

Zienswijzen op bestemmingsplan Noordzee – de Wielingen

Zienswijze 1:

Ingekomen 31 maart '21

Betreft: zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan
Noordzee-De Wielingen
beschikingsnummer NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-ON01

Cadzand, 30 maart 2021



21.0003183
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Geacht college,

Hierbij treft u onze zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Noordzee-De Wielingen', dat is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant op 18 februari 2021. Het college heeft tegelijkertijd ook een ontwerp omgevingsvergunning voor Hotel Noordzee ter inzage gelegd, daarop richten onze zienswijzen zich ook waarbij wij alvast wensen te benadrukken niet tegen een uitbreiding van hotel Noordzee an sich te zijn mitsdien en voor zover deze onze belangen op de locaties Scheldestraat 7 en Noordzeestraat 6 niet schaden.

Alvorens in te gaan tot het geven van zienswijzen en de inhoudelijke gronden hiervan, geef ik allereerst de context aan in deze zaak waar het voor ons als belanghebbenden om draait als eigenaar van het pand gelegen aan de Scheldestraat 7, 4506 KL en als gerechtigde tot het gebruik van het perceel gelegen aan de Noordzeestraat 6, 4506 KM, beide te Cadzand.

Het ontwerp bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen bestaat uit twee onderdelen: (i) de beoogde bouw van een fors blok van 70 appartementen en (ii) de forse uitbreiding van het hotel Noordzee van 64 naar 104 kamers en een bedrijfswoning met commerciële ruimten in het plangebied.

In de kern van de zaak draait het om het hebben van principiële juridische bezwaren tegen enerzijds de door de gemeente in het ontwerp bestemmingsplan gefaciliteerde en toegelaten uitruil van hotelkamers tegen appartementen tussen hotel Noordzee en Cordeel Bouwgroep als eigenaar van het pand dat voorheen dienst deed als hotel de Wielingen. Anderzijds tegen het beoogde bouwvolume van het appartementengebouw van de Wielingen.

A. Onrendabele top

Wat ons betreft is dit (ontwerp-)besluit onbegrijpelijk omdat hiermee de onderbouwing die altijd als grondslag heeft gegolden voor het gemeentelijk beleid bij behoud en uitbreiding van de bestaande vijf hotels om de zogenaamde onrendabele top te faciliteren nu een nieuwe interpretatie heeft gekregen. Dit beleid was opgesteld om de nieuwbouw dan wel renovatie van de **bestaande vijf hotels** in Cadzand destijds mogelijk te maken. Dit blijkt vanaf nu niet meer het geval. Klaarblijkelijk kan een hotelondernemer zijn rechten om appartementen te realiseren in het kader van zijn onrendabele top ook uitruilen met een vastgoedontwikkelaar die een bestaand hotel overneemt en beoogt om in de plaats daarvan een kolos van een appartementsgebouw neer te zetten ter waarde van €49.000.000 (49 miljoen euro!) uitgaande van de 70 appartementen bij een gemiddelde verkoopprijs van €700.000,- per appartement. Van het faciliteren van een onrendabele top voor de hotelondernemer is in een dergelijke situatie helemaal geen sprake en aldus is evident sprake van détournement de pouvoir.

B. Context

Voor het overzicht is het van belang om uit te zoomen van deze individuele casus. Wat betekent dit nou voor de toekomst van Cadzand en toekomstige planontwikkelingen?

Feitelijk betekent dit dat iedere hotelondernemer in de toekomst die wil uitbreiden met een beroep op dit precedent ook nieuwe uitbreiding van een hotel c.q. hotelkamers kan rechtvaardigen door met een vastgoedontwikkelaar een akkoord te sluiten wat betreft uitruil van hotelkamers tegen appartementsrechten. Dit heeft de initiële regeling nooit beoogd. Is de volgende stap dan dat een vastgoedontwikkelaar een braakliggend terrein of de onrendabele sporthal koopt en vervolgens een (samenwerkings)deal sluit met een hotelondernemer en de gemeente haar medewerking verleent om daar dan appartementen op te verkopen om zo weer een volgende hotel uitbreiding te financieren?

Stap voor stap schuiven we steeds een beetje verder op van

dorpse naar stedelijke bebouwingsproporties. Dit alles wordt telkens aan vastgoedontwikkelaars gefaciliteerd zonder echt bij te dragen aan de noodzakelijke gerichte in verhouding staande kwaliteitsslag in Cadzand waar het beeldkwaliteitsplan Ontwikkelingsplan Natuurlijk Stijlvol met bijlage 5 d.d. september 2006, het ontwikkelplan Natuurlijk Stijlvol met bijlage 10 van februari 2010, de Schilvisie Cadzand-Bad van februari 2011 en de Structuurvisie d.d. 26 augustus 2014 nog over spraken.

In dit kader valt deze verschuiving ook te lezen op pagina 14 van de 'toelichting' van het bestemmingsplan:

*"Het beoogde programma voor met name De Wielingen is dermate sterk **veranderd** ten opzichte van de periode waarin de schilvisie zijn beslag kreeg, dat er behoefte is om de stedenbouwkundige consequenties van dit programma te doorgronden voordat er een nieuwe bestemming op de locatie wordt gelegd. Deze behoefte komt mede voort uit de constatering dat het hier gaat om een **omvangrijke herontwikkeling** op één van de meest markante stedenbouwkundige knooppunten van Cadzand-Bad. De beoogde herontwikkeling zal een **enorme ruimtelijke impact** hebben op de badplaats [...]*

*In 2019 en 2020 is door het Q-team Cadzand-Bad in samenspraak met de initiatiefnemers een proces doorgeemaakt dat heeft geleid tot een beeldkwaliteitsplan dat door de gemeenteraad van Sluis gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld als **vervanging van het deel van de Schilvisie over Noordzee en De Wielingen**.*

Waarom deze verandering in uitgangspunten voor specifiek deze locatie? Dit kan enkel ingegeven zijn door de wensen van deze initiatiefnemers. Maar hoe zit het met de wensen van andere belanghebbenden? Wat ons betreft is het onmogelijk om rechtszekerheid te kunnen ontlelen aan dit ontwerp bestemmingsplan. Het betreft niet alleen een trendbreuk met een eerdere door de Raad vastgestelde Schilvisie en andere beeldkwaliteitsdocumenten maar het is ook een schending van hun belangen.

Ter onderbouwing verwijs ik hierbij naar pagina 13 van het Ontwikkelingsplan Natuurlijk Stijlvol:

"Bij de planvorming voor de bestaande kern is de ruimtelijke vertaling van het motto in de typering van bebouwing en (openbare) buitenruimten gaandeweg samengevat in het

*begrip **duindorp**. In stedenbouwkundige zin zijn met dit begrip twee **belangrijke karakteristieken** aan de badplaats gekoppeld. Ten eerste geldt dat Cadzand-Bad een **dorps karakter** moet behouden. Dit zegt iets over de schaal, maat en dichtheid van bebouwing. Daarbij kan een dorps karakter het spectrum beslaan van landelijk dorps tot centrum-dorps [...]*"

en naar pagina 10 van de *Schilvisie* Cadzand-Bad van februari 2011 waarin wordt ingegaan op het **behoud** en de **bescherming** van de bestaande hotels:

"Bij besluit van de gemeenteraad van Sluis in september 2007 is bepaald dat de nagestreefde **verhouding 50/50** is. Dit betekent concreet dat **voor iedere hotelkamer** die gerealiseerd wordt, en waarbij binnen het hele hotel de gewenste kwaliteitsverbetering wordt doorgevoerd, de mogelijkheid bestaat om één appartement te realiseren ten einde de onrendabele top van de investering in de hotelkamers geheel of ten dele teniet te doen. Het gehele plan dient onderbouwd te zijn met een goed ondernemingsplan."

Nu er een hotel verdwijnt is van bovenstaande gemeentelijke uitgangspunten kennelijk **niet** langer sprake.

C. Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteit in voorzieningen

Kwaliteit lijkt vaak een subjectief en wellicht vaag begrip maar concreet gemaakt wordt het helder, zeker naar de situatie in Cadzand. Om een illustrerend voorbeeld te geven in het kader van gemiste kansen en het ontbreken van een overkoepelende visie door iedere keer gefragmenteerd op een postzegel een bestemmingsplan toe te staan, verwijzen we naar de kans die de gemeente had om een (gemeenschappelijke) ondergrondse parkeervoorziening voor het Duinplein te verplichten aan de ontwikkelaars van de Branding en de flanken van het Duinplein. Inmiddels is het te laat.

Dit voorbeeld illustreert dat een directe kwaliteitsslag in voorzieningen en een ruimtelijke kwaliteitsverbetering (namelijk auto's onder het maaiveld) hand in hand kunnen gaan bij planontwikkeling (een win-win situatie voor heel Cadzand). Dit geldt straks evenzo voor de ontwikkelaars van De Wielingen en Noordzee. De vraag komt sterk naar boven wat zij terugdoen voor hun omgeving en voor het **dorp** Cadzand los van hun eigen commerciële belangen? Het enkel bouwen van twaalf tot dertien bouwlagen (bouwhoogten van stedelijke proportie) voegt aan kwaliteit van de omgeving rondom het maritiem balkon weinig positiefs toe.

· *D. Noodzakelijke begrenzing & toetsing aan eerder vastgesteld gemeentelijk beleid*

Wat is de begrenzing hiervan? Hoe valt dit besluit te toetsen aan de door de gemeente zelf vastgestelde kaders? Wanneer houdt deze vercommercialisering van de kust in het het duingebied in Cadzand op? Wanneer is genoeg geld verdiend door vastgoedontwikkelaars van buitenaf die louter streven naar maximaal bouwvolume? Zometeen komt er een muur van beton aan de entree van Cadzand, te weten aan de Kanaalweg met een enorme bouwhoogte die disproportioneel is tot zijn omgeving. Deze staat er niet voor korte duur. En inmiddels hebben wij als inwoners, ondernemers in het dorp het gevoel dat de Gemeente Sluis nog nooit zo op afstand heeft geopereerd als nu het geval is. Zelfs een bestemmingsplan waar alle belanghebbenden rechtszekerheid aan dienen te ontleen, wordt niet door de gemeente zelf meer opgesteld zoals in het verleden het geval was. Er worden hooguit wat kaders en randvoorwaarden gegeven en de een groot deel van het bestemmingsplan en de toelichting wordt aan de initiatiefnemers (de markt) overgelaten. U heeft 70 appartementen nodig zegt u? Maakt u als initiatienemer dan maar een ontwerp bestemmingsplan met 70 appartementen. Onder verwijzing naar de enorme recente volumes van Hotel De Blanke Top, Hotel De Schelde, Het Strandhotel, Duinhof, De Branding en de Résidence flat en alles wat er nog op de planning staat, concluderen wij dat de noodzakelijke begrenzing van bouwvolume ontbreekt en zo niet werkt. Onze belangen als omwonenden worden hierdoor echter te zeer geschaad.

Op alle bovenstaande vragen willen wij graag duidelijk gemotiveerde antwoorden in de beantwoording van de zienswijzen. Een gemeente is er in de eerste plaats voor zijn eigen burgers. Die antwoorden zien wij dan ook graag in de beantwoording op deze zienswijzen stuk voor stuk tegemoet. Mochten deze ontbreken dan maken wij hierbij alvast kenbaar dat wij ons genoodzaakt zien om een gericht WOB verzoek in te dienen waarbij dit besluitvormingsproces inzichtelijk wordt voor degene die worden geschaad in hun belangen door deze enorme extra bouwvolumes.

De navolgende gronden/zienswijzen worden aangevoerd:

1. Grond tegen het ontbreken van een deugdelijke integrale ruimtelijke en financiële onderbouwing met betrekking tot de planvorming.

Bij grote bouwprojecten als het onderhavige is het van groot

belang dat er sprake is van een deugdelijke en grondige ruimtelijke en financiële onderbouwing, waarin wordt ingegaan op de (zorgvuldige) belangenafweging die in concreto heeft plaatsgevonden. Voor de beoordeling of het bestuursorgaan in redelijkheid tot dit besluit heeft kunnen komen is dit hetgeen dat van een bestuursorgaan mag worden verwacht en verlangd. In het onderhavige besluit heeft ten aanzien van een reeks aan onderwerpen geen gedegen motivering plaatsgevonden. Het betreft de bouwmassa en bouwvolume, de verkeersveiligheid, verkeersdruk en -ontsluiting van het gebied, milieu- en duurzaamheidsaspecten, stikstofdepositie met het oog op het nabijgelegen natuurgebied het zwin als Natura 2000 gebied, groenvoorzieningen, klimaatadaptatie, wind- en bezonningsaspecten, parkeerhinder, parkeerdruk en geluidshinder.

Politiek en beleidsmatig bezien is de wens verklaarbaar waarom het nieuwe hotel en later de kolos aan appartementen er dienen te komen. De landmark-functie is daarin het belangrijkste argument van de gemeente Sluis. Er wordt zodanig toegeredeneerd naar de vernieuwing van hotels voor de badplaats van allure dat dit een doel op zich is geworden. Dat er in het kielzog hiervan een enorme dichtheid aan bebouwing in de duinen plaatsvindt is een logisch gevolg van dit doel op zich. De onderliggende rapportages zeggen weinigs concreet over de daadwerkelijke ruimtelijke impact op bovengenoemde onderwerpen. Rationele niet louter commerciële argumenten in de afweging tussen nieuwbouw, locatie en renovatie zouden ten grondslag moeten liggen aan het bestemmingsplan.

In de 'toelichting' op het bestemmingsplan is het navolgende opgenomen op pagina 12, zesde bulletpoint ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing:

*"Gelet op de beperkte ruimte op de totale plot en de unieke stendenbouwkundige positie zijn de ondernemingen verplicht om hun plannen zeer zorgvuldig op elkaar af te stemmen. De intensivering van bebouwing op deze locatie brengt ook ruimtelijke afbreukrisico's met zich mee. Vanuit de gemeente zal het Q-team hier een extra zware inzet leveren om de planvorming te begeleiden. De **bestaande bouwhoogten** van de complexen **overschrijden al** deels de richtlijnen die de Provincie Zeeland heeft gesteld. Bij eventuele uitbreidingen zal het aspect van bouwhoogten ook daardoor een belangrijk item zijn. Hoewel door de schaal en maat van het toekomstige landschap de omgeving een zeker opnamevermogen heeft ten aanzien van bouwmassa's **kan medewerking** van gemeente en*

*provincie voor uitbreidingen die de hoogte van 15 meter overschrijden **alleen** plaatsvinden op basis van een goed onderbouwde visie over de beeldkwaliteit”*

Voor het vaststellen van het definitief bestemmingsplan en vastleggen van de bouwhoogtes is dus medewerking van de Provincie Zeeland nodig en een goed onderbouwde visie over de beeldkwaliteit. Thans lijkt de medewerking van de Provincie voor wat betreft de overschrijding van de bouwhoogten nog te ontbreken.

De financiële onderbouwing van met name de beoogde appartementen in de Wielingen ontbreekt ook geheel. Door het ontbreken van deze rationele afwegingen en deugdelijke en grondige motivering op een integraal niveau is er sprake van schending van het motiveringsbeginsel.

2. Grond tegen rechtsonzekerheid

In het bestemmingsplan is bewust gekozen voor flexibiliteit voor de bouw mogelijkheden. De situering van de toekomstige bebouwing is om die reden niet exact vastgelegd. Een bestemmingsplan is er om juist rechtszekerheid te verlenen over wat er mag binnen een plangebied voor alle betrokkenen. Onvoldoende duidelijk wordt waar de bebouwing van de 70 appartementen van de Wielingen exact zal gaan komen en met welke bouwhoogte dit gepaard gaat. Met het oog op onze planvorming dient de conclusie dan ook te zijn dat het onderhavige bestemmingsplan te veel leemtes laat en te veel rechtsonzekerheid met zich meebrengt.

3. Grond tegen het ontbreken van een goede verkeerskundige rapportage en onderzoek naar de verkeersveiligheid

In het bestemmingsplan ontbreekt thans een goede verkeerskundige onderbouwing c.q. rapportage over de verkeersveiligheid en -ontsluiting. Serieus punt van zorg blijft, dat ondanks een significante toename van het woningaantal, het toevoegen van een enorm programma in de buurt er als gevolg een verkeersfiasco ontstaat op het maritiem balkon. In het bestemmingsplan is geen sprake van een substantiële kwaliteitsslag in de ontsluiting van het gebied.

Een deugdelijke (onafhankelijke) verkeerskundige rapportage ontbreekt. De weg-infrastructuur blijft ongeveer zoals deze nu is en ook op het gebied van OV is er geen sprake van substantiële uitbreiding of een schaalvergroting. Mede gezien de komst van een uitbreiding van het hotel, een grote hoeveelheid horeca, een uitgebreid appartementencomplex en

andere commerciële functies is het moeilijk te geloven dat de bestaande infrastructuur dit allemaal aan zou kunnen.

4. Grond tegen het ontbreken van een correcte stikstofrapportage (duurzaamheid, klimaat en luchtkwaliteit)

Voor wat betreft een correcte berekening van de gehele stikstofuitstoot van het project Noordzee en de Wielingen zou duidelijk moeten zijn wat er precies gebouwd gaat worden en waar. Dat is met het oog op natuurgebied het Zwin als Natura 2000 gebied van groot belang om de stikstofregulering die zal neerslaan in dat gebied te kunnen compenseren.

De gehanteerde calculatietool AERIUS is nog steeds niet adequaat om de stikstofregulering vast te stellen volgens milieu deskundige Johan van Vollenbroek. Het nieuwe hotel en de appartementen moeten per 1 januari 2021 voldoen aan de **BENG** normen uit het bouwbesluit. Uit de toelichting of het ontwerp bestemmingsplan volgt niet dat hieraan is voldaan.

Dat de langdurige bouwactiviteiten zullen leiden tot een verhoging van de luchtverontreiniging en stikstofneerslag in het gebied behoeft geen betoog. Onvoldoende duidelijk wordt wat de gemeente doet en verplicht om deze verontreiniging te minimaliseren en te compenseren.

In en om het geplande hotel en de appartementen zijn geen geloofwaardige faciliteiten voor duurzame energiewinning opgenomen, de hoeveelheid beton die staat geprojecteerd betekent bovendien een enorme milieubelasting. Er zijn geen groene daken in de omgeving en ze staan ook niet ingetekend. In het kader van 'het klimaatakkoord' is geen geloofwaardige berging c.q. infiltratie aangegeven van overtollig water. Het te bouwen volume wordt volgens het plan niet CO₂ en NO_x gecompenseerd.

Op grond hiervan ontbreekt een juiste rapportage met betrekking tot de stikstofneerslag van het project in het bestemmingsplan. Ten aanzien hiervan is sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

5. Grond tegen het ontbreken van een zorgvuldige belangenafweging qua groenvoorzieningen

Er is strijdigheid tussen de bouwopgave, de infrastructuur en de ontwikkeling van het project en de gezondheidsdoelstellingen anderzijds. Het plan voldoet op geen enkele wijze aan de doelstelling van de gemeente voor vergroening en het eerder nagestreefde dorpse karakter. De hoeveelheid steen en asfalt die erbij komt leidt niet tot

verbetering van wat de gemeente noemt een badplaats van allure en is in strijd met het eigen gemeentelijk beleid.

Conclusie: er heeft geen zorgvuldige belangenafweging qua groenvoorzieningen plaatsgevonden.

6. Grond tegen het ontbreken van een zorgvuldige belangenafweging qua windbelasting en schaduwwerking

Op basis van het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat er geen sprake is van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Wel worden aannames gedaan en (onzekere) uitspraken gedaan voor wat betreft schaduwwerking en windhinder. Wind- en bezonningsstudies op basis van de toekomstige bebouwing ontbreken voorsnog. Derhalve kan niet worden geoordeeld wat de concrete effecten zullen zijn van windoverlast en schaduwwerking als gevolg van de toekomstige bouwwerken op de huidige bebouwing in de nabije omgeving. Juist een integrale aanpak is hier wenselijk omdat losse studies bij de omgevingsvergunning voor bouwen niet resulteren in een zorgvuldige belangenafweging voor wat betreft de optimale situering en het ontwerp van het hotel. Dit geldt analoog voor schaduwwerking van de toekomstige appartementen. Op grond van het bovenstaande volgt dat er geen zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden qua windbelasting en schaduwwerking.

7. Grond tegen het ontbreken van een deugdelijke onderbouwing met betrekking tot de toekomstige parkeerdruk in het plangebied

Zoals reeds betoogd onder de derde grond ontbreekt een deugdelijke (onafhankelijke) verkeerskundige rapportage. Dit geldt evenzo voor een parkeerkundige rapportage. Een meerderheid van de bezoekers aan Cadzand komt met de auto en ook in de toekomst zal dit het geval zijn. De veronderstelling dat kan worden volstaan met de minimale parkeernormen zonder duiding te geven aan welke locaties er komen voor wat betreft parkeren op afstand is gebaseerd op drijfzand. Er ontbreekt een goede deugdelijke onderbouwing voor wat betreft het parkeren in en rondom het plangebied in het bestemmingsplan. Op grond hiervan is sprake van schending van het motiveringsbeginsel.

Conclusie

Ik verzoek uw college om in uw beantwoording gemotiveerd in te gaan op bovenstaande vragen en gronden voor wat betreft onze zienswijzen.

Hoogachtend,

Deze zienswijzen zijn mede namens mij opgesteld en u kunt ons beschouwen als één belanghebbende.

Zienswijze 2 - Pro forma:

Ingekomen 31 maart '21



21.0003182
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Cadzand, 31 maart 2021

Betreft: pro forma zienswijze inzake het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning Noordzeestraat 2, Cadzand (Hotel Noordzee)

Geachte gemeenteraad van de gemeente Sluis,

Middels deze brief wenst de dorpsraad van Cadzand een pro forma zienswijze in te dienen t.a.v. de voorgenomen bouwplannen op de locatie van het hotel Noordzee en het voormalige hotel De Wielingen, gelegen aan de Noordzeestraat 2 en Kanaalstraat 1 in Cadzand-Bad. Wij verzoeken u om ons enige tijd te verlenen om tot verdere uitwerking te komen van onze zienswijze.

Wij vertrouwen erop dat u aan ons verzoek tegemoetkomt.

Met vriendelijke groet,
Dorpsraad Cadzand

Zienswijze 3 :

Ingekomen 23 maart '21

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Sluis
Aan Burgemeester en Wethouders van Sluis
Postbus 27,
4500 AA OOSTBURG



Maldegem/Cadzand-Bad,

22/3/2021

NIET VERTROUWELIJK

Onderwerp:

ontwerpbestemmingsplan Noordzee-De Wielingen
/ontwerpomgevingsvergunning en
ontwerpwatervergunning Noordzeestraat 2 Cadzand
(Hotel Noordzee)/Beeldkwaliteitsplan Noordzee-De
Wielingen.



Geachte leden van de Gemeenteraad, geacht College,

'Hotel De Wielingen' wordt gevormd door enerzijds een gedeelte van elf hotelappartementen die eigendom zijn van afzonderlijke eigenaren. Eén appartement daarvan op de vierde verdieping is eigendom van ondergetekenden. Een gedeelte bestaande uit drie hotelappartementen behoort toe aan de familie v.d.B.-S.. Aan de groep Cordeel behoort toe het hotelgedeelte van 'hotel de Wielingen' en één hotelappartement. Zowel qua woongenot als vermogensrechtelijk zijn wij daarmee zondermeer direct belanghebbenden.

Wij, als deeleigenaren van complex De Wielingen, zijn niet overeenkomstig de "Schilvisie" geïnformeerd of geconsulteerd geworden over de voorgenomen plannen met een zo verstrekend schadeveroorzakend effect op ons deeleigendom. Dat impliceert dat de overleg- en instemmingsvereiste, waarvan in die "Schilvisie" wordt uitgegaan, onvoldoende gestalte hebben gekregen. In ieder geval vloeit hieruit voort dat het ontwerpbestemmingsplan Noordzee-De Wielingen principieel niet in behandeling genomen kan worden. De gemeenteraad van de gemeente Sluis kan het bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen niet vaststellen tenzij de gerechtvaardigde belangen van derden (i.c. onder andere wij als rechtstreeks getroffen belanghebbenden) ernstig worden veronachtzaamd. Dit heeft zeer zeker consequenties voor het al dan niet kunnen verlenen van een omgevingsvergunning. Dit klemmt temeer omdat de klimaatagenda en het duurzame behoud van de betreffende kuststrook dient te worden meegewogen (wat tot op heden beslist niet is gebeurd).

Tevens maken wij bezwaar, waarvan de onderbouwing in onderstaande zienswijze is opgenomen, tegen de ontwerpwatervergunning bij Waterschap Scheldestromen waarbij als bouwgrens c.q. -lijn voor de ondergrondse parking van Hotel Noordzee onverkort dient te worden vastgehouden aan de bouwlijn aan de zeezijde van de reeds bestaande hoogbouw van hotel Noordzee.

De gemeenteraad van de gemeente Sluis kan naar onze mening evenmin het Beeldkwaliteitsplan Noordzee-De Wielingen vaststellen. Op volstrekt onvoldoende wijze zijn de derde belanghebbenden daarbij in beeld gekomen en zijn ze niet adequaat in staat

geweest hun mening naar voren te brengen vanuit de persoonlijke belangen, alsmede de duurzaamheid van de kuststrook. Het Beeldkwaliteitsplan Noordzee-De Wielingen is slechts een gevolg van een proces dat in 2019 en 2020 door het Q-team Cadzand-Bad in samenspraak met de initiatiefnemers is doorgemaakt (zie Toelichting bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen Cadzand-Bad, p. 14) zonder de individuele hotelappartement-eigenaren van hotel de Wielingen als deeleigenaren daarbij te betrekken. Hierbij merken wij ook op dat de initiatiefnemers het Beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de regels ter inzage leggen in plaats van de gemeente Sluis en dat de opsteller, die door de gemeente Sluis is aangesteld voor het opmaken van het Beeldkwaliteitsplan, niet is vermeld. Dat duidt er pregnant op dat er op het vlak van dat beeldkwaliteitsplan beslist geen regievoering zijdens de overheid is geweest, maar primair van het doordrukken van de wensen van de initiatiefnemers. **Een zeewaartse uitbreiding van "De Wielingen" is op dit moment niet aan de orde omdat wij als deeleigenaren hiermee niet hebben ingestemd.**

In relatie tot de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan *Noordzee-De Wielingen, ontwerpomgevingsvergunning en ontwerpwatervergunning Noordzeestraat 2 Cadzand (Hotel Noordzee)* moeten wij helaas constateren dat niet sprake is van een duurzame ontwikkeling van het gebied, maar van *houtje-touwtje* gelegenheids-ruimtelijke inrichting primair met het oog gericht op winstmaximalisatie voor de initiatiefnemer-ontwikkelaars. Daarom brengen wij het navolgende als zienswijzen/bedenkingen naar voren:

1. "Gelet op de beperkte ruimte op de totale plot en de unieke stedenbouwkundige positie zijn de ondernemingen verplicht om hun plannen zeer zorgvuldig op elkaar af te stemmen. De intensivering van bebouwing op deze locatie brengt ook ruimtelijke afbreukrisico's met zich mee. Vanuit de gemeente zal het Q-team hier een extra zware inzet leveren om de planvorming te begeleiden." [Gemeente Sluis, *Schilvisie Cadzand-Bad*, gewijzigd vastgesteld d.d. 24 februari 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Sluis, onder de titel *Hotel Noordzee en Hotel de Wielingen*, pagina 56], [Toelichting bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen Cadzand-Bad, p.11]

1.1. Geen afstemming

Op geen enkele wijze is voldaan of maar enigszins tegemoet gekomen aan de verplichting opgenomen in de *Schilvisie Cadzand-Bad*, waarin onverkort staat dat de plannen zeer zorgvuldig op elkaar afgestemd moeten worden.

Onderbouwing: Wij zijn als direct belanghebbenden nimmer uitgenodigd geweest voor overleg of afstemming tussen hotel Noordzee, de familie v.d.B.-S. (de vorige eigenaar van het hotelgedeelte van hotel de Wielingen), de groep Cordeel (de huidige eigenaar van het hotelgedeelte van hotel de Wielingen) en het Q-team van de gemeente Sluis. Hierdoor is geen inbreng, inspraak of afstemming over de uitbreidingsrichting, bebouwingsgrens, bouwhoogte etc. mogelijk geweest. De bebouwingsgrens voor hotel Noordzee is vastgelegd kennelijk slechts in overleg van hotel Noordzee met de familie v.d.B.-S. en de gemeente Sluis, zonder de individuele hotelappartement-eigenaren van hotel de Wielingen hierin te betrekken. Dit kan helaas geenszins worden gekwalificeerd als verbindende communicatie.

2. "De gemeente wil daarom in onderling overleg en samenwerking met beide ondernemers (en hun ontwerpende adviseurs) een proces opstarten en actief ondersteunen, waarbij wordt nagegaan hoe in de geest van de schilvisie op deze locatie de ambitie van kwalitatieve en kwantitatieve doorgroei van beide ondernemingen gestalte kan krijgen. In dat proces moeten ook de belangen van de eigenaren van de appartementen meegenomen worden (deze eigenaren hebben ook inspraakreacties ingediend)." "Per locatie zal er een op maat toegesneden proces met initiatiefnemers en/of belanghebbenden opgestart moeten worden." [Sluis, *Schilvisie Cadzand-Bad*, bijlage Notitie inspraak 2011, onder overwegingen gemeente, punt a bij inspraakreactie 20, p. 84]

2.1. Er is geen overleg opgestart door de gemeente Sluis

Onderbouwing: De gemeente Sluis heeft verzuimd in overleg te treden met de eigenaren van de hotelappartementen van hotel de Wielingen zodat hun rechte belangen (verworven rechten) mede werden mee gewogen bij de uitbreiding van hotel Noordzee. Dat impliceert dat de verplichting die is opgenomen in de bijlage Notitie inspraak 2011 van de schilvisie Cadzand-Bad op onaanvaardbaar onzorgvuldige wijze is geschonden. Ipso facto: de belangen van de hotelappartamenteigenaren van hotel de Wielingen moeten worden meegewogen. Die belangenafweging ontbreekt.

3. "Eventuele uitbreiding zal gelet op de unieke ligging een ruimtelijke meerwaarde moeten hebben voor de directe omgeving." [Sluis, *Schilvisie Cadzand-Bad*, onder de titel Hotel Noordzee en Hotel de Wielingen, p. 56], [Toelichting bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen Cadzand-Bad, p. 11]

3.1. De ruimtelijke meerwaarde voor de directe omgeving blijkt nergens uit en is niet onderbouwd

Onderbouwing: Verdere versterking treedt op. Door zeewaarts uit te breiden zorgt hotel Noordzee uitsluitend en slechts voor het maximaal behoud van het bestaande zeezicht vanuit het oude gedeelte van hotel Noordzee en voor een optimaal zeezicht vanuit alle zijden van de geplande nieuwbouw. Deze zeewaartse uitbreiding zorgt ervoor dat hotel Noordzee wat betreft zeezicht slechts voor zichzelf op een optimale manier uitbreidt. Het hemd is kennelijk uiterst pregnant nader dan de rok voor initiatiefnemers. Op de belangen en verworven rechten van ons als derde-rechthebbenden wordt geen acht geslagen. Wij als eigenaren van een appartement met zeezicht worden geslachtofferd door deze zeewaartse uitbreiding(en) vanwege het zeer sterk tot grotendeels verminderen van duin-, strand- en zeezicht, door het verlies aan privacy door inkijk vanuit het (de) nieuwe gedeelte(n) en door het ontstaan van schaduwvorming in de middag en avond op ons terras. In ons geval zal het bestaande duin-,strand- en zeezicht, dat loopt over kilometers kust tot aan de haven van Zeebrugge (zie bijlage 1), gereduceerd worden tot een luttele honderd meters. Ook wordt het natuurlijk uitzicht op het duin, zeewaarts gelegen voor en ten westen van hotel Noordzee, vanuit ons appartement (zie bijlage 2) vervangen door een versteend uitzicht op

de zeewaartse uitbreiding van dat hotel Noordzee. Niet wordt voldaan aan de eis, die is opgenomen in de Schilvisie Cadzand-Bad, waarin meer imperatief wordt gesteld dat een eventuele uitbreiding gelet op de unieke ligging een ruimtelijke meerwaarde moet hebben voor de directe omgeving.

Zowel wij als onze jaarlijks terugkerende vaste gasten vertoeven in het appartement vanwege het uitgestrekte kilometerslange duin-, strand- en zeezicht, de natuurlijke uitstraling van het duin voor en ten westen van hotel Noordzee, het privacygevoel in ons appartement en het zonnig terras in de middag en avond. Deze factoren vormen het basiskapitaal voor zowel ons als de beschikbaarstelling van ons appartement met zeezicht aan derden. Buiten ons toedoen vindt er kapitaalvernietiging waaronder waardevermindering plaats. Bij een zeewaartse uitbreiding en bij toename van de bestaande bouwhoogte van hotel Noordzee komt de exploitatie van ons appartement met zeezicht onomkeerbaar en daarmee onherstelbaar in het gedrang. Duin-, strand- en zeezicht worden vervangen door uitzicht op de versteende uitbreiding van hotel Noordzee. Verlies aan privacy ontstaat door inkijk vanuit het nieuwe gedeelte van hotel Noordzee. Schaduwschade is aan de orde in de middag en avond op ons terras. De enorme consequenties voor complex De Wielingen en daarmee voor ons appartement is een regelrecht staaltje van: *“Eigen schuld dikke bult dat jullie daar een appartement hebben.”*

Om de aanzienlijke schade te voorkomen dient hotel Noordzee op een zodanige manier te worden verbouwd dat de bouwlijn aan de zeezijde - die door de bestaande hoogbouw van hotel Noordzee wordt gevormd- als bebouwingsgrens gerespecteerd blijft en de aan de zeezijde aangebouwde serre niet verder in de hoogte wordt opgetrokken. Deze oplossing hebben wij overigens aangereikt op de presentatie *“zeewaartse uitbreiding hotel Noordzee”* van 10 maart 2017 in *hotel Noordzee*.

4.1. Geen aanpassing van het voorlopig ontwerp

Onderbouwing: Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het voorlopig ontwerp voor hotel Noordzee, dat aan ons gepresenteerd is op 10 maart 2017, op geen enkele wijze is aangepast. De initiatiefnemer heeft op geen enkele wijze acht geslagen op belangen, laat staan argumenten van derde belanghebbenden wat daarenboven blijkt uit het verslag van de presentatie.

4.2. Initiatiefnemer(s) opereren als een doordrammer

Onderbouwing: Het streven is kennelijk winstmaximalisatie voorbijziende aan de gerechtvaardigde belangen van de natuurlijke omgeving (openheid) of derden. Ofschoon de opgenomen eisen en verplichtingen in de -door de gemeenteraad van Sluis als beleidskader vastgestelde Schilvisie Cadzand-Bad- voldoende vast liggen, kiest initiatiefnemer daarom kennelijk als een bulldozer voor de weg van het doordrammen in een zeewaartse uitbreiding.

4.3. Handhaven zeewaarts gelegen bouwlijn en handhaven hoogte van huidige hoogbouw

Onderbouwing: De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bebouwingsgrens moet verschoven worden tot de bouwlijn die door de bestaande hoogbouw van hotel Noordzee gevormd wordt. In bijlage 3 en 4 de te handhaven aangepaste bebouwingsgrens. Het aanhouden van deze bestaande bouwlijn als bebouwingsgrens en het aanhouden van de bestaande bouwhoogte (gelijkvloers en vier verdiepingen) zorgen ervoor dat wij als burens bij uitbreiding van hotel Noordzee geen verlies aan duin-, strand- en zeezicht en geen verlies aan privacy door inkijk lijden en er geen schaduwvorming ontstaat. Als het de gemeentelijke instanties daadwerkelijk menens is de openheid van het gebied te bewaren (zie gemeente Sluis, Visie Krachtig Verbonden 2021, p. 41) wordt er voor een zorgvuldige aanpak gekozen en voorkomen dat er een soort Legoblokken-systeem wordt toegepast met fase-aanvragen om zo tegenin de belangen van de omgeving via een sluiproute toch deel-omgevingsvergunningen te verkrijgen, bijvoorbeeld door eerst uitbreiding van de funderingen voor de kelder te vragen, waarvoor dan naderhand alsnog bovengronds hoogbouw wordt aangevraagd en afgedwongen bij de gemeente. Daarom dient als bouwgrens voor de ondergrondse parking van hotel Noordzee onverkort vanuit de gemeente te worden vastgehouden aan de bouwlijn aan de zeezijde van de reeds bestaande hoogbouw van dat hotel Noordzee.

Dit heeft tevens consequenties voor de vergunningprocedure ingevolge de waterwetgeving, zodat ook in dat traject de vergunning aangepast wordt met handhaving van de bouwlijn aan de zeezijde, die door de bestaande hoogbouw van hotel Noordzee wordt gevormd, geldende als bouwgrens voor de ondergrondse parking van hotel Noordzee. De gemeente dient er op toe te zien dat de onregelmatigheid wordt hersteld dus weggenomen.

4.4. De omgeving en de burens worden geslachttofferd

Onderbouwing: Sprake is kennelijk van prevalerende uitbreidingswensen van projectontwikkelaars op zoek naar slechts winstmaximalisatie, terwijl anderen met de 'zwarte piet' worden opgezadeld. Men kan zich als initiatiefnemer-ontwikkelaars dan wel graag willen afficheren met zonnig gelegen terrassen en spectaculaire uitzichten, maar dan gaat het niet aan dat aan overige direct belanghebbenden in de omgeving te onzeggen middels veroorzaking van schaduw op de terrassen van die derde-belanghebbenden en verdere verstening in de omgeving. Uit niets blijkt van ook maar een begin van zorgvuldige afstemming. Het risico dat het uitbreidingsstreven direct afbreuk doet aan de omgeving is voor die omgeving en ligt tevens bij overige belanghebbenden daarin. Dit staat op ernstig gespannen voet met het gestelde op met name de bladzijden 56 en 84 van de eerder genoemde Schilvisie. Op basis van zelfbinding aan die Schilvisie is het de bestuurlijke verplichting van de gemeente Sluis om de door de gemeenteraad vastgestelde visie te laten opvolgen en te laten respecteren. Als verkozen volksvertegenwoordiging is het de taak van de leden van de gemeenteraad er op toe te zien dat de vastgestelde Schilvisie als

beleidskader wordt nageleefd, dus gehandhaafd. Indien niet, dan worden de omgeving en de burens geslachteerd.

4.5 Het "Benidorm-syndroom"

Onderbouwing: Als initiatiefnemer vrij spel wordt gegeven is er sprake van een verdergaand "Benidorm-syndroom" in Cadzand-Bad. Achteraf wordt wellicht ach en wee geroepen vanwege vernietiging van tal van belangen door de ongebreidelde versterking uit winstmaximalisatie, doch het is onomkeerbaar en nimmer meer terug te draaien.

5. Zoals gesteld op pagina 56 van de Schilvisie Cadzand-Bad moet een eventuele uitbreiding van hotel Noordzee, gelet op de unieke ligging, een ruimtelijke meerwaarde hebben voor de directe omgeving. Echter om een goede ruimtelijke ordening te behouden in een gebied dat direct aanpaalt aan het strand of de zee, zoals hier het geval is, kan een zeewaartse uitbreiding van een bestaand gebouw (in dit geval hotel Noordzee) niet worden toegestaan als er reeds aanpalende bebouwing (in dit geval hotel De Wielingen en de Noordzeestraat 11) aanwezig is.

5.1. De nagenoeg rechte bebouwingslijn dient te worden gehandhaafd

Onderbouwing: Imperatief geldt dat vermeden moet worden dat een vooruitgeschoven positie ontstaat ten opzichte van de overige reeds bestaande bebouwing. Dit doet namelijk ernstige afbreuk aan die aanpalende bebouwing. De zeezijde van hotel de Wielingen, de zeezijde van de hoogbouw van hotel Noordzee en de zeezijde van Noordzeestraat 11 liggen in elkaars verlengde. Daardoor bestaat een nagenoeg rechte bebouwingslijn (zie bijlage 5). Om een goede ruimtelijke ordening te behouden dient deze bebouwingslijn te worden gehandhaafd. Het ontstaan van een rafelig ratjetoe doet afbreuk aan de aanpalende bebouwing. Hotel Noordzee kan zodanig worden uitgebreid dat de bouwlijn aan de zeezijde gevormd door de bestaande hoogbouw van het hotel als bebouwingsgrens wordt gehandhaafd, waarbij de aan de zeezijde aangebouwde serre niet verder in de hoogte wordt opgetrokken (zie bijlage 5). Het voorkomen van een dergelijke detonerende bouw die ernstig afbreuk doet aan het gebied en de bestaande rechten van derden is van belang voor het behoud van een goede ruimtelijke ordening van het gebied dat zeewaarts gelegen is voor hotel de Wielingen, hotel Noordzee en Noordzeestraat 11. De voorgestelde versterking doet afbreuk aan de bestaande open ruimte. Het toelaten van een vooruitgeschoven positie van de zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee betekent niet slechts een trendbreuk met voorgaande planologische regimes en een grondslagverlating van de door de gemeenteraad van Sluis zelf vastgestelde Schilvisie (verlating van de zelfbinding), doch ook dat het bestaande mooie, natuurlijke en attractieve visuele contact tussen de bebouwde kern van Cadzand-Bad en het natuurgebied het Zwin onomkeerbaar wordt vernietigd en door verlies aan bestaande openheid dus volstrekt definitief verloren gaat.

5.2. De openheid zeewaarts gelegen is het maatschappelijk kapitaal van Cadzand-Bad.

Onderbouwing: Juist de openheid van het gebied zeewaarts gelegen voor hotel de Wielingen, hotel Noordzee en Noordzeestraat 11 vormt het duurzame natuurlijke karakter van het gebied, alsmede het aantrekkingspunt -dus het maatschappelijke kapitaal van Cadzand-Bad- voor de bezoekers van de bebouwde kern van Cadzand-Bad om te recreëren in die natuurlijke omgeving van het natuurgebied het Zwin, weg van verstening. Dat maakt Cadzand-Bad uniek ten opzichte van vele badplaatsen aan de Belgische kust. De mogelijkheid om te recreëren in een natuurlijke omgeving is juist het sterke- dus speerpunt van Cadzand-Bad ten opzichte van badplaatsen in de omgeving gelegen aan de Belgische kust. De rechtvaardiging daarvan is met name te vinden in de Schilvisie Cadzand-Bad, waarin op pagina 13 uitdrukkelijk de identiteit van de badplaats ter legitimering wordt opgevoerd: **“het bestaande Cadzand-Bad ‘leent’ haar identiteit vooral van het natuurlijke karakter van de omgeving. Het Zwin en de duinen met het strand zijn de leveranciers van deze identiteit.”** Op pagina 48 wordt het algemeen perspectief van de westflank van Cadzand-Bad aangehaald: **“Het natuurlijk basiskapitaal van dit deelgebied bestaat uit de geulen, schorren, duinen en strand van het Zwin.”**

Het mogelijk doelbewust loslaten van de eigen Schilvisie door de gemeente Sluis betekent enerzijds het hangen van de huid naar de wind van de gelegenheidsplanologie ten behoeve van winstmaximalisatie van projectontwikkelaars, maar secundair een voor de omgeving nog veel fnuikender slechte ruimtelijke inrichting die ontstaat door die vooruitgeschoven positie van de uitbreiding van hotel Noordzee. Dit geheel zal niet bijdragen om Cadzand-Bad aantrekkelijker te maken voor bezoekers. Het bestaande zichtveld vanaf de bebouwde kern van Cadzand-Bad richting het natuurgebied het Zwin dient op grond van de door de in de Schilvisie onderschreven identiteit open te blijven en niet verstoord te worden door nieuwe detonerende bebouwing. Slecht dan kan er gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening van de totale plot zoals gesteld op pagina 56 van de Schilvisie Cadzand-Bad. De voorgenomen uitbreidingen doen afbreuk aan de omgeving en zijn in strijd met de Schilvisie.

6. Samenvatting:

- 6.1. **Niet voldaan** wordt aan de verplichting opgenomen in de Schilvisie Cadzand-Bad, die voorschrijft dat de plannen en ruimtelijke inrichting zeer zorgvuldig op elkaar afgestemd moeten worden.
- 6.2. **Niet voldaan** wordt aan de verplichting opgenomen in de bijlage Notitie inspraak 2011 van de Schilvisie Cadzand-Bad, inhoudende dat de belangen van de hotelappartementeigenaren van hotel de Wielingen moeten worden meegenomen.
- 6.3. Het is maatschappelijk en ook voor belanghebbenden niet te verantwoorden om hotel Noordzee zeewaarts te laten uitbreiden. Sprake is dan van grondslagverlating door de gemeente Sluis, een slechte ruimtelijke inrichting, vernietiging van, dus afbreuk aan de duurzame natuurlijke omgeving, en

tevens ernstige afbreuk voor de burens en schade in het gebied dat zeewaarts gelegen is voor hotel de Wielingen, hotel Noordzee en Noordzeestraat 11. Bebouwing in dit gebied betekent geen meerwaarde voor duurzame directe omgeving. **Zeer ernstige afbreuk** wordt gedaan aan de eis opgenomen in de Schilvisie Cadzand-Bad, die stelt dat een eventuele uitbreiding gelet op de unieke ligging een ruimtelijke meerwaarde moet hebben voor die directe omgeving.

- 6.4. De bouwlijn aan de zeezijde, gevormd door de bestaande hoogbouw van hotel Noordzee dient als bebouwingsgrens gerespecteerd te worden, waarbij de aan de zeezijde aangebouwde serre niet verder in de hoogte wordt opgetrokken, teneinde voor de belanghebbenden het vernietigen van duin-, strand- en zeezicht en het ernstige verlies aan privacy door inblik vanuit het (de) nieuwe gedeelte(n) te voorkomen.
- 6.5. De bestaande bouwhoogte van de hoogbouw van hotel Noordzee (gelijkvloers en vier verdiepingen) moet aangehouden blijven om schaduwvorming op ons terras in de middag en avond uit te sluiten.
- 6.6. Vanuit de gemeente dient als bouwgrens voor de ondergrondse parking van hotel Noordzee onverkort te worden vastgehouden aan de bouwlijn aan de zeezijde van de reeds bestaande hoogbouw van hotel Noordzee.
- 6.7. Bij een zeewaartse uitbreiding en bij toename van de bestaande bouwhoogte van hotel Noordzee (gelijkvloers en vier verdiepingen) wordt de exploitatie van ons appartement met zeezicht zeer ernstig aangetast, wat zowel inkomens- als vermogensschade impliceert.

7. Conclusies:

- 7.1. De Schilvisie Cadzand-Bad wordt niet gevolgd en zeker niet gerespecteerd. Deze vaststelling leidt er toe dat dit ontwerpbestemmingsplan niet in behandeling kan worden genomen door de gemeente Sluis wegens flagrante strijd met het vastgestelde beleid.
- 7.2. Voor een duurzame goede ruimtelijke ordening in het gebied dat zeewaarts is gelegen voor hotel de Wielingen, hotel Noordzee en Noordzeestraat 11 dient de bebouwingslijn, die gevormd wordt door de zeezijde van hotel de Wielingen, de zeezijde van de hoogbouw van hotel Noordzee en de zeezijde van Noordzeestraat 11, gehandhaafd te blijven bij (eventuele) uitbreiding van hotel Noordzee.
- 7.3. Een zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee is voor de identiteit van de omgeving, maatschappelijk en voor belanghebbenden niet acceptabel. Alsdan zou sprake zijn van een slechte ruimtelijke inrichting die afbreuk doet aan de duurzame omgeving en de belangen van de burens. Geenszins is sprake van een meerwaarde voor de omgeving en de identiteit van dergelijke uitbreidingsambities.

- 7.4. Het getuigt van een slechte ruimtelijke inrichting en het slachtofferen van zowel de omgeving als de belangen van de burens mocht tegemoet worden gekomen aan de door winstmaximalisatie ingegeven zeewaartse uitbreidingswensen voor hotel Noordzee.
- 7.5. Bij uitbreiding van hotel Noordzee dient de bouwlijn aan de zeezijde, die door de bestaande hoogbouw van hotel Noordzee gevormd wordt, als bebouwingsgrens gehandhaafd te worden en dient de aan de zeezijde aangebouwde serre niet in de hoogte verder te worden opgetrokken teneinde voor de belanghebbenden het vernietigen van duin-, strand- en zeezicht en het ernstig verlies aan privacy door inkijk vanuit het (de) nieuwe gedeelte(n) te voorkomen. De gemeente dient daaraan vast te houden om de openheid van het gebied te waarborgen.
- 7.6. De bestaande bouwhoogte van de hoogbouw van hotel Noordzee (gelijkvloers en vier verdiepingen) moet aangehouden blijven in verband met het tegengaan van ongewenste schaduwwerking.
- 7.7. Als bouwgrens c.q.-lijn voor de ondergrondse parking van hotel Noordzee dient onverkort te worden vastgehouden aan de bouwlijn aan de zeezijde van de reeds bestaande hoogbouw van hotel Noordzee. Dit sluit aan bij de voorafgaande opeenvolgende planologische regimes, de natuurlijke omgeving en het duurzame behoud daarvan. (Zie ook conclusienr. 7.8. inzake de Visie Krachtig Verbonden 2021).
- 7.8. Er is geen aandacht voor het behoud van het weidse, open en natuurlijke karakter van de kust. (Zie daarvoor *imperatief* gemeente Sluis, Visie Krachtig Verbonden 2021, p. 41). De beoogde toevoeging van versterking staat daar haaks op en is niet nodig voor de veiligheid.
- 7.9. Duurzaamheid ziet op meer dan alleen het gebruik van bouwmaterialen. Het heeft tevens betrekking op onder andere (de effecten op) de fysieke leefomgeving en ook belangen van derde-belanghebbenden, een natuurlijker skyline en het behoud en gebruik van open ruimten die niet worden opgeofferd aan versterking. Dat de voorgenomen verdere bebouwing een negatief effect op de omgeving sorteert staat buiten kijf. Met de voorgenomen kathedraalbouw wordt de leefomgeving onomkeerbaar veranderd en zowel de gemeente als de samenleving opgezaaid met (verdergaande) *Benidorm*-effecten, die de openheid in het gebied aantast.
- 7.10. Op pagina 56 van de Schilvisie Cadzand-Bad wordt geëist dat een eventuele uitbreiding van hotel Noordzee gelet op de unieke ligging een ruimtelijke meerwaarde moet hebben voor de directe omgeving. Ten principale blijkt eigenlijk uit niets dat een zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee überhaupt enige ruimtelijke meerwaarde voor de directe omgeving heeft of kan hebben. De gemeenteraad van de gemeente Sluis kan een

bestemmingsplan voor een zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee daarom niet vaststellen. Evenmin kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis een omgevingsvergunning voor een zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee verlenen.

8. Ten overvloede wijzen wij ter afweging nog naar inspraakreactie 30, betreffende hotel Noordzee, op pagina 91 van de Schilvisie Cadzand-Bad

“De uitbreiding van hotel de Wielingen vindt plaats voor hotel Noordzee en blokkeert hiermee het zicht op het hotel vanaf de openbare weg. Verder vindt de bouw plaats voor de ramen van enkele kamers van hotel Noordzee en voor het raam van de lounge. Deze punten wegen zwaar voor betrokkene.”

Het feit dat verlies van uitzicht zwaar weegt voor hotel Noordzee, heeft daarentegen niet geleid tot een ontwerp dat zorgt dat de burens niet met het(zelfde) probleem opgezadeld worden. Slechts kennelijk ingegeven door eigenbelang hanteert hotel Noordzee blijkbaar een ander normbesef voor zichzelf dan voor de burens.

Confucius stelde: *“Wat je zelf niet aangedaan wilt worden, doe dit ook anderen niet aan”*. Een overeenkomstige wijsheid is zowel in de Westerse Christelijke als algemene cultuur terug te vinden: *“Wat Gij niet wilt dat u geschiedt, doe dat ook een ander niet”*. Intussen heeft hotel Noordzee het inkomstendervend dus zware probleem van het verlies van uitzicht uiteraard voor zichzelf opgelost in samenspraak met de familie v.d.B.-S. waardoor, voor hotel Noordzee het bestaande uitzicht behouden blijft. Echter uit eigenbelang heeft hotel Noordzee in de afstemming van haar plannen in het verleden met de gemeente Sluis het voorkomen van verlies van duin-, strand- en zeezicht, het voorkomen van verlies van privacy door inkijk en het voorkomen van het ontstaan van schaduwvorming, voor delen van hotel de Wielingen die eigendom zijn van hotelappartementeigenaren volstrekt veronachtzaamd. Met andere woorden: de ‘zwarte piet’ is gevoeglijk voor derden. Van het nemen van maatschappelijke verantwoordelijkheid bij dit ‘Benidorm-ontwerpen’ blijkt niets.

Dat is maatschappelijk weinig democratisch, verregaand onrechtmatig en qua redelijkheid onaanvaardbaar. Het kan ethisch door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Sluis niet worden weggepoetst, laat staan nog maar voor een beetje worden vergoelikt. Met nadruk wijzen wij op de integriteitsgeloofte van de raad en het college, die opgenomen is in de Profielschets nieuwe burgemeester van 13 april 2017 pagina 3, waarin gesteld wordt *‘dat er respectvol moet omgegaan worden met burgers en dat de schijn van belangenverstrengeling vermeden moet worden’*. Deze woorden en uw beleidskader –de betreffende Schilvisie- spreken voor zich. **Gemeente, let op uw saeck!**

Gezien de belangen van de toeristische sector voor de welvaart in de gemeente Sluis, zijn wij overigens niet geheel tegen het gegeven dat hotel Noordzee wenst uit te breiden. Een ratjetoe maken van de totale plot van de Schilvisie, het slachtoffer maken van de duurzame

omgeving en van de belangen van derden, alsmede het op ernstig gespannen voet staan met de *Visie Krachtig Verbonden 2021*, van die uitbreidingsambities zijn echter kwesties van een andere orde. Dat maakt de wenselijkheid van die uitbreidingsambities uiterst discutabel en strijdig met het door de gemeenteraad zelf vastgestelde beleid. Het komt ons voor dat de initiatiefnemer-ontwikkelaars achter hotel Noordzee hun eigen 'zwarte piet' wel zelf mogen houden en niet elders dienen neer te leggen.

9. Additioneel:

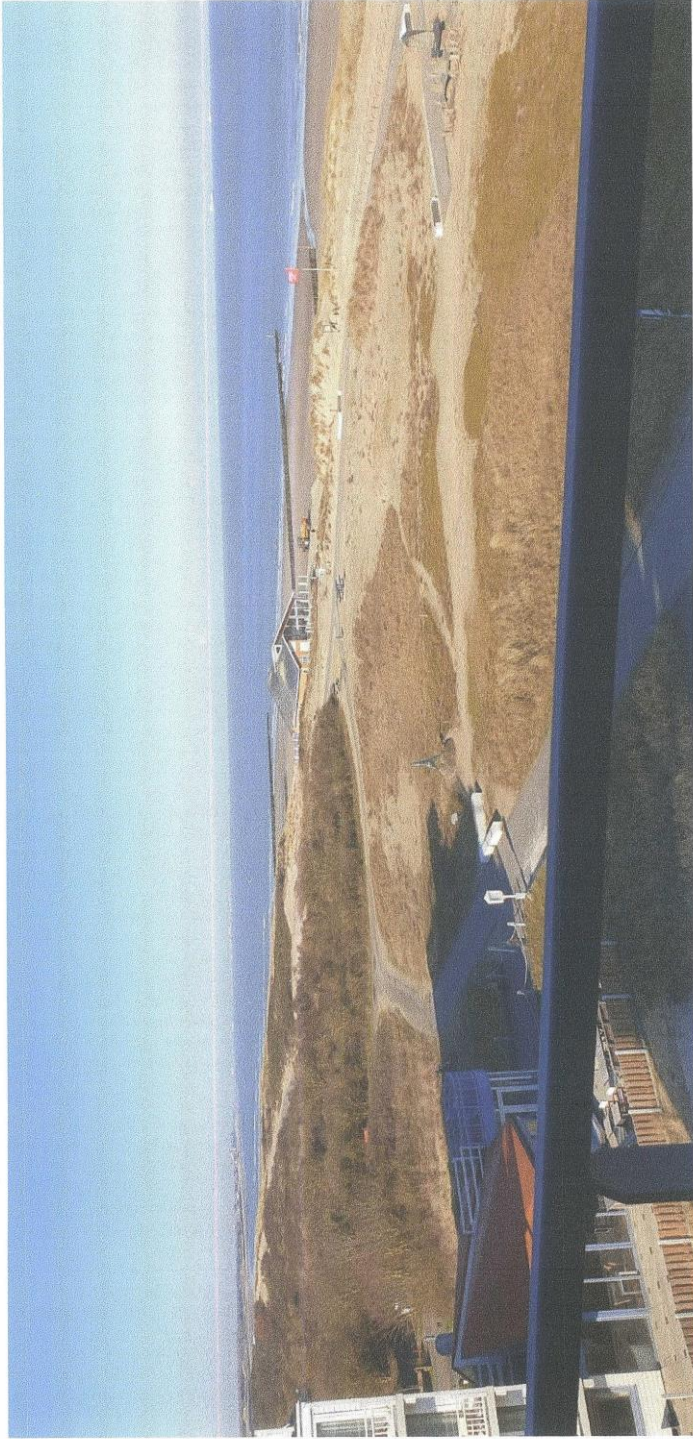
In aanvulling op de voorgaande zienswijze in het kader van het ontwerpbestemmingsplan voor hotel Noordzee het navolgende: aangezien door initiatiefnemer voor zowel hotel Noordzee als "De Wielingen" een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd gelden mutatis mutandis onze zakelijke argumenten voor beide voorgenomen veranderingen c.q. uitbreidingen.

Niet slechts was het doel bij eerdere planologische regimes een ruimere opzet en vrij uitzicht, ook in een eventueel nieuwe planologische situatie dient dat door de overheid maar ook de eigenaren (waaronder de initiatiefnemers als deeleigenaren) te worden gegarandeerd. Echter dit komt op de tocht te staan, wat geen recht doet aan de uitgangspunten van eerder beoogd en te handhaven planologisch beleid. Onder voorbehoud van alle rechten.

Met vriendelijke groet,

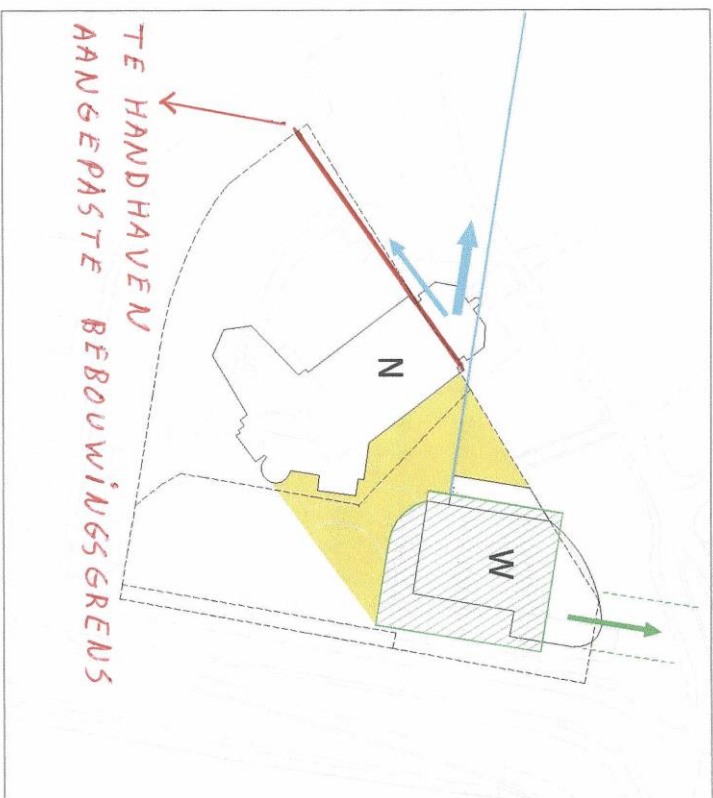


BIJLAGE 1



BIJLAGE 2

BIJLAGE 3

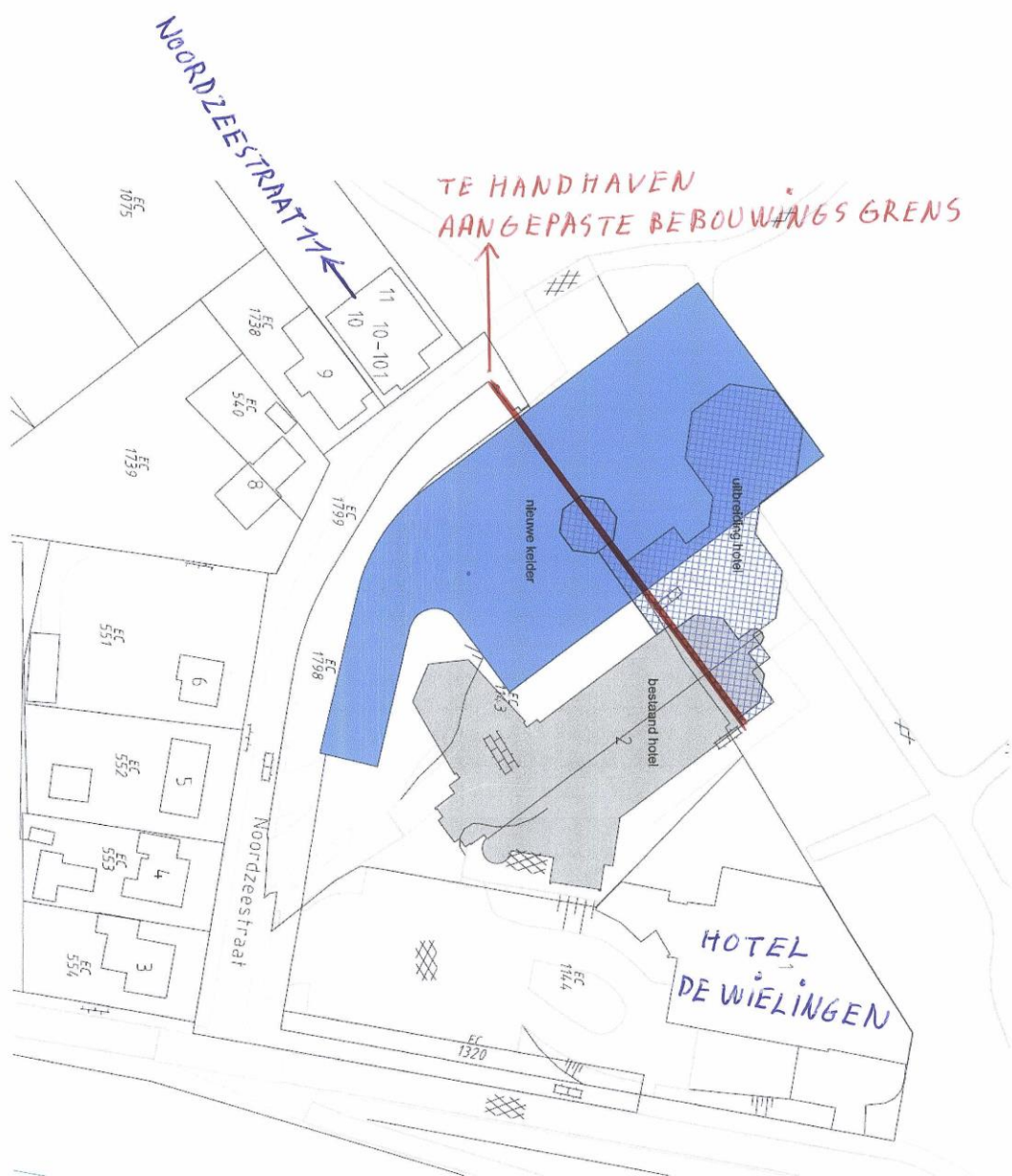


Condities bouwplannen

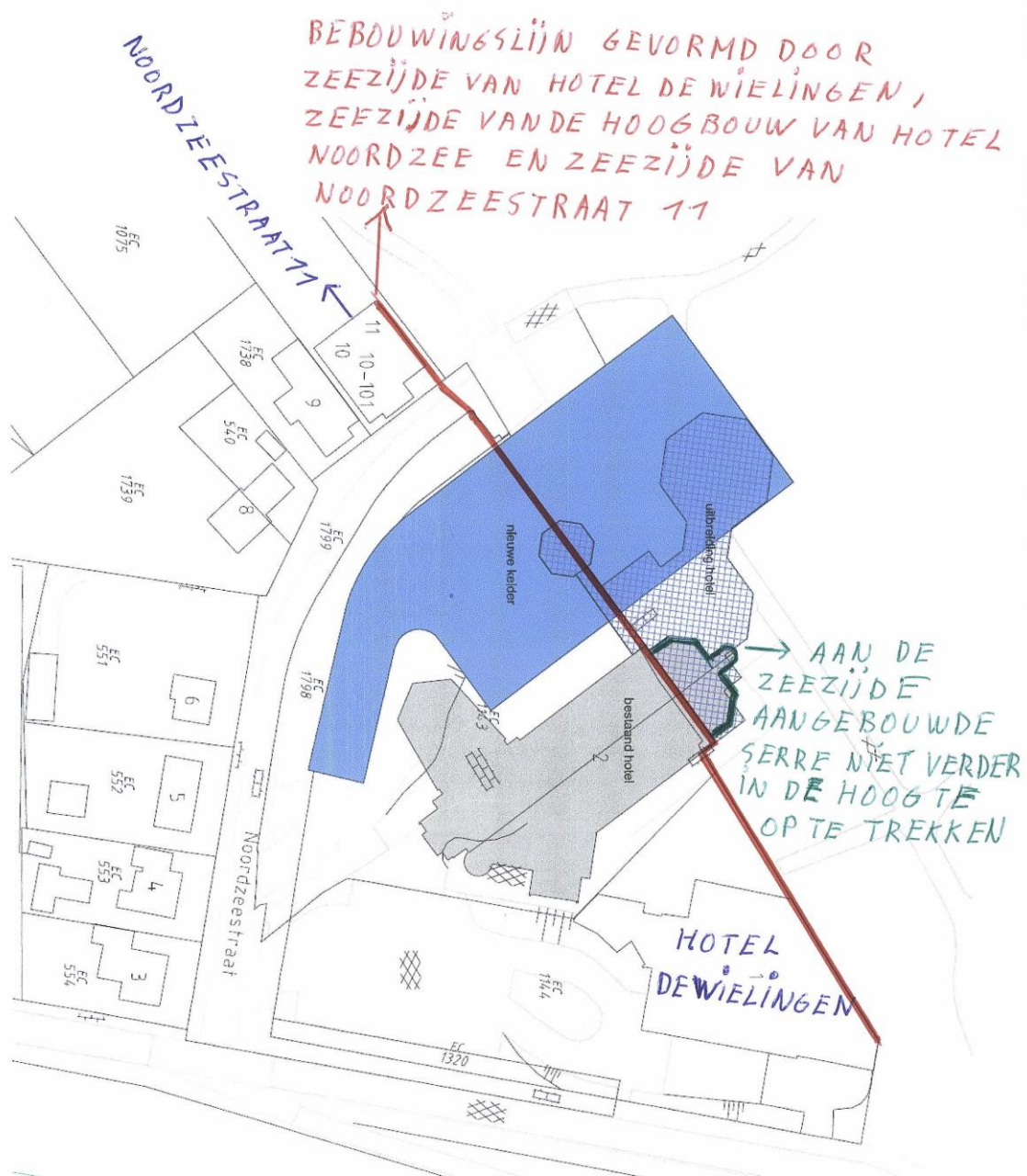
- Eigendomsgrens
- Bestaande bebouwing
- Bebouwingsgrens Noordzee
- Uitbreidingsrichting Noordzee
- Bebouwingsgebied De Wieringen
- Uitbreidingsgebied begane grond De Wieringen
- Tussengebied

LOCATIE bebouwingslijn





BIJLAGE 4



BIJLAGE 5

Verzonden: donderdag 29 april 2021 10:59

Aan: Info Gemeente Sluis <Info@gemeentesluis.nl>

Onderwerp: Zeewaartse uitbreiding hotel Noordzee: het vastgesteld beleid, de Schilvisie Cadzand-Bad en de Visie Krachtig Verbonden 2021, wordt niet nageleefd

Geacht College,

Geachte leden van het Q-team Cadzand-Bad,

Wij moeten helaas constateren dat niet sprake is van een duurzame ontwikkeling van het gebied, maar van gelegenheids-ruimtelijke inrichting primair met het oog gericht op winstmaximalisatie voor de initiatiefnemer-ontwikkelaars waarbij het door de gemeenteraad vastgesteld beleid, de Schilvisie en de Visie Krachtig Verbonden 2021, niet wordt nageleefd.

Volgens de Schilvisie pagina 56 moet een uitbreiding van hotel Noordzee gelet op de unieke ligging een ruimtelijke meerwaarde hebben voor de directe omgeving. De ruimtelijke meerwaarde van een zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee voor de directe omgeving blijkt nergens uit en is niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan Noordzee.

Door zeewaarts uit te breiden zorgt hotel Noordzee uitsluitend en slechts voor het maximale behoud van het bestaande zeezicht vanuit het oude gedeelte van hotel Noordzee en voor een optimaal zeezicht vanuit alle zijden van de geplande nieuwbouw. Deze zeewaartse uitbreiding zorgt ervoor dat hotel Noordzee wat betreft zeezicht slechts voor zichzelf op een optimale manier uitbreidt. Op de belangen en verworven rechten van eigenaren van een verhuurappartement met zeezicht in hotel De Wielingen wordt geen acht geslagen. Eigenaren van een verhuurappartement met zeezicht worden geslachteerd door deze zeewaarts uitbreiding(en) vanwege het zeer sterk tot grotendeels verminderen van duin-, strand- en zeezicht, door het verlies aan privacy door inkijk vanuit het (de) nieuwe gedeelte(n) en door het ontstaan van schaduwvorming in de middag en avond op hun terras.

Om een goede ruimtelijke ordening te behouden in een gebied dat direct aanpaalt aan het strand of de zee, zoals hier het geval is, kan een zeewaartse uitbreiding van een bestaand gebouw (in dit geval hotel Noordzee) niet worden toegestaan als er reeds aanpalende bebouwing (in dit geval hotel De Wielingen en Noordzeestraat 11) aanwezig is. Hierdoor wordt vermeden dat een vooruitgeschoven positie ontstaat ten opzichte van de overige reeds bestaande bebouwing. Dit doet namelijk ernstige afbreuk aan die aanpalende bebouwing. De zeezijde van hotel De Wielingen, de zeezijde van de hoogbouw van hotel Noordzee en de zeezijde van Noordzeestraat 11 liggen in elkaars verlengde. Daardoor bestaat een nagenoeg rechte bebouwingslijn. Om een goede ruimtelijke ordening te behouden dient deze bebouwingslijn te worden gehandhaafd waardoor ernstige afbreuk aan het gebied dat zeewaarts gelegen is voor hotel De Wielingen, hotel Noordzee en Noordzeestraat 11 en de bestaande rechten van derden wordt voorkomen.

Het streven van hotel Noordzee is kennelijk winstmaximalisatie voorbijziende aan de gerechtvaardigde belangen van de natuurlijke omgeving (openheid) of derden (o.a. eigenaren van een verhuurappartement met zeezicht in hotel De Wielingen).

Volgens de Visie Krachtig Verbonden 2021 pagina 41 moet het weidse, open en natuurlijke karakter van de kust behouden blijven. Hierdoor is een zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee volgens het vastgesteld beleid onmogelijk. De voorgestelde verstening doet afbreuk aan de bestaande open ruimte en zorgt ervoor dat het mooie, natuurlijke en attractief visueel contact vanaf de bebouwde kern van Cadzand-Bad richting het natuurgebied het Zwin onomkeerbaar wordt vernietigd en door het verlies aan bestaande openheid dus volstrekt definitief verloren gaat.

Juist de openheid van het gebied zeewaarts gelegen voor hotel De Wielingen, hotel Noordzee en Noordzeestraat 11 vormt het duurzame natuurlijke karakter van het gebied, alsmede het aantrekkingspunt -dus het maatschappelijk kapitaal van Cadzand-Bad- voor de bezoekers van de bebouwde kern van Cadzand-Bad om te recreëren in de natuurlijke omgeving van het natuurgebied het Zwin, weg van verstening. De mogelijkheid om te recreëren in een natuurlijke omgeving is juist het sterkte- dus speerpunt van Cadzand-Bad ten opzichte van vele badplaatsen aan de Belgische kust. De rechtvaardiging daarvan is met name te vinden in de Schilvisie waarin uitdrukkelijk de identiteit van de badplaats ter legitimering wordt opgevoerd: "Het bestaande Cadzand-Bad leent haar identiteit vooral van het natuurlijke karakter van de omgeving. Het Zwin en de duinen met het strand zijn de leveranciers van deze identiteit." In de Schilvisie wordt ook het algemeen perspectief van de westflank van Cadzand-Bad aangehaald: "Het natuurlijk basiskapitaal van dit deelgebied bestaat uit de geulen, duinen en strand van het Zwin."

Het mogelijk doelbewust loslaten van de eigen Schilvisie en de Visie Krachtig Verbonden 2021 door de gemeente Sluis betekent enerzijds het hangen van de huik naar de wind van de gelegenheidsplanologie ten behoeve van winstmaximalisatie van projectontwikkelaars, maar secundair een voor de omgeving nog veel fnuikender slechte ruimtelijke inrichting die ontstaat door de vooruitgeschoven positie van de uitbreiding van hotel Noordzee. Dit geheel zal niet bijdragen om Cadzand-Bad aantrekkelijker te maken voor bezoekers. Het bestaande zichtveld vanaf de bebouwde kern van Cadzand-Bad richting het natuurgebied het Zwin dient op grond van de door de in de Schilvisie en Visie Krachtig Verbonden 2021 onderschreven identiteit open te blijven en niet verstoord te worden door nieuwe detonerende bebouwing. Slechts dan kan er gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening zoals gesteld in de Schilvisie.

Op basis van zelfbinding aan de Schilvisie en de Visie Krachtig Verbonden 2021 is het de bestuurlijke verplichting van de gemeente Sluis om de door de gemeenteraad vastgestelde visies te laten opvolgen en te laten respecteren en erop toe te zien dat de vastgestelde Schilvisie en Visie Krachtig Verbonden 2021 als beleidskader worden nageleefd, dus gehandhaafd. Indien niet, dan worden de omgeving en de burens geslachtofferd.

Hoogachtend,

Zienswijze 4 pro forma:

Ingekomen 19 maart '21



Aangetekend
Burgemeester en wethouders en
De Gemeenteraad van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500AA Oostburg

Betreft: Bezwaarschrift op nader te voeren gronden
Kenmerk: Noordzee-De Wielingen gemeente Sluis
bestemmingsplan ontwerp (2020-06-26)

Cadzand, 17 maart 2021

Geachte heer/mevrouw,

Door deze, derhalve tijdig, tekenen wij, de heren M.P.J de Lijser, J.H.A de Lijser en H.A.J. de Lijser eigenaren van perceel/woning Noordzeestraat 4 4506KM Cadzand-Bad, bezwaar aan tegen het ontwerp bestemmingsplan 2020-06-26.
Met dit ontwerp kunnen wij ons niet verenigen om de volgende redenen:

- De plannen zoals die nu ter tafel liggen zijn sterk afwijkend van hetgeen ons tot nu toe is voorgespiegeld in meerdere publicaties.
- Een dergelijke hoge en logge muur van bebouwing tast niet alleen opnieuw op een ernstige manier onze zichtlijnen aan, maar zal ook veel licht wegnemen.
- De thans voorliggende plannen zullen leiden tot een enorme toename van verkeersbewegingen in en rondom de Noordzeestraat en daardoor een ernstige aantasting ons woonmilieu veroorzaken.
- Het voorziene bouwvolume staat in geen enkele verhouding tot de thans aanwezige villabouw in de Noordzeestraat.

Wij verzoeken u ons, naast de ontvangstbevestiging van het bezwaarschrift, op grond van art.6.6 Awb een redelijke termijn te stellen waarbinnen de nadere gronden van het bezwaarschrift kenbaar moeten worden gemaakt.
Ook ontvangen wij graag met ontvangstbevestiging, alle relevante stukken die op bovengenoemde beslissing betrekking hebben.
Voor zover hier kosten aan verbonden zijn, verzoeken wij u, alvorens u de stukken naar ons toestuurt, eerst telefonisch contact met ons op te nemen.

Hoogachtend,



Zienswijze 4 - aanvulling :

Ingekomen 31 maart '21

Betreft: Bezwaarschrift op nader te voeren gronden
Kenmerk: Ontwerpbestemmingsplan Noordzee-De Wielingen
Ontwerp omgevingsvergunning Noordzee

Cadzand, 30 maart 2021



Geachte heer/mevrouw,

Inmiddels is ons duidelijk geworden dat de planvorming Noordzee-De Wielingen een drietal onderdelen kent.

Bij ons bezwaarschrift van dd 17 maart 2021 hebben wij bezwaar aangetekend enkel tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Op grond van de informatieavond en de verslaglegging hierover, is ons helder geworden dat voor ons direct relevant zijn het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp omgevingsvergunning.

Op grond van een en ander maken wij daarom bij deze alsnog uitdrukkelijk bezwaar zowel tegen het ontwerp bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen als het ontwerp omgevingsvergunning Noordzee.

Met vriendelijke groet,

Zienswijze 5 :

Natuurbeschermingsvereniging



West Zeeuws-Vlaanderen



21.0003179
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Aan:
Raadsleden van gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Sluis

Betreft : zienswijze ontwerpbestemmingsplan/omgevings-
en watervergunning Noordzee - Wielingen
Uw referentie : NL.IMRO.1714.bpnordzeestr2-ON01
Onze referentie : 2021-11-02
Behandeld door : bestuur / planologiegroep



Geachte raadsleden,

Hierbij onze zienswijze m.b.t. het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan 'Noordzee – de Wielingen', de ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerp watervergunning.

Deze zienswijze heeft zowel betrekking op het ontwerpbestemmingsplan als op de ter inzage gelegde ontwerpbesluiten van de vergunningen.

De bezwaren van NBV 't Duumpje zijn gebaseerd op onderstaande opmerkingen en overwegingen.

Inleidend.

De essentie van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad is: *'de doorontwikkeling naar een stijlvolle internationale badplaats met een natuurlijk karakter, waar de kernkwaliteiten rust, ruimte en vrijheid centraal staan'*. Binnen dit plan is inmiddels al erg veel tot stand gebracht en het ter inzage liggende plan voegt daar nog meer aan toe. Na al deze ontwikkelingen ontkomen wij niet aan de conclusie, dat de benoemde essentiële zaken als het natuurlijke karakter, de rust, ruimte en vrijheid uiteindelijk alleen maar in negatieve zin beïnvloed werden.

Onder §3.3 van de toelichting wordt het volgende geciteerd uit de Zeeuwse Kustvisie (2017): *"Vlakbij de promenade is er bewoning door lokale bevolking en ook dat maakt de sfeer specifiek Zeeuws-Vlaams en niet doorsnee."* Er is onder de lokale bevolking niemand meer te vinden die dit nu nog onderschrijft.

Nut en noodzaak van de voorgestelde ontwikkeling.

De in aantal en heftigheid toenemende belangdiscussies over het fysieke gebruik van de schaarse ruimte in Nederland kan niemand ontgaan zijn. We lopen in ons land tegen grenzen aan en een verantwoord gebruik is dan ook een primair vereiste. De afwegingen rond nut en noodzaak in het voorliggende bestemmingsplan geven daar echter geen uiting aan.

De behoefte aan hotelaccommodatie. De bewering dat de bezettingsgraad van de hotels de afgelopen jaren stevig gegroeid is wordt nergens cijfermatig onderbouwd. Door de lopende investeringsprogramma's in de diverse accommodaties in figuur 12, was de laatste jaren slechts een fractie van het weergegeven aantal kamers beschikbaar. Een representatieve bezettingsgraad kan dan ook niet worden vastgesteld.

Hoewel dit in schril contrast staat met de eerdere bewering dat er sprake is van een hoge bezettingsgraad, lezen we verderop dat er hotelkamers worden bijgebouwd die, op zichzelf niet rendabel kunnen worden geëxploiteerd. Op basis van dat gegeven ontstaat dan, volgens een regeling uit 2017, het recht op het bouwen/verkoop van recreatieappartementen. Nu anno 2021, vormen appartementen met verhuurmogelijkheid juist de grootste concurrent voor de hotelwereld. (Airbnb) De regeling uit 2017 is daarmee discutabel en de conclusie dat de geplande ontwikkeling in een behoefte voorziet onvoldoende onderbouwd.

Met betrekking tot de vernoemde regeling uit 2017 lijkt ons het volgende citaat van toepassing te vinden in de toelichting onder §6.2. Handhaving: *“Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe.”*

Inbreuk op natuur en landschap

Europese wetgeving legt ons, ook in Zeeland, de volgende verplichtingen op:

- Natuurgebieden die in slechte staat verkeren, mogen **niet** verder achteruit gaan
- Alle lidstaten zijn verplicht **alle** beschermde natuur in gunstige staat van instandhouding te brengen

Op die basis plaatsen we de volgende kanttekeningen bij §3.2, §4.5, §4.6, §4.7 en de Passende Beoordeling in bijlage 3:

§3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij fig. 14 staat aangegeven dat de bebouwingscontouren conform de Kustvisie uit 2017 zijn weergegeven. Wij hebben deze figuur niet kunnen verifiëren als onderdeel van de Kustvisie; dat zelfs het kustfundament in de Kustvisie deel uit zou maken van de bebouwingscontouren is naar onze mening onjuist.

§4.5 Verkeer en parkeren

Op basis van het gegeven dat de infrastructuur in Zeeuws-Vlaanderen, maar ook aan de Belgische kant, substantieel werd verbeterd (tunnel sluiskil, bouw autoweg Hoek-Schoondijke, bouw Tractaatweg, bouw snelweg Brugge-Westkapelle), is extrapolatie van data uit 2009 niet acceptabel; meer recente data zijn gewoon beschikbaar. De gebruikte verkeersprognose is volledig achterhaald. Er wordt volledig voorbij gegaan aan het feit dat de toeristische verkeersafwikkeling in de gemeente Sluis op dit moment al een groot probleem is. Extra verkeersbewegingen maken het alleen maar groter.

Door het gebruik van etmaalgemiddelden in de toelichtingen op het plan, blijft het effect onderbelicht. Het toeristische verkeersaanbod spreidt zich niet als een gemiddelde over 24 uur, het komt met pieken en dalen. Piekeffecten zoals filevorming/luchtkwaliteit, veiligheidsrisico's, bermbeschadiging/vervuiling blijven op deze manier ondergewaardeerd. De Kanaalweg bv. ligt tussen 2 natuurgebieden: Natuurnetwerk / Natura 2000 Zwin Kievittepolder; er zijn daar op piekuren langdurig verkeersopstoppen in beide richtingen. In de gebruikte modellen is hier geen rekening mee gehouden.

§ 4.6 Natuur

“Aangezien het strand ter plaatse thans al een van de drukstbezochte stranden is, zal de verstoring als gevolg van de uitbreiding van hotel Noordzee en de herontwikkeling van De Wielingen niet significant toenemen.”

Dit kwalificeren wij als een bedrieglijke redenering. Als de redenering juist zou zijn, zou elke nieuwe projectontwikkeling dit kunnen overnemen, zodat er van een significante verstoring nooit sprake zou zijn.

We hebben een soortgelijke redenering ook aangetroffen in de bijlage op de Toelichting (blz. 31/200) onder de "Passende beoordeling":

"er in en rondom het plangebied al sprake is van een grote recreatiedruk en dat het daarom kan worden uitgesloten dat instandhoudingsdoelstellingen van soorten en habitats als gevolg van de beoogde beperkte toename van hotelkamers en recreatieappartementen in gevaar gebracht worden." Het cumulatieve effect blijft zo buiten beeld. Hoe zit dit bij het volgende project? Bestaat er geen grens?

"Het plangebied grenst aan het Natura 2000 gebied Zwin & Kievittepolder. Ten opzichte van de huidige situatie verbetert de situatie qua verlichting nu het parkeerterrein van hotel Noordzee wordt vervangen door een duingebied met onderliggende parkeerkelders."

Hier dient o.i. aan te worden toegevoegd dat ten opzichte van de huidige situatie er meer lichtpunten van balkons/kamers/andere ruimtes etc. bijkomen, die de situatie verslechteren.

§4.7 Flora en fauna.

Een quickscan is altijd een momentopname en dat betekent dat de waarnemingen een beperkte houdbaarheid hebben. Het onderzoek is van 4 jaar geleden; veel geraadpleegde bronnen dateren van vóór 2010. Wat is de houdbaarheidsdatum van dit onderzoek?

§4. 10. Luchtkwaliteit.

Gebruik makend van de NIBM-tool (figuur 21) met de extra verkeersbijdrage van 240 motorvoertuigbewegingen (zie paragraaf 4.7) blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven. De som van meerdere "niet in betekenende mate" bijdragen, kan wel grensoverschrijdend worden. Hoe stelt de gemeente Sluis op hoger niveau vast dat de som van alle deelbijdragen van de ontwikkelde en te ontwikkelen projecten in Cadzand-Bad Z de grens wel of niet heeft bereikt?

Bijlage 3. Passende beoordeling Wet Natuurbescherming.

De berekeningen van de stikstofdeposities werden niet met de laatste versie van Aeries uitgevoerd. Het is waarschijnlijk dat met de meest recente versie de diverse kritische depositie ruimten worden overschreden. De in de passende beoordeling gepresenteerde uitkomsten en daaraan verbonden conclusies kunnen niet beoordeeld worden en dienen met de meest recente versie te worden overgedaan.

De afstanden van plangebied tot Natura 2000 gebied zijn te groot ingeschat.

Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij op voorhand duidelijk is dat de recreatiedruk significant toeneemt, zijn vergunningplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming. Geen enkel van de recent ontwikkelde projecten in Cadzand-Bad heeft in haar beoordelingen, net als in deze voorgenomen ontwikkeling, aangegeven dat er sprake is van een significante toename. Maar wie bepaalt het cumulatieve effect van al deze "niet significante" of "niet in betekenende mate" bijdragen aan verstoringen, luchtkwaliteit? Hoogstwaarschijnlijk de afnemende biodiversiteit zelf, door nog meer af te nemen. (The proof is in the eating of the pudding)

Ook als habitat H2190A – Vochtige duinvalleien – om administratief/politieke redenen op dit moment volgens de heersende Nederlandse wetgeving geen instandhoudingsdoelstelling voor Natura 2000-gebied Zwin & Kievittepolder is, betekent dat niet nog dat het in overeenstemming is met het Europese beleidskader. (vgl. uitspraak ABRvS 29 mei 2019 inzake PAS). Deze habitat wordt wel extra in haar kwetsbaarheid aangetast.

Op blz. 34 van de bijlage wordt gerefereerd naar de depositiewaarde van 2014 en de vanuit dat punt op basis van de autonome ontwikkeling te verwachten waardes voor 2020 en 2030. De uitspraak ABRvS van 29 mei 2019 inzake PAS houdt in dat toekomstige verwachtingswaarden in beoordelingen geen enkele rol mogen spelen. De referentie naar deze gegevens is niet relevant en misleidend.

Onjuistheden / onduidelijkheden

In de toelichting lezen we op blz. 13 dat de gemeenteraad op 28 feb. 2019 een coördinatiebesluit heeft genomen. Nergens wordt verder vermeld dat dit besluit op 26 nov. 2020 weer werd ingetrokken.

Op blz. 41 worden een informatieavond en een inspraakbijeenkomst in het vooruitzicht gesteld en een paragraaf verder wordt aangegeven dat van een inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke inspraakverordening kan worden afgezien.

Dit laatste is overigens onbegrijpelijk: in een tijd waarin toenemende aandacht aan burgerparticipatie dient te worden gegeven, wordt dat juist overbodig gevonden omdat dit jaren terug voor een overkoepelend plan heeft plaatsgevonden.

De hierboven genoemde onjuistheden waren overduidelijk, maar roepen wel de vraag op of andere informatie in de toelichting, waar die overduidelijkheid niet aanwezig is, wel feitelijk juist is.

M.n. met betrekking tot ontwikkeling Wielingen is erg veel onduidelijk of niet gedefinieerd. In hoeverre wordt met goedkeuring van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een vrijbrief gegeven voor de toekomstige ontwikkelingen van de Wielingen?

Er ontbreekt een tijdlijn. Voorkomen dient te worden dat nu een vergunning wordt verleend, die door een verlate uitvoering, achterhaald wordt door de wetgeving. (vgl. Gasloos Waterdunen)

Samenvatting / Bezwaren.

Realisatie van het voorliggende plan zou een toegevoegde waarde hebben voor de leefomgeving.

Die conclusie is o.i. niet gerechtvaardigd. Alle kernkwaliteiten uit het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad worden in negatieve zin beïnvloed. Dat geldt zeker ook voor de instandhouding van het direct aangrenzende unieke Natura 2000-gebied Zwin & Kievittepolder. Onze verwachting is dat de inbreuk op natuurwaarden na herberekeningen met de meest actuele versie van Aerials/databank, nog sterker zichtbaar zal worden.

De bezwaren van NBV 't Duumpje laten zich als volgt samenvatten:

- De uitbreiding van het bouwoppervlak, met name in westelijke richting. De voorgenomen uitbreiding van de bebouwing in westelijke richting gaat ten koste van bestaande groenstructuren. Deze groenstructuren dienen nu als bufferzone tussen het stedelijk gebied en het Natura 2000-gebied. Het bebouwen van deze groenstructuren betekent indirect een aantasting van het Natura 2000-gebied. Daarbij worden de bebouwingscontouren overschreden van de provinciale Kustvisie.
- De uitbreiding van de capaciteit van de hotel- en overnachtingscapaciteit. De voorgenomen uitbreiding van de capaciteit betekent een toename van de recreatieve druk op het omliggende Natura 2000-gebied en gaat ten koste van de natuurwaarden en de biodiversiteit. De voorgenomen uitbreiding van de capaciteit betekent ook een toename van de stikstofdepositie op (delen van) het Natura 2000-gebied. In de bouwfase is deze toename fors, maar ook daarna blijft sprake van een verhoogde stikstof depositie in delen van het Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie is strijdig met de natuurwetgeving en een vergunning zal derhalve moeten worden geweigerd. Daarmee is dit bestemmingsplan niet uitvoerbaar.

Hoogachtend,

namens Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje



J. Timmers, vz.

Zienswijze 6:



SAMEN VOOR DE KUST

Postbus 664
2300 AR Leiden

071-5143719

stichting@duinbehoud.nl
www.duinbehoud.nl

Aan de gemeenteraad van Sluis,
Postbus 27,
4500 AA Oostburg



21.0003178

Inkomende documenten Gemeente Sluis

Behandeld door:

Consulent Duinbehoud Zeeuws-Vlaanderen
J. Timmers,

Pyramide 12, 4515 SL IJzendijke

tel. : 0634828325

e-mail: j.timmers@inter.nl.net

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-ON01

Datum: 31-03-2021

Geachte raadsleden,



Hierbij onze zienswijze m.b.t. het ter inzageliggende ontwerpbestemmingsplan 'Noordzee – de Wielingen', de ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpwatervergunning.

Deze zienswijze heeft zowel betrekking op het ontwerpbestemmingsplan als op de ter inzage gelegde ontwerpbesluiten van de vergunningen. (Deze ontwerpbesluiten troffen wij overigens niet aan op www.ruimtelijkeplannen.nl)

Stichting Duinbehoud heeft op de volgende onderdelen bezwaar tegen de plannen:

1. De uitbreiding van het bouwoppervlak, met name in westelijke richting. De voorgenomen uitbreiding van de bebouwing in westelijke richting gaat ten koste van bestaande groenstructuren. Deze groenstructuren dienen nu als bufferzone tussen het stedelijk gebied en het Natura 2000-gebied. Het bebouwen van deze groenstructuren betekent indirect een aantasting van het Natura 2000-gebied. Daarbij worden de bebouwingscontouren overschreden van de provinciale Kustvisie.
2. De uitbreiding van de capaciteit van de hotel- en overnachtingscapaciteit in recreatieappartementen. De voorgenomen uitbreiding van de capaciteit betekent een toename van de recreatieve druk op het omliggende Natura 2000-gebied en gaat ten koste van de natuurwaarden en de biodiversiteit. De voorgenomen uitbreiding van de capaciteit betekent ook een toename van de stikstofdepositie op (delen van) het Natura 2000-gebied. In de bouwfase is deze toename fors, maar ook daarna blijft sprake van een verhoogde stikstof depositie in delen van het Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie is strijdig met de natuurwetgeving en een vergunning zal derhalve moeten worden geweigerd. Daarmee is dit bestemmingsplan niet uitvoerbaar.

3. Uit de ter inzage gelegde stukken blijkt onvoldoende duidelijk wat de schade is op de omgeving tijdens de bouwfase van het project.

Verdere gedetailleerde onderbouwing van deze bezwaren treft u hieronder aan.

Inleidend.

De essentie van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad is: *'de doorontwikkeling naar een stijlvolle internationale badplaats met een natuurlijk karakter, waar de kernkwaliteiten rust, ruimte en vrijheid centraal staan'*. Binnen dit plan is inmiddels al erg veel tot stand gebracht en het ter inzage liggende plan voegt daar nog meer aan toe. Na al deze ontwikkelingen ontkomen wij niet aan de conclusie, dat de benoemde essentiële zaken als het natuurlijke karakter, de rust, ruimte en vrijheid uiteindelijk alleen maar in negatieve zin beïnvloed werden.

Onder §3.3 van de toelichting wordt het volgende geciteerd uit de Zeeuwse Kustvisie (2017): *"Vlakbij de promenade is er bewoning door lokale bevolking en ook dat maakt de sfeer specifiek Zeeuws-Vlaams en niet doorsnee."* Er is onder de lokale bevolking niemand meer te vinden die dit nu nog onderschrijft.

Nut en noodzaak van de voorgestelde ontwikkeling.

De in aantal en heftigheid toenemende belangdiscussies over het fysieke gebruik van de schaarse ruimte in Nederland kan niemand ontgaan zijn. We lopen in ons land tegen grenzen aan en een verantwoord gebruik is dan ook een primair vereiste. De afwegingen rond nut en noodzaak in het voorliggende bestemmingsplan geven daar echter geen uiting aan.

De behoefte aan hotelaccommodatie. De bewering dat de bezettingsgraad van de hotels de afgelopen jaren stevig gegroeid is wordt nergens cijfermatig onderbouwd. Door de lopende investeringsprogramma's in de diverse accommodaties in figuur 12, was de laatste jaren slechts een fractie van het weergegeven aantal kamers beschikbaar. Een representatieve bezettingsgraad kan dan ook niet worden vastgesteld.

Hoewel dit in schril contrast staat met de eerdere bewering dat er sprake is van een hoge bezettingsgraad, lezen we verderop dat er hotelkamers worden bijgebouwd die, op zichzelf niet rendabel kunnen worden geëxploiteerd. Op basis van dat gegeven ontstaat dan, volgens een regeling uit 2017, het recht op het bouwen/verkoop van recreatieappartementen. Nu anno 2021, vormen appartementen met verhuurmogelijkheid juist de grootste concurrent voor de hotelwereld.(Airbnb)

De regeling uit 2017 is daarmee discutabel en de conclusie dat de geplande ontwikkeling in een behoefte voorziet onvoldoende onderbouwd.

Met betrekking tot de vernoemde regeling uit 2017 lijkt ons het volgende citaat van toepassing te vinden in de toelichting onder §6.2. Handhaving: *"Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe."*

Inbreuk op natuur en landschap

Europese wetgeving legt ons, ook in Zeeland, de volgende verplichtingen op:

- Natuurgebieden die in slechte staat verkeren, mogen **niet** verder achteruit gaan
- Alle lidstaten zijn verplicht **alle** beschermde natuur in gunstige staat van instandhouding te brengen

Op die basis plaatsen we de volgende kanttekeningen bij §3.2, §4.5, §4.6, §4.7 en de Passende Beoordeling in bijlage 3:

§3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij fig. 14 staat aangegeven dat de bebouwingscontouren conform de Kustvisie uit 2017 zijn weergegeven. Wij hebben deze figuur niet kunnen verifiëren als onderdeel van de Kustvisie; dat zelfs het kustfundament in de Kustvisie deel uit zou maken van de bebouwingscontouren is naar onze mening onjuist.

§4.5 Verkeer en parkeren

Op basis van het gegeven dat de infrastructuur in Zeeuws-Vlaanderen, maar ook aan de Belgische kant, substantieel werd verbeterd (tunnel sluiskil, bouw autoweg Hoek-Schoondijke, bouw Tractaatweg, bouw snelweg Brugge-Westkapelle), is extrapolatie van data uit 2009 niet acceptabel; meer recente data zijn gewoon beschikbaar. De gebruikte verkeersprognose is volledig achterhaald.

Er wordt volledig voorbij gegaan aan het feit dat de toeristische verkeersafwikkeling in de gemeente Sluis op dit moment al een groot probleem is. Extra verkeersbewegingen maken het alleen maar groter.

Door het gebruik van etmaalgemiddelden in de toelichtingen op het plan, blijft het effect onderbelicht. Het toeristische verkeersaanbod spreidt zich niet als een gemiddelde over 24 uur, het komt met pieken en dalen. Piekeffecten zoals filevorming/luchtkwaliteit, veiligheidsrisico's, bermbeschadiging/ vervuiling blijven op deze manier ondergewaardeerd. De Kanaalweg bv. ligt tussen 2 natuurgebieden: Natuurnetwerk / Natura 2000 Zwin Kievittepolder; er zijn daar op piekuren langdurig verkeersopstoppen in beide richtingen. In de gebruikte modellen is hier geen rekening mee gehouden.

§ 4.6 Natuur

"Aangezien het strand ter plaatse thans al een van de drukstbezochte stranden is, zal de verstoring als gevolg van de uitbreiding van hotel Noordzee en de herontwikkeling van De Wielingen niet significant toenemen."

Dit kwalificeren wij als een bedrieglijke redenering. Als de redenering juist zou zijn, zou elke nieuwe projectontwikkeling dit kunnen overnemen, zodat er van een significante verstoring nooit sprake zou zijn.

We hebben een soortgelijke redenering ook aangetroffen in de bijlage op de Toelichting (blz. 31/200) onder de "Passende beoordeling":

"er in en rondom het plangebied al sprake is van een grote recreatiedruk en dat het daarom kan worden uitgesloten dat instandhoudingsdoelstellingen van soorten en habitats als gevolg van de beoogde beperkte toename van hotelkamers en recreatieappartementen in gevaar gebracht worden."

Het cumulatieve effect blijft zo buiten beeld. Hoe zit dit bij het volgende project? Bestaat er geen grens?

"Het plangebied grenst aan het Natura 2000 gebied Zwin & Kievittepolder. Ten opzichte van de huidige situatie verbetert de situatie qua verlichting nu het parkeerterrein van hotel Noordzee wordt vervangen door een duingebied met onderliggende parkeerkelders."

Hier dient o.i. aan te worden toegevoegd dat ten opzichte van de huidige situatie er meer lichtpunten van balkons/kamers/andere ruimtes etc. bijkomen, die de situatie verslechteren.

§4.7 Flora en fauna.

Een quickscan is altijd een momentopname en dat betekent dat de waarnemingen een beperkte houdbaarheid hebben. Het onderzoek is van 4 jaar geleden; veel geraadpleegde bronnen dateren van vóór 2010. Wat is de houdbaarheidsdatum van dit onderzoek?

§4. 10. Luchtkwaliteit.

Gebruik makend van de NIBM-tool (figuur 21) met de extra verkeersbijdrage van 240 motorvoertuigbewegingen (zie paragraaf 4.7) blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

De som van meerdere "niet in betekende mate" bijdragen, kan wel grensoverschrijdend worden. Hoe stelt de gemeente Sluis op hoger niveau vast dat de som van alle deelbijdragen van de ontwikkelde en te ontwikkelen projecten in Cadzand-Bad Z de grens wel of niet heeft bereikt?

Bijlage 3. Passende beoordeling Wet Natuurbescherming.

De berekeningen van de stikstofdeposities werden niet met de laatste versie van Aeries uitgevoerd. Het is waarschijnlijk dat met de meest recente versie de diverse kritische depositie ruimten worden overschreden. De in de passende beoordeling gepresenteerde uitkomsten en daaraan verbonden conclusies kunnen niet beoordeeld worden en dienen met de meest recente versie te worden overgedaan.

De afstanden van plangebied tot Natura 2000 gebied zijn te groot ingeschat.

Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij op voorhand duidelijk is dat de recreatiedruk significant toeneemt, zijn vergunningplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming. Geen enkel van de recent ontwikkelde projecten in Cadzand-Bad heeft in haar beoordelingen, net als in deze voorgenomen ontwikkeling, aangegeven dat er sprake is van een significante toename. Maar wie bepaalt het cumulatieve effect van al deze "niet significante" of "niet in betekende mate" bijdragen aan verstoringen, luchtkwaliteit? Hoogstwaarschijnlijk de afnemende biodiversiteit zelf, door nog meer af te nemen. (The proof is in the eating of the pudding)

Ook als habitat H2190A – Vochtige duinvalleien – om administratief/politieke redenen op dit moment volgens de heersende Nederlandse wetgeving geen instandhoudingsdoelstelling voor Natura 2000-gebied Zwin & Kievittepolder is, betekent dat niet nog dat het in overeenstemming is met het Europese beleidskader.(vgl. uitspraak ABRvS 29 mei 2019 inzake PAS). Deze habitat wordt wel extra in haar kwetsbaarheid aangetast.

Op blz. 34 van de bijlage wordt gerefereerd naar de depositiewaarde van 2014 en de vanuit dat punt op basis van de autonome ontwikkeling te verwachten waardes voor 2020 en 2030. De uitspraak ABRvS van 29 mei 2019 inzake PAS houdt in dat toekomstige verwachtingswaarden in beoordelingen geen enkele rol mogen spelen. De referentie naar deze gegevens is niet relevant en misleidend.

Onjuistheden / onduidelijkheden

In de toelichting lezen we op blz. 13 dat de gemeenteraad op 28 feb. 2019 een coördinatiebesluit heeft genomen. Nergens wordt verder vermeld dat dit besluit op 26 nov. 2020 weer werd ingetrokken.

Op blz. 41 worden een informatieavond en een inspraakbijeenkomst in het vooruitzicht gesteld en een paragraaf verder wordt aangegeven dat van een inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke inspraakverordening kan worden afgezien.

Dit laatste is overigens onbegrijpelijk: in een tijd waarin toenemende aandacht aan burgerparticipatie dient te worden gegeven, wordt dat juist overbodig gevonden omdat dit jaren terug voor een overkoepelend plan heeft plaatsgevonden.

De hierboven genoemde onjuistheden waren overduidelijk, maar roepen wel de vraag op of andere informatie in de toelichting, waar die overduidelijkheid niet aanwezig is, wel feitelijk juist is.

M.n. met betrekking tot ontwikkeling Wielingen is erg veel onduidelijk of niet gedefinieerd. In hoeverre wordt met goedkeuring van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een vrijbrief gegeven voor de toekomstige ontwikkelingen van de Wielingen?

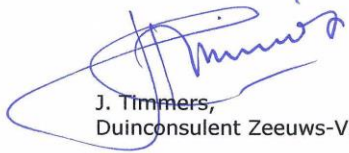
Er ontbreekt een tijdlijn. Voorkomen dient te worden dat nu een vergunning wordt verleend, die door een verlate uitvoering, achterhaald wordt door de wetgeving.(vgl. Gasloos Waterdunen)

Concluderend

Realisatie van het voorliggende plan zou een toegevoegde waarde hebben voor de leefomgeving. Die conclusie is o.i. niet gerechtvaardigd. Alle kernkwaliteiten uit het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad worden in negatieve zin beïnvloed. Dat geldt zeker ook voor de instandhouding van het direct aangrenzende unieke Natura 2000-gebied Zwin & Kievittepolder. Onze verwachting is dat de inbreuk op natuurwaarden na herberekeningen met de meest actuele versie van Aerials/databank, nog sterker zichtbaar zal worden en onuitvoerbaarheid zal worden aangetoond. Het plan is in conflict met de bebouwingscontouren van de zeeuwse Kustvisie.

met vriendelijke groet,

namens Duinbehoud



J. Timmers,
Duinconsulent Zeeuws-Vlaanderen.



SAMEN VOOR DE KUST

Postbus 664
2300 AR Leiden

071-5143719

stichting@duinbehoud.nl
www.duinbehoud.nl

Aan gemachtigde
Verzonden via de email

Kenmerk:
Betreft: machtiging

Behandeld door: Marc Janssen
06-33512581

Datum: 23 oktober 2020

MACHTIGING

Hierbij verklaart het bestuur van de Stichting Duinbehoud te Leiden, dat overeenkomstig artikel 9, lid 2 van de statuten van de Stichting Duinbehoud,

J. Timmers
Pyramide 12
4515 SL IJzendijke

namens de Stichting Duinbehoud kan optreden en deze vertegenwoordigen inzake alle voorkomende beleidsmatige en juridische procedures. Een en ander in overeenstemming met de statuten, de handreiking voor consultants en werkgroepen 2019, de door het bestuur genomen besluiten en in goed overleg met het bestuur en de directeur van de Stichting Duinbehoud.

Deze machtiging is maximaal anderhalf jaar geldig na dagtekening.

Namens het bestuur van de Stichting Duinbehoud,

Dhr. P. Jonker
voorzitter

Dhr. W. Jansen
secretaris

Zienswijze 7 :

Afzender

VvE Cadzand-Bad a/d Lopinge
KvK 2015.7808
P/a De Munte 46a
4501 PX Oostburg



AANGETEKEND VERZONDEN

Gemeente Sluis
College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. mevr. S.I. de Kievit-Minnaert
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG



Cadzand-Bad, 29 maart 2021

Betreft: VvE Cadzand-Bad a/d Lopinge, Zienswijze inzake BESTEMMINGSPLAN
NOORDZEE - DE WIELINGEN CADZAND-BAD
identificatienummer: NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-ON01

Geacht college,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met identificatienummer: NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-ON01 voor:

1. het ontwerpbestemmingsplan Noordzee – de Wielingen;
2. een ontwerp van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het uitbreiden van hotel Noordzee aan de Noordzeestraat 2 te Cadzand;
3. een ontwerp van de watervergunning voor de ver- en nieuwbouw van hotel Noordzeestraat 2 te Cadzand.

Zoals ter inzage gelegd met ingang van 18 februari 2021.

Wij tekenen bezwaar aan tegen de wijziging van het bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen namens het bestuur en eigenaars van Vereniging van Eigenaren Appartementen Cadzand-Bad, Oostelijke Kanaalweg te Cadzand.

Onze reden tot het indienen van deze zienswijze betreft de afmetingen van het bouwvolume van de Nieuwe Wielingen. Weliswaar zijn deze afmetingen nog niet precies bekend maar de in het bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen opgenomen schetsen tonen dat deze veel langer, breder en hoger zijn dan de huidige Wielingen. Wij maken als vereniging van eigenaars dan ook bezwaar tegen de in de tekeningen en schetsen opgenomen afmetingen van de Nieuwe Wielingen omdat hierdoor de zichtlijnen op de haven, de zee en het duingebied en (wellicht) de bezonning van de VVE appartementen in de Lopinge wordt geschaad.

A handwritten signature in dark ink, located at the bottom right of the page.

Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande het bestemmingsplan op deze punten niet vast te stellen dan wel zodanig te wijzigen dat onze belangen niet worden geschaad.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

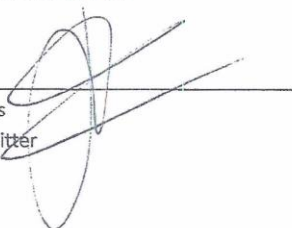
Met vriendelijke groet,

Vereniging van Eigenaren Appartementen Cadzand-Bad, Oostelijke Kanaalweg

Namens het bestuur

J. Bats

voorzitter

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.A small, stylized handwritten mark or signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Zienswijze 8 – provincie (volgt)

Zienswijze 9 :

Zienswijze omgevingsvergunning

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis, Postbus 27 4500 AA Oostburg.

Cadzand-Bad, 30 maart 2021

Betreft: Zienswijze met betrekking tot *Ontwerpbestemmingsplan, ontwerpomgevingsvergunning en ontwerpwatervergunning Noordstraat 2, Cadzand (Hotel Noordzee)* met kenmerk NL.IMRO.1714.bpnordzeestr2-ON01

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nummer NL.IMRO.1714.bpnordzeestr2-ON01 voor de uitbreiding van Hotel Noordzee aan de Noordzeestraat 2 te Cadzand-Bad en de herontwikkeling van De Wielingen aan de Kanaalweg 1 te Cadzand-Bad.

Gebaseerd op een aantal uitgangspunten/vragen:

- *Voor Cadzand-Bad is een ontwikkelingsplan Natuurlijk Stijlvol vastgesteld in 2010. Daarin staat o.a. vermeld dat bij de ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden met het dorpse karakter van Cadzand-Bad. Hoe verhoudt het nieuwe plan De Wielingen aan de Kanaalweg 1 met 12 bouwlagen zich tot de uitgangspunten zoals vastgesteld in het ontwikkelingsplan?*
- *In de schilvisie Cadzand-Bad, vastgesteld in 2011, wordt er gesproken over behoud en bescherming van de bestaande hotels. Met dit plan verdwijnt er een hotel en wordt dit vervangen door een appartementencomplex. Wat is de reden om nu te kiezen voor bestemming gemengd ipv behoud van bestaande bestemming horeca?*
- *De schilvisie geeft voor Hotel Noordzee en Hotel de Wielingen specifiek aan dat er zorgvuldig op elkaar afgestemd dient te worden. De intensivering van bebouwing brengt afbreukrisico met zich mee. Uitbreidingen die de 15 meter bouwhoogte overschrijden dienen onderbouwd te worden met een goede en duidelijke visie over de beeldkwaliteit, welke ook goedgekeurd dient te worden door de Provincie omdat de bouwhoogten afwijken van de richtlijnen. Wat is de afweging om de 15 meter te overschrijden? En is er al goedkeuring van de Provincie en zo ja op basis van welke gronden?*
- *Er wordt uitgegaan van een programma van 70 appartementen ipv een maximaal volume. Maw, de aantallen bepalen blijkbaar de volume. In eerdere projecten is dit niet voorgekomen. Waarom worden deze uitgangspunten nu gehanteerd?*
- *Volgens de schilvisie is het bouwwerk van Hotel De Schelde een landmark en stedenbouwkundig knooppunt van het Maritiem Balkon. Het nieuwe plan Noordzee-De Wielingen voorziet een hogere bouwmassa wat de landmark overstijgt. Wat is de reden om hiervoor te kiezen en hoe verhoudt zich dit tot een open en natuurlijk karakter?*
- *Dan nog enkele vragen omtrent het besluitvormingsproces:*
 - *er heeft vooraf geen informatieverlening plaatsgevonden aan bewoners, eigenaren en ondernemingen. Wat is de reden hiervoor? Het doel van de gemeente is toch om gezamenlijk tot een kwalitatief plan te komen?*

- *De publicatie aanhef geeft aan dat het om een Ontwerpbestemmingsplan, ontwerpomgevingsvergunning en ontwerpwatervergunning Noordstraat 2, Cadzand (Hotel Noordzee) gaat, maar blijkt ook om Kanaalweg 1 De Wielingen te gaan. Waarom is dat niet duidelijker weergegeven?*
- *Bij de publicatie wordt ook aangegeven dat de gemeenteraad op 17 december 2020 heeft besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op deze ontwikkeling. Echter het blijkt dat dit besluit op 26 november 2020 heeft plaatsgevonden en ter vervanging is van een eerder besluit uit 2019. Wij wijzen u hier op een communicatiefout.*

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, strengere voorschriften aan de vergunning te verbinden met betrekking tot het ontwerpplan in relatie tot de omgeving om mogelijke precedentwerking voor toekomstige projecten te voorkomen..

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Zienswijze

Gericht aan B&W Gemeente Sluis, de Gemeenteraad, Waterschap Scheldestromen (niet vertrouwelijk)

A. Ontwerpbestemmingsplan Noordzee-De Wielingen

B. Ontwerp van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het uitbreiden van Hotel Noordzee, Noordzeestraat 2 Cadzand Bad

C. Ontwerp van de watervergunning voor de ver- en nieuwbouw van Hotel Noordzeestraat 2 Cadzand

Het verhaal is onduidelijk m.b.t. de exploitatie: Noordzee/de Wielingen zelfs met de plannen er naast!

A. De Wielingen/Cordeel

1. Het ombouwen van een hotel "De Wielingen" naar een appartementsgebouw heeft niets te maken met de vorige uitbating als hotel. Het dient behandeld te worden als een nieuwe aanvraag en BP. Dit pand is grenst letterlijk aan het Natura 2000 (Zwin) gebied, en is gebouwd op en aan een belangrijk waterstaatswerk en staat volledig in het kustfundament. Het is in Nederland verboden om te bouwen in het kustfundament, deze wordt ook vrijwaringszone genoemd. Dit project staat bovendien niet in de pipeline van de Zeeuwse Kustvisie. Het is daar ingedeeld onder natuurnetwerk, Natura 2000 en Zeeuwse Topkwaliteit, natuur en natuurstrand. Het woord recreatie geeft geen pas! De gezamenlijke naamgeving verandert daar niets aan en zorgt niet voor het overgaan van rechten en al zeker niet op extra vervuiling (daar heeft niemand recht op) door afbraak en nieuwbouw en aantasting dijk en duinen. Men vergeet opnieuw dat er een VGGB moet afgeleverd worden door de minister inzake bouwen in kustfundament. De kust is immers van publiek belang. De nabijheid van Haven vooral, maar ook een Gemaal impliceren wellicht ook een inbreng van Rijkswaterstaat hierin. De afwezigheid van een bouwplan én een advies van het Waterschap is schokkend.
2. De nieuwe resultaatsverplichting vanaf maart 2021 in NL is een verplichting tot reductie van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door het bij wet vaststellen van drie omgevingswaarden, namelijk: in 2025 ten minste 40%, in 2030 ten minste 50%, in 2035 ten minste 74%. Deze resultaatsverplichting kan nooit bereikt worden, niet nu en niet binnen de bouwtijd, noch in exploitatie ervan. T.o.v. 1990 heeft Cadzand Bad zich volledig versteend, een maritiem balkon betekent precies een gaatje met zicht op zee. Is dat het zicht op open landschap waar we hier altijd van spreken? De PAS vergunning is reeds afgeschaft, de stikstofnormen reeds 2 x aangepast sinds de bijlage. Een nieuwe test is verplicht. Er dient ook specifiek gelet worden dat de uitlaatgassen van de ondergrondse parking nu rechtstreeks op het Natuurgebied Het Zwin worden geëvacueerd via ventilatie of anderszins. Dat dit zomaar zou kunnen is fout bedacht.

3. **Het niet bestaan van een bouwplan** maakt dat geen enkele studie relevant is en daarna aantal verdiepingen en eigen regeltjes aanvullen binnen een gekregen vergunning via eindeloze partiële herzieningen (a la Roompot) is ongewenst. "Op maat" binnen de Omgevingswet zal de verplichte burgerparticipatie dit ook kunnen verhinderen.
4. **Het wegverkeerslawaaï** is gebaseerd op tellingen van 2009!!! De toekomst wordt voorspeld door toerisme 13 jaar terug en bureau-veronderstellingen. Dit zijn hele slechte bouwmanieren, die weinig vertrouwenwekkend zijn naar de initiatiefnemers.
5. **Verbod op bouwen in Zeeuwse Topkwaliteitsgebieden.** Na Cavelot is er ondanks opmerkingen in Kustvisie/Bosch en Slabbers niets aan landschappelijke kwaliteiten gebeurd. Zelfs de landschappelijke inpassing met bomen en paden is niet uitgevoerd. De open sfeer die men in Cadzand nastreeft wordt niet gevolgd. Dit geeft dus geen garanties, zelfs niet in PPS samenwerking, waar de Gemeente zelf partij was.
6. **De Europese Milieuwetgeving, de Belgische en Nederlandse milieuwetgeving** zijn inmiddels nagenoeg op gelijke strenge golflengte. De NL milieu-inspanning 25% lager dan in 1990 is niet behaald. De BE normen zullen in de vervuilingshexagoon te zien zijn met impact op het internationaal netwerk en de grenssteden. De internationale impact wordt hier vergeten, maar zal ook hiervoor aangekaart worden in Oost Vlaanderen. De huidige test maakt de overschrijding te groot en kan dit project niet doorgaan.
7. **Geen MER:** Dat de Gemeente meent hier geen MER studie te moeten overleggen is fout. U moet immers bewijzen dat dit geen impact heeft op de natuur en de omgeving. U kan dit niet nalaten. De afwerking van de laatste zwakke schakel is tegelijkertijd met de havenaanleg gebeurd, eveneens de aansluitende duinlandschap die gefinaliseerd zijn. Die duinen omvormen tot parking en dus nu opnieuw aantasten met bouwwoede is frustrerend voor de omgeving en bewoners.
8. **Milieu :** "Als het wijzigen of intrekken van de vergunning de enige maatregel is die kan worden genomen, genomen ter voorkoming van de verslechtering van de beschermde natuurgebieden, worden dit passende maatregelen genoemd. Op grond van Europese wetgeving is Nederland verplicht om zulke passende maatregelen te nemen. Als geen zicht is op het uitvoeren van andere stikstof verminderende maatregelen binnen een afzienbare tijd, dan komt het wijzigen of intrekken van één of meerdere natuurvergunningen in beeld als daarmee wel op korte termijn stikstof vermindering kan plaatsvinden. Het bevoegd gezag moet dan de vergunning wijzigen of intrekken. Anders dan bij de keuze om de vergunning te wijzigen of in te trekken, is er geen ruimte meer voor een belangenafweging."
9. **Binnen Zeeuwse Kustvisie (7.3 STRATEGIE VOOR DE KUST VAN WEST ZEEUWS VLAANDEREN)** - Zeeuwse topkwaliteit - De Zeeuwse topkwaliteit komt tot uiting in het strand, de duinen en grote delen van de binnenduintrand. In zijn algemeenheid zijn er binnen de categorie Zeeuwse topkwaliteit geen nieuwe (recreatieve) ontwikkelingen mogelijk.
10. Een renovatie van een gebouw in tijden van circulatie, hergebruik, economische- en coronacrisis, waar men economische zware schade verwacht kan aangeraden zijn. Het is dan geen flashy gebouw. So what?
11. **Past niet in Ontwikkelingsplan Cadzand Bad:** "Verder past een eigentijds karakter langs het kanaal en de omgeving van het toekomstige maritieme balkon beter bij de 'leeftijd' van deze structuurdragers. Tot slot zal ook de Noordzeestraat met de twee hotels in de beleving beter aansluiten op de omgeving. Maar wat geldt voor de boulevard geldt ook voor deze Blauwe Laan: de bebouwing ademt de sfeer van een kustplaats. Dit beeldkwaliteitskader geeft

spelregels voor vernieuwing van bestaande woonbebouwing pal langs het kanaal aan de Scheldestraat en Kanaalweg. Functiewijzigingen of functiecombinaties met horeca, detailhandel en dienstverlening zijn niet aan de orde. Voor de openbare ruimte zijn vooralsnog geen ingrijpende herinrichtingen gepland." Dit betekent 2 hotels, geen bijkomende restaurants of andere diensten., dus geen appartementsgebouw. Het valt ook duidelijk buiten het begrenzingsgebied Cadzand Bad, dus buiten het plan!

12. Voor **gasvrij bouwen**, geen licht op Natura 2000 gebied, hemelwateropvang, milieuvriendelijke materialen is geen enkele inspanning gedaan. De zoetwaterbubbel in duingebied wordt niet besproken.
13. Dit is wel **heel kort door de bocht dat niemand hier inspraak heeft!** "Van een inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke inspraakverordening kan worden afgezien, nu de beoogde ontwikkeling onderdeel uitmaakt van het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie Cadzand-Bad, welke documenten aan inspraak onderhevig zijn geweest."

B Uitbreiding Noordzee Hotel.

1. Door de koppeling aan Hotel de Wielingen vervalst ook dit project negatief uit. Het is het beleidskader Sluis wat immers zorgt voor de overdreven luxe stempel in Cadzand : "de doorgroei van de hotelcomplexen kan gecombineerd worden met de ontwikkeling van luxe recreatieappartementen."
2. Het komt voor, dat hier een synergie van belangen is. Indien er een nieuw en groter appartementsgebouw komt is het logisch dat ook Noordzee Hotel hier bij gebaat is, wellicht toekomstig beheer en een nieuw restaurant op loopafstand. Daar is niks mis mee, ook niet met coördinatie. Of er dankzij de hotelexplosie, met veel appartementsformules Cadzand zijn saturatie heeft bereikt, wordt niet gefundeerd door cijfers of statistieken van de Gemeente. Het is gewoon een copy paste van de Blanke top, die gescheiden appartementen van 1.5 mio op de duin mag planten. De prijszetting is hier niet gemaakt, maar gezien de ligging idem dito en erger. Voor zulke doelen hoeven onze duinen geen parking te worden (buiten eigendomsgebied dan nog en buiten kadaster).
3. De bevoorrading van het hotel langs het langzaam verkeers-pad naar Het Zwin is een no go. Dit staat haaks op alle veiligheidsregels! Net zoals de huidige trottoirs meenemen in het bebouwingsplaatje.
4. Uitbreiding restaurant is juist gerealiseerd: **Air Republic**. Een uitbreiding van 40 kamers is niet echt relevant gezien de concurrentie. Het dak is voor de schone ogen van het Q team? , een restaurantuitbreiding is recent gedaan door de overname van het 1* restaurant Air Republic van Sergio Hermans in de haven. Nog een nieuw restaurant wordt dus een **schijnbaar monopolie** in de Blauwe Laan. Gezien de topprijzen per kamer tot 345€ per nacht, wordt dit, maar ook alle andere nieuwe hotels, enkel voor the top of the bill.
5. Het lijkt normaler dat de uitbating van de Wielingen wordt overgedragen/verkocht aan Noordzee voor renovatie en bijkomend restaurant en bijkomende 40 kamers zijn dan vanzelf inbegrepen daarin. Dan is er minieme milieuschade, toch een herwaardering van 1 gebouw en wordt Natura 2000 gebied min of meer gevrijwaard en risico's gesplitst.
6. **Algemeen:** Er zijn veel meerwaardes te bedenken als De Wielingen zou afgebroken worden en toegevoegd aan de openbare ruimte, voor zitjes en wat spel en sport achter een windvang (bijv. a la Rubensplein of andere voorbeelden) Mag er nog wat fun te beleven zijn of enkel money maken? Cadzand moet door zijn huidige stijl al op weinig sympathie rekenen.

De bouwroute is niet uitgestippeld, de Ringdijk Noord wordt niet vernoemd. Wel Retranchement en Potjes, dus alle verkeer mag weer door Boerenhol, Groede en Nieuwvliet, Cadzand dorp en allemaal over de aansluiting bij Gemaal? De Crow normen voor parkeren zijn anders bij appartement dan hotel en dienen via verkeerseffectenstudie berekend worden, de dorpsnormen zijn niet meer geldig. Een parking achter Cavelot/de Lopinge en via kanaalbrug kan ook. Zeggen dat er voor bezoekers geen parking is in de Blauwe laan is vergaand. Het plan wat 11 jaar geleden ontworpen is en het bijbehorende Q team kan wellicht ook ingewisseld en geactualiseerd worden naar modernere visies en leden: geen Normandische stijl, hoe kunnen Roompots prefabhuizen en luxe appartementen hetzelfde uitzicht nastreven? functionelere vormgeving, cocreatie bewoners, inspraak enz.

7. Zonder koopwoningen voor de inwoners en enkel overlast van groeiend toerisme voor de wijde omgeving, mag dit project zijn plannen opbergen cfr. de elementen uit de gegeven zienswijze.

C. Ontwerp watervergunning voor nieuw- en verbouw

Deze is er niet, er is geen advies, er is ook geen plan. Nieuwbouw mag niet op het waterstaatswerk!

- Ik ga volstaan met hier enkele regels over te nemen. Het ziet er naar uit dat er geen enkele voorwaarde, geen enkele berekening gedaan is.
- Wat wijzig er aan waterstand, duinen en straten?
- Welke aanpassingen moeten er in de komende 50 jaar nog gebeuren aan het Gemaal?
- Wat is de maximale belasting van de dijk?
- Geeft dit gevolgen voor versteviging van het weggedeelte tot het kanaal?
- Er mogen geen bouwwerken in het kustfundament. Hoe vaak wordt deze fout herhaald?
- Waar zijn overloopgebieden als de zeespiegel stijgt, nu de Belgische kant van het Zwin op minder faalkans is gebracht?
- Normaliter moet de Gemeente lang voor dit stadium advies vragen aan het Waterschap?
- Welke risico's zijn hier dus onbekeken door een overheidsinstantie.
- Ik neem aan dat ook Rijkswaterstaat door de connectie met de zee geraadpleegd dient te worden.
- Er is geen enkele risicoanalyse gedaan op het bouwen op primaire dijk en regionale dijk.

Dit plan maken heeft geen zin zonder advies van Waterschap en Rijkswaterstaat.

Algemene voorwaarden om rekening mee te houden.

7.3 Aanvulling op lid 7.1 ten aanzien van het BOUWEN in een waterstaatswerk

In aanvulling op het bepaalde in lid 7.1 is het toegestaan te bouwen onder de volgende voorwaarden:

op deze gronden mogen ten behoeve van de functie **Waterstaat - Waterkering** uitsluitend bouwwerken, **geen gebouwen zijnde**, worden gebouwd met een **bouwhoogte van ten hoogste 3 m**; ten behoeve van ander, ter plaatse van deze gronden toegestaan, gebruik mag - met inachtneming van de geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, **niet wordt uitgebreid** en gebruik wordt gemaakt van de

bestaande fundering dan wel wanneer de bouwwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de realisering van de gebruiks- en bouw mogelijkheden.

Artikel 6. Waterstaat – Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor **bescherming en veiligstelling van de waterstaatkundige functie** van de primaire en regionale waterkering.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- Op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 van dit artikel genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, **geen gebouwen zijnde**, worden gebouwd.
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.
- Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering dan wel wanneer de bouwwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de realisering van de gebruiks- en bouw mogelijkheden ingevolge de bestemmingen 'Horeca' en/of 'Gemengd - Uit te werken'.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Hogere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder b van dit artikel ten behoeve van het bouwen van hogere bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend ten behoeve van de bouw van bouwwerken, **geen gebouwen zijnde**.
- De omgevingsvergunning wordt verleend, indien het belang van de waterstaatskundige functie van de primaire en regionale waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.
- Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

6.3.2 Uitbreiding bestaande bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder c van dit artikel ten behoeve van het uitbreiden van bestaande bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- De omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterstaatskundige functie van de primaire en regionale waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.
- Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

6.3.3 Oprichten nieuwe bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder c van dit artikel ten behoeve van het oprichten van nieuwe bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- De omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterstaatskundige functie van de primaire en regionale waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.
- Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 9. Algemene aanduidingsregels

9.1 Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone –dijk'

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor waterstaatkundige voorzieningen.

9.1.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1.1 van dit artikel genoemde bestemming bouwwerken, **geen gebouwen zijnde**, worden gebouwd.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.
- c. Voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en geldende bouwregels mag uitsluitend worden gebouwd, als het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 1.2 onder c van dit artikel met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen.
- b. De waterstaatkundige belangen worden door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad.
- c. Alvorens te besluiten over het verlenen van een omgevingsvergunning, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

D.G. de Groote

Bondgenootschap Zeekraal

Zeekraalstraat 29 4504PH Nieuwvliet

Privé :Hemingplein 10 9051 Sint Denijs Westrem

Handtekening



Zienswijze 10 :

Aanvulling zienswijze Noordzee de Wielingen.

Nieuwvliet 31.03.2021

Aanvulling Watervergunning op zienswijze 24.03.21 :

In het kader van de MER inzake de jachthaven van Cadzand is er een eerder beeld gemaakt door dezelfde projectontwikkelaar van Kerkhoff in 2011, in opdracht van Stichting Promotie Cadzand, met informatie afkomstig van het Waterschap Scheldestromen. (dsresource.pdf) Hieruit blijken een aantal significante stellingen, die ook nu nog gelden:

1. De zwakste plaats in de kust bij Cadzand Bad is het gemaal en de directe omgeving van het gemaal.
2. Het gemaal is opgenomen in de primaire zeewaterkering en heeft dus een hoogwaterkerende functie
3. Het gemaal heeft een enkele draaideur en vervangt het Gemaal Zwarte Polder sinds 1976
4. De situatie om het gemaal is onveilig.
5. De steenbekleding van de huidige dijk is onvoldoende en dat geldt ook voor de aansluitingsconstructie van de dijk naar het oostelijk gelegen duin.
6. De harde constructie rondom het gemaal gaat via een aansluitingsconstructie over in het verder naar het westen gelegen duin waarvan de achterzijde in klei is opgebouwd. Deze aansluitingsconstructie scoort onvoldoende op steenbekleding
7. Uitgaande van de golfwerking voor het gehele dijkvak is er rondom de uitstroomopening van het gemaal sprake van een hoogtetekort van circa 2,5 meter.
8. Bij de aangehouden ontwerpperiode van 100 jaar is er sprake van een hoogtetekort van 4 meter. In 2055 dus.

Daar nu plots geen rekening mee te houden en zware gebouwen op het waterstaatswerk plaatsen en zonder advies Waterschap Scheldestromen is voorbijgaan aan eerdere bevindingen.

Wordt de sluis wel 200 jaar in 2055 met dat hoogtetekort? Sinds de verzanding van het Zwin werd het ontwerp in 1874 samen met de internationale dijk en de Belgische afwatering naar de achterliggende Hazegraspolders, was de opdracht in Nederland tot afwatering via dit kanaal, die aanleiding was voor één Uitwateringswaterschap der Wielingen. In 2019 werd een mogelijke benoeming als monument afgeblazen vanwege de grote functionaliteit. De problematiek wordt niet verwacht bij de huidige pompen, die werden vervangen in 2014. De permanente afwatering bij eb en het vrije verval, een enkele deur en kolk, kan door de waterdruk bij zeewaterspiegelstijging andere aanpassingen behoeven, (net zoals de binnenwaterstijging anderszijds). Deze sluis en het blijkbaar onvoldoende functioneren van de Sluis bij Nieuwe Sluis in Waterdunen, kan 2 van de 4 gemalen in WZVL ontregelen.

Project zwakke schakels Provincie 2005 spreekt men van scenario's om na Camping Zwinhoeve, ook te opteren voor het verdwijnen van enkele hotels en bestaande woningen te Cadzand-Bad . Dat werd verklaard als maatschappelijk onhaalbaar. Dat dit nu ongestraft het tegenovergestelde wordt, is wellicht door de MER studie die hieraan voorafging aan te duiden.

Zonder gedegen advies Rijkswaterstaat en Waterschap Scheldestromen is dit een gevaarlijk precedent.

Inez de Groote

Bondgenootschap Zeekraal

Zeekraalstraat 29

4504 PH Nieuwvliet

Bijlage: Provincie Waterkering versterken ten kosten van natuur is op zich relatief goedkoop maar in het geval van Het Zwin is er sprake van grote bezwaren. De beschermingsclausules van Habitaten Vogelrichtlijn maken het noodzakelijk dat ieder verlies aan oppervlakte waar mogelijk vermeden wordt. Waar dat absoluut onmogelijk is moet dat met zeer zwaarwegende redenen worden omkleed en volledig gecompenseerd. Dit laatste zal in het geval van het Zwin (direct onder invloed van het getij staande estuariene natuur) overigens ook kostbaar zijn. Alleen aan de zuidzijde (zuidwaarts van de Zwinhoeve) lijken voldoende zwaarwegende argumenten te bestaan om te kiezen voor beperkte zeewaartse consolidering ten koste van het Zwin. Landwaartse versterking leidt daar immers niet alleen tot de noodzaak van de verplaatsing van een doorgaande weg en het daarnaast gelegen Uitwateringskanaal, maar die verplaatsingen tasten ook direct het aan de oostkant van het kanaal gelegen EHS-gebied van het Nederlands gedeelte van de Willem-Leopoldpolder, ten noorden van Retranchement, aan. In de rest van het Zwin is overal landwaartse consolidatie of landwaartse verplaatsing mogelijk. Indien gekozen wordt voor landwaartse verdediging leidt dat tot herstel veerkracht kust, en nieuwe estuariene natuur en bijbehorend landschap en kan het verlies door zeewaartse consolidatie in het zuidelijk gedeelte ruimschoots worden gecompenseerd.

Bijlage JACHTHAVEN CADZAND – BAD Notitie Reikwijdte en Detailniveau Initiatiefnemer: Bevoegd gezag: Stichting Promotie Cadzand Gemeente Sluis p/a Noordzeestraat 2 Postbus 27 4506 KM Cadzand 4500 AA Oostburg Versie: 7 december 2011 Opgesteld door: Van Kerkhoff Maatwerk in RO In opdracht van: Stichting Promotie Cadzand Informatie afkomstig van: Waterschap Scheldestromen Gemaal en omgeving De zwakste plaats in de kust bij Cadzand-Bad is het gemaal en de directe omgeving van het gemaal. Het gemaal is in 1955 gebouwd ter vervanging van de vroegere uitwateringssluiss en de constructie bestaat uit een sluis met twee maalkokers in de waterkering. Onder normale omstandigheden is de schuif bij eb open en bij vloed gesloten. De bediening van de schuif gebeurt automatisch. De terugslagkleppen openen door de waterdruk en sluiten op zwaartekracht, de puntdeuren worden door de waterdruk geopend en gesloten. De fundering (onderheide vloer) van de vroegere uitwateringssluiss is nog aanwezig in het bestaande afvoerkanaal aan de zeezijde van het gemaal. De primaire functie van het gemaal is waterbeheersing. Naast het verpompen van boezemwater heeft het gemaal tevens de mogelijkheid onder vrij verval te lozen. Omdat het gemaal is opgenomen in de primaire zeewaterkering heeft het gemaal natuurlijk ook een hoogwaterkerende functie. Bij hoge buitenwaterstanden wordt het waterbezwaar verpompt (circa 100 keer per jaar), bij lage buitenwaterstanden kan het gemaal onder vrij verval lozen (vrijwel dagelijks). De kerende hoogte van het gemaal wordt bepaald door de hoogte van de schuivenschacht in de kruin van de dijk en bedraagt 8,50 m+ NAP. De uitstroomopening van het gemaal is beschermt

gelegen in de kruin van de waterkering en mondt uit in een afvoerkanaal naar zee. Het basaltwiel van de dammen sluit via overgangsconstructies aan op de versterkingsweken aan weerszijden van het gemaal. De hoogte van deze dammen is circa 4,5 m +NAP bij de aansluiting op de waterkering naast het gemaal. Tot 400 meter ten oosten van het gemaal ligt er een duindijk. De situatie om het gemaal is onveilig. De steenbekleding van de huidige dijk is onvoldoende en dat geldt ook voor de aansluitingsconstructie van de dijk naar het oostelijk gelegen duin. De harde constructie rondom het gemaal gaat via een aansluitingsconstructie over in het verder naar het westen gelegen duin waar de achterzijde in klei is opgebouwd. Deze aansluitingsconstructie scoort onvoldoende op steenbekleding. Uitgaande van de golfwerking voor het gehele dijkvak is er rondom de uitstroomopening van het gemaal sprake van een hoogtetekort van circa 2,5 meter. Bij de aangehouden ontwerpperiode van 100 jaar is er sprake van een hoogtetekort van 4 meter.

Zienswijze 11 :

College Burgemeester en Wethouders,
Postbus 27,
4500AA Oostburg

Cadzand, 31-03-21

Ref.: Ontwerpbestemmingsplan Noordzeestraat/Kanaalweg

Mijne Heren,

Middels het advertentieblad (week 7) kwamen wij in het bezit van informatie over het bestemmingsplan. De heer Faas stelde ons op de hoogte van zijn bouwplannen.

In principe zijn wij het hier mee eens, wij willen alleen zeker stellen, dat het paviljoen dat gepland is, in de toekomst geen hoger bouwwerk mag worden.

Verder sluiten wij ons aan bij de brieven inzake deze van de Stichting Cadzand Cultureel en Top Cadzand.

Gezien onze woning zich aan de Noordzeestraat 10/11 bevindt, willen wij nog de volgende aanmerkingen maken inzake de planning van Hotel de Wielingen.

Wij hebben het idee, dat er een soort "Atlantic Wall" op het duin geprojecteerd is/wordt, een stad als Amsterdam, Rotterdam, etc waardig, een kolos met andere woorden.

Stedelingen komen niet naar Cadzand om weer geconfronteerd te worden met bouwwerken, die zij ook thuis hebben, zij komen voor de natuur. Daarnaast staan er intussen ten noorden van het afwateringskanaal al genoeg hoge bouwwerken die, naar onze mening, niet in Cadzand zouden moeten staan. We gaan richting Knokke, qua bebouwing. Wij geloven niet dat dit ooit de bedoeling is geweest.

Het geplande bouwwerk (Cordeel) wordt kennelijk, niet alleen enorm breed ook 12 verdiepingen hoog. Vanuit ons huis, boven hotel Noordzee zichtbaar. Vreselijk. Het zou toch mogelijk moeten zijn, om een gedeelte van Cadzand te vrijwaren van hoogbouw.

Op bovengenoemde gronden maken wij derhalve bezwaar tegen b.g. ontwerp bestemmingsplan..

Zienswijze 12 :



Gemeente Sluis
T.a.v. De Gemeenteraad van Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Middelburg, 31 maart 2021

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Noordzee – De Wielingen

Geachte Raadsleden,

Hierbij dienen we een zienswijze in op het Bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen in Cadzand-Bad met het identificatienummer: NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-ON01.

Wij menen dat met de uitbreiding van hotel Noordzee en een volledig nieuw appartementencomplex. De Wielingen de trend van verstedelijking van Cadzand-Bad wordt voortgezet met steeds weer hogere gebouwen en meer bouwmassa. Wij begrijpen de economische argumenten voor deze schaalvergroting, maar de natuurwaarden en de landschappelijke kwaliteiten van het West-Zeeuws-Vlaamse kustgebied dienen dan wel afdoende beschermd te worden. In onze ogen zijn de maatregelen voor natuurbehoud én landschapsbehoud onvoldoende. Hieronder volgen onze opmerkingen op het bestemmingsplan.

Stikstoftoename

De herontwikkeling ligt direct naast Natura-2000 gebied. Dit maakt helaas dat een geringe uitstoot van stikstof in realisatiefase of exploitatiefase al gevolgen kan hebben voor de neerslag van stikstof op de beschermde flora en fauna.

Na lezen van de Passende Beoordeling blijft ons toch onduidelijk of er inderdaad geen significant negatieve effecten te verwachten zijn op dit onderdeel. Ook deposities van een kleine omvang kunnen niet. Wij lezen in de Aërius berekening een overschrijding van 0,88 mol/ha/jaar in de berekening van 2024. Wij lezen daarna: 'Die hoogste bijdrage behelst de situatie in 2024 en is niet gelijk aan de toename van stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie'. Maar dit wordt verder niet onderbouwd met concrete (Aërius) berekeningen.

John stemt voor natuur en milieu



Kousteensdijk 7
4331 JE Middelburg

t 0118 654180

e info@zmf.nl

i zmf.nl



Ontwerp-aanwijzingsbesluit voor aantal habitattypen in Zwin.

Uit de bepalingen van de habitatrichtlijn, de uitleg van de Europese Commissie en uitspraken van de Raad van State blijkt dat alle habitattypen en soorten die in meer dan verwaarloosbare mate voorkomen moeten worden aangewezen. Naar aanleiding hiervan heeft het Rijk geïnventariseerd of er in de N2000-gebieden habitattypen en soorten voorkomen die niet zijn opgenomen in aanwijzingsbesluiten. Dit bleek in veel gebieden het geval te zijn. Het Rijk heeft hierop een ontwerp wijzigingsbesluit 'Aanwezige waarden' opgesteld dat in 2018 ter inzage heeft gelegen. Tot nu toe is het ontwerp wijzigingsbesluit nog niet definitief.

Dat neemt echter niet weg dat er mag worden aangenomen dat dit ontwerp-aanwijzingsbesluit eendaags zal worden omgezet naar een definitief besluit. Hierop dient dus te worden getoetst en uitkomsten moeten worden meegewogen. En dan heeft u, op meerdere jaren, in meerdere scenario's én op meerdere habitattypen een overbelasting van stikstofdepositie. Onder de huidige spelregels kan overschrijding van stikstof niet. Stikstofruimte zal moeten worden gevonden middels intern of extern salderen, op eenzelfde hexagoon of door een andere werkwijze of exploitatie te kiezen.

Verbod bronbemaling

In de rapportage is aangegeven dat voor de parkeerkelders geen bronbemaling noodzakelijk is. Wanneer er een grondwateronttrekking zou plaats vinden heeft dit directe gevolgen voor de flora en fauna. Deze is namelijk zeer gevoelig voor een grondwateronttrekking/bronbemaling. Daarom dringen wij erop aan om bronbemaling expliciet te verbieden.

Zeeuwse Kustvisie

De voorgenomen uitbreiding van Hotel Noordzee vindt deels plaats op het perceel kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummer 1985 dat in eigendom is van het waterschap Scheldestromen met bestemming waterstaatswerken. Op dit perceel zal de bestemming dan ook gedeeltelijk moeten worden gewijzigd van waterstaatswerken naar horeca. Met deze uitbreiding komt er nieuwbouw aan de zeezijde in de duinen en wordt er gebouwd op slechts enkele meters afstand gebouwd van het Natura 2000-gebied Zwin & Kievittepolder met de bestemming natuur. De nadelige effecten die deze uitbreiding heeft op de flora en fauna in dit natuurgebied zijn onbekend. Bovendien zijn wij van mening dat met deze uitbreiding in het duingebied de geest van de Zeeuwse Kustvisie uit het oog is verloren.

Geen uitgewerkt plan voor De Wielingen

In § 2.3 Ontwikkelingsplan en Schilvisie Cadzand-Bad van de toelichting staat:

‘Gelet op de beperkte ruimte op de totale plot en de unieke stedenbouwkundige positie zijn de ondernemingen verplicht om hun plannen zeer zorgvuldig op elkaar af te stemmen. De intensivering van bebouwing op deze locatie brengt ook ruimtelijke afbreukrisico’s met zich mee.’

Juist daarom verbaast het ons ten zeerste dat er nog geen concreet uitgewerkt plan is voor De Wielingen maar er wel al een bestemmingsplan voorligt. Er kan geen goed oordeel gegeven worden over het beeldkwaliteitsplan Noordzee-De Wielingen als het nog maar voor de helft gereed is en wordt uitgegaan van aannames.

Bouwhoogte

Momenteel is er sprake van een bouwhoogte van zes lagen bij Hotel Noordzee vanaf de Noordzeestraat en er is bij De Wielingen ook sprake van zes bouwlagen vanaf de Kanaalweg.

In het beeldkwaliteitsplan lezen wij dat er maximaal tien bouwlagen gebouwd mogen worden en dat het hoogste punt aan de noordzijde van het complex zal komen te staan. Het is mogelijk, want de plannen voor De Wielingen zijn nog niet volledig uitgewerkt, dat het hoogste punt maar liefst 39 meter bedraagt vanaf de Kanaalweg. Een dergelijke bouwhoogte schaadt ons inziens de zichtlijnen van Cadzand-Bad enorm. Vooral omdat er de laatste jaren al de nodige kolossale bouwwerken in de badplaats zijn gerealiseerd. Om de landschappelijke kwaliteiten van de West-Zeeuws-Vlaamse kust enigszins te behouden, vinden wij dat de bestaande bouwhoogte van zes bouwlagen gehandhaafd dient te worden.

Al met al hebben wij dus nog een aantal tekortkomingen en onvolledigheden geconstateerd in het Bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen. Wij vragen u deze tekortkomingen en onvolledigheden goed te onderzoeken en aanpassingen te maken in een nieuw concept van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,



Ira van Haras
directeur



Zienswijze 13 :

Neptunus Cadzand Holding BV
(namens werkmaatschappijen Neptunus Tweewielers en Makelaardij Neptunus)
Boulevard de Wielingen 20
4506 JH Cadzand-Bad

Cadzand, 26 maart 2021



College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

Betreft: zienswijze op de ontwerp bestemmingsplan Noordzee-de Wielingen, ontwerp
omgevingsvergunning en de ontwerpwatervergunning Noordzeestraat 2 Cadzand – Hotel Noordzee
en de Wielingen

Geacht College,

Op donderdag 18 februari j.l. heeft het college van Burgemeester en Wethouders het ontwerp
bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen, de ontwerp omgevingsvergunning en de
ontwerpwatervergunning Noordzeestraat 2 Cadzand (Hotel Noordzee), ter inzage gelegd.

Waar voorheen informatiebijeenkomsten werden gehouden en de inwoners en belanghebbenden
ruim van tevoren via diverse kanalen werden geïnformeerd en gehoord over projecten in Cadzand
van een dergelijke omvang, kwam deze ter inzage legging volledig uit de lucht vallen. Een vreemde
wijziging van handelen van het College. Waarom is voor deze gewijzigde strategie gekozen? Is de
gemeenteraad hiervan in kennis gesteld? Het spreekt vanzelf dat "Corona" hiervoor geen excuus kan
zijn. Ondertussen heeft een online informatiesessie plaatsgevonden, wat een goed initiatief was.

In Bijlage 10 van Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad zijn richtlijnen voor bouwvolumes aangegeven aan
de oostzijde van het kanaal. Diverse panden zijn reeds herontwikkeld volgens deze richtlijnen.
Aan Hotel de Schelde werd extra bouwvolume toegekend vanwege het feit dat op deze locatie
sprake was van grote kapitaalsvernietiging die slechts terugverdiend kon worden door het toekennen
van extra bouwvolume op deze locatie. Met de kennis van nu en de huidige verkoopprijzen die
gerealiseerd worden per m2, was dit achteraf niet zo grootschalig nodig geweest.

Uitgangspunt van het beleid van de gemeente Sluis was steeds om met zo min mogelijk bouwvolume
tot vernieuwing van de badplaats te komen.

Dit principe is in het nieuwe plan van Cordeel voor de Wielingen niet meer te verdedigen.
Met de huidige marktprijzen (bouwkosten versus verkoopprijzen per m2) wordt per
zeezichtappartement enkele honderdduizenden euro's winst gemaakt.

Cordeel zou in het eerste plan 40 nieuwe appartementen, met vrijwel allemaal zeezicht realiseren.
Met het "oude" plan maakt firma Cordeel reeds een aanzienlijke winst. In plaats van extra
bouwvolume toe te kennen, zou het aangewezen zijn juist MINDER volume toe te kennen.
Immers, gezien de grote stijging van de verkoopprijzen is het niet meer nodig zoveel appartementen
te realiseren om tot vernieuwing te komen.

Het nieuwe plan voorziet in maximaal 70!! appartementen. Totaal overbodig in het kader van de
vernieuwing van Cadzand en het doet afbreuk aan de kwaliteit van de badplaats. Het dient geen

enkel ander doel dan het voldoen aan het winstbejag van de projectontwikkelaar. Het lijkt ons aangewezen dat de gemeente inzicht verlangt in de ontwikkelingsberekening van de firma Cordeel en deze laat beoordelen door onafhankelijke adviseurs uit de aannemingswereld en makelaardij die goed bekend zijn met de plaatselijke markt.

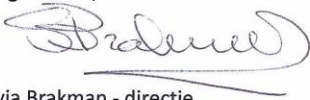
Het bouwvolume is te kolossaal, niet passend in de omgeving en de badplaats en zorgt voor enorme schaduw op het duinbalkon en langs het kanaal. Het grote volume zorgt tevens voor zware windbelasting in de omgeving. Het feit dat het bouwvolume opgedeeld wordt in 3 bouwblokken heeft niet tot doel de massaliteit van het bouwvolume te verminderen, maar om meer appartementen te kunnen realiseren. Immers, er zijn nu meer buitengevels beschikbaar dan in 1 groot blok. Voor de massaliteit is dit geen oplossing; de geringe open ruimte tussen de blokken is van enige afstand al niet meer zichtbaar. Daarnaast wordt door het opschuiven van de rooilijn richting kanaal, de open ruimte ook nog eens aangetast. Momenteel is het voetpad van het Duinbalkon richting de Zwinparking en Zomerdorp het Zwin al erg smal. Eigenlijk te smal. Hiervoor moet bij herinrichting meer ruimte ingecalculereerd worden.

Het evenwicht met de bebouwing aan de oostzijde van het kanaal is in het nieuwe plan totaal verdwenen. 5 Bouwlagen aan de oostzijde van het kanaal versus 10 tot 12 bouwlagen aan de westzijde op slechts luttele meters afstand kan niet evenwichtig genoemd worden. Daarnaast is de omvang van het bouwvolume in verhouding tot het naastgelegen natuurgebied het Zwin buitenproportioneel. Een bouwhoogte gelijk aan die van Hotel Noordzee lijkt ons de maximale hoogte.

Tevens maken we ons zorgen om de precedent werking die van dit soort gemeentelijke beslissingen uit gaat. Het signaal dat het College nu afgeeft is dat er altijd wel te praten valt over wat meer en wat hoger dan wat er in Bijlage 10 is aangegeven. Gezien de huidige marktontwikkelingen, zou het College juist het signaal af moeten geven dat deze tijd voorbij is.

We verzoeken het College dan ook dit besluit in heroverweging te nemen en recht te doen aan gemaakte afspraken in bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en de uitstraling van de badplaats niet te verpesten met dergelijke buitenproportionele gebouwen. "Massa is kassa" mag dan gelden voor de projectontwikkelaar, dit geldt zeer zeker niet voor het toeristisch product dat Cadzand wil neerzetten, waar kwaliteit voor massaliteit het uitgangspunt is. Dat is het verdienmodel voor de toekomst.

Hoogachtend,



Sylvia Brakman - directie

Zienswijze 14 – pro forma :



Gemeente Sluis
tav de heer Ploegaert
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Cadzand, 29 maart 2021

Betreft: pro forma zienswijze ontwikkelingen Noordzeestraat 2 Cadzand

Geachte heer Ploegaert,

De leden van TOP Cadzand hebben het bestuur verzocht om namens hen een zienswijze in te dienen t.a.v. de voorgenomen bouwplannen op de locatie van het voormalige hotel De Wielingen, Noordzeestraat 2 in Cadzand-Bad. Het bestuur laat zich hierbij vertegenwoordigen door mevrouw M.C.E. Vinke-Warmoeskerken (penningmeester) en de heer M. Anderson (secretaris).

TOP Cadzand is van mening dat:

1. de ingediende plannen niet stroken met vastgesteld en gedragen beleid
2. een precedentwerking van niet te voorziene omvang in werking treed indien de ingediende plannen ongewijzigd worden voortgezet

Alvorens wij onze definitieve zienswijze indienen, verzoeken wij u op korte termijn om een gesprek tussen u en bestuursleden van TOP Cadzand waarin wij u een aantal vragen willen voorleggen alvorens wij onze definitieve zienswijze indienen. De vragen die wij u willen stellen leest u hieronder.

Wat is de mening van de provincie Zeeland over de bouwplannen?

In het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad Natuurlijk Stijlvol en de daarbij behorende bijlage 10 (in het ontwikkelingsplan wordt nog verwezen naar bijlage 5 en 6 maar deze zijn vervangen door bijlage 10) stelt de gemeente Sluis dat de provincie Zeeland in grote lijnen akkoord is met het Ontwikkelingsplan. Als bijlage is een brief opgenomen van de Provincie Zeeland waarin het College van gedeputeerde staten stelt dat voor bouwaanvragen in Cadzand-Bad boven de 18 meter toestemming moet worden gevraagd aan het college van gedeputeerde staten.

In hoeverre passen de bouwplannen in het coalitieprogramma en uitvoeringsprogramma?

In het coalitieprogramma stelt de gemeente Sluis: "Wij geven uitwerking aan de pilot Cadzand-Bad. We verduidelijken de ontwikkelingsmogelijkheden van de flanken die genoemd zijn in het document 'Schilvisie'." Bedoeld wordt hier het document Schilvisie Cadzand-Bad - een stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief voor de flanken - definitief rapport februari 2011

In het uitvoeringsprogramma stelt de gemeente Sluis: "Een integrale benadering vanuit een ontwikkelingsgerichte aanpak met bouwkundige, organisatorische en financiële afstemming moest leiden tot een optimale mix bij de planrealisatie. Daarbij is vastgelegd dat Cadzand-Bad zich wil ontwikkelen tot een "stijlvolle internationale badplaats met een natuurlijk karakter", waar de kernkwaliteiten rust, ruimte en vrijheid centraal staan. Dit als tegenhanger van de Belgische kust, waar de omvang van de faciliteiten meer prioriteit hebben gekregen dan de realisatie van inhoudelijke en infrastructurele kwaliteitselementen."

In het coalitieprogramma 2020 stelt de gemeente Sluis:

1.3 Natuur, Landschap en duurzaamheid Behoud van een kwalitatief mooi landschap met een juiste balans tussen de verschillende functies. Goed toegankelijke (recreatie)natuurgebieden en een gezonde agrarische sector maken hiervan onderdeel uit. Wat willen we bereiken: Wat gaan we daarvoor doen:

A. Behoud en versterking van de bestaande recreatienatuurgebieden, waarbij beheer en onderhoud van groot belang is en openbare toegankelijkheid is vereist.

A. Uitvoering geven aan het rapport Kansen voor recreatienatuur door het in te zetten als toetsingskader voor nieuwe initiatieven.

In hoeverre passen deze bouwplannen in het Kustpact dat door de gemeente Sluis is ondertekend?

Hieronder leest u artikel 3 en 10 uit het kustpact.

"Artikel 3. Kernkwaliteiten en collectieve waarden kustzone 1. Partijen onderschrijven dat de kwaliteit van de kustzone samenhangt met de volgende kernkwaliteiten en collectieve waarden, zoals benoemd in het rapport 'Inventarisatie Waarden en Beleid Nederlandse Kust' (Bureau Strootman, juli 2016): o Vrij zicht en grootschaligheid, o Natuurlijkheid en dynamiek, o Robuuste waterstaat, o Contrast tussen compacte bebouwingskernen en uitgestrekte onbebouwde gebieden, o Contrasten met het achterland, o Kusterfgoed in het duingebied en het achterland, o Kustplaatsen en achterland, o Gebruikskwaliteiten, en o Culturele en mentale betekenis van de kust. De kernkwaliteiten en collectieve waarden zijn nader omschreven in de bijlage. 2. Partijen onderschrijven dat nieuwe recreatieve ontwikkelingen met een ruimtebeslag in de kustzone moeten bijdragen aan het behoud en – indien mogelijk – de versterking van de kwaliteit van de kustzone en niet mogen leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten en collectieve waarden van de kustzone. 3. Partijen constateren dat voor de waarden waterveiligheid, drinkwatervoorziening en natuur kaders gelden op grond van

wet- en regelgeving, die randvoorwaardelijk zijn voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen met ruimtebeslag in de kustzone.

Artikel 10. Omgevingswet 1. De provincie Noord-Holland, de provincie Zuid-Holland en de provincie Zeeland vertalen de in artikel 3 genoemde kernkwaliteiten en collectieve waarden van de kustzone in de toekomstige provinciale omgevingsvisie op grond van de Omgevingswet."

Wij hebben deze omgevingsvisie ter hand genomen. Hierin lezen wij het volgende: Provincie, gemeenten en het waterschap vertalen de Zeeuwse Kustvisie uiterlijk 1 januari 2019 in beleidsplannen, bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en/of structuurvisies op basis van de Wet ruimtelijke ordening, danwel omgevingsvisies en/of omgevingsplannen op grond van de Omgevingswet.

In het visiedocument krachtig verbonden lezen wij: *Breskens en Cadzand-Bad zijn gedefinieerd als badplaats en vallen buiten de scope van de Kustvisie* (pagina 24). Wat bedoelt u daar precies mee?

Verder lezen wij dat de gemeente Sluis *"De Zeeuwse Kustvisie (gaat) vertalen naar onze gemeente* (pagina 25). Mogen wij hieruit opmaken dat er nog geen beleid is ontwikkeld over hoe de kustvisie vertaald gaat worden aan de Zeeuws Vlaamse kust?

Graag gaan wij op korte termijn met u in gesprek.

Uw reactie en voorstel voor een afspraak zien wij tegemoet.

Met vriendelijke groet,



De Gemeenteraad van de Gemeente Sluis.
Postbus 27
4500 AA Oostburg.



Cadzand, datum 30 maart 2021.

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan "Noordzee-De Wielingen".

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Het viel ons op dat er ondanks breed gedragen afspraken en ontwikkelplannen grotere bouwprojecten goedgekeurd en uitgevoerd werden die strijdig zijn met die afspraken. Projecten die maar zeer ten dele beschouwd kunnen worden als noodzakelijk of een verrijking van de leefbaarheid voor de gemeente Sluis. Ook de openbare informatievoorziening - alvorens de plannen ter inzage gelegd werden - was regelmatig afwezig. Zo ook bij het hier voorliggende project. Dankzij de snelle reactie van gemeenteambtenaren is er – na dringende vragen van geïnteresseerden – op dinsdag 23 maart alsnog een (digitale) bijeenkomst georganiseerd.

Wij richten ons in deze zienswijze op het door uw College op 18 februari 2021 ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan "Noordzee-De Wielingen". Het College heeft tegelijkertijd ook een ontwerp omgevingsvergunning voor Hotel Noordzee ter inzage gelegd, maar daarop richt onze zienswijze zich niet. De doorontwikkeling van Hotel Noordzee met 40 extra kamers heeft hierbij niet onze primaire aandacht.

Onze zienswijze heeft betrekking op de globale bestemming zoals te lezen is in artikel 4: "Gemengd-Uit te werken" van de regels die deel uit maken van het hier voorliggende plan en de betreffende uitwerkingsregels voor een appartementencomplex van maximaal 70 appartementen met voorzieningen en horeca op de locatie van het huidige Hotel De Wielingen.

Zoals hierboven aangegeven verwachten wij van het College B&W en de Gemeenteraad bij een dergelijke grootschalige (her)ontwikkeling allereerst een tijdige en heldere uiteenzetting en een publiek gesprek over de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten waarbinnen zo'n ontwikkeling mogelijk zou kunnen zijn. Uitgangspunt daarbij is hetgeen tien jaar geleden in de Schilvisie Cadzand-Bad en het Ontwikkelingsplan "Natuurlijk Stijlvol" is beschreven en door de Raad is vastgesteld. Zo'n gesprek heeft helaas niet voorafgaand aan het ter inzage leggen plaats gevonden. In het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan zijn uitwerkingsregels geformuleerd op basis van een voorstel van de ontwikkelaar/eigenaar om hier 70 appartementen van gemiddeld 100m2 te bouwen.



21.0003169

Inkomende documenten Gemeente Sluis

De studies zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan laten duidelijk zien dat dat leidt tot een enorme vergroting van de massa en de bouwhoogte.

Om diverse redenen wijzen wij het resultaat van die studie af als uitgangspunt voor het ontwerpbestemmingsplan. Wij vragen de gemeente dan ook om een heroverweging van de ontwikkelingsruimte voor deze locatie.

De volgende vragen zijn daarbij van belang:

1. **Hoe verhoudt het nieuwe plan voor De Wielingen zich tot de uitgangspunten van het ontwikkelingsplan?**

In het ontwikkelingsplan "Natuurlijk Stijlvol" staat op blz 13 dat:

"Bij de planvorming voor de bestaande kern is de ruimtelijke vertaling van het motto in de typering van bebouwing en (openbare) buitenruimten gaandeweg samengevat in het begrip duindorp. In stedenbouwkundige zin zijn met dit begrip twee belangrijke karakteristieken aan de badplaats gekoppeld. Ten eerste geldt dat Cadzand-Bad een dorps karakter moet behouden. Dit zegt iets over de schaal, maat en dichtheid van bebouwing. Daarbij kan een dorps karakter het spectrum beslaan van landelijk dorps tot centrum-dorps".

2. **Waarom handhaaft U niet de bestemming horeca/hotel?**

In de Schilvisie (feb 2011) wordt op blz 10 gesproken over behoud en bescherming van de bestaande hotels.

"Bij besluit van de gemeenteraad van Sluis in september 2007 is bepaald dat de nagestreefde verhouding 50/50 is. Dit betekent concreet dat voor iedere hotelkamer die gerealiseerd wordt en waarbij binnen het hele hotel de gewenste kwaliteitsverbetering wordt doorgevoerd, de mogelijkheid bestaat om een appartement te realiseren ten einde de onrendabele top van de investering in de hotelkamers geheel of ten dele teniet te doen. Het gehele plan dient onderbouwd te zijn met een goed ondernemingsplan. "

Er verdwijnt nu een hotelbestemming, weliswaar met behoud van het aantal kamers op het niveau van Cadzand-Bad. Dat is een verarming van het aanbod en differentiatie. **Er is geen ondernemersplan bekend waaruit zou blijken dat dit financieel en investerings-technisch noodzakelijk zou zijn.**

3. **Heeft de provincie ingestemd met de voorgestelde zeer hoge bebouwing?**

2. 

In een bijlage van de Schilvisie staat in het standpunt van de provincie dat wellicht een mogelijke verhoging van de bebouwing van 15 tot 20 meter acceptabel is. Het gaat hier echter om het dubbele: een hoogte van bijna 40 m ten opzichte van het straatpeil.

Ook de achterliggende argumentatie voor het voorstel in het ontwerpbestemmingsplan om hier 70 appartementen te bouwen is volgens ons niet valide en wel om de volgende redenen:

In 2007 heeft de Gemeenteraad in het plan de *mogelijkheid* gecreëerd om de onrendabele top van een uitbreiding van de hotels (deels) te financieren uit de realisatie van appartementen. Maximaal in een verhouding 50/50. Hotel Noordzee heeft haar recht om van die *mogelijkheid* gebruik te maken (zie Toelichting pag.5) overgedragen aan de projectontwikkelaar/eigenaar C3, die op grond daarvan het voorstel doet om hier 70 appartementen te realiseren waaronder de 15 reeds bestaande appartementen die in de bouw worden vervangen. Deze overeenkomst is niet openbaar, maar op basis van onze eigen inschattingen is dit aantal van 70 appartementen helemaal niet noodzakelijk voor het financieren van een onrendabele top. Evenmin is dat het geval voor het compenseren van de verwervingskosten van de locatie van De Wielingen. Uit onze inschattingen – die gebaseerd zijn op algemeen aanvaarde financiële kentallen voor de bouw - blijkt dat ook bij de bouw van 40 appartementen in plaats van 70 het project zeer rendabel kan zijn. Zekerheid kunnen we uiteraard slechts krijgen op basis van het (nu nog niet bekende) ondernemingsplan.

Zoals u bekend: Het is aan de overheid een volume, programma en condities te bepalen voor een passende stedenbouwkundige ontwikkeling. Daarmee worden de randvoorwaarden voor de markt gecreëerd. Het is niet aan de overheid om, zonder rekening te houden met de bestaande afspraken, ruimte te bieden voor een private wens om 70 appartementen te bouwen.

Ons voorstel aan u, de Gemeenteraad:

1. Hanteer in het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt voor de Wielingen dezelfde bouwregels als voor Hotel Noordzee.

Op deze wijze wordt recht gedaan aan het gestelde in de Schilvisie waarin in beschreven is dat: *“gezien de beperkte ruimte op de totale plot en de uniek stedenbouwkundige positie de ondernemingen hun plannen zeer zorgvuldig op elkaar afstemmen”*.

2. De doorontwikkeling van de bebouwing dient uitgevoerd te worden als een samenhangend geheel. Met een basis bouwhoogte van 5 lagen met dakopbouw en een maximum bouwhoogte van 7 lagen zoals in Hotel Noordzee, met afwijkingen vergelijkbaar in de bestemmingsomschrijving van Hotel Noordzee.

Op deze wijze is dan, naar ons inzicht, een ontwikkeling van 40 appartementen van gemiddeld 100m² op deze locatie mogelijk. Hiermee doet de gemeente recht aan de Schilvisie, doet ze recht aan de speciale ligging direct aan de duinen en het unieke natuurgebied het Zwin. Volgens onze inschatting is zo'n project zeer rendabel en prima uitvoerbaar.

Daarnaast wijzen wij U nog op de volgende punten:

1. In de Schilvisie staat dat de architectonische verschijningsvorm van de twee gebouwen mag verschillen maar niet moet verschillen en ook dat onderlinge afstemming gewenst is. Naar onze mening zal de uitstraling verbeteren ten opzichte van de huidige situatie en ook beter zijn dan in de beelden tot nu toe getoond in het beeldkwaliteitsplan.
2. In de afspraken met de gemeente zullen de kosten voor herinrichting van het gebied op het duin tussen de twee complexen en het strand moeten worden opgenomen met verbeterde loop- en fietsroutes. Deze zijn nu al veel te smal en dreigen door de nieuwe bebouwing nog krapper te worden.
3. Het is dringend gewenst dat in de afspraken met de gemeente een langjarige zekerheidsstelling wordt opgenomen voor de realisatie en exploitatie van een horecavoorziening met terras aan het duin, zeker nu het publiek terras van Hotel Noordzee dreigt te verdwijnen.

Tenslotte:

In de natuurgebieden in en rondom West-Zeeuws Vlaanderen worden de milieucondities vaak al flink overschreden. Wij sluiten wat betreft dit aspect ons graag aan bij de zienswijzen van Zeeuws Landschap en de Zeeuwse Milieufederatie.

Namens Stichting Cadzand Cultureel,

De voorzitter


A.M. Navarro

Zienswijze 16 :



21.0002855
Inkomende documenten Gemeente Sluis

21.0002855
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Aangetekend
De Gemeenteraad van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500AA Oostburg

Betreft: Bezwaarschrift op nader te voeren gronden
Kenmerk: Noordzee-De Wielingen gemeente Sluis
bestemmingsplan ontwerp (2020-06-26)

Cadzand, 17 maart 2021

Geachte heer/mevrouw,

Door deze, derhalve tijdig, tekenen wij, de heer P.M.A.M Brogtrop en mevrouw M.H.M. Brogtrop-Mertens eigenaren van perceel/woning Noordzeestraat 5 4506KM Cadzand-Bad, bezwaar aan tegen het ontwerp bestemmingsplan 2020-06-26.

Met dit ontwerp kunnen wij ons niet verenigen om de volgende redenen:

- De plannen zoals die nu ter tafel liggen zijn sterk afwijkend van hetgeen ons tot nu toe is voorgespiegeld in meerdere publicaties.
- Een dergelijke hoge en logge muur van bebouwing tast niet alleen opnieuw op een ernstige manier onze zichtlijnen aan, maar zal ook veel licht wegnemen.
- De thans voorliggende plannen zullen leiden tot een enorme toename van verkeersbewegingen in en rondom de Noordzeestraat en daardoor een ernstige aantasting ons woonmilieu.
- Het voorziene bouwvolume staat in geen enkele verhouding tot de thans aanwezige villabouw in de Noordzeestraat.

Wij verzoeken u ons, naast de ontvangstbevestiging van het bezwaarschrift, op grond van art.6.6 Awb een redelijke termijn te stellen waarbinnen de nadere gronden van het bezwaarschrift kenbaar moeten worden gemaakt.

Ook ontvangen wij graag met ontvangstbevestiging, alle relevante stukken die op bovengenoemde beslissing betrekking hebben.

Voor zover hier kosten aan verbonden zijn, verzoeken wij u, alvorens u de stukken naar ons toestuurt, eerst telefonisch contact met ons op te nemen.



Zienswijze 16 : Aanvulling 30 maart



21.0003164
Inkomende documenten Gemeente Sluis

De Gemeenteraad van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500AA Oostburg

Betreft: Bezwaarschrift op nader te voeren gronden
Kenmerk: Ontwerpbestemmingsplan Noordzee-De Wielingen
Ontwerp omgevingsvergunning Noordzee

Cadzand, 30 maart 2021

Geachte heer/mevrouw,

Inmiddels is ons duidelijk geworden dat de planvorming Noordzee-De Wielingen een drietal onderdelen kent.

Bij ons bezwaarschrift van dd 17 maart 2021 hebben wij bezwaar aangetekend enkel tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Op grond van de informatieavond en de verslaglegging hierover, is ons helder geworden dat voor ons direct relevant zijn het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp omgevingsvergunning.

Op grond van een en ander maken wij daarom bij deze alsnog uitdrukkelijk bezwaar zowel tegen het ontwerp bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen als het ontwerp omgevingsvergunning Noordzee.

Zienswijze 17 :

Aan: de Gemeenteraad van de Gemeente Sluis

Postbus 27

4500 AA Oostburg.



21.0003036
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Cadzand, datum 29 maart 2021

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan "Noordzee-De Wielingen".

Geachte leden van de Gemeenteraad,



Graag maken we gebruik van de mogelijkheid om onze zienswijze kenbaar te maken op het door Uw college op 18 februari 2021 ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan "Noordzee-De Wielingen". Het college heeft tegelijkertijd ook een ontwerp omgevingsvergunning voor Hotel Noordzee ter inzage gelegd, maar daarop richt onze zienswijze zich niet.

De kern van onze zienswijze heeft betrekking op de globale bestemming "artikel 4: Gemengd-Uit te werken", met de uitwerkingsregels voor een appartementencomplex van maximaal 70 appartementen met voorzieningen en horeca op de locatie van het huidige Hotel De Wielingen.

In het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan zijn uitwerkingsregels geformuleerd op basis van een voorstel van de ontwikkelaar/eigenaar C3/Cordeel om hier 70 appartementen van gemiddeld 100m² te bouwen. De massa studies zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan laten duidelijk zien dat dat leidt tot een enorme vergroting van de massa en de bouwhoogte.

Dit resultaat van die studie wijzen wij af als uitgangspunt voor het ontwerpbestemmingsplan. Wij vragen de gemeente om een heroverweging van de ontwikkelingsruimte voor deze locatie.

Het is niet aan de overheid om ruimte te bieden voor een private wens om zondermeer 70 appartementen te bouwen. Het is aan de overheid een volume, programma en condities te bepalen voor een passende stedenbouwkundige ontwikkeling. Die creëren dan de randvoorwaarden voor de markt. Dat is hier niet gebeurd. Dat bleek ook uit de toelichting door het Q-team tijdens de informatiebijeenkomst op 23 maart j.l.

Er moet recht gedaan worden aan het gestelde in de Schilvisie dat "gezien de beperkte ruimte op de totale plot en de uniek stedenbouwkundige positie de ondernemingen hun plannen zeer zorgvuldig op elkaar afstemmen". Het resultaat van de studie laat vooral zien dat dat niet is gebeurd. Hotel Noordzee is verstopt achter de mogelijke nieuwbouw van De Wielingen.

En ook moet recht gedaan worden aan de bijzondere ligging direct aan de duinen en het unieke natuurgebied het Zwin. Dat past ook bij de opvattingen aan Vlaamse zijde waar de bebouwing juist in hoogte afneemt in de richting van het duingebied.

Verder moet gekeken worden naar de herinrichting van het voorplein op het duin voor de twee complexen. De huidige ruimte voor loop- en fietsroutes is nu al veel te smal en levert gevaarlijke situaties voor fietsers, wandelaars en motorvoertuigen en automobilisten. Dit wordt door de nieuwe bebouwing nog krasser. Ook moet de hoofdlooproute langs het Kanaal naar zee vanaf de Zwinparking breder. Ook die is nu veel te smal. Verder zou het prettig zijn om de ingang van de zwinparking vanaf de dijk te plannen om zo vele onnodige verkeersbeweging en de daarmee gepaard gaande uitstoot van CO₂ te voorkomen.

Tot zover onze zienswijze

Vriendelijke groet,

Namens de VVE van Sincfal in Cadzand-Bad (38 bewoners)



F.A. Bossink

Zienswijze 18 :

1

Aan: de Gemeenteraad van de Gemeente Sluis.

Postbus 27

4500 AA Oostburg.

Cadzand-Bad, 29 maart 2021.

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan "Noordzee-De Wielingen".

Geachte leden van de Gemeenteraad,



Als lid van de Gemeenteraad van Sluis bent U aan zet.

Aan de orde is om nu de richting te bepalen van de verdere ontwikkeling van Cadzand-Bad op basis van het door Uw Raad tien jaar geleden vastgestelde Ontwikkelingsplan "Natuurlijk Stijlvol". Het recent ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Noordzee-De Wielingen geeft aanleiding tot deze oproep aan U. Wij menen dat met het publiceren van de bebouwingsvoorschriften voor de (her)ontwikkeling van Hotel De Wielingen tot 70 appartementen de oorspronkelijke ambities van Natuurlijk Stijlvol niet langer worden nageleefd.

Met dit voorstel is:

- geen sprake meer van een dorps karakter van Cadzand-Bad,
- verdwijnt een van de vijf hotels,
- wordt opnieuw een verdere verhoging van de bouw-hoogte voorgesteld, en wel tot 12 a 13 lagen boven het peil van de Kanaalweg/Noordzeestraat,
- en er is geen zicht op noodzakelijke maatregelen voor natuurbehoud en ontwikkeling van de enorme voorgenomen verstedelijking langs de kust van West-Zeeuws Vlaanderen ten behoeve van het toerisme.

De bouwplannen in Cadzand-Bad worden afzonderlijk van elkaar planologisch mogelijk gemaakt zonder zicht op de gevolgen op een hoger schaalniveau.

Wij realiseren ons dat deze algemene waarnemingen niet alleen betrekking hebben op het voorliggende plan, maar attenderen u op de samenhang tussen de vele voornemens die in uitvoering of voorbereiding zijn in West-Zeeuws Vlaanderen. Het wordt tijd dat U die ontwikkelingen in samenhang aan de orde gaat stellen, nu tien jaar na vaststelling van de Schilvisie. Voor alle duidelijkheid wij zijn niet tegen verdere verstedelijking, maar dan moet er ook op de schaal die daar bij past ruimte worden gevonden voor natuurontwikkeling en landschap, als basis voor regionale kwaliteit en de doorontwikkeling van de toeristische sector. Gezien het verdienpotentieel van de recreatie- en vastgoedsector moet dat gewoon mogelijk zijn.

En intussen geven wij U graag onze zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.



21.0003033
Inkomende documenten Gemeente Sluis

4

Graag maken we gebruik van de mogelijkheid om onze zienswijze kenbaar te maken op het door Uw college op 18 februari 2021 ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan "Noordzee-De Wielingen". Het college heeft tegelijkertijd ook een ontwerp omgevingsvergunning voor Hotel Noordzee ter inzage gelegd, maar daarop richt onze zienswijze zich niet. Wij zijn positief, behoudens wellicht enkele details, over de doorontwikkeling van Hotel Noordzee van 62 naar 104 kamers.

De kern van onze zienswijze heeft betrekking op de globale bestemming "artikel 4: Gemengd-Uit te werken", met de uitwerkingsregels voor een appartementencomplex van maximaal 70 appartementen met voorzieningen en horeca op de locatie van het huidige Hotel De Wielingen.

Wij verwachtten van Raad en College bij een dergelijke grootschalige (her)ontwikkeling allereerst een heldere uiteenzetting en een publiek gesprek over de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten waarbinnen zo'n ontwikkeling mogelijk zou kunnen zijn. Uitgangspunt daarbij moet zijn hetgeen tien jaar geleden in de Schilvisie Cadzand-Bad en het Ontwikkelingsplan is verwoord en door de Raad vastgesteld. Zo'n gesprek heeft helaas niet voorafgaand aan het ter inzage leggen plaats gevonden.

In het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan zijn uitwerkingsregels geformuleerd op basis van een voorstel van de ontwikkelaar/eigenaar C3/Cordeel om hier 70 appartementen van gemiddeld 100m² te bouwen. De massa studies zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan laten duidelijk zien dat dat leidt tot een enorme vergroting van de massa en de bouwhoogte.

Dit resultaat van die studie wijzen wij af als uitgangspunt voor het ontwerpbestemmingsplan. Wij vragen de gemeente om een heroverweging van de ontwikkelingsruimte voor deze locatie. Eerst is nu de publieke rol van de overheid aan de orde.

Wij stellen daarbij de volgende vragen:

1. In het Ontwikkelingsplan Natuurlijk Stijlvol staat dat:

Pgn 13.

"Bij de planvorming voor de bestaande kern is de ruimtelijke vertaling van het motto in de typering van bebouwing en (openbare) buitenruimten gaandeweg samengevat in het begrip duindorp.

In stedenbouwkundige zin zijn met dit begrip twee belangrijke karakteristieken aan de badplaats gekoppeld. Ten eerste geldt dat Cadzand-Bad een dorps karakter moet behouden. Dit zegt iets over de schaal, maat en dichtheid van bebouwing. Daarbij kan een dorps karakter het spectrum beslaan van landelijk dorps tot centrum-dorps".

Onze vraag: Hoe verhoudt het nieuwe plan voor De Wielingen zich tot de uitgangspunten van het ontwikkelingsplan?

2. In de Schilvisie wordt gesproken over behoud en bescherming van de bestaande hotels.

Schilvisie feb 2011 pgn. 10.

"Bij besluit van de gemeenteraad van Sluis in september 2007 is bepaald dat de nagestreefde verhouding 50/50 is. Dit betekent concreet dat voor iedere hotelkamer die gerealiseerd wordt, en waarbij binnen het hele hotel de gewenste kwaliteitsverbetering wordt doorgevoerd, de mogelijkheid bestaat om een appartement te realiseren ten einde de onrendabele top van de investering in de hotelkamers geheel of ten dele teniet te doen. Het gehele plan dient onderbouwd te zijn met een goed ondernemingsplan.

Onze vraag: Er verdwijnt nu, weliswaar met behoud van het aantal kamers op het niveau van Cadzand-Bad, een hotel bestemming. Dat is een verarming van het aanbod en de differentiatie. Een ondernemersplan is ons niet bekend. Waarom handhaaft U niet de bestemming horeca/hotel?

3. In een bijlage van de Schilvisie is een standpunt van de provincie verwoord dat wellicht een mogelijke verhoging van de bebouwing van 15 tot 20 meter acceptabel is. Het gaat in het ontwerp bestemmingsplan om een hoogte van bijna 40 m ten opzichte van het straatpeil.

Onze vraag: Heeft de provincie daar al mee ingestemd?

Verder speelt het volgende:

De achterliggende argumentatie voor het voorstel in het ontwerpbestemmingsplan om hier 70 appartementen te bouwen is volgens ons niet valide en wel om de volgende redenen:

Het plan stelt: In 2007 heeft de Raad van de gemeente Sluis de *mogelijkheid* gecreëerd om de onrendabele top van een uitbreiding van de hotels (deels) te financieren uit de realisatie van appartementen. Maximaal in een verhouding 50/50. Hotel Noordzee heeft haar recht om van die *mogelijkheid* gebruik te maken (zie Toelichting pgn.5) overgedragen aan C3, die op grond daarvan het voorstel doet om hier 55 + 15 (reeds aanwezig in De Wielingen) appartementen te realiseren. Deze overeenkomst is niet openbaar, maar op basis van onze eigen inschattingen is dit aantal van 70 appartementen helemaal *niet noodzakelijk* voor het financieren van een onrendabele top. Evenmin is zo'n groot aantal appartementen noodzakelijk voor het dekken van de verwervings- en (her)ontwikkelingskosten van de locatie van De Wielingen.

Het is niet aan de overheid om ruimte te bieden voor een private wens om 70 appartementen te bouwen. Het is aan de overheid een volume, programma en condities te bepalen voor een passende stedenbouwkundige ontwikkeling. Die creëren dan de randvoorwaarden voor de markt. Dat is hier niet gebeurd. Dat bleek ook uit de toelichting door het Q-team tijdens de informatiebijeenkomst.

Wat stellen wij voor?

Wij stellen voor aan de Raad om in het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt voor de herontwikkeling van De Wielingen dezelfde bouwregels te hanteren als voor Hotel Noordzee.

Op die manier wordt recht gedaan aan het gestelde in de Schilvisie dat "gezien de beperkte ruimte op de totale plot en de uniek stedenbouwkundige positie de ondernemingen hun plannen zeer zorgvuldig op elkaar afstemmen".

Wij stellen voor dat de bebouwing als een samenhangend ensemble wordt doorontwikkeld. Met een basis bouwhoogte van 5 lagen met dakopbouw en een maximum bouwhoogte van 7 lagen zoals in Hotel Noordzee, met afwijkingen vergelijkbaar in de bestemmingsomschrijving van Hotel Noordzee. En ook met een kleiner grondvlak dan nu voorgesteld, waardoor Hotel Noordzee goed zichtbaar blijft.

Waarschijnlijk is dan een ontwikkeling van totaal ca 35-40 appartementen van gemiddeld 100m² op deze locatie mogelijk.

Daarmee doet de gemeente recht aan de Schilvisie, doet ze recht aan de bijzondere ligging direct aan de duinen en het unieke natuurgebied het Zwin. Dat past ook bij de opvattingen aan Vlaamse zijde waar de bebouwing juist in hoogte afneemt in de richting van het duingebied.

Bovendien wordt de trend van de laatste jaren in Cadzand om bij elke volgende bouwplan in hoogte te majoreren gekeerd.

Bovenstaande is de hoofdzaak van onze zienswijze.

Daarnaast wijzen wij U nog op de volgende punten:

1. In de anterieure overeenkomst zullen de kosten voor herinrichting van het voorplein op het duin voor de twee complexen moeten worden opgenomen met verbeterde loop- en fietsroutes, die nu al veel te smal zijn, en die door de nieuwe bebouwing nog krapper worden.
2. In de anterieure overeenkomst moeten afspraken gemaakt worden over een verbreding van een van de hoofdlooproutes langs het Kanaal naar zee vanaf de Zwinparking. Die route is nu veel te smal.
3. De detaillering van de parkeergarages met duindak moet zodanig zijn dat er geen muur ontstaat tussen Kanaalweg of Noordzeestraat en de parkeergarage, maar een mooie landschappelijke overgang.
4. Het is dringend gewenst dat in de anterieure overeenkomst een langjarige borging wordt opgenomen voor de realisatie en exploitatie van een horecavoorziening met terras aan het duin, zeker nu het publiek terras van Hotel Noordzee dreigt te verdwijnen.
5. In de Schilvisie staat dat de architectonische verschijningsvorm van de twee gebouwen mag verschillen en ook dat afstemming gewenst is. Meer overeenstemming lijkt ons niet verboden. De uitstraling zal daardoor verbeteren ten opzichte van de huidige situatie, en ook beter zijn dan in de beelden tot nu toe getoond in het beeldkwaliteitsplan.
6. En we vragen aandacht voor de milieuecondities. In de natuurgebieden in en rondom West-Zeeuws Vlaanderen worden de milieuecondities vaak al flink overschreden. Dit is zeker m.b.t. stikstof het geval bij o.a. Het Zwin. We zien een constante op recreatie gerichte verstedelijking met een steeds weer relatief kleine verslechtering voor de natuurgebieden maar daardoor een steeds groeiende neerslag van hoeveelheden stikstof op deze natuur. Stikstofdepositie remt, door het dichtgroeien van het duin, de dynamiek sterk af in bijvoorbeeld de duingebieden. Cumulatie met planvorming De Roode Wielingen wordt in de Passende Beoordeling uitgevoerd. Maar cumulatie met heel veel andere vergelijkbare plannen niet. Wij sluiten ons ter zake van deze laatste aspecten graag aan bij de zienswijzen van de Zeeuwse Milieufederatie en Zeeuws Landschap.

Als lid van de Gemeenteraad van Sluis bent U aan zet.

NR.

Aan de orde is om nu de richting te bepalen van de verdere ontwikkeling van Cadzand-Bad op basis van het door Uw Raad tien jaar geleden vastgestelde Ontwikkelingsplan "Natuurlijk Stijlvol". Het recent ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Noordzee-De Wielingen geeft aanleiding tot deze oproep aan U. Wij menen dat met het publiceren van de bebouwingsvoorschriften voor de (her)ontwikkeling van Hotel De Wielingen tot 70 appartementen de oorspronkelijke ambities van Natuurlijk Stijlvol niet langer worden nageleefd.

Met dit voorstel is:

- geen sprake meer van een dorps karakter van Cadzand-Bad,
- verdwijnt een van de vijf hotels,
- wordt opnieuw een verdere verhoging van de bouw-hoogte voorgesteld, en wel tot 12 a 13 lagen boven het peil van de Kanaalweg/Noordzeestraat,
- en er is geen zicht op noodzakelijke maatregelen voor natuurbehoud en ontwikkeling van de enorme voorgenomen verstedelijking langs de kust van West-Zeeuws Vlaanderen ten behoeve van het toerisme.

De bouwplannen in Cadzand-Bad worden afzonderlijk van elkaar planologisch mogelijk gemaakt zonder zicht op de gevolgen op een hoger schaalniveau.

Wij realiseren ons dat deze algemene waarnemingen niet alleen betrekking hebben op het voorliggende plan, maar attenderen u op de samenhang tussen de vele voornemens die in uitvoering of voorbereiding zijn in West-Zeeuws Vlaanderen. Het wordt tijd dat U die ontwikkelingen in samenhang aan de orde gaat stellen, nu tien jaar na vaststelling van de Schilvisie. Voor alle duidelijkheid wij zijn niet tegen verdere verstedelijking, maar dan moet er ook op de schaal die daar bij past ruimte worden gevonden voor natuurontwikkeling en landschap, als basis voor regionale kwaliteit en de doorontwikkeling van de toeristische sector. Gezien het verdienpotentieel van de recreatie- en vastgoedsector moet dat gewoon mogelijk zijn.

Zienswijze 19 :



21.0003321

Inkomende documenten Gemeente Sluis

Gemeente Sluis
Ingekomen

- 1 APR. 2021

NR.

4500

Aan de Gemeenteraad van de Gemeente Sluis,
Postbus 27,
AA Oostburg.

Cadzand, 30 maart 2021.

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Noordzee-De Wielingen'.

Geachte leden van de Gemeenteraad,

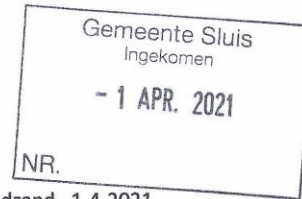
Naar aanleiding van de informatie over het Ontwerpbestemmingsplan 'Noordzee-De Wielingen' wil ik graag reageren als eigenaar van het pand Noordzeestraat 6.

De volgende aandachtspunten wil ik U voorleggen.

- * In het ontwerpbestemmingsplan mis ik voorzieningen voor de bewoners en bezoekers van de Noordzeestraat en de Kanaalstraat.
- * De duinovergang aan het eind van de Noordzeestraat moet openblijven voor de eigenaren en strandbezoekers in verband met de parking achter de Noordzeestraat. Het is een veilige en directe weg naar het strand.
- * De huidige weg mag niet versmald worden, een vrije parking voor de bewoners moet mogelijk blijven.
- * De ingang van de onder- en bovengrondse parking met duindak en begroeing dient niet veel hoger te worden dan het niveau van de Noordzeestraat.
- * De enorme hoogte van de appartementen van het nieuwe complex De Wielingen vinden wij niet passen bij de ontwikkeling van de badplaats en de ligging van het natuurgebied 'Het Zwin'.
- * Bij de faciliteiten die geboden worden voor hotel en appartementencomplex zouden ook de mogelijkheden voor nieuwbouw aan de Kanaalstraat en de Noordzeestraat verruimd kunnen worden.
- * Tot slot maken wij bezwaar tegen de hoogte van de eenlaagse uitbouw voorzien van een rode kap van Hotel Noordzee. (zie figuur 4 Impressie uitbreiding en kwaliteitsverbetering Hotel Noordzee) Het belemmert het uitzicht voor de bewoners van de Noordzeestraat en het publiek dat naar het strand gaat.

In afwachting van uw reactie, hoogachtend,

Zienswijze 20 :



Zienswijze

Gericht aan de gemeenteraad van Sluis.



A. Ontwerpbestemmingsplan Noordzee - De Wielingen.

B. Ontwerp van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het uitbreiden van hotel Noordzee Noordzeestraat 2 Cadzand-Bad.

C. Ontwerp van de watervergunning voor de ver- en nieuwbouw van hotel Noordzee Noordzeestraat 2 Cadzand-Bad.

Volgende onderwerpen hebben betrekking op zowel A,B en C.

1. De hoogtes van de parkeerkelders met duintuin.

De exacte hoogtes van de parkeerkelders met duintuin ten opzichte van het pijl van de Noordzeestraat wordt door mij niet gevonden, ook niet in de stukken die ter inzage liggen. Info op het gemeentehuis is hierover ook niet te verkrijgen omdat op het tijdstip van inzage hiervoor niemand beschikbaar was.

Op de infoavond wordt door Peter Faas na navraag gezegd dat deze +/- 1 meter boven het pijl van de Noordzeestraat zal liggen.

Echter, door andere mensen die uitleg gaven tijdens de infoavond werd gezegd dat als men goed had opgelet! dit te zien was geweest op de beelden van presentatie, exacte hoogtes werden niet gegeven. Verdere vragen hierover konden niet meer worden gesteld want stipt om 20.00 uur was de presentatie afgelopen. (Er was hiervoor echter wel tijd om over de toekomst van de appelbollen van hotel Noordzee te praten, ook echt belangrijk natuurlijk op zo'n avond).

Als men deze presentatie terug kijkt ziet men (dit is het best te zien op dia 14) dat de duintuin op de zelfde hoogte ligt als het dak van het bestaande restaurant van hotel de Wielingen. De hoogte is hier dus 2 bouwlagen! en dus al gauw 5 meter boven het pijl van de Noordzeestraat!

Conclusie: Als dit klopt zal men toch ook het bestemmingsplan waaronder de Noordzeestraat valt moeten wijzigen anders zal men hier bij bestaande en of nieuwbouw op het dak moeten gaan staan om over de duintuin heen te kijken die dan gelijk pal aan de

noordkant van de Noordzeestraat komt te liggen.

Als men dan toch over historiek schrijft zoals in de presentatie, vroeger had men in de Noordzeestraat een vrij uitzicht van ca. 4 à 500 meter tot de duinenrij!

Relevant is dan ook bij nieuwbouw hier 5 bouwlagen toe te passen zoals in de Scheldestraat, immers de hoogtes en de bouwstijl van het plan voor de nieuwe Wielingen worden ook afgestemd op de nieuwbouw van de Schelde en niet op die van Noordzee!

2. Inrit parkeerkelders.

Inrit van de parkeerkelders komt in de plannen precies voor Noordzeestraat 4 te liggen.

Dit is redelijk absurd te noemen omdat dit gezien het aantal te realiseren hotelkamers en appartementen toch al gauw 2 parkeerbunkers zullen worden voor +/- 200 auto's! Opgeteld hierbij komen ook nog de dagelijkse verkeersbewegingen van de talloze leveranciers, vuilnis etc. Het belooft geen verdere uitleg dat dit een verkeerschaos wordt. Immers het is nu al erg druk in deze straat met alleen de bestaande inrit van hotel Noordzee en mensen die te vergeefs een parkeerplaats zoeken in de doodlopende straat. Realistischer is deze ingang(en) van de parkeerbunker te voorzien aan de Kanaalweg, ingang parkeerplaats de Wielingen ligt daar nu immers ook al.

3. Hoogtes van de gebouwen.

Als het dan toch weer zo hoog en groter moet worden, ziet de nieuwbouw van hotel Noordzee er niet eens slecht uit. Voor wat er voorgesteld werd voor de nieuwbouw van de Wielingen kan men dit totaal niet zeggen, voor wat het op dit moment waard is. Dat het volume van dit nieuwbouwplan zo groot moet worden omdat het anders economisch niet haalbaar zou zijn, daar kan men natuurlijk alleen maar om lachen of moet het huilen zijn.

4. Aan- en afvoer bouwmaterialen.

In de stukken is te zien dat de afvoer van de bouwmaterialen door de Noordzeestraat zal plaatsvinden. Dit kan ook prima gebeuren via de aanvoerweg aan de noordzijde, lijkt mij. Dit zal veel ergernis en overlast besparen

Met vriendelijke groet,



Zienswijze 21 :



21.0003319

Inkomende documenten Gemeente Sluis

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Sluis
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Gemeente Sluis
Ingekomen

- 1 APR. 2021

NR.

Betreffende Bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen, Cadzand-bad
NL.IMRO.171#4.bpnoordzeestr2-ON0

18 maart 2021

Zeer geachte,

Middels dit aangetekend schrijven wensen wij in verband met bovenvermeld bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen, Cadzand-bad in dit stadium al bezwaar aan te tekenen. Op de plaats waar nu nog Hotel De Wielingen is gelegen, zijn meerdere gebouwen ingetekend waarvan de omtrek zowel in hoogte, als richting Noordzeestraat en duin/kust wordt uitgebreid. Dit voorstel is onsinziens niet in overeenstemming met het bestemmingsplan van Cadzand-bad dat wij destijds geraadpleegd hebben in verband met de keuze en aankoop van ons appartement, Scheldestraat 6D, Cadzand-bad.

Met vriendelijke groeten,