Nieuwvliet 24.03.2021

Zienswijze

Gericht aan B&W Gemeente Sluis, de Gemeenteraad, Waterschap Scheldestromen (niet vertrouwelijk)

A. Ontwerpbestemmingsplan Noordzee-De Wielingen

B. Ontwerp van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het uitbreiden van Hotel Noordzee, Noordzeestraat 2 Cadzand Bad

C. Ontwerp van de watervergunning voor de ver- en nieuwbouw van Hotel Noordzeestraat 2 Cadzand

Het verhaal is onduidelijk m.b.t. de exploitatie: Noordzee/de Wielingen zelfs met de plannen er naast!

A. De Wielingen/Cordeel

1. Het ombouwen van een hotel "De Wielingen" naar een appartementsgebouw heeft niets te maken met de vorige uitbating als hotel. Het dient behandeld te worden als een nieuwe aanvraag en BP. Dit pand is grenst letterlijk aan het Natura 2000 (Zwin) gebied, en is gebouwd op en aan een belangrijk waterstaatswerk en staat volledig in het kustfundament. Het is in Nederland verboden om te bouwen in het kustfundament, deze wordt ook vrijwaringszone genoemd. Dit project staat bovendien niet in de pipeline van de Zeeuwse Kustvisie. Het is daar ingedeeld onder natuurnetwerk, Natura 2000 en Zeeuwse Topkwaliteit, natuur en natuurstrand. Het woord recreatie geeft geen pas! De gezamenlijke naamgeving verandert daar niets aan en zorgt niet voor het overgaan van rechten en al zeker niet op extra vervuiling (daar heeft niemand recht op) door afbraak en nieuwbouw en aantasting dijk en duinen. Men vergeet opnieuw dat er een VGGB moet afgeleverd worden door de minister inzake bouwen in kustfundament. De kust is immers van publiek belang. De nabijheid van Haven vooral, maar ook een Gemaal impliceren wellicht ook een inbreng van Rijkswaterstaat hierin. De afwezigheid van een bouwplan én een advies van het Waterschap is schokkend.
2. De nieuwe resultaatsverplichting vanaf maart 2021 in NL is een verplichting tot reductie van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door het bij wet vaststellen van drie omgevingswaarden, namelijk: in 2025 ten minste 40%, in 2030 ten minste 50%, in 2035 ten minste 74%. Deze resultaatsverplichting kan nooit bereikt worden, niet nu en niet binnen de bouwtijd, noch in exploitatie ervan. T.o.v. 1990 heeft Cadzand Bad zich volledig versteend, een maritiem balkon betekent precies een gaatje met zicht op zee. Is dat het zicht op open landschap waar we hier altijd van spreken? De PAS vergunning is reeds afgeschaft, de stikstofnormen reeds 2 x aangepast sinds de bijlage. Een nieuwe test is verplicht. Er dient ook specifiek gelet worden dat de uitlaatgassen van de ondergrondse parking nu rechtstreeks op het Natuurgebied Het Zwin worden geëvacueerd via ventilatie of anderszins. Dat dit zomaar zou kunnen is fout bedacht.

3. **Het niet bestaan van een bouwplan** maakt dat geen enkele studie relevant is en daarna aantal verdiepingen en eigen regeltjes aanvullen binnen een gekregen vergunning via eindeloze partiële herzieningen (a la Roompot) is ongewenst. "**Op maat**" binnen de Omgevingswet zal de verplichte burgerparticipatie dit ook kunnen verhinderen.
4. Het **wegverkeerslawaai** is gebaseerd op tellingen **van 2009!!!** De toekomst wordt voorspeld door toerisme 13 jaar terug en bureau-veronderstellingen. Dit zijn hele slechte bouwmanieren, die weinig vertrouwenwekkend zijn naar de initiatiefnemers.
5. Verbod op bouwen in **Zeeuwse Topkwaliteitsgebieden**. Na Cavelot is er ondanks opmerkingen in Kustvisie/Bosch en Slabbers niets aan landschappelijke kwaliteiten gebeurd. Zelfs de landschappelijke inpassing met bomen en paden is niet uitgevoerd. De open sfeer die men in Cadzand nastreeft wordt niet gevolgd. Dit geeft dus geen garanties, zelfs niet in PPS samenwerking, waar de Gemeente zelf partij was.
6. De **Europese Milieuwetgeving**, de Belgische en Nederlandse milieuwetgeving zijn inmiddels nagenoeg op gelijke strenge golflengte. De NL milieu-inspanning 25% lager dan in 1990 is niet behaald. De BE normen zullen in de vervuilingshexagoon te zien zijn met impact op het internationaal netwerk en de grenssteden. De internationale impact wordt hier vergeten, maar zal ook hiervoor aangekaart worden in Oost Vlaanderen. De huidige test maakt de overschrijding te groot en kan dit project niet doorgaan.
7. **Geen MER**: Dat de Gemeente meent hier geen MER studie te moeten overleggen is fout. U moet immers bewijzen dat dit geen impact heeft op **de natuur en de omgeving**. U kan dit niet nalaten. De afwerking van de laatste zwakke schakel is tegelijkertijd met de havenaanleg gebeurd, eveneens de aansluitende duinlandschap die gefinaliseerd zijn. Die duinen omvormen tot parking en dus nu opnieuw aantasten met bouwwoede is frustrerend voor de omgeving en bewoners.
8. **Milieu** : "Als het wijzigen of intrekken van de vergunning de enige maatregel is die kan worden genomen, genomen ter voorkoming van de verslechtering van de beschermde natuurgebieden, worden dit passende maatregelen genoemd. Op grond van Europese wetgeving is Nederland verplicht om zulke passende maatregelen te nemen. Als geen zicht is op het uitvoeren van andere stikstof verminderende maatregelen binnen een afzienbare tijd, dan komt het wijzigen of intrekken van één of meerdere natuurvergunningen in beeld als daarmee wel op korte termijn stikstof vermindering kan plaatsvinden. Het bevoegd gezag moet dan de vergunning wijzigen of intrekken. Anders dan bij de keuze om de vergunning te wijzigen of in te trekken, is er geen ruimte meer voor een belangenafweging."
9. **Binnen Zeeuwse Kustvisie** (7.3 STRATEGIE VOOR DE KUST VAN WEST ZEEUWS VLAANDEREN) - Zeeuwse topkwaliteit - De Zeeuwse topkwaliteit komt tot uiting in het strand, de duinen en grote delen van de binnenduinrand. In zijn algemeenheid zijn er binnen de categorie Zeeuwse topkwaliteit geen nieuwe (recreatieve) ontwikkelingen mogelijk.
10. Een **renovatie** van een gebouw in tijden van circulatie, hergebruik, economische- en coronacrisis, waar men economische zware schade verwacht kan aangeraden zijn. Het is dan geen flashy gebouw. So what?
11. **Past niet in Ontwikkelingsplan** Cadzand Bad: "Verder past een eigentijds karakter langs het kanaal en de omgeving van het toekomstige maritieme balkon beter bij de 'leeftijd' van deze structuurdragers. Tot slot zal ook de Noordzeestraat met de twee hotels in de beleving beter aansluiten op de omgeving. Maar wat geldt voor de boulevard geldt ook voor deze Blauwe Laan: de bebouwing ademt de sfeer van een kustplaats. Dit beeldkwaliteitkader geeft

spelregels voor vernieuwing van bestaande woonbebouwing pal langs het kanaal aan de Scheldestraat en Kanaalweg. Functiewijzigingen of functiecombinaties met horeca, detailhandel en dienstverlening **zijn niet aan de orde**. Voor de openbare ruimte zijn vooralsnog geen ingrijpende herinrichtingen gepland." Dit betekent 2 hotels, geen bijkomende restaurants of andere diensten., dus geen appartementsgebouw. Het valt ook duidelijk buiten het begrenzingsgebied Cadzand Bad, dus buiten het plan!

12. Voor **gasvrij bouwen**, geen licht op Natura 2000 gebied, hemelwateropvang, milieuvriendelijke materialen is geen enkele inspanning gedaan. De zoetwaterbubbel in duingebied wordt niet besproken.
13. Dit is wel **heel kort door de bocht dat niemand hier inspraak heeft**! "Van een inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke inspraakverordening kan worden afgezien, nu de beoogde ontwikkeling onderdeel uitmaakt van het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie Cadzand-Bad, welke documenten aan inspraak onderhevig zijn geweest."

B Uitbreiding Noordzee Hotel.

1. Door de koppeling aan Hotel de Wielingen vervalt ook dit project negatief uit. Het is het beleidskader Sluis wat immers zorgt voor de overdreven luxe stempel in Cadzand : "de doorgroei van de hotelcomplexen kan gecombineerd worden met de ontwikkeling van luxe recreatieappartementen."
2. Het komt voor, dat hier een synergie van belangen is. Indien er een nieuw en groter appartementsgebouw komt is het logisch dat ook Noordzee Hotel hier bij gebaat is, wellicht toekomstig beheer en een nieuw restaurant op loopafstand. Daar is niks mis mee, ook niet met coördinatie. Of er dankzij de hotelexplosie, met veel appartementsformules Cadzand zijn saturatie heeft bereikt, wordt niet gefundeerd door cijfers of statistieken van de Gemeente. Het is gewoon een copy paste van de Blanke top, die gescheiden appartementen van 1.5 mio op de duin mag planten. De prijszetting is hier niet gemaakt, maar gezien de ligging idem dito en erger. Voor zulke doelen hoeven onze duinen geen parking te worden (buiten eigendomsgebied dan nog en buiten kadaster).
3. De bevoorrading van het hotel langs het langzaam verkeers-pad naar Het Zwin is een no go. Dit staat haaks op alle veiligheidsregels! Net zoals de huidige trottoirs meenemen in het bebouwingsplaatje.
4. Uitbreiding restaurant is juist gerealiseerd**: Air Republic**. Een uitbreiding van 40 kamers is niet echt relevant gezien de concurrentie. Het dak is voor de schone ogen van het Q team? , een restaurantuitbreiding is recent gedaan door de overname van het 1* restaurant Air Republic van Sergio Hermans in de haven. Nog een nieuw restaurant wordt dus een **schijnbaar monopolie** in de Blauwe Laan. Gezien de topprijzen per kamer tot 345€ per nacht, wordt dit, maar ook alle andere nieuwe hotels, enkel voor the top of the bill.
5. Het lijkt normaler dat de uitbating van de Wielingen wordt overgedragen/verkocht aan Noordzee voor renovatie en bijkomend restaurant en bijkomende 40 kamers zijn dan vanzelf inbegrepen daarin. Dan is er minieme milieuschade, toch een herwaardering van 1 gebouw en wordt Natura 2000 gebied min of meer gevrijwaard en risico's gesplitst.
6. **Algemeen:** Er zijn veel meerwaardes te bedenken als De Wielingen zou afgebroken worden en toegevoegd aan de openbare ruimte, voor zitjes en wat spel en sport achter een windvang (bijv. a la Rubensplein of andere voorbeelden) Mag er nog wat fun te beleven zijn of enkel money maken? Cadzand moet door zijn huidige stijl al op weinig sympathie rekenen.

De bouwroute is niet uitgestippeld, de Ringdijk Noord wordt niet vernoemd. Wel Retranchement en Potjes, dus alle verkeer mag **weer door Boerenhol, Groede en Nieuwvliet**, Cadzand dorp en allemaal over de aansluiting bij Gemaal? De Crow normen voor parkeren zijn anders bij appartement dan hotel en dienen via verkeerseffectenstudie berekend worden, de dorpsnormen zijn niet meer geldig. Een parking achter Cavelot/de Lopinge en via kanaalbrug kan ook. Zeggen dat er voor bezoekers geen parking is in de Blauwe laan is vergaand. Het plan wat 11 jaar geleden ontworpen is en het bijbehorende Q team kan wellicht ook ingewisseld en geactualiseerd worden naar modernere visies en leden: geen Normandische stijl, hoe kunnen Roompots prefabhuizen en luxe appartementen hetzelfde uitzicht nastreven? functionelere vormgeving, cocreatie bewoners, inspraak enz.

7. Zonder koopwoningen voor de inwoners en enkel overlast van groeiend toerisme voor de wijde omgeving, mag dit project zijn plannen opbergen cfr. de elementen uit de gegeven zienswijze.

C. Ontwerp watervergunning voor nieuw- en verbouw

Deze is er niet, er is geen advies, er is ook geen plan. Nieuwbouw mag niet op het waterstaatswerk!

- **Ik ga volstaan met hier enkele regels over te nemen. Het ziet er naar uit dat er geen enkele voorwaarde, geen enkele berekening gedaan is.**
- **Wat wijzigt er aan waterstand, duinen en straten?**
- **Welke aanpassingen moeten er in de komende 50 jaar nog gebeuren aan het Gemaal?**
- **Wat is de maximale belasting van de dijk?**
- **Geeft dit gevolgen voor versteviging van het weggedeelte tot het kanaal?**
- **Er mogen geen bouwwerken in het kustfundament. Hoe vaak wordt deze fout herhaald?**
- **Waar zijn overloopgebieden als de zeespiegel stijgt, nu de Belgische kant van het Zwin op minder faalkans is gebracht?**
- **Normaliter moet de Gemeente lang voor dit stadium advies vragen aan het Waterschap?**
- **Welke risico's zijn hier dus onbekeken door een overheidsinstantie.**
- **Ik neem aan dat ook Rijkswaterstaat door de connectie met de zee geraadpleegd dient te worden.**
- **Er is geen enkele risicoanalyse gedaan op het bouwen op primaire dijk en regionale dijk.**

Dit plan maken heeft geen zin zonder advies van Waterschap en Rijkswaterstaat.

Algemene voorwaarden om rekening mee te houden.
7.3 Aanvulling op lid 7.1 ten aanzien van het BOUWEN in een waterstaatswerk
In aanvulling op het bepaalde in lid 7.1 is het toegestaan te bouwen onder de volgende voorwaarden:
op deze gronden mogen ten behoeve van de functie Waterstaat - Waterkering uitsluitend bouwwerken, **geen gebouwen zijnde**, worden gebouwd met een bouwhoogte **van ten hoogste 3 m;** ten behoeve van ander, ter plaatse van deze gronden toegestaan, gebruik mag - met inachtneming van de geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, **niet wordt uitgebreid** en gebruik wordt gemaakt van de

bestaande fundering dan wel wanneer de bouwwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de realisering van de gebruiks- en bouwmogelijkheden.

Artikel 6. Waterstaat – Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor **bescherming en veiligstelling van de waterstaatkundige functie** van de primaire en regionale waterkering.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. Op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 van dit artikel genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, **geen gebouwen zijnde**, worden gebouwd.
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.
c. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering dan wel wanneer de bouwwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de realisering van de gebruiks- en bouwmogelijkheden ingevolge de bestemmingen 'Horeca' en/of 'Gemengd - Uit te werken'.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Hogere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder b van dit artikel ten behoeve van het bouwen van hogere bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

a. De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend ten behoeve van de bouw van bouwwerken**, geen gebouwen zijnde**.
b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien het belang van de waterstaatskundige functie van de primaire en regionale waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.
c. Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

6.3.2 Uitbreiding bestaande bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder c van dit artikel ten behoeve van het uitbreiden van bestaande bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterstaatskundige functie van de primaire en regionale waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.
b. Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

6.3.3 Oprichten nieuwe bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder c van dit artikel ten behoeve van het oprichten van nieuwe bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterstaatskundige functie van de primaire en regionale waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.
b. Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 9. Algemene aanduidingsregels

9.1 Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone –dijk'

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor waterstaatkundige voorzieningen.

9.1.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1.1 van dit artikel genoemde bestemming bouwwerken, **geen gebouwen zijnde**, worden gebouwd.
b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.
c. Voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en geldende bouwregels mag uitsluitend worden gebouwd, als het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 1.2 onder c van dit artikel met inachtneming van de volgende regels:

a. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen.
b. De waterstaatkundige belangen worden door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad.
c. Alvorens te besluiten over het verlenen van een omgevingsvergunning, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

D.G. de Groote

Bondgenootschap Zeekraal

Zeekraalstraat 29 4504PH Nieuwvliet

Privé :Hemingplein 10 9051 Sint Denijs Westrem

Handtekening

