadzand-Bad;
3. te bepalen dat de onder 2 genoemde ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt omgezet in een definitieve verklaring van geen bedenkingen als er geen zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Sluis, 18 september 2025

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue