Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan Leden van de gemeenteraad

ons kenmerk : ED/U/2024 24.0017804
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : S. den Haan
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Toezeggingen portefeuillehouder tijdens Commissie Ruimte/AB
bijlage(n) : Geen

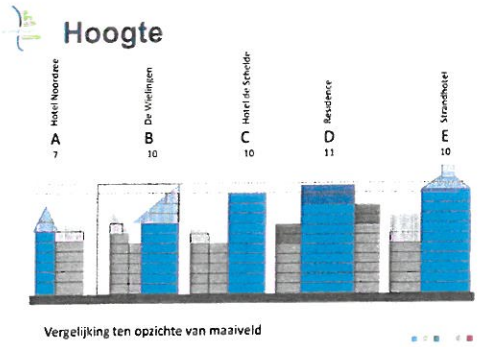
Oostburg, 18 OKT 2024

Geachte leden van de raad,

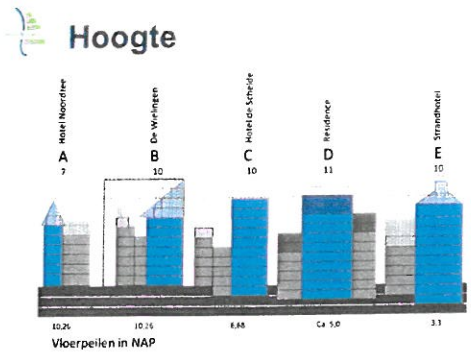
Op 8 oktober 2024 is het 'Voorstel tot aanvulling Ontwikkelingsplan en Schilvisie Cadzand-Bad in de vorm van een Beeldkwaliteitsplan Noordzee-De Wielingen Cadzand-Bad' behandeld in de Commissie Ruimte/AB. Tijdens de behandeling deed de portefeuillehouder namens het college twee toezeggingen. Deze brief gaat in op deze toezeggingen.

<u>Overeenkomst uit 2013.</u>
Tijdens de behandeling van het voorstel is gesproken over een overeenkomst die in 2013 is gesloten. Mevrouw Maenhout refereerde hieraan op het moment dat zij insprak. Raadslid de heer Quaak gaf aan deze overeenkomst graag toegezonden te krijgen. In de veronderstelling dat het hier de met partijen gesloten anterieure overeenkomst betrof, is de toezegging gedaan om deze te overhandigen. Inmiddels zijn wij geïnformeerd dat het hier een overeenkomst betreft die destijds is gesloten tussen de beide hoteliers. De gemeente was hierbij geen partij. Wij concluderen dat er daarom geen mogelijkheid is de betreffende overeenkomst aan uw raad ter beschikking te stellen.

<u>Beoogde hoogte van de nieuwe Wielingen</u>
Er leven diverse vragen over de hoogte van de beoogde nieuwbouw. Deze betreffen de wijze van meten, en meer in het bijzonder het verschil tussen meten vanaf duinhoogte of vanaf NAP. Tijdens de presentatie, en ook als onderdeel van de stukken die ter besluitvorming voorliggen, zijn de volgende afbeeldingen getoond. We zetten dat af tegen de reeds gerealiseerde projecten De Schelde en het Strandhotel.



Figuur 1

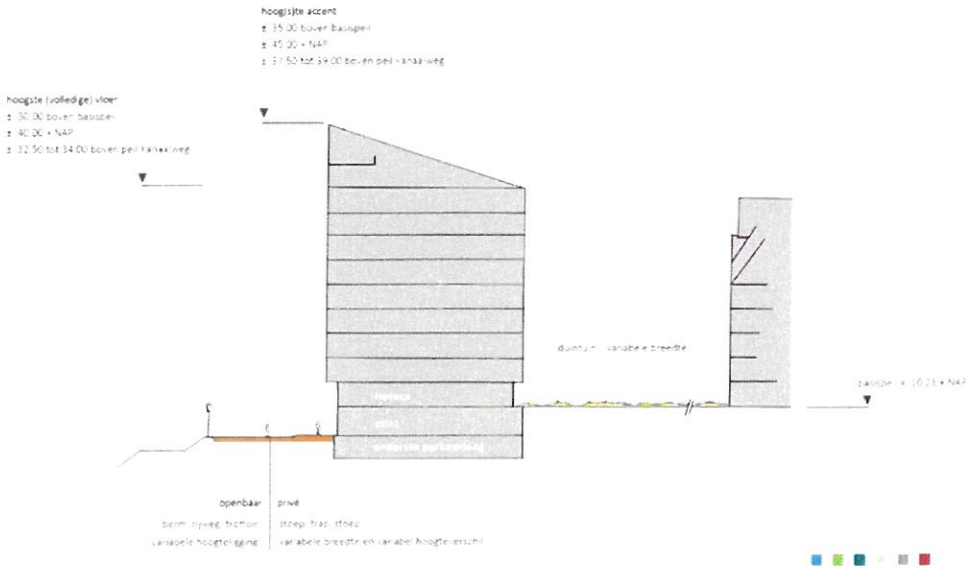


Figuur 2

Verschil met De Schelde
De top van de toren van De Schelde ligt overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning op circa 38,5 meter boven NAP en het puntje van de toren van De Wielingen op circa 45 meter boven NAP. Het verschil van 6,5 meter wordt enerzijds (circa 3 meter) veroorzaakt door het verschil tussen een plompe dakopstand bij de Schelde en een puntvormige afronding bij de Wielingen. Een dergelijk ontwerp zorgt ervoor dat in de punt geen appartement(en) kan (kunnen) worden gerealiseerd. Deze punt zien wij dan ook niet als een verdieping. Anderzijds wordt het verschil (circa 3,5 meter) veroorzaakt tussen het basispeil en de ligging van de Kanaalweg. Dit verschil is gelijk aan één verdieping. De totale hoogte vanaf NAP toont dat aan. De hoogte van 30 meter boven het basispeil van hotel De Schelde leidt tot een hoogte van 36,61 meter boven NAP, terwijl de hoogte van 30 meter boven basispeil van De Wielingen leidt tot een hoogte van 40,26 meter boven NAP. Dat scheelt boven NAP 3,65 meter ofwel één verdieping.
Samenvattend betekent dit dat de top van de toren van De Schelde op circa 38,5 meter boven NAP staat en het puntje van de toren van De Wielingen op circa 45 meter boven NAP.

Verschil met het Strandhotel
De toren van het Strandhotel kent in het omgevingsplan een maximale goothoogte van 33 meter en een maximale bouwhoogte van 38 meter. De goot- en bouwhoogte worden hierbij gemeten vanaf het peil. Het peil is hierbij gerelateerd aan de hoogte van het putdeksel in Boulevard de Wielingen. Het putdeksel ligt hier op 3,3 meter +NAP. Dit betekent dat er circa 7 meter verschil is tussen het Strandhotel en de Wielingen bezien vanuit de hoogte ten opzichte van NAP (10,26 meter - 3,3 meter). Zou voor het Strandhotel de (goot)hoogte ten opzichte van NAP zijn vastgelegd in het toenmalige bestemmingsplan, zou hier 36 of 37 meter (goothoogte), respectievelijk 41 of 42 meter (bouwhoogte)voor zijn opgenomen. Dit is wat voor de Wielingen is vastgelegd in de uit te werken bestemming. De bouwhoogte mag maximaal 35 meter boven peil liggen en het aantal bouwlagen boven dat peil mag maximaal 10 bedragen. Het peil is hierbij bepaald op de bovenzijde van de vloer van het bestaande hotel Noordzee, zijnde 10,28 meter + NAP.
In aanvulling hierop merken wij op dat voor het Strandhotel nog de 'specifieke bouwaanduiding – 1' geldt, waarbij een hoogteaccent gerealiseerd mag worden dat maximaal 45 meter hoog mag zijn ten opzichte van NAP. In de praktijk is dit het torentje.

Wat is hierbij verder van belang?
Voor het beeld dat mensen ervaren is de goothoogte bepalender dan de totale hoogte. De discussie spitst zich toe op het hoogste punt van De Wielingen. De Wielingen vormt zich, bij volledige nieuwbouw, uit drie visueel onderscheiden hoofdvolumes op een gezamenlijke ondergrond. Deze volumes verschillen in hoogte en hebben een schuin dakvlak. De gezamenlijke ondergrond bestaat uit de duintuin en de plint aan de Kanaalweg. De (maximale) hoogten van het hoogste bouwdeel zijn aangegeven in figuur 3.



Figuur 3 (figuur 14 in het Beeldkwaliteitsplan)

Het hoogste punt, bestaande uit een architectonische verbijzondering in de vorm van een punt, bevindt zich op een hoogte van circa 45 meter +NAP, circa 37,5 meter boven het gemiddelde peil van de Kanaalweg (ter plaatse van de stijging) en circa 35 meter boven het basispeil. Het laatste deel van de hoogte, dat door de puntvorm ook veel minder ervaren wordt dan een volledige bouwlaag, vormt geen zelfstandig appartement. In stedenbouwkundige zin is de aanzet van het schuine dak (de goothoogte) vele malen bepalender voor het ervaren beeld.

In de tekst van het beeldkwaliteitsplan zijn de voorwaarden voor hoogten in paragraaf 4.5 als volgt verwoord:
"*Het hoogste hoofdvolume … bevat maximaal 10 bouwlagen vanaf het basispeil. Dit is dus inclusief de laag waar de horecavoorziening in hoofdzaak is gedacht.*" Het gaat derhalve om 9 verdiepingen met appartementen. Verder staat er: "*Door de vorm van de bouwmassa zullen de bovenste 3 bouwlagen sterk in oppervlakte afnemen. … Gerekend met normale verdiepingshoogten vraagt dit een bouwhoogte van circa 30 meter vanaf het basispeil.*"

Dit is gelijk aan de hoogte van de toren van hotel De Schelde die ook bestaat uit een begane grond laag en daarop 9 verdiepingen met appartementen en een vergelijkbare hoogte ten opzichte van het basispeil (de toegang vanaf de straat) bereikt. Tenslotte staat er:
"*Door de compositie van het daklandschap zal … de hoogste bouwhoogte bereikt worden door een steil dakvlak met de punt van de 'kroon'. De punt van de kroon bedraagt maximaal 35 meter boven het basispeil. Het volume tussen de tiende bouwlaag en de kroon mag – onder voorwaarde dat de technische voorzieningen uit het zicht blijven – functioneel ingezet worden als mezzanine voor het onderliggende appartement; een extra bouwlaag is niet toegestaan.*"

Er wordt dus geen extra bouwlaag met appartementen toegestaan.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue