Zeewaartse uitbreiding hotel Noordzee

Geachte leden van de commissie Ruimte/ Algemeen bestuur,

Het raadsvoorstel door het College tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Noordzee-De Wielingen en het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen en de water-vergunning is niet conform het door de raad van de gemeente Sluis vastgesteld beleid, de Schilvisie Cadzand-Bad en de Visie Krachtig Verbonden 2021.
De gemeenteraad moet in zijn controlerende rol erop toezien dat het college van burgemeester en wethouders het afgesproken beleid goed uitvoert, wat in dit voorstel van het college niet tot uiting komt.
In zijn kaderstellende rol heeft de gemeenteraad destijds de Schilvisie Cadzand-Bad en de Visie Krachtig Verbonden 2021 vastgesteld. Echter in het Ontwerpbestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan Noordzee-De Wielingen voor een zeewaartse uitbreiding met 38 meter van hotel Noordzee wordt dit door de raad van de gemeente Sluis destijds vastgesteld beleid niet nageleefd.

Volgens de Schilvisie Cadzand-Bad pagina 56 moeten hotel Noordzee en hotel De Wielingen hun plannen zeer zorgvuldig op elkaar afstemmen. Wij als eigenaren van een recreatief verhuurappartement met zeezicht in hotel De Wielingen zijn als deeleigenaar van hotel De Wielingen in de afstemming van de plannen nooit betrokken geweest. Er heeft geen enkel overleg met ons als eigenaren plaatsgevonden. Alles is buiten ons om bedisseld zonder enige inspraak.

Volgens de Schilvisie Cadzand-Bad pagina 84 moeten de belangen van de eigenaren van een verhuurappartement met zeezicht in hotel De Wielingen meegenomen worden in de doorgroei van hotel Noordzee. Echter door het feit dat hotel Noordzee zeewaarts en in de hoogte wenst uit te breiden worden wij als buren geslachtofferd vanwege het zeer sterk tot grotendeels verminderen van duin-, strand- en zeezicht, door het verlies aan privacy door inkijk vanuit het nieuwe gedeelte en door schaduwvorming in de middag en avond op ons terras. De bestaande kilometerslange natuurlijke uitzichten, die het basiskapitaal van Cadzand-Bad vormen, zouden vervangen worden door een versteend uitzicht op de zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee. Door dit alles wordt de exploitatie van ons recreatief verhuurappartement met zeezicht zeer ernstig aangetast waardoor onze belangen worden geschaad. Deze zeewaartse uitbreiding zorgt ervoor dat hotel Noordzee wat betreft zeezicht voor zichzelf op een optimale manier uitbreidt waardoor de buren en de natuurlijke omgeving moeten geslachtofferd worden.
Ondanks de verplichting voor de gemeente Sluis, opgenomen op pagina 84 van de Schilvisie Cadzand-Bad, is er nooit een op maat toegesneden proces met belanghebbenden door de gemeente Sluis opgestart. Hierdoor zijn onze belangen nooit meegenomen door de gemeente Sluis in de doorgroei van hotel Noordzee. Het lijkt erop dat in Cadzand-Bad de gemeente Sluis enkel opkomt voor de belangen van vastgoedontwikkelaars en hotelondernemers en dat de belangen van betrokkenen in de notities zienswijzen en ambtshalve wijzigingen genegeerd worden. De beantwoording in de notitie zienswijzen is selectief en onvolledig waarbij belangrijke argumentatie en informatie worden weggelaten om de plannen van vastgoedontwikkelaars en hotelondernemers erdoor te drukken. Dit is maatschappelijk zeer bedenkelijk. Als voorbeeld zie notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen pagina 22 paragraaf 4.4 Massaliteit, hoogte en zeewaartse uitbreiding, waar niets vermeld wordt over de zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee en pagina 25 paragraaf 4.5 Schaduwwerking, privacy en zichtlijnen, waar niets vermeld wordt over de schaduwwerking van de uitbreiding van hotel Noordzee op de verhuurappartementen in de Wielingen.

Volgens de Schilvisie Cadzand-Bad pagina 56 moet de zeewaartse uitbreiding met 38 meter 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-De Wielingen. 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 van 38 meter ontstaat ten opzichte van de overige reeds bestaande bebouwing. Dit zou namelijk ernstige afbreuk doen aan die aanpalende bebouwing. De voorgevels van de huidige hotels en 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 belangen van derden wordt voorkomen.
Door de zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee wordt enkel een verstening van de natuurlijke omgeving, zeewaarts gelegen voor hotel Noordzee en palend aan het Natura 2000 gebied Zwin en Kievittepolder, teweeggebracht. Dit is geen ruimtelijke meerwaarde voor de directe omgeving en voor Cadzand-Bad, die zich profileert als natuurlijke badplaats gelegen aan het Zwin.

Volgens de Visie Krachtig Verbonden 2021 pagina 28 moet het weidse, open en natuurlijke karakter van de kust behouden blijven waardoor **een zeewaartse uitbreiding onmogelijk** is. Echter in de notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt niet verwezen naar de Visie Krachtig Verbonden 2021. Hierdoor wordt door de opsteller van de notitie zienswijzen niet aangehaald dat een zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee onmogelijk is door het door de raad van de gemeente Sluis vastgesteld beleid. De voorgestelde verstening doet afbreuk aan de bestaande open ruimte en zorgt ervoor dat het mooie, natuurlijke en attractieve visueel contact vanaf de toegangspoort van de bebouwde kern van Cadzand-Bad richting het natuurgebied het Zwin onomkeerbaar wordt vernietigd en door verlies aan bestaande openheid definitief verloren gaat. Juist de openheid van het gebied zeewaarts gelegen voor de huidige bebouwing vormt het aantrekkingspunt voor bezoekers en recreanten. Dit is juist het sterktepunt van Cadzand-Bad ten opzichte van de Belgische kust. Het bestaande zichtveld vanaf de toegangspoort van de bebouwde kern van Cadzand-Bad richting het natuurgebied het Zwin dient op grond van de Schilvisie Cadzand-Bad en de Visie Krachtig Verbonden 2021 open te blijven en niet verstoord te worden door nieuwe bebouwing. Slechts dan kan er gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening van de totale plot zoals gesteld op pagina 56 van Schilvisie Cadzand-Bad.

Het door de raad van de gemeente Sluis vastgesteld beleid, de Schilvisie Cadzand-Bad en de Visie Krachtig Verbonden 2021, wordt niet nageleefd zodat het Ontwerpbestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan Noordzee-De Wielingen niet, ook niet gewijzigd, kan vastgesteld worden.

Het instemmen met een 38 meter zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee is een aanslag op de natuurlijke omgeving die nooit meer te herstellen is. Wanneer dit deel van het natuurlijk basiskapitaal van Cadzand-Bad, dat paalt aan het Natura 2000 gebied Zwin en Kievittepolder, wordt opgeofferd zal dit de grootste blunder zijn op gebied van een goede ruimtelijke ordening voor Cadzand-Bad. Hotel Noordzee heeft voldoende ruimte op haar parking, ruimte dewelke nu reeds versteend is, om loodrecht op de bestaande hoogbouw uit te breiden waardoor de natuurlijke omgeving en de buren niet worden geslachtofferd.

Wij stellen voor dat de raad zich ter plaatse vergewist van de uitbreidingsmogelijkheden van hotel Noordzee op haar parking om een maatschappelijk correcte beslissing, conform de Schilvisie Cadzand-Bad en de Visie Krachtig Verbonden 2021, over het Ontwerpbestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Noordzee-De Wielingen te nemen.

Familie Coppejans-Maenhout