Tekst voor de 5 minuten spreektijd voor a.s. dinsdag avond 6 juni 2023 in de cie. A/B Sluis.
Betreft agenda punt Ontwerp bestemminsplan Noordzee-de Wielingen Cadzand-Bad.

Joost Schrijnen.

Geachte cie-leden van de Gemeenteraad van Sluis, geachte leden van het college van BenW,

Ik ben Joost Schrijnen, deeltijd inwoner van Cadzand-Bad, en ik spreek vanavond op basis van veel zienswijzen die personen en verenigingen in groten getale hebben ingediend over het Bestemmingsplan Noordzee- de Wielingen, en het daarin besloten beeldkwaliteitsplan, dat nu voor ligt ter vaststelling in uw Raad op 22 juni. Het gaat ons om de herontwikkeling van De Wielingen, we hebben geen opmerkingen over hotel Noordzee.

Ik deel een schets uit van wat mogelijk de gevolgen zijn als U dit plan vast stelt. Het onderste plaatje is een interpretatie van een studie van het Q-team uit het nu ook vast te stellen beeldkwaliteitsplan. En het bovenste plaatje is een referentie om de omvang van het voorgestelde programma te duiden: 3,5 x de toren van hotel de Schelde. Waarom dat? De Schelde toren is nu 18 appartementen van ca 100m2. De toren is 9 bouwlagen, met twee appartementen per laag op een plint. In het voorliggend bestemmingsplan voor de Wielingen mogen 70 appartementen van gemiddeld 100m2 worden gerealiseerd. Daarmee heeft U een indruk van wat er aan de orde is.

De kern van ons probleem is, dat in elk geval voor De Wielingen het ontwerp bestemmingsplan een veel te grote ontwikkeling mogelijk maakt, met veel te veel appartementen. Stedenbouwkundig ongewenst, en financieel economisch niet noodzakelijk.

Te Groot, Te Veel:

1. Tijdens de op ONS verzoek gehouden digitale informatieavond nu TWEE jaar geleden – 23 maart 2021 - nog tijdens Covid - heeft de vertegenwoordiger van het Q-team verklaard dat de opdracht was om 70 appartementen in te passen.
2. Daar begint het probleem: Dat is ECHT de omgekeerde wereld.
3. De taak van het Q-team is advisering over kwaliteitsborging met de Schilvisie als toetsingskader.
4. De wens van Cordeel om hier ruimte voor 70 appartementen mogelijk te maken lijkt dus NIET ter discussie geweest. Door deze handelswijze heeft niet de Gemeente de verantwoordelijkheid genomen, maar de marktpartij. Overigens staat op diverse pagina's in het vast te stellen Beeldkwaliteitsplan dat deze opgave toch wel aan de erg grote kant is. Kennelijk is er niemand aan de Gemeentezijde die op het idee is gekomen om van een lager aantal uit te gaan.
5. Dat heeft er dus toe geleid dat er een **aanvullend kader** is opgesteld dat een deel van de Schilvisie vervangt, zoals in de voorliggende tekst staat. Het is geen probleem als de gemeente het kader wil aanpassen, maar het is wel meer dan gewenst als de gemeente daarover dan ook behoorlijk overleg voert, **voordat** er een compleet bestemmingsplan van 300 pagina's ligt. (PM: de gemeente communiceerde in het eerste concept zelfs dat overleg niet nodig zou zijn!!)

Dan nog een apart punt. In het beeldkwaliteitsplan staat dat er nog twee varianten zijn: een variant waarin de hele De Wielingen wordt gesloopt en een variant waarbij een aantal van de bestaande appartementen met name aan de zeezijde blijft staan. De huidige randvoorwaarden zijn gebaseerd op de variant dat Cordeel alle appartementen verwerft. En als dat niet gebeurt is de vraag of alles wel in de bebouwingsenveloppe zal passen. In het vast te stellen Beeldkwaliteitsplan staat daar dan ook enigszins eufemistisch over: "Er zal dan een andere compositie (van de gebouwen) nodig zijn".

Dat is dan verder niet uitgewerkt, maar als U naar het onderste tekeningetje kijkt dan moeten die dus in de linker torens gerealiseerd worden. De vraag is wat in dat geval het kader eigenlijk is.

Dan de financiële randvoorwaarden.

1. **De onrendabele top van Noordzee.** Er zou sprake zijn van een onrendabele top bij uitbreiding van Hotel Noordzee. De regel om appartementen te mogen bijbouwen, als er sprake is van een onrendabele top, is door Uw Raad bedacht in de tijd van de Lehman-Brothers crisis, in 2007, toen de hele vastgoedwereld om viel. Dat is nu toch echt niet meer aan de orde. Maar er heeft een accountant naar gekeken zegt het college. Wat waren de criteria voor deze opdracht van het college? Welnu, op dit moment is dat dan geheel niet PUBLIEK RECHTELIJK controleerbaar. Nu is het een Black BOX. Er zou wat mij betreft een PUBLIEKE onafhankelijke toets moeten kunnen plaatsvinden. Ik zou me kunnen voorstellen dat de Raad het college vraagt dat te verzorgen en te publiceren.

   De bijdrage aan de onrendabele top moet worden betaald door de winst die gemaakt wordt in De Wielingen.
2. **De businesscase van de Wielingen.** De vertegenwoordiger van de eigenaar van De Wielingen Cordeel stelde op de digitale informatiebijeenkomst in maart 2021 dat 70 appartementen nodig zouden zijn vanwege de financiële haalbaarheid. Welnu in de huidige markt zijn 70 appartementen 60 a 70 miljoen waard. Hoe hoog zijn de kosten dan eigenlijk? De gemeente zou dat kunnen objectiveren door een externe kostendeskundige te raadplegen en te kijken of die bewering van Cordeel hout snijdt. Maar eigenlijk is dat niet eens nodig. De gemeente MOET en MAG stedenbouwkundige randvoorwaarden stellen, en in deze situatie denken wij op grond van onze financiële inzichten dat ca. 40 appartementen een goed uitgangspunt zou zijn, en een bouwhoogte niet hoger dan de voorstellen voor Noordzee. Dat past dan ook beter bij de zorgvuldige aanpak van Noordzee en het Haventje. (PM: in Knokke is juist gekozen voor LAGERE bouwvolumes van ca 3 a 4 lagen richting het ZWIN!)

Conclusie:

Kijkt u nog even mee op de plaatjes.
Als dit bestemmingsplan doorgaat kan wat op onderste de tekening staat ongeveer worden gerealiseerd: Hotel Noordzee wordt verstopt achter de Wielingen en de Wielingen vervangen door de torens zoals U kunt zien op het onderste plaatje.
En in de variant waarbij de appartementen op de kop mogen blijven moeten de twee linker torens hoger, want het rechter-deel van de Wielingen blijft dan staan.

Ik doe U twee voorstellen:

1. Ik stel voor dat U aan het college voorstelt dat het bestemmingsplan wordt aangepast zo dat er voor maximaal 40 appartementen in de Wielingen ruimte wordt mogelijk gemaakt en
2. Voor de Wielingen een hoogte niet hoger dan in de voorstellen voor Hotel Noordzee.

Ik dank U voor Uw aandacht.

JS.



Referentie: Boven 70 appartementen cf de toren van DE SCHELDE
Onder, studie van het Q-team