21.0002866
Inkomende documenten Gemeente Sluis

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.

Gemeente Sluis
Ingekomen
23 MAART 2021
NR.

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 verstrekkend 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 klemt 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]

<u>1.1. Geen afstemming</u>

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 hotelappartementeigenaren 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 rechtens geldende 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 hotelappartementeigenaren 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 verstening 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 buren 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 buren worden geslachtofferd

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 ontzeggen 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 buren geslachtofferd.

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 verstening 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 verstening 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 visueel 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 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 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 buren 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 inkijk 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 buren. 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 buren 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 verstening 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 verstening. 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 opgezadeld met (verdergaande) *Benidorm*-effecten, die de openheid in het gebied aantast.

7.10. <u>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</u>. 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 buren niet met het(zelfde) probleem opgezadeld worden . Slechts kennelijk ingegeven door eigenbelang hanteert hotel Noordzee blijkbaar een ander normbesef voor zichzelf dan voor de buren.

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 vergoelijkt. Met nadruk wijzen wij op de integriteitsgelofte 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,

Familie Coppejans-Maenhout

Lindestraat 69

9990 Maldegem

0032477301942

Tiny Maenhout

Dr. René Coppejans

Jock Coppejans

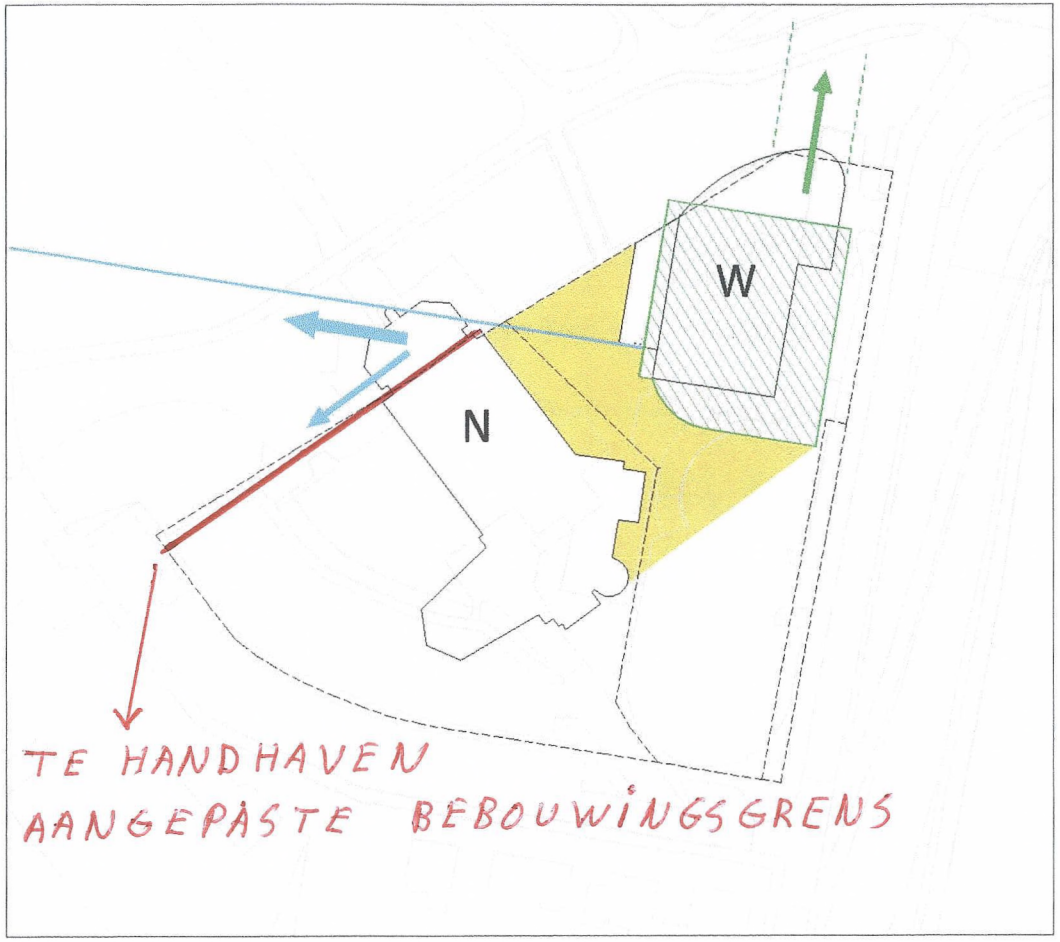


BIJLAGE 1



BIJLAGE 2

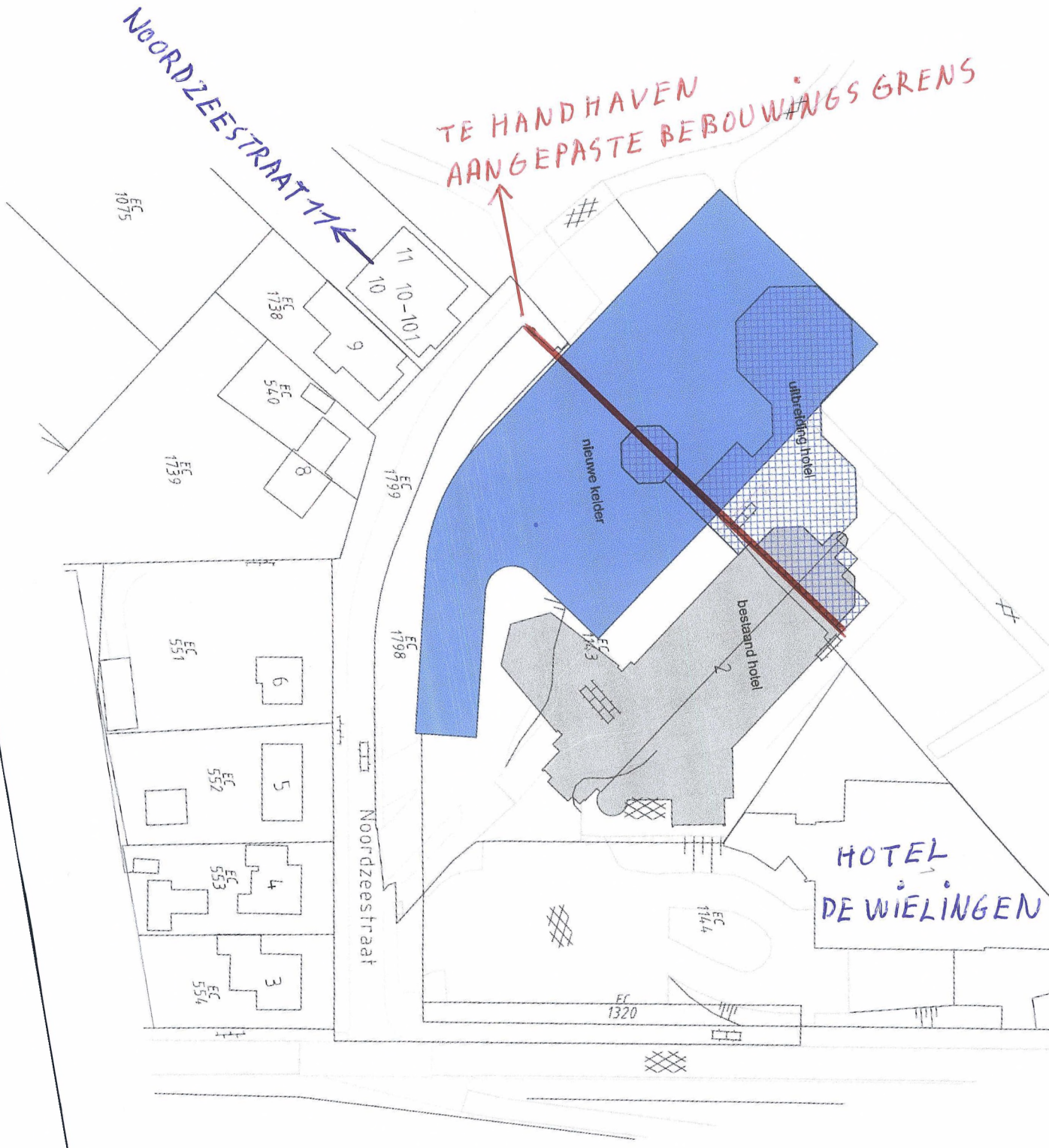
BIJLAGE 3



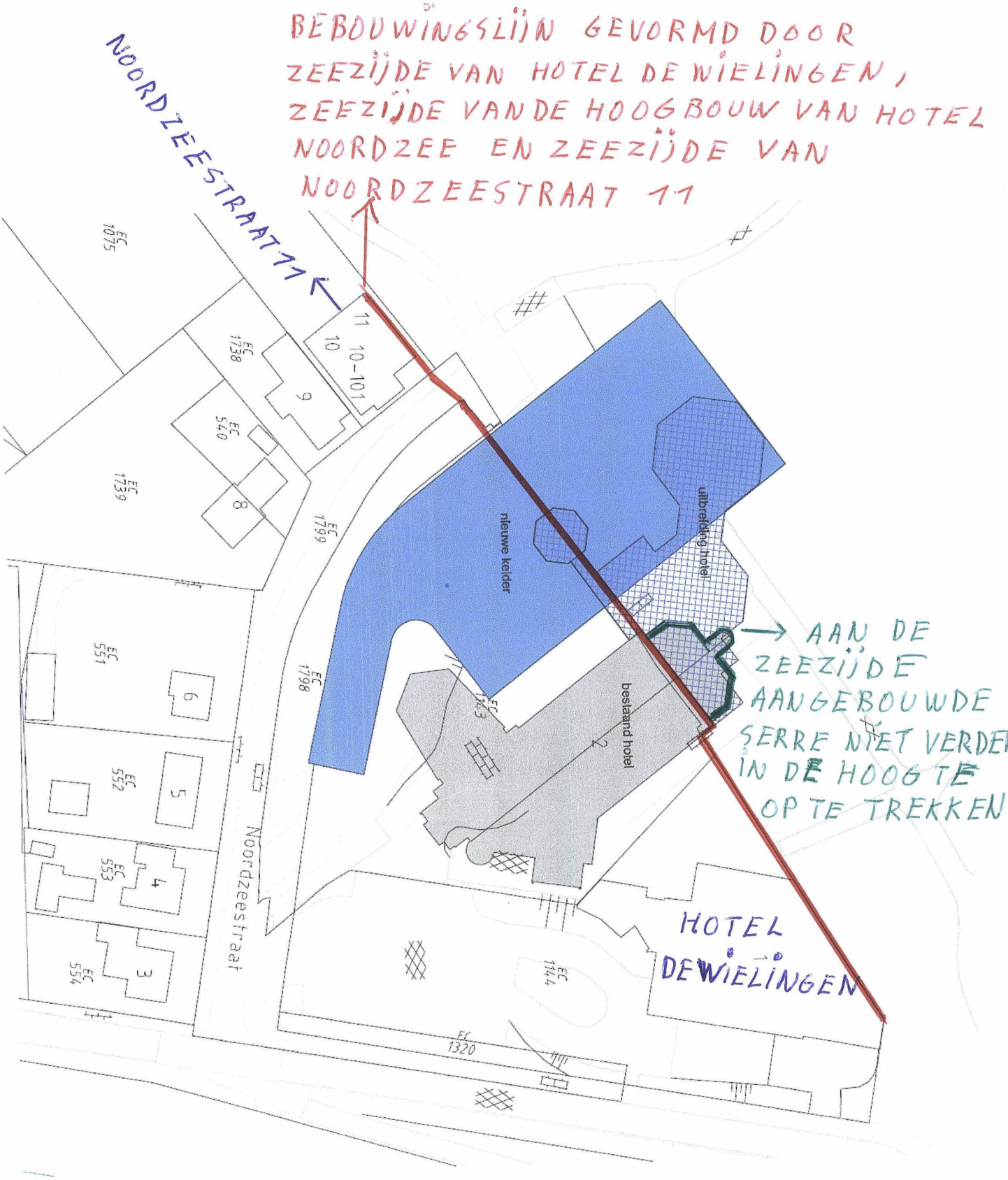
Condities bouwplannen

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

LOCATIE bebouwingslijn


NOORDZEESTRAAT 11
TE HANDHAVEN AANGEPASTE BEBOUWINGS GRENS
EC 1075
EC 1738
EC 540
EC 1739
EC 1699
EC 1698
EC 551
EC 552
EC 553
EC 554
EC 1320
EC 1143
EC 1144
11
10
10-101
9
8
6
5
4
3
2
nieuwe kelder
uitbreiding hotel
bestaand hotel
Noordzeestraat
HOTEL DE WIELINGEN

BIJLAGE


BEBOUWINGSLIJN GEVORMD DOOR ZEEZIJDE VAN HOTEL DE WIELINGEN, ZEEZIJDE VAN DE HOOGBOUW VAN HOTEL NOORDZEE EN ZEEZIJDE VAN NOORDZEESTRAAT 11
NOORDZEESTRAAT 11
EC 1075
EC 1738
EC 540
EC 1739
EC 1699
EC 1698
11
10
10-101
9
8
6
5
4
3
EC 551
EC 552
EC 553
EC 554
Noordzeestraat
nieuwe kelder
uitbreiding hotel
bestaand hotel
EC 1143
2
AAN DE ZEEZIJDE AANGEBOUWDE SERRE NIET VERDER IN DE HOOGTE OP TE TREKKEN
HOTEL DE WIELINGEN
EC 1144
EC 1320

BIJLAGE 5