

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 gemeentebesturen 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.

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?

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 is 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 krappert 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