Notitie
zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan Noordzee De Wielingen (NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-ON01) op grond van artikel 3.30 Wro gecoördineerd met de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp watervergunning Noordzeestraat 2, Cadzand (Hotel Noordzee)

Sluis, 18 december 2025

Inhoud

1. Inleiding 4
1.1 Overzicht procedure 4
1.2. Overzicht ingediende zienswijzen 5
1.3. Leeswijzer 5
2. Initiatief Noordzee-De Wielingen 6
2.1 Inleiding 6
2.2 Aard van de koppeling 6
2.3 Intensivering van de bebouwing 8
3. Samenvatting zienswijzen 11
3.1 Reclamant 1 11
3.2 Dorpsraad Cadzand 12
3.3 Reclamant 3 12
3.5 Natuurbeschermingsvereniging ’t Duumpje West Zeeuws-Vlaanderen 13
3.6 Stichting Duinbehoud 14
3.7 Vereniging van Eigenaren Cadzand-Bad a/d Lopinge 14
3.8 Provincie Zeeland 15
3.9 Reclamant 9 15
3.10 Bondgenootschap Zeekraal 15
3.11 Reclamant 11 16
3.12 Zeeuwse Milieufederatie 16
3.13 Neptunus Cadzand Holding 17
3.14 Toeristisch Ondernemers Platform Cadzand (TOP Cadzand) 17
3.15 Stichting Cadzand-Cultureel 17
3.16 Reclamant 16 18
3.17 Vereniging van Eigenaren Sincfal in Cadzand-Bad 19
3.18 Reclamant 18 19
3.19 Reclamant 19 20
3.20 Reclamant 20 20
3.21 Reclamant 21 21
4. Overwegingen t.a.v. de zienswijzen (hoofdlijn) 22
4.1 Inleiding 22
4.2 Participatie en inspraak 22
4.3 Verhouding tot het (gemeentelijk) beleid 22
4.4 Massaliteit, hoogte en zeewaartse uitbreiding 24
4.5 Schaduwwerking, privacy en zichtlijnen 26
4.6 Programmatische onderbouwing 27
4.7 Verkeer, inclusief wegverkeerslawaai en bouwverkeer 29
4.8 Natuur en stikstof 31

5. Overwegingen t.a.v. de zienswijzen (per reclamant) 32
5.1 Overwegingen zienswijze Reclamant 1 32
5.2 Overwegingen zienswijze Dorpsraad Cadzand 33
5.3 Overwegingen zienswijze Reclamant 3 33
5.4 Overwegingen zienswijze Reclamant 4 35
5.5 Overwegingen zienswijze ‘t Duumpje 36
5.6 Overwegingen zienswijze Stichting Duinbehoud 38
5.7 Overwegingen zienswijze VvE Cadzand-Bad a/d Lopinge 39
5.8 Overwegingen zienswijze Provincie Zeeland 39
5.9 Overwegingen zienswijze Reclamant 9 40
5.10 Overwegingen zienswijze Bondgenootschap Zeekraal 40
5.11 Overwegingen zienswijze Reclamant 11 42
5.12 Overwegingen zienswijze Zeeuwse Milieufederatie 42
5.13 Overwegingen zienswijze Neptunus Cadzand Holding 43
5.14 Overwegingen zienswijze Toeristisch Ondernemers Platform Cadzand 44
5.15 Overwegingen zienswijze Stichting Cadzand-Cultureel 44
5.16 Overwegingen zienswijze Reclamant 16 45
5.17 Overwegingen zienswijze VvE Sincfal in Cadzand-Bad 47
5.18 Overwegingen zienswijze Reclamant 18 47
5.19 Overwegingen zienswijze Reclamant 19 48
5.20 Overwegingen zienswijze Reclamant 20 48
5.21 Overwegingen zienswijze Reclamant 21 49
6. Aanpassingen 50
6.1. Aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen 50
6.2. Ambtshalve wijzigingen 51

1. Inleiding

1.1 Overzicht procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Noordzee-De Wielingen (NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-ON01), de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp watervergunning Noordzeestraat 2, Cadzand (ten behoeve van hotel Noordzee) hebben, op grond van de coördinatieregeling ex. artikel 3.30 Wro, tezamen zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische regeling voor de verbouwing en uitbreiding van 'hotel Noordzee' en in een uit te werken bestemming[1] voor de (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw op het aangrenzende terrein van het voormalige hotel 'De Wielingen'.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunningen hebben met de bijbehorende stukken in de periode van 18 februari tot en met 1 april 2021 ter inzage gelegen op het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op 17 februari 2021 heeft van de terinzagelegging publicatie plaatsgevonden in de Staatscourant en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunningen zijn eenentwintig zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend. De zienswijzen zijn in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja, op welke wijze, de zienswijzen gevolgen hebben voor de vaststelling van het bestemmingsplan en/of het verlenen van de omgevingsvergunningen. Voor zover de zienswijzen zijn gericht tegen de ontwerpwatervergunning, die in deze procedure is gecoördineerd, zijn deze gronden beoordeeld door het waterschap Scheldestromen. Het waterschap besloot daarbij over de te verlenen watervergunning. Een besluit over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van hotel Noordzee is niet meer nodig. Deze aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen ging uit van normen, installatie- en bouwtechnieken en de financiële situatie in 2019. Dat past niet meer en de initiatiefnemer heeft de aanvraag ingetrokken. Er worden hierdoor dan ook geen drie maar twee besluiten gezamenlijk ter inzage gelegd.

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In onderstaand overzicht van ingediende zienswijzen en in de verdere beantwoording daarvan worden de indieners van zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente. Indieners van zienswijzen worden verder aangeduid als 'reclamanten'.

[1] Met de inwerkingtreding de Omgevingswet, is de uitwerkingsplicht omgezet naar een binnenplanse omgevingsplanactiviteit; dit is een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het uitvoeren zonder omgevingsvergunning verboden is.

.

1.2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en de ontwerpwatervergunning zijn eenentwintig zienswijzen ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijzen opgenomen.

Reclamant	Naam	Datum ontvangst
1	Reclamant 1	31 maart 2021
2	Dorpsraad Cadzand	31 maart 2021 (pro forma)
3	Reclamant 3	23 maart 2021
4	Reclamant 4	19 maart 2021 en aanvullend 31 maart 2021 (pro forma)
5	Natuurbeschermingsvereniging ’t Duumpje West Zeeuws-Vlaanderen	31 maart 2021
6	Stichting Duinbehoud	31 maart 2021
7	Vereniging van Eigenaren Cadzand-Bad a/d Lopinge	31 maart 2021
8	Provincie Zeeland	31 maart 2021
9	Reclamant 9	31 maart 2021
10	Bondgenootschap Zeekraal	26 maart 2021, aangevuld 31 maart 2021
11	Reclamant 11	31 maart 2021
12	Zeeuwse Milieu Federatie (ZMF)	31 maart 2021
13	Neptunus Cadzand Holding	26 maart 2021
14	Top Cadzand	31 maart 2021 (pro forma)
15	Stichting Cadzand cultureel	31 maart 2021
16	Reclamant 16	16 maart, aangevuld 31 maart en 16 juni 2021
17	VvE Sincfal	30 maart 2021
18	Reclamant 18	30 maart 2021
19	Reclamant 19	1 april 2021
20	Reclamant 20	1 april 2021
21	Reclamant 21	1 april 2021

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en op grond van dit criterium ontvankelijk. Omdat door éénieder een zienswijze kan worden ingediend zijn ook op grond van dit criterium alle zienswijzen ontvankelijk.

Waterschap Scheldestromen heeft op 14 april 2021 nog een toevoeging aan het wateradvies ingediend. Deze toevoeging wordt ook in deze notitie behandeld.

1.3. Leeswijzer

In **paragraaf 2** wordt voor de leesbaarheid van deze notitie de beoogde ontwikkeling kort toegelicht. In **paragraaf 3** van deze notitie worden de zienswijzen samengevat weergegeven. Omdat in de zienswijzen een aantal punten terugkomen, wordt in **paragraaf 4** de hoofdlijn in de beantwoording van deze vaker geuite punten weergegeven. In **paragraaf 5** worden vervolgens de zienswijzen van overwegingen en een conclusie voorzien, waar mogelijk en zinvol met een verwijzing naar paragraaf 4. In **paragraaf 6** staan de voorgenomen aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan en de te verlenen omgevingsvergunning naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen opgesomd, waaronder de toevoeging aan het wateradvies.

2. Initiatief Noordzee-De Wielingen

2.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt eerst de achtergrond van het initiatief tot transformatie van de percelen Noordzeestraat 2 (plandeel Noordzee) en Kanaalweg 1 (plandeel De Wielingen) te Cadzand-Bad beschreven. Er is ter plaatse sprake van twee aan elkaar gekoppelde initiatieven:

1. De eigenaar van hotel Noordzee aan de Noordzeestraat 2 wenst het bestaande hotel te vernieuwen en uit te breiden door het (thans) aanwezige aantal van 64 kamers te vergroten tot (in de toekomst) maximaal 104 kamers. Deze vernieuwing en uitbreiding is noodzakelijk om te voldoen aan de wensen van de hedendaagse toerist en daarnaast om een gezonde bedrijfsvoering en concurrentiepositie te behouden. Om de uitbreiding te kunnen realiseren, worden bestaande hotelkamers gesloopt. Er worden minimaal 53 en maximaal 64 hotelkamers nieuw gebouwd. Het plan bestaat qua uiterlijke verschijningsvorm uit een optopping van het bestaande gebouw in combinatie met een uitbreiding van het plot met een knik in zeewaartse richting. De vernieuwing en uitbreiding gaan gepaard met een investering in de bijbehorende voorzieningen voor gasten (o.a. de restauratieve ruimte en de wellnessvoorzieningen). Verder wordt het parkeren voor gasten en personeel onder het (nieuw te realiseren) duin gebracht (buiten het zicht), hetgeen bijdraagt aan de kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het hotel.
2. De eigenaar van het voormalige hotel ‘De Wielingen’ aan de Kanaalweg 1 wil het hotelgedeelte slopen en in plaats daarvan recreatieappartementen realiseren. In de bestaande situatie zijn 15 aan de zeezijde gelegen appartementen, verdeeld over vijf verdiepingen, particulier eigendom. De vijfde verdieping van het appartementendeel is bouwkundig nauw verbonden met het voormalige hotel. Met de eigenaren van de drie appartementen op de vijfde verdieping is al overeengekomen dat zij een nieuw recreatieappartement in het nieuwe complex krijgen, tegen ‘inlevering’ van het bestaande appartement. Voor de realisatie van het plandeel De Wielingen zijn en worden twee opties verkend:
   a. het bestaande gebouw wordt in zijn geheel gesloopt en aan de huidige particuliere eigenaren wordt een nieuw appartement aangeboden in het nieuw te bouwen complex;
   b. de particuliere eigenaren van appartementen op de verdiepingen 1 tot en met 4 behouden hun bestaande 12 appartementen en het nieuwe complex wordt daar omheen ontworpen en gebouwd.

   Ongeacht de uiteindelijke uitvoering, worden er op het perceel Kanaalweg 1 (plandeel De Wielingen) maximaal 68 recreatieappartementen van gemiddeld 100 m² exclusief buitenterras gerealiseerd. Deze 68 eenheden zijn bedoeld voor de 15 bestaande appartementseigenaren en 53 nieuwe eigenaren.

   Ten slotte wordt de horecafaciliteit die nu nog in hotel Noordzee zit een accommodatie die meer dan nu voor de eigen gasten is. Op de begane grond van het complex De Wielingen wordt aan de zeezijde voorzien in een horecafaciliteit voor strandgasten en voorbijgangers als koffie- of lunchgelegenheid. De directe toegang naar de duinen en het strand vanuit hotel Noordzee die er nu nog is, bestaat in de toekomst niet meer.

2.2 Aard van de koppeling

De koppeling tussen beide initiatieven is drieledig:

1. Beleidsmatig: Vestiging van nieuwe hotels en bijbehorende voorzieningen is in de Schilvisie Cadzand-Bad niet voorzien. De doorgroei van de hotelcomplexen in Cadzand-Bad kan volgens staand beleid van de gemeente Sluis gecombineerd worden met de ontwikkeling van (luxe) recreatieappartementen. Bij besluit van de gemeenteraad van Sluis op 27 september 2007 is bepaald dat de nagestreefde verhouding 50/50 is. Dit besluit is opgenomen in de Schilvisie Cadzand-Bad (pagina 10). Dit betekent concreet dat voor iedere hotelkamer die gerealiseerd

wordt, de mogelijkheid bestaat om een recreatieappartement te realiseren. Het uitgangspunt voor het besluit van de gemeenteraad was dat op deze manier de ‘onrendabele top’ van de investering in de hotelkamers kan worden gecompenseerd. Deze mogelijkheid is ook benut door drie andere hotels in Cadzand-Bad.

In het geval van hotel Noordzee worden minimaal 53 hotelkamers (op)nieuw gebouwd. Hiervan wordt de ‘onrendabele top’ tegen de achtergrond van dit beleidskader in dit bestemmingsplan ‘gecompenseerd’ met 53 nieuw te bouwen recreatieappartementen op de naastgelegen plot Kanaalweg 1 (het voormalige hotel ‘De Wielingen’). Het verschil tussen de investering in de nieuwbouw van hotelkamers, inclusief vernieuwing van het voorzieningenniveau van het hotel (parkeren onder de grond, landschappelijke inpassing, wellness, food) en de bedrijfs-/exploitatiewaarde daarvan, wordt in het geval van hotel Noordzee beschouwd als de onrendabele top. Het gehele plan is onderbouwd met een goed ondernemingsplan, voorzien van een accountantsverklaring. Dit ondernemingsplan is getoetst en akkoord bevonden door de gemeente.

Daarnaast kan, door in het bestemmingsplan een koppeling te leggen tussen de twee aangrenzende percelen, beter gevolg gegeven worden aan de beleidsuitgangspunten van de Schilvisie Cadzand-Bad. Hierin is stedenbouwkundig voorgeschreven dat beide ontwikkelingen nauw op elkaar afgestemd worden. Dit betreft met name het ensemble van bebouwing met verschillende bouwhoogten, adequate parkeeroplossingen op eigen terrein, beschikbare horecavoorzieningen en kwaliteit van de buitenruimte. Eerdere (individuele) pogingen van hotel Noordzee en voormalig hotel De Wielingen om ieder voor zich (een uitbreiding van) hotelkamers en de daarbij toegestane recreatieappartementen te realiseren op de eigen plot, zijn gestaakt. Geconcludeerd is dat de beoogde kwaliteit(sverbetering) niet haalbaar was, omdat er een te groot bouwvolume zou ontstaan.
De nu gekozen oplossingsrichting beperkt het totale bouwvolume op de beide plots, de groei van het aantal hotelkamers en recreatieappartementen, en daarmee ook de toename van het aantal verkeersbewegingen. Er is verder sprake van een integraal ontwerp met ruimte voor landschappelijke inpassing en gebruik van duinen als aanleiding voor die landschappelijke inpassing. Binnen het, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, aangepaste ontwerp vindt parkeren uit het zicht en grotendeels onder het duin plaats. Door het aangepaste entreeplein voor hotel Noordzee en het verleggen van de inrit van de parkeervoorziening van De Wielingen naar de Kanaalweg neemt het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van het ten tijde van de ter inzagelegging beoogde plan af en kan de bevoorrading verkeersveilig plaatsvinden. Deze aanpassingen zijn het gevolg van het onderzoek dat door Juust is uitgevoerd op basis van het amendement van de gemeenteraad van 31 oktober 2024.

2. Financieel: Beide initiatiefnemers hebben een overeenkomst gesloten, waarin is afgesproken dat vanuit de opbrengst van de realisatie van recreatieappartementen in plandeel ‘De Wielingen’ een financiële bijdrage wordt geleverd voor de realisatie van de uitbreiding en kwaliteitsverbetering van hotel Noordzee.

3. Procedureel: De omgevingsvergunning voor het bouwen voor hotel Noordzee ging uit van normen, installatie- en bouwtechnieken en de financiële situatie in 2019. Dat past niet meer. In de procedure blijft het bestemmingsplan voor het gehele plangebied (Noordzee en De Wielingen) gecoördineerd met de watervergunning voor de herontwikkeling van hotel Noordzee, maar is de omgevingsvergunning voor het bouwen van hotel Noordzee ingetrokken. Hotel Noordzee vraagt binnen de kaders van het nieuwe bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het bouwen aan. Dat kan in eerste instantie een kleiner gebouw zijn dan was beoogd in de aanvraag uit 2019. De procedure voorziet nu in het bestemmingsplan voor het gehele plangebied (Noordzee en De Wielingen), gecoördineerd met de watervergunning voor (uitsluitend) de herontwikkeling van hotel Noordzee.
Voor het plandeel De Wielingen zijn er nog twee opties; gehele sloop/nieuwbouw of gedeeltelijke sloop/nieuwbouw waarbij de bestaande appartementen (deels) behouden blijven. Daarom is er voor plandeel De Wielingen een uit te werken bestemming gebruikt (uitwerkingsplicht). In deze uit

te werken bestemming liggen wel de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten vast, maar niet het precieze ontwerp van het gebouw. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten zijn in nauwe samenspraak met het Q-team geformuleerd, in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is geamendeerd vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2024. Het beeldkwaliteitsplan krijgt door de koppeling aan de regels van het bestemmingsplan een bindende status.

Nu de Omgevingswet in werking is getreden, komen de uitwerkingsregels in het Omgevingsplan, maar kan de procedure van het uitwerkingsplan niet meer doorlopen worden. Gemeente en initiatiefnemer hebben in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat in de vervangende procedure voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd wordt. De ontwerpvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor De Wielingen wordt gedurende zes weken ter visie gelegd, zodat derden hun zienswijze kunnen inbrengen. Dit is geborgd door dit deel van de anterieure overeenkomst expliciet in de openbare zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst op te nemen en te publiceren.

2.3 Intensivering van de bebouwing

In veel zienswijzen worden zorgen geuit over de intensivering van de bebouwing op de locatie die ten koste zou (kunnen) gaan van de badplaatsidentiteit. De zorgen richten zich vooral op de veronderstelde massaliteit en de hoogte van de bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan speelt een bepalende rol om die zorgen te verminderen. In het beeldkwaliteitsplan is gebruik gemaakt van eerdere ontwerpstudies om aan te tonen dat sommige ontwerpkeuzes de badplaatsidentiteit inderdaad kunnen schaden. Daar tegenover staan de oplossingsrichtingen waarmee ook een verantwoorde vernieuwing plaats kan vinden, die voldoet aan de uitgangspunten van de Schilvisie. Daarvoor wordt ‘onderzoeks- en ontwerp’-ruimte geboden.

Dat geldt voor de maximale hoogte van het gebouw. In het beeldkwaliteitsplan wordt de ruimte geboden om met een spitse bebouwing een hogere hoogte te bereiken, zonder dat het mogelijk is over een grote breedte die hoogte te bereiken. Daarmee wordt duidelijk dat er geen sprake kan zijn van hoge platte torens en dat de massaliteit van het gebouw zoveel mogelijk gerelativeerd moet worden. Tegelijkertijd kunnen inderdaad hoogtes bereikt worden die zich meten met de hoogte van de torens bij hotel De Schelde en het gebouw Residence. Het opnamevermogen van de omgeving – zeker na de verbreding van de duinen en de realisatie van de jachthaven – laat dat uit stedenbouwkundig oogpunt toe.

In het ter inzage gelegde beeldkwaliteitsplan was ook ruimte om op het kleine parkeerterrein voor de huidige Wielingen te bouwen. Veel insprekers verweren zich tegen deze mogelijkheid. Overleg met de initiatiefnemer heeft ertoe geleid dat deze bereid is af te zien van de mogelijkheid om boven het peil te bouwen op deze plek. Het is wel de bedoeling dat de parkeerkelder van het nieuw te bouwen gebouw doorloopt onder het duin. Dit heeft evenwel geen gevolgen voor de massaliteit. Verder heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan bepaald dat het hoogste plandeel van De Wielingen 3 meter lager wordt en het maximaal aantal verdiepingen in het hoogste plandeel van De Wielingen 1 verdieping minder wordt. In overleg met de initiatiefnemer is met het oog op het kleinere volume ook het maximale aantal appartementen met 2 verminderd. Daarmee is tegelijkertijd zeker gesteld dat er niet meer nieuwe appartementen kunnen worden gerealiseerd dan nieuwe hotelkamers.

In het beeldkwaliteitsplan is duidelijk gemaakt dat de buitenruimte van de gebouwen Noordzee en De Wielingen zoveel mogelijk uit ‘beleefbaar duin’ zal bestaan. Dat wil zeggen een duinlandschap dat niet alleen vanuit de balkons van hotelkamers in hotel Noordzee en recreatieappartementen in De Wielingen, maar ook vanuit de omliggende wegen (Kanaalweg en Noordzeestraat) zichtbaar en voelbaar is (zie onderstaande figuur met twee foto’s vanuit hetzelfde standpunt). Daarbij ligt de bovenkant van het duin circa 1 meter boven het niveau van de Noordzeestraat, zodat je over het duin heen kijkt naar het hotel in plaats van op een parkeerplaats.

Een vergelijking van de bestaande en beoogde situatie geeft aan dat het oppervlak onverharde, kwalitatief hoogwaardig ingerichte buitenruimte toeneemt van circa 1.500 m² in de bestaande situatie naar meer dan 3.500 m² in de beoogde situatie ofwel van circa 12% naar bijna 30% van het bestemmingsplangebied.





Huidige stenige omgeving (boven) wordt duinbeleving (onder)

Het volume aan bebouwing neemt zowel op de plot van Noordzee als op de plot van De Wielingen toe, met name in de hoogte. Vanuit stedenbouwkundig perspectief worden de schaal en maatvoering gerelativeerd door de weidse ruimte rondom (zee, duinen, uitwateringskanaal). Daarmee wordt recht gedaan aan de badplaatsidentiteit. Daarvoor is wel een uitgekiend ontwerp nodig.

Het programma van de totale ontwikkeling is in het bestemmingsplan (door middel van de bouw- en gebruiksregels) vastgelegd. De kwaliteit wordt geborgd door de eisen vanuit het Beeldkwaliteitsplan. Dit is als bijlage bij de regels opgenomen en vormt daarmee onderdeel van het formele toetsingskader.

Voor hotel Noordzee heeft die toetsing plaatsgevonden in de voorbereidende fase van de planvorming. De omgevingsvergunning voor het bouwen zal zich moeten verhouden tot de eerdere planvorming; kleiner kan, maar niet ten koste van de kwaliteit van buitenruimte. Voor De Wielingen is

in de planregels vastgelegd dat het ontwerp van het gebouw aan het beeldkwaliteitsplan getoetst moet worden door het Q-team, voordat het uitwerkingsplan mag worden vastgesteld of de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit mag worden verleend. Daarnaast wordt een ontwerp uitwerkingsplan of ontwerpvergunning onderwerp van een zienswijzenprocedure conform afdeling 3.4 Awb. Daarmee zijn een volwaardig en compleet planvormingsproces én participatie gewaarborgd.

3. Samenvatting zienswijzen

3.1 Reclamant 1

a. De zienswijze richt zich zowel tegen bestemmingsplan als tegen de beide ontwerp vergunningen.
b. Reclamant is niet tegen uitbreiding van hotel Noordzee an sich, zo lang deze uitbreiding de belangen van reclamant niet schaadt.
c. Reclamant heeft bezwaren tegen het toestaan van uitruil van hotelkamers (hotel Noordzee) tegen appartementen (de Wielingen).
    1. Deze uitruil is volgens reclamant in strijd met het bestaand gemeentelijk beleid dat het mogelijk maakt appartementen te realiseren om de onrendabele top bij nieuwbouw of renovatie van de bestaande vijf hotels in Cadzand-Bad te faciliteren. Volgens reclamant wordt in dit geval geen onrendabele top van de hoteleigenaar gefaciliteerd.
    2. Reclamant verwacht precedentwerking in Cadzand vanuit deze ontwikkeling inzake de uitruil van hotelkamers tegen appartementen tussen hotelondernemers en vastgoedontwikkelaars. Zodoende kan overal in Cadzand zomaar een hotel en/of appartementencomplex gebouwd worden zonder dat bijgedragen wordt aan de kwaliteitsslag van de badplaats zoals bedoeld het beeldkwaliteitsplan ‘Natuurlijk Stijlvol’ met bijlage 5, het Ontwikkelplan ‘Natuurlijk Stijlvol’ met bijlage 10, de schilvisie Cadzand-bad en de Structuurvisie.
    3. Reclamant vraagt zich af waarom, zoals op pagina 14 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgelegd, de uitgangspunten uit de bovengenoemde beleidsstukken gewijzigd zijn voor deze ontwikkeling. Volgens reclamant komt dit door toedoen van de initiatiefnemers. Hierdoor komt de rechtszekerheid van het plan in het geding en is het een schending van de belangen van belanghebbenden.
d. Reclamant heeft bezwaar tegen het bouwvolume van het appartementengebouw de Wielingen.
    1. Reclamant vraagt zich af hoe een gebouw van twaalf tot dertien bouwlagen nog past bij de omgeving en het dorp Cadzand.
    2. Wat voegt de ontwikkeling aan kwaliteit toe aan de omgeving?
    3. Wanneer houdt de ontwikkeling van grote bouwvolumes aan de kust op? De noodzakelijke begrenzing van het bouwvolume ontbreekt.
e. Reclamant geeft aan eventueel een verzoek te gaan doen in het kader van de Wet openbaarheid bestuur (Wob) als vanuit de beantwoording van deze zienswijzen niet alles duidelijk wordt voor reclamant.
f. Reclamant vindt dat een deugdelijke integrale ruimtelijke en financiële onderbouwing van de planvorming ontbreekt.
    1. De ruimtelijke gevolgen van de intensivering van bebouwing op de locatie dienen blijkens de toelichting op grond van een goed onderbouwde visie op beeldkwaliteit in beeld te worden gebracht. Volgens reclamant is dat niet gebeurd en is er geen medewerking van de provincie.
    2. De financiële onderbouwing van met name de beoogde appartementen in De Wielingen ontbreekt volgens reclamant geheel.
g. Het bestemmingsplan geeft te veel rechtsonzekerheid door de bewuste keuze in het plan voor flexibiliteit.
h. Het ontbreekt volgens reclamant aan een deugdelijke, onafhankelijke en goede verkeerskundige onderbouwing/rapportage. Reclamant twijfelt of de huidige infrastructuur wel is ingericht om al deze nieuwe ontwikkelingen op te vangen.
i. Reclamant vindt de Aerius berekening niet adequaat. Reclamant baseert zich op milieudeskundige Johan van Vollenbroek en vraagt zich af wat gemeente gaat doen om de verontreiniging te minimaliseren en/of te compenseren.
j. Reclamant stelt verder dat het bestemmingsplan ook niet voldoet aan de sinds 1 januari 2021 geldende BENG normen (energieneutraal bouwen). Het ontbreekt in het plan aan duurzame energiewinning, groene daken, infiltratie van het overtollige water en qua NO_X en CO_2 wordt er niet gecompenseerd.
k. Reclamant vindt dat de planontwikkeling haaks staat op de doelstellingen van gemeente inzake de gezondheidsdoelstellingen, vergroening en het behoud van een dorps karakter en hierover heeft geen goede belangenafweging plaats gevonden.
l. Volgens reclamant ontbreekt een uitgewerkt stedenbouwkundig plan en zijn er veel onzekerheden omtrent schaduwwerking en windhinder en heeft ook hierover geen goede belangenafweging plaats gevonden.

m. Er ontbreekt volgens reclamant een deugdelijke onderbouwing voor wat betreft het parkeren. Omdat de meerderheid van de bezoekers aan Cadzand met de auto komt, is een volwaardige parkeerrapportage nodig.

3.2 Dorpsraad Cadzand

De dorpsraad verzoekt om uitstel voor het indienen van een stuk waarin de zienswijze van de dorpsraad is uitgewerkt. Dit uitstel is verleend voor een periode van vier weken. Binnen deze periode is geen inhoudelijke zienswijze ingediend.

3.3 Reclamant 3

a. Reclamant stelt dat hij niet overeenkomstig de Schilvisie is geïnformeerd en geconsulteerd over de voorgenomen plannen met verstrekkende gevolgen. Dat betekent in de ogen van reclamant dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan niet kunnen worden vastgesteld. De stukken zijn volgens reclamant onvoldoende door de overheid geregisseerd en door de initiatiefnemers doorgedrukt.
b. Reclamant maakt bezwaar tegen de ontwerp watervergunning en stelt dat de bouwgrens voor de ondergrondse parking van hotel Noordzee niet verder zeewaarts mag gaan dan de bouwlijn van het huidige hoofdgebouw van hotel Noordzee.
c. Op geen enkele wijze is volgens reclamant voldaan aan de verplichting in de Schilvisie om de ontwikkelingen op de plot Noordzee-De Wielingen zorgvuldig op elkaar af te stemmen. Reclamant is daar als belanghebbende nooit voor uitgenodigd.
d. De gemeente Sluis heeft verzuimd in overleg te treden met de eigenaren van de hotelappartementen op de plot de Wielingen. Er heeft derhalve geen zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.
e. Reclamant ziet geen enkele ruimtelijke meerwaarde. De zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee doet volgens reclamant afbreuk aan de bestaande open ruimte en zorgt ervoor dat het natuurlijk en visueel contact vanaf de bebouwde kern van Cadzand-bad richting het natuurgebied het Zwin verloren gaat waarbij de bestaande openheid definitief verdwijnt. Door de uitbreiding verdwijnt verder de mogelijkheid om te recreëren in een natuurlijke omgeving.
f. Reclamant vindt dat geen rekening wordt gehouden met het naastgelegen appartementencomplex, waarbij privacyverlies vanwege inkijk optreedt. Ook zal de schaduwwerking gevolgen hebben voor het complex.
g. Het voorlopig ontwerp voor hotel Noordzee, zoals gepresenteerd op 10 maart 2017 is op geen enkele manier aangepast, ondanks de wens van reclamant om rekening te houden met de belangen van derde belanghebbenden. Dat getuigt volgens reclamant van doordrammen.
h. De onder b bedoelde bouwgrens dient al bij de watervergunning tegengegaan te worden teneinde te voorkomen dat er later ook bovengronds bebouwing zeewaarts van de onder b bedoelde bouwgrens komt te staan.
i. De plannen zijn in de ogen van de reclamant uitsluitend gericht op winstmaximalisatie voor de initiatiefnemers zonder rekening te houden met de belangen van de direct belanghebbenden in de omgeving. Dat leidt tot ongebreidelde verstening die de openheid aantast en waarvan de maatschappij later spijt heeft.
j. Het complex, het hotel en Noordzeestraat 11 zouden volgens reclamant de rooilijn/bebouwingslijn zoals nu bestaat in de huidige situatie moeten aanhouden. De zeewaartse uitbreiding van Noordzee betekent een trendbreuk met het voorgaande planologische regime, grondslagverlating van de Schilvisie en vernietiging van het visueel contact tussen de bebouwde kern van Cadzand-Bad en natuurgebied het Zwin.
k. De openheid van het zeewaarts gelegen gebied vormt het maatschappelijk kapitaal van Cadzand-Bad en het sterke punt ten opzichte van de Belgische kust. Dit kapitaal gaat in de ogen van reclamant door de plannen verloren.

Reclamant diende op 12 oktober 2020 een bezwaarschrift in tegen de verleende watervergunning. Als gevolg van het door de gemeenteraad gewijzigde coördinatiebesluit, waar de ontwerp watervergunning nu onderdeel van uitmaakt, merken wij het bezwaarschrift aan als zienswijze gericht tegen het ontwerpbesluit.

l. De bezwaren richten zich tegen de locatie van de bouwplaats, het tracé van de bouwweg en de opslag van de vrijkomende grond.
    a. Gewenst is de tijdelijke bouwplaats aan de zeezijde van hotel Noordzee te situeren op het eigen terrein van het hotel of op de parking van De Wielingen.
    b. Verzocht wordt de Noordzeestraat te gebruiken als bouwweg en geen tijdelijke bouwweg voorlangs hotel De Wielingen te leggen.
    c. Vrijkomende grond zou onmiddellijk verwerkt moeten worden in het duingebied of afgevoerd in plaats van opslag ter plaatse. De aanvoer, opslag en afvoer van materieel en materialen, bouwkranen, het ketenpark en het parkeren worden dan aan het zicht van de appartementen in De Wielingen onttrokken.
m. De ligging van bouwweg en bouwplaats in het zicht van de appartementen gelegen in De Wielingen wordt als storend ervaren en een negatieve invloed hebben op de, thans jaarronde, verhuurbaarheid van het appartement aan (vaste) gasten. Hierdoor zal sprake zijn van inkomstenderving, zowel tijdens de duur van de bouw als daarna, wanneer een nieuw klantenbestand opgebouwd moet worden.
n. De keuze voor deze oplossing wordt ingegeven door de wensen van de initiatiefnemer voor de bouwtechnisch meest logische locatie, er is geen rekening gehouden met de belangen van de appartementseigenaren.

3.4 Reclamant 4

a. Reactie van reclamant is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en tegen de ontwerpomgevingsvergunning.
b. De plannen zoals die nu ter tafel liggen zijn sterk afwijkend van hetgeen eerder is voorgespiegeld.
c. Er is volgens reclamanten in de plannen sprake van ‘een hoge en logge muur van bebouwing voor de eigen woning, waardoor zichtlijnen worden aangetast en licht weggenomen wordt.
d. De thans voorliggende plannen leiden volgens reclamant tot een enorme toename van verkeersbewegingen in en rond de Noordzeestraat met een ernstige aantasting van het woonmilieu in de Noordzeestraat tot gevolg.
e. Het voorziene bouwvolume staat in geen verhouding tot de aanwezige villabouw in de Noordzeestraat.

3.5 Natuurbeschermingsvereniging ’t Duumpje West Zeeuws-Vlaanderen

a. Zienswijze is gericht tegen ontwerpbestemmingsplan en beide ontwerpvergunningen.
b. Reclamant geeft aan dat deze ontwikkeling negatief bijdraagt aan de in het Ontwikkelingsplan Cadzand-bad benoemde rust, ruimte en vrijheid.
c. De schaarse ruimte in Nederland moet verantwoord gebruikt worden maar in dit geval ontbreekt volgens reclamant nut en noodzaak. Reclamant vindt namelijk dat de behoefte aan hotelkamers niet goed is onderbouwd en een representatieve bezettingsgraad en andere cijfers ontbreken in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zou staan dat er hotelkamers worden gebouwd die niet rendabel kunnen worden geëxploiteerd. Dit zou recht geven op de verkoop van recreatieappartementen volgens een regeling uit 2017. Deze recreatieappartementen zijn in de huidige tijd nu juist de grootste concurrent van hotelkamerverhuur. Onder het kopje 6.2 Handhaving staat het volgende waarbij reclamant vindt dat dit van toepassing is op vorenstaande: “Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe.”
d. Reclamant geeft aan dat zij figuur 14 uit het bestemmingsplan niet terug kan vinden in de Kustvisie 2017. Daardoor is het naar de mening van reclamant onjuist om te veronderstellen dat de zeewaartse uitbreiding binnen de bebouwingscontouren past.
e. Reclamant vindt dat de huidige problematische (toeristische) verkeersafwikkeling in de gemeente Sluis en de piekmomenten van verkeer in het plan onderbelicht blijven en geeft als voorbeeld de Kanaalweg die gelegen is tussen twee natuurgebieden en waar regelmatig tijdens piekuren langdurige opstoppingen in beide richtingen zijn. De gebruikte data uit 2009 zijn achterhaald.
f. Reclamant vindt de redenering dat omdat het strand ter plaatse al één van de drukstbezochte stranden is en dat daarom de verstoring vanwege de uitbreiding niet significant zou zijn,

bedrieglijk is. Hierdoor blijft volgens reclamant het cumulatieve effect buiten beeld en vraagt reclamant zich af waar de grens ligt.

g. Verder vindt reclamant dat er aan paragraaf 4.6 van het bestemmingsplan moet worden toegevoegd dat er meer lichtpunten van balkons en andere ruimtes bijkomen die de situatie verslechteren.
h. Reclamant vindt de QuickScan inzake flora en fauna gedateerd en vraagt zich af wat de 'houdbaarheidsdatum' is van het flora en fauna onderzoek.
i. In het kader van de luchtkwaliteit vraagt reclamant zich af of de grens van 'niet in betekende mate' vanwege alle vroegere, recente en huidige ontwikkelingen in Cadzand-Bad (cumulatief) al bereikt is.
j. Reclamant geeft aan dat de berekeningen van de stikstofdepositie niet met de laatste versie van Aerius zijn uitgevoerd. De nieuwe versie zal meer overschrijdingen te zien geven.
k. Reclamant vraagt zich af of alle vroegere en huidige projecten samen moeten worden beoordeeld als 'significant' in tegenstelling tot alle losse projecten die nu ieder in de beoordeling 'niet significant' meekrijgen waardoor een vergunning in het kader van de natuurwetgeving nodig is.
l. Reclamant meent dat de instandhoudingsdoelstelling voor habitat H2190A moet worden meegewogen ook al is de instandhoudingsdoelstelling om administratief-politieke reden niet in Nederland van toepassing.
m. Volgens een uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 inzake de PAS mogen toekomstige verwachtingswaarden niet in de beoordeling worden meegewogen. Het bestemmingsplan is op dit punt in de ogen van de reclamant misleidend.
n. Reclamant vraagt zich af waarom het intrekken van het coördinatiebesluit op 26 november 2020 niet in het stuk is vermeld.
o. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat inspraak niet heeft plaats gehad.
p. De ontwikkeling van appartementencomplex de Wielingen geeft nog veel onduidelijkheden en het bestemmingsplan is hierin niet volledig waardoor men bezorgd is dat er een vrijbrief wordt gegeven en dat zomaar een vergunning verleend kan worden.

3.6 Stichting Duinbehoud

a. Zienswijze is gericht tegen ontwerpbestemmingsplan en beide ontwerpvergunningen.
b. Reclamant heeft bezwaar tegen de uitbreiding van het bouwoppervlak, met name in westelijke richting, omdat die ten koste gaat van bestaande groenstructuren die als bufferzone dienen tussen stedelijk gebied en Natura 2000-gebied. Indirect is daarmee sprake van een aantasting van Natura 2000.
c. Reclamant heeft bezwaar tegen de uitbreiding van hotel- en overnachtingscapaciteit in recreatieappartementen, waardoor de druk op het omliggende Natura 2000-gebied, op bestaande natuurwaarden en op biodiversiteit toeneemt. Door toename van de stikstofdepositie op delen van het Natura 2000-gebied is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar.
d. Reclamant kan niet uit de stukken opmaken welke schade aan de omgeving wordt berokkend tijdens de bouwfase van het project.
e. Reclamant voert verder dezelfde argumenten aan als Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje West Zeeuws-Vlaanderen. De onderdelen c tot en met p van de zienswijze van Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje West Zeeuws-Vlaanderen worden hier als ingelast beschouwd.

3.7 Vereniging van Eigenaren Cadzand-Bad a/d Lopinge

a. Zienswijze is gericht tegen ontwerpbestemmingsplan en beide ontwerpvergunningen.
b. Reclamant maakt bezwaar tegen de afmetingen van het bouwvolume van de Wielingen, die tot gevolg hebben dat de zichtlijnen op de haven, de zee en het duingebied worden geschaad alsmede (wellicht) een negatief effect hebben op de bezonning van de appartementen van reclamant.

3.8 Provincie Zeeland

a. In de zienswijze wordt gesteld dat het ontwerp bestemmingsplan niet voldoet aan het provinciaal beleid voor vrijetijdseconomie, het verblijfsrecreatiebeleid en het beleid voor deeltijdwonen zoals dat is opgenomen in het Omgevingsplan provincie Zeeland 2018. In Bijlage E, behorend bij artikel 2.13 van de omgevingsverordening, is vastgelegd dat 'de gemeente een door GS geaccordeerde programmering hanteert, waarmee ze in de aangetoonde behoefte kan voorzien'. Een dergelijke programmering is nog niet ter accordering aangeboden.
b. In het bestemmingsplan zal ook moeten aangegeven hoeveel eenheden er maximaal kunnen komen, hoeveel er al zijn 'uitgegeven' en of het aantal eenheden in dit plan nog binnen het maximum valt.
c. De bedragen bij het onderdeel 'B: Additionele migratie' zijn niet aangepast op basis van een evaluatie. Verzocht wordt dit in het vast te stellen bestemmingsplan alsnog op te nemen.

3.9 Reclamant 9

a. Zienswijze is gericht tegen ontwerpbestemmingsplan en beide ontwerpvergunningen. Reclamant stelt in de zienswijze een aantal vragen.
b. In het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad staat dat rekening gehouden wordt met het dorpse karakter van Cadzand-Bad. Hoe verhoudt een gebouw met 12 bouwlagen aan de Kanaalweg zich tot dat uitgangspunt?
c. In de Schilvisie Cadzand-Bad wordt gesproken over behoud en bescherming van bestaande hotels. Hoe verhoudt dit plan waarin een hotel verdwijnt tot dat uitgangspunt?
d. De Schilvisie Cadzand-Bad geeft voor de plot van Noordzee en De Wielingen specifiek aan dat uitbreidingen boven de 15 meter onderbouwd dienen te worden met een goede en duidelijke visie over beeldkwaliteit die door de provincie moet worden onderschreven. Is er al goedkeuring van de provincie en welke afweging ligt ten grondslag aan de overschrijding van de bouwhoogte boven de 15 meter?
e. Er wordt uitgegaan van 70 appartementen en dit aantal bepaalt het volume. In eerdere projecten is dit niet voorgekomen. Waarom wordt dit uitgangspunt gehanteerd?
f. Volgens de Schilvisie is de bebouwing van hotel de Schelde een landmark. Het beoogde plan voorziet een hogere bouwmassa die het landmark overstijgt. Wat is de reden om hiervoor te kiezen en hoe verhoudt zich dit tot een open en natuurlijk karakter?
g. Waarom heeft er vooraf geen informatievoorziening plaatsgevonden aan bewoners, eigenaren en ondernemingen?
h. In de publicatie is Noordzeestraat 2 (hotel Noordzee) genoemd en niet Kanaalweg 1 (De Wielingen). Waarom is dat niet duidelijker aangegeven?
i. In de publicatie wordt als datum van het coördinatiebesluit 17 december 2020 genoemd, terwijl dit 26 november 2020 moet zijn én dat dit besluit een eerder besluit vervangt. Waarom is de communicatie hier foutief?

3.10 Bondgenootschap Zeekraal

a. Zienswijze is gericht tegen ontwerpbestemmingsplan en beide ontwerpvergunningen. De zienswijze is opgesplitst in delen. Voor zover de argumenten de ontwerp watervergunning betreffen, vindt besluitvorming plaats door het waterschap Scheldestromen en zijn ze niet opgenomen in deze zienswijzennota.
b. Ten aanzien van De Wielingen:
    1. De ombouw van De Wielingen dient volgens reclamant behandeld te worden als een nieuwe aanvraag in een nieuw bestemmingsplan. Daarbij horen een bouwplan en een advies van het waterschap en een verklaring van geen bezwaar van de minister. Het grenst volgens reclamant aan Natura 2000-gebied en staat aan een belangrijk waterstaatswerk en volledig in het kustfundament Het project staat niet volgens reclamant niet in de pipeline van de Zeeuwse kustvisie maar is daar ingedeeld onder natuurnetwerk, Natura 2000 en Zeeuwse topkwaliteit.
    2. De nieuwe resultaatsverplichting in Nederland vanaf maart 2021 tot reductie van stikstof op Natura 2000-gebieden kan volgens reclamant nooit gehaald worden. Een nieuwe berekening is verplicht.

3. De verplichte burgerparticipatie in de Omgevingswet maakt het in de ogen van reclamant zonder bouwplan met de daarbij behorende onderzoeken een procedure te voeren.
4. Het onderzoek naar wegverkeerslawaai is gebaseerd op tellingen uit 2009, waardoor de reclamant de resultaten in twijfel trekt.
5. Er is volgens reclamant een verbod op bouwen in Zeeuwse Topkwaliteitgebieden en er wordt niets gedaan aan landschappelijke inpassing.
6. De grensoverschrijdende uitstoot van stoffen is volgens reclamant te groot, waardoor niet voldaan wordt aan de Belgische normen.
7. In de ogen van reclamant dient een MER opgesteld te worden, omdat de impact op de omgeving door het aanleggen van parkings en gebouwen in de recent gerealiseerde duinen te groot is.
8. Passende maatregelen zijn volgens reclamant het wijzigen of intrekken van vergunningen als die ertoe leiden dat verslechtering van natuurgebieden wordt voorkomen. Daarbij is geen ruimte meer voor belangenafweging.
9. Renovatie is in de ogen van reclamant te verkiezen boven sloop/nieuwbouw.
10. Het plan past volgens reclamant niet in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad dat stelt functiewijzigingen langs het kanaal niet aan de orde zijn.
11. In de ogen van reclamant is geen enkele inspanning gedaan voor gasvrij bouwen, beperken van verlichting op het Natura 2000-gebied, hemelwateropvang, gebruik van milieuvriendelijke materialen en ontzien van de zoetwaterbubbel in het duingebied.
12. Bezwaar wordt gemaakt tegen het ontzeggen van inspraak.

c. Ten aanzien van Noordzee:
1. De koppeling met De Wielingen is niet onlogisch, maar de overdreven luxe is niet nodig in de ogen van reclamant.
2. Er wordt niet met cijfers onderbouwd of Cadzand-Bad qua marktopname vol is met hotelkamers en recreatieappartementen.
3. Reclamant heeft bezwaar tegen de bevoorrading langs het langzaamverkeerspad naar het Zwin.
4. Reclamant ziet geen noodzaak voor uitbreiding van het restaurant, zeker niet nu dat alleen voor de ‘top of the bill’ is.
5. Reclamant stelt voor De Wielingen over te dragen aan Noordzee, zodat met minimale milieuschade het hotel kan worden vergroot. Het terrein van De Wielingen kan dan ook een openbare meerwaarde krijgen.
6. De bouwroute is niet vernoemd. Reclamant vreest voor overbelasting van de bestaande wegen en pleit voor parkeren op afstand.
7. Reclamant wenst alleen nog koopwoningen voor inwoners van de gemeente Sluis en geen nieuwbouw meer voor groeiend toerisme.

3.11 Reclamant 11

a. Zienswijze is uitsluitend gericht tegen ontwerpbestemmingsplan.
b. Voor wat betreft hotel Noordzee wil reclamant zeker stellen dat de paviljoens niet hoger worden dan wat nu in de ontwerpvergunning voor hotel Noordzee staat.
c. Voor wat betreft De Wielingen maakt reclamant bezwaar tegen de te hoge en te massale bebouwing die in een stedelijke omgeving thuis hoort en niet in de badplaats.

3.12 Zeeuwse Milieufederatie

a. Zienswijze is uitsluitend gericht tegen ontwerpbestemmingsplan, omdat met dit plan de trend van verstedelijking van Cadzand-Bad wordt voortgezet, maar dat de natuurwaarden en landschappelijke kwaliteiten onvoldoende beschermd worden.
b. De stikstoftoename zoals blijkt uit de stukken baart zorgen, nu de ontwikkeling pal naast Natura 2000-gebied met beschermde flora en fauna plaatsvindt. Concrete Aeriusberekening worden gemist.
c. In de stukken wordt in de ogen van reclamant ten onrechte niet getoetst aan habitattypen die in het ontwerp wijzigingsbesluit ‘Aanwezige waarden’ van het Rijk uit 2018 zijn opgenomen.

d. Reclamant dringt erop aan bronbemaling te verbieden, omdat de nabijgelegen flora en fauna zeer gevoelig is voor grondwateronttrekking en bronbemaling.
e. De voorgenomen uitbreiding van hotel Noordzee vindt plaats op gronden van het waterschap en passen naar de mening van reclamant niet in de geest van Zeeuwse Kustvisie. Verder is er geen onderzoek gedaan naar de gevolgen voor flora en fauna.
f. Reclamant vindt het verbazingwekkend dat er wel een bestemmingsplan maar nog geen uitgewerkt plan voor De Wielingen ligt.
g. Volgens het beeldkwaliteitsplan kan de hoogte van het nieuwe gebouw van De Wielingen oplopen tot 39 meter vanaf de Kanaalweg. Een dergelijke hoogte schaadt naar de mening van reclamant de zichtlijnen van Cadzand-Bad enorm.

3.13 Neptunus Cadzand Holding

a. Zienswijze is gericht tegen ontwerpbestemmingsplan en beide ontwerpvergunningen.
b. De ter inzagelegging van de stukken heeft plaatsgevonden zonder voorafgaande informatie, hetgeen een trendbreuk met de gebruikelijke wijze van handelen is.
c. Reclamant stelt dat uitgangspunt van het beleid is met zo min mogelijk bouwvolume tot vernieuwing van de badplaats te komen. In een aantal gevallen is er meer bouwvolume mogelijk gemaakt dan volgens bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan op grond van kapitaalsvernietiging. In de ogen van reclamant is de uitbreiding van de Wielingen met 70 appartementen buitenproportioneel en niet nodig.
d. Het bouwvolume van de Wielingen is naar het oordeel van reclamant te kolossaal, niet passend in de omgeving en zorgt voor zware schaduwwerking en windbelasting. De opdeling van het gebouw in drie delen dient volgens reclamant om meer appartementen te realiseren.
e. Reclamant maakt bezwaar tegen het opschuiven van het bouwvolume naar het kanaal, omdat de ruimte in de ogen van reclamant daar nu al te smal is, gelet op de functie als voetverbinding naar de Zwinparking en Zomerdorp het Zwin.
f. Reclamant stelt voor de bouwhoogte van De Wielingen te maximaliseren gelijk aan hotel Noordzee. De huidige genoemde maximale bouwhoogte acht reclamant niet in evenwicht met de bebouwing aan de oostzijde van het kanaal en buitenproportioneel ten opzichte van het naastgelegen natuurgebied.
g. Reclamant maakt zich zorgen over de precedentwerking als er steeds meer volume mag worden toegevoegd.

3.14 Toeristisch Ondernemers Platform Cadzand (TOP Cadzand)

a. Zienswijze is uitsluitend gericht tegen ontwerpbestemmingsplan en dan alleen het deel De Wielingen.
b. TOP Cadzand is van mening dat de ingediende plannen niet stroken met vastgesteld en gedragen beleid en dat er sprake is van een precedentwerking als de plannen ongewijzigd worden voortgezet. Op grond daarvan wil TOP Cadzand een gesprek met de gemeente alvorens een definitieve zienswijze in te dienen. Drie vragen dienen daarbij aan de orde te komen:
    1. Wat is de mening van de provincie Zeeland over de bouwplannen?
    2. In hoeverre passen de bouwplannen in het coalitieprogramma en uitvoeringsprogramma?
    3. In hoeverre passen de bouwplannen in het Kustpact dat door de gemeente Sluis is ondertekend?

3.15 Stichting Cadzand-Cultureel

a. Zienswijze is uitsluitend gericht tegen ontwerpbestemmingsplan en dan alleen het deel De Wielingen.
b. Reclamant had verwacht dat de gemeente eerst in gesprek zou gaan over de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten voordat de stukken ter visie gelegd zouden worden.
c. De studies zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan gebaseerd op het programmatische gegeven van 70 appartementen laat naar het oordeel van reclamant zien dat er sprake is van een

enorme vergroting van massa en bouwhoogte. De studies wijst reclamant af en de volgende vragen zijn dan aan orde.
    1. Hoe verhoudt het nieuwe plan voor De Wielingen zich tot de uitgangspunten van het ontwikkelingsplan waar gesproken wordt over een dorps karakter?
    2. Waarom wordt op de plot van de Wielingen niet een hotel gehandhaafd. Er verdwijnt nu een hotel hetgeen leidt tot een verarming van aanbod en differentiatie. Verder is geen ondernemersplan bekend waardoor het behoud van een hotel niet mogelijk zou zijn.
    3. Heeft de provincie ingestemd met de voorgestelde maximale bouwhoogte?
d. De argumenten om 70 appartementen te bouwen acht reclamant niet valide, omdat:
    1. Eigen inschattingen van reclamant blijk geven dat ook bij de bouw van 40 in plaats van 70 appartementen het project al rendabel kan zijn;
    2. Het aan de overheid is om volume, programma en condities te bepalen, waarbij geen rekening gehouden hoeft te worden met bestaande afspraken tussen private partijen.
e. Reclamant doet het voorstel om dezelfde bouwregels te hanteren voor De Wielingen als voor Noordzee en een samenhangend geheel te realiseren met een basisopbouw van 5 lagen met dakopbouw en een maximum bouwhoogte van 7 lagen met afwijkingen vergelijkbaar als bij hotel Noordzee.
f. De architectonische uitstraling van De Wielingen mag maar moet niet verschillen.
g. De kosten voor herinrichting op het duin zeewaarts van de beoogde bebouwing met verbeterde loop- een fietsroutes zullen in de ogen van reclamant betaald moeten worden uit de ontwikkeling.
h. Reclamant acht het dringend gewenst dat in de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer een langjarige zekerheidsstelling wordt opgenomen voor de realisatie en exploitatie van een horecavoorziening met terras aan het duin, nu het publieke terras van hotel Noordzee dreigt te verdwijnen.
i. De milieucondities in de natuurgebieden worden al flink overschreden. Reclamant sluit zich daartoe aan bij de zienswijzen van Zeeuwse Milieufederatie en Zeeuws Landschap.

3.16 Reclamant 16

De zienswijze is deels identiek aan de zienswijze van reclamant 4 en vervolgens aangevuld
a. Reactie van reclamant is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en tegen de ontwerpomgevingsvergunning.
b. De plannen zoals die nu ter tafel liggen zijn sterk afwijkend van hetgeen eerder is voorgespiegeld.
c. Er is volgens reclamanten in de plannen sprake van ‘een hoge en logge muur van bebouwing voor de eigen woning, waardoor zichtlijnen worden aangetast en licht weggenomen wordt.
d. De thans voorliggende plannen leiden volgens reclamant tot een enorme toename van verkeersbewegingen in en rond de Noordzeestraat met een ernstige aantasting van het woonmilieu in de Noordzeestraat tot gevolg.
e. Het voorziene bouwvolume staat in geen verhouding tot de aanwezige villabouw in de Noordzeestraat.
f. In de nieuwe plannen wordt de toegang tot het terrein voor de parkeergarage van Hotel Noordzee ook gebruikt voor de herontwikkeling van De Wielingen, waardoor reclamanten vrezen voor een logistieke knoop waar alles samenkomt en zij (meer) overlast ervaren. Ook in de huidige situatie ervaren zij overlast, zoals blokkade van de opritten van de woningen, gebruik van de opritten om te keren, gebruik van parkeerplaatsen voor bewoners zonder vergunning.
g. Op de gezamenlijke in- en uitrit aan de Noordzeestraat is een aantal extra verkeersbewegingen van in totaal 310 berekend. Dit aantal gaat naar de mening van reclamanten over de verkeersbewegingen op het wegvak vanaf het Maritiem Balkon tot en met voorbij de kruising van de Kanaalweg met de Noordzeestraat, niet over het aantal verkeersbewegingen op de in- en uitrit, waardoor sprake zal zijn van een zwaardere verkeersbelasting.
h. Daarbij komen nog de eventuele gevolgen voor de verkeersbewegingen als gevolg van de invulling van de voorzieningen in de plint van de Wielingen en het feit dat er geen garantie is dat hotel Noordzee geen bezoekers van buiten zal toelaten in de twee nieuwe restaurants. Tenslotte blijkt uit pag. 18 van de Passende beoordeling dat het aantal verkeersbewegingen van het benodigde vrachtverkeer zal verdubbelen.
i. De verkeersdrukte wordt nu verdeeld over twee in- en uitgangen aan de Kanaalweg, in de nieuwe situatie wordt alles geconcentreerd op de hoek Kanaalweg – Noordzeestraat. Doordat de toegang tot de parkeervoorzieningen gelegen is direct achter de bocht vanaf de Kanaalweg, dus een dubbele bocht, wordt gevreesd voor (extra) oponthoud op de Noordzeestraat en de Kanaalweg.

j. Daarnaast is er nu al een onoverzichtelijke hoek bij het uitrijden van de Noordzeestraat en rijden de vrachtwagens voor hotel Noordzee nu al vaak achteruit de Noordzeestraat in. Vanuit veiligheidsoverwegingen moet naar de mening van reclamanten juist zoveel mogelijk voorkomen worden dat vrachtwagens gedwongen worden achteruit te steken, zeker omdat op het kruispunt Kanaalweg/Noordzeestraat veel voetgangers oversteken.
k. Op grond van het vorenstaande vragen reclamanten om een gecombineerde ontsluiting van Hotel Noordzee en de Wielingen rechtstreeks vanaf de Kanaalweg. Dit zou geen technische problemen op moeten leveren vanwege de voorziene keerwand (Beeldkwaliteitplan bladzijde 16).
l. Uit figuur 13 in het Beeldkwaliteitplan blijkt naar de mening van reclamanten dat vrachtverkeer in de Noordzeestraat in de praktijk niet goed denkbaar is, mede vanwege de daar vergunde parkeerplekken. In figuur 9 van het ontwerpbestemmingsplan is niet inzichtelijk gemaakt hoe het terrein gelegen naast de ingang van de parkeergarage van de Wielingen zal worden ingericht, er wordt alleen gesproken over een duinlandschap. Als dat deel van het plangebied bestemd wordt voor het laden en lossen door vrachtverkeer is aanzienlijke winst te halen in het kader van de verkeersveiligheid en de doorstroming van het in- en uitrijdende verkeer.
m. In het Beeldkwaliteitplan (bladzijde 4) is bepaald dat de kwantitatieve parkeerbehoefte volledig moet worden opgelost op eigen terrein. Aanvullend is bepaald (bladzijde 8) dat het parkeren uit het zicht plaats vindt. Dat het tekort aan capaciteit in de parkeerkelder wordt opgelost door 10 parkeerplekken rondom de huidige entree van Hotel Noordzee te realiseren strookt niet met het voorschrift dat het parkeren uit het zicht plaatsvindt. Mogelijk wordt de capaciteit van de parkeerkelder nog beperkt worden door de eisen die gesteld (gaan) worden aan het stallen van elektrische voertuigen.
n. Gevreesd wordt dat de ‘buitenplaatsen’ afbreuk doen aan de eisen van de brandweer in verband met bereikbaarheid en opstelmogelijkheden.
o. Er zijn geen parkeerplaatsen voorzien voor restaurantgasten van buiten het hotel. Hen wordt echter niet de toegang ontzegd, zodat gevreesd wordt dat de restaurants een aanzuigende werking krijgen, zonder dat voorzien wordt in de daarbij behorende parkeervoorzieningen.
p. Over de hoogte van het bouwvolume en de feitelijke invulling van de hoogte van het duinlandschap is tot op heden geen nadere informatie ontvangen. De gepubliceerde schetstekeningen geven geen garantie voor de uiteindelijke realisatie van het bouwvolume en het duinlandschap.

3.17 Vereniging van Eigenaren Sincfal in Cadzand-Bad

a. Zienswijze is uitsluitend gericht tegen ontwerpbestemmingsplan en dan alleen het deel De Wielingen.
b. Resultaat van de massastudie die laat zien dat het realiseren van 70 appartementen van circa 100 m² op de plot van de Wielingen leidt tot enorme vergroting van de massa en bouwhoogte wordt afgewezen door reclamant.
c. Reclamant stelt dat de overheid volume, programma en condities moet bepalen voor een passende stedenbouwkundige ontwikkeling. Dit uit zich in:
    1. Een massa voor De Wielingen, waardoor hotel Noordzee niet verstopt raakt;
    2. Afname van hoogte naar de duinen en natuurgebied het Zwin;
    3. De verbreding van de ruimte voor wandelen en fietsen zeewaarts van de beoogde nieuwbouw;
    4. Verbreding van de ruimte van de hoofdlooproute naar zee vanaf de Zwinparking;
    5. Het plannen van de ingang van de Zwinparking vanaf de dijk om onnodige verkeersbewegingen te voorkomen.

3.18 Reclamant 18

De zienswijze is grotendeels gelijk aan de zienswijze van Stichting Cadzand Cultureel

a. Zienswijze is uitsluitend gericht tegen ontwerpbestemmingsplan en dan alleen het deel De Wielingen.
b. De studies zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan gebaseerd op het programmatische gegeven van 70 appartementen laat naar het oordeel van reclamant zien dat er sprake is van een enorme vergroting van massa en bouwhoogte. De studies wijst reclamant af en de volgende vragen zijn dan aan orde.

1. Hoe verhoudt het nieuwe plan voor De Wielingen zich tot de uitgangspunten van het ontwikkelingsplan waar gesproken wordt over een dorps karakter?
2. Waarom wordt op de plot van de Wielingen niet een hotel gehandhaafd. Er verdwijnt nu een hotel hetgeen leidt tot een verarming van aanbod en differentiatie. Verder is geen ondernemersplan bekend waardoor het behoud van een hotel niet mogelijk zou zijn.
3. Heeft de provincie ingestemd met de voorgestelde maximale bouwhoogte?

c. De argumenten om 70 appartementen te bouwen acht reclamant niet valide, omdat:
   1. Eigen inschattingen van reclamant blijk geven dat ook bij de bouw van 40 in plaats van 70 appartementen het project al rendabel kan zijn;
   2. Het aan de overheid is om volume, programma en condities te bepalen, waarbij geen rekening gehouden hoeft te worden met bestaande afspraken tussen private partijen.
d. Reclamant doet het voorstel om dezelfde bouwregels te hanteren voor De Wielingen als voor Noordzee en een samenhangend geheel te realiseren met een basisopbouw van 5 lagen met dakopbouw en een maximum bouwhoogte van 7 lagen met afwijkingen vergelijkbaar als bij hotel Noordzee.
e. De architectonische uitstraling van De Wielingen mag maar moet niet verschillen.
f. De kosten voor herinrichting op het duin zeewaarts van de beoogde bebouwing met verbeterde loop- een fietsroutes zullen in de ogen van reclamant betaald moeten worden uit de ontwikkeling.
g. Reclamant acht het dringend gewenst dat in de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer een langjarige zekerheidsstelling wordt opgenomen voor de realisatie en exploitatie van een horecavoorziening met terras aan het duin, nu het publieke terras van hotel Noordzee dreigt te verdwijnen.
h. De milieucondities in de natuurgebieden worden al flink overschreden. Reclamant sluit zich daartoe aan bij de zienswijzen van Zeeuwse Milieufederatie en Zeeuws Landschap.

3.19 Reclamant 19

a. Zienswijze is uitsluitend gericht tegen ontwerpbestemmingsplan.
b. Voorzieningen voor bewoners en bezoekers van Noordzeestraat en Kanaalweg worden gemist.
c. De duinovergang aan het einde van de Noordzeestraat moet open blijven, waarbij de huidige weg niet versmald mag worden en parkeren voor bewoners mogelijk moet blijven.
d. De ingang van de nieuwe parking mag niet veel hoger worden dan het niveau van de Noordzeestraat.
e. De enorme hoogte van de appartementen De Wielingen vindt reclamant niet passend bij de ontwikkeling van de badplaats en de ligging bij natuurgebied het Zwin.
f. Tegelijk met de ontwikkeling van Noordzee-De Wielingen zouden ook de mogelijkheden voor bebouwing aan de Kanaalweg en de Noordzeestraat verruimd moeten worden.
g. Reclamant maakt bezwaar tegen de eenlaagse uitbouw van hotel Noordzee met kap die in de ogen van reclamant het uitzicht vanaf de Noordzeestraat belemmert.

3.20 Reclamant 20

a. Zienswijze richt zich zowel tegen bestemmingsplan als tegen vergunningen.
b. Reclamant kan niet vinden hoe hoog de parkeerkelder worden ten opzichte van het peil van de Noordzeestraat en is bang dat daardoor het uitzicht vanuit de Noordzeestraat volledig teniet wordt gedaan.
c. Reclamant vindt dat 5 bouwlagen aan de Kanaalweg meer dan voldoende is, refererend aan de situatie zoals in de Scheldestraat.
d. Reclamant keert zich tegen de locatie van de ingang naar de parkeerkelders voor Noordzeestraat 4 (een woonstraat) en vindt een toegang aan de Kanaalweg meer voor de hand liggen.
e. Qua hoogte en massa van de bebouwing is het plan voor hotel Noordzee nog niet zo slecht, maar het plan voor De Wielingen wel in de ogen van reclamant.
f. Reclamant vindt dat de afvoer van bouwmaterialen niet via de Noordzeestraat moet maar via de noordzijde.

3.21 Reclamant 21

a. Zienswijze is uitsluitend gericht tegen ontwerpbestemmingsplan en dan alleen het deel De Wielingen.
b. De situering en de hoogte van de voorgestelde bebouwing is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan voor Cadzand-Bad dat is geraadpleegd ten tijde van de aankoop van het eigendom door reclamant.

4. Overwegingen t.a.v. de zienswijzen (hoofdlijn)

4.1 Inleiding

In een aantal zienswijzen wordt ingegaan op een of meer van de volgende onderwerpen:

- Participatie en inspraak.
- De verhouding van de planontwikkeling tot het (gemeentelijk) beleid.
- De massaliteit, hoogte en/of zeewaartse uitbreiding op, met name, het plot van De Wielingen.
- De schaduwwerking, aantasting van privacy en/of (aantasting van) zichtlijnen.
- Het toegekende gewicht aan de commerciële belangen, mede gelet op de onderbouwing van de ‘onrendabele top’ c.q. de noodzaak tot het realiseren van recreatieappartementen en precedentwerking.
- Verkeersbelasting, inclusief wegverkeerslawaai en bouwlogistiek.
- Natuur en stikstof.
- Verdere procedure.

In dit hoofdstuk worden deze onderwerpen gebundeld behandeld en van overwegingen voorzien. In hoofdstuk 5 worden de afzonderlijke zienswijzen beantwoord, waarbij voor de (verdere) beantwoording zo mogelijk verwezen wordt naar de desbetreffende paragrafen in dit hoofdstuk.

4.2 Participatie en inspraak

In diverse zienswijzen komt naar voren dat de terinzagelegging van de ontwerpstukken zonder inspraak of voorafgaande informatievoorziening heeft plaatsgevonden. Dit is correct, maar wel gebruikelijk. De voorontwerpfase wordt als hoofdregel overgeslagen, omdat deze geacht wordt te hebben plaatsgevonden bij de behandeling van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en de Schilvisie. Daarnaast worden de plannen die in ontwikkeling zijn regelmatig met de omgeving gedeeld tijdens de zogenaamde bewonersavonden Cadzand-Bad. Ten slotte hebben de initiatiefnemers aangegeven in onderhavig geval zelf stappen te hebben gezet in de informatievoorziening richting de omgeving. Zo hebben zij aangegeven het plan voor hotel Noordzee al in 2017 aan de bewoners van de Noordzeestraat en aan de appartementseigenaren van de Wielingen te hebben gepresenteerd. Zij hebben te kennen geven dat zij op basis van opmerkingen op die presentatie aanpassingen hebben gepleegd, onder meer aan de logistiek in de Noordzeestraat. De appartementseigenaren van de Wielingen zijn tijdens bijeenkomsten van de Vereniging van Eigenaren op de hoogte gehouden van (de vorderingen in) het voornemen om het gebouw de Wielingen te gaan transformeren.

In dit geval is er een combinatie gemaakt tussen het plan voor hotel Noordzee, dat al wel was gepresenteerd in 2017, en de kaders voor de herontwikkeling van De Wielingen.

4.3 Verhouding tot het (gemeentelijk) beleid

In het gemeentelijk beleid is er in 2006 met het Ontwikkelingsplan voor gekozen om de identiteit van de badplaats Cadzand-Bad te versterken en innovatie en kwaliteitsverbetering te stimuleren. Ingezet is op de ontwikkeling van een badplaats van allure, waarin voldoende kwalitatief hoogwaardige hotels en recreatieappartementen beschikbaar zijn voor de recreant. Het beleid is voor Cadzand-Bad, naast het Ontwikkelingsplan, verder uitgewerkt in een Ruimtelijke visie en beeldkwaliteit (Bijlage 10) en de Schilvisie (inmiddels inclusief het Ontwikkelkader en beeldkwaliteit Kanaalweg 1a t/m 5). Bijlage 10 voorziet in beeldkwaliteitsaanwijzingen voor het gedeelte tussen het gemaal en Duinhof, terwijl de Schilvisie aanwijzingen geeft voor de gebieden daarbuiten. De Schilvisie is het vigerende toetsingskader voor de beoordeling van het onderhavige plan.

De keuze voor ‘een badplaats van allure’ is sinds de start van de kwaliteitsverbetering steeds bevestigd door alle bouwplannen die in de badplaats zijn beoordeeld (door het speciaal in het leven groepen Q-team) en gerealiseerd.

De (voorgestane) badplaats van allure bestaat uit een mix van kleinschalige laagbouw in het Duindorp via een grotere korrel van bebouwing langs de zuidzijde van de Boulevard de Wielingen naar een aantal grotere gebouwcomplexen op stedenbouwkundig relevante plekken. In de beleidsstukken worden deze stedenbouwkundig relevante plekken getypeerd als balkon, te weten het Strandbalkon (met hotel De Blanke Top), het Duinbalkon (met Strandhotel) en het Maritiem Balkon (met aan de oostzijde hotel De Schelde en aan de westzijde de hotels Noordzee en De Wielingen). De genoemde hotels zijn, met uitzondering van locatie Noordzee-De Wielingen, inmiddels vernieuwd en uitgebreid, waarbij in alle gevallen ook recreatieappartementen zijn toegevoegd.

Het Maritiem Balkon is de plaats waar het uitwateringskanaal uitkomt in zee. Met de versterking van de kust in de periode 2013-2016 is het Maritiem Balkon verhoogd en is de jachthaven gerealiseerd. Tevens zijn de duinen zeewaarts uitgebreid. In stedenbouwkundige zin maken deze veranderingen het nog beter dan voorheen mogelijk op de locatie van Noordzee-De Wielingen tot een vergroting van het bouwvolume te komen. Immers de omgeving is door externe omstandigheden (kustversterking) veranderd en het opnamevermogen voor grotere bebouwing verhoogd.

In de Schilvisie is letterlijk opgenomen dat de plot van Noordzee-De Wielingen als één samenhangend geheel moet worden opgevat en ruimtelijk moet worden uitgewerkt. Nu heeft zich de kans voorgedaan dat hotel Noordzee zich kan ontwikkelen, zonder dat op de locatie extra ruimte hoeft te worden gevonden voor de recreatieappartementen ter compensatie van de onrendabele top. Doordat hotel De Wielingen is gesloten, kunnen de noodzakelijke recreatieappartementen op deze plot worden ontwikkeld. In plaats van een vernieuwing/vergroting van twee hotels, plus de daarbij mogelijk te realiseren recreatieappartementen, kunnen de beide plandelen worden ingezet voor de vernieuwing en uitbreiding van één hotel en de uitbreiding of realisatie van één appartementencomplex. Daarmee komt een op elkaar afgestemde ontwikkeling, met de daarbij behorende kwaliteitsverbetering, in één keer tot stand.

De ontwikkeling van hotel Noordzee loopt vooruit op de herontwikkeling van De Wielingen, zodat de hotelcapaciteit zeker gesteld is. De hotelcapaciteit (in aantal hotelkamers) neemt bij de voorgestelde ontwikkeling toe met maximaal 4 kamers. Hierbij is uitgegaan van het maximum van 104 kamers voor hotel Noordzee in de nieuwe situatie en 100 kamers in de situatie voor de sluiting van De Wielingen (64 binnen Noordzee en 36 binnen De Wielingen). Het aantal hotels neemt af van vijf naar vier, maar het aantal stedenbouwkundig relevante plekken dat mede gedragen wordt door de hotels, de balkons, blijft gelijk op drie. Het Maritiem Balkon blijft geflankeerd door twee hotels, te weten De Schelde en Noordzee. Er is geen beleid waarin het aantal hotels is vastgelegd. Nu de geografische verdeling van hotels in Cadzand-Bad volledig in stand blijft, is er planologisch, stedenbouwkundig of economisch geen enkele reden om de samenhangende ontwikkeling van een hotel en een appartementencomplex niet te steunen.

Met de stedenbouwkundige mogelijkheid voor een groter bouwvolume op de plot van Noordzee-De Wielingen is specifiek aandacht besteed aan de volgende punten:
1. bebouwing die past bij het karakter van de badplaats (hieraan is paragraaf 4.4 van deze notitie gewijd);
2. schaduwwerking en inbreuk op privacy (hieraan is paragraaf 4.5 van deze notitie gewijd);
3. programmatische noodzaak (hieraan is paragraaf 4.6 van deze notitie gewijd).

Voor wat betreft het beleidsthema vergroening en gezondheid moet in het oog gehouden worden dat de ontwikkeling zich afspeelt in een als zodanig erkende badplaats, waarbij bebouwing van allure wordt ontwikkeld. De badplaats Cadzand-Bad is één van de hotspots in de recreatieve sfeer en een zekere levendigheid past daarbij. Het is beleidsmatig gewenst dat het in Cadzand-Bad drukker is dan in de woonkernen binnen de gemeente Sluis. De in veel zienswijzen genoemde rust, ruimte en vrijheid is door de concentratie van gasten in de badplaats direct erbuiten juist beter te vinden.

Ondanks de concentratie van gasten in de badplaats, zorgt de ontwikkeling van Noordzee-De Wielingen ook voor vergroening ten opzichte van de bestaande situatie in het plangebied. Vergroening vindt plaats doordat het parkeren, anders dan nu, onder het duin en/of de bebouwing wordt gebracht. Daarmee wordt het huidige beeld van verharding en auto's op het maaiveldniveau sterk verbeterd. Zoals uiteengezet in paragraaf 2.3 neemt de kwalitatief hoogwaardig ingevulde ruimte in de vorm van aangelegd duingebied toe van circa 12% naar bijna 30% van het bestemmingsplangebied. In de zienswijzen wordt aangegeven dat bestaand hoogwaardig groen (duin) aan de duinzijde van de parkeerplaats van hotel Noordzee wordt opgeofferd. Dit duin is evenwel ook in de jaren tachtig van de vorige eeuw kunstmatig opgebracht. Per saldo wordt dit duin dan ook voldoende gecompenseerd door het nieuw te realiseren duin tussen de gebouwen, aan de duinzijde tot aan de gebouwen en aan de zijde van Kanaalweg en Noordzeestraat tot aan de openbare ruimte. De twee complexen worden op deze manier in een duinlandschap geïntegreerd. Hierdoor worden landschap en badplaats beter met elkaar verweven. De natuurlijke omgeving van het aangrenzende Natura 2000-gebied wordt niet verder versnipperd, maar juist robuuster, omdat de groene omgeving doorloopt in het plangebied, daar waar het nu abrupt eindigt op verharde parkeerplaatsen.

Gezondheid staat binnen de ontwikkeling van Noordzee eveneens hoog in het vaandel. De exploitant en eigenaar van hotel Noordzee is nauw betrokken bij het verkrijgen en verder uitbouwen van de badstatus. In hotel Noordzee is gezondheid een leidend thema, waarbij gezond leven in een gezonde omgeving centraal staat. Dit werkt niet enkel door in specifieke voorzieningen in het hotel, zoals de wellness, maar is veel meer een filosofie die in de gehele hotelexploitatie doorwerkt.

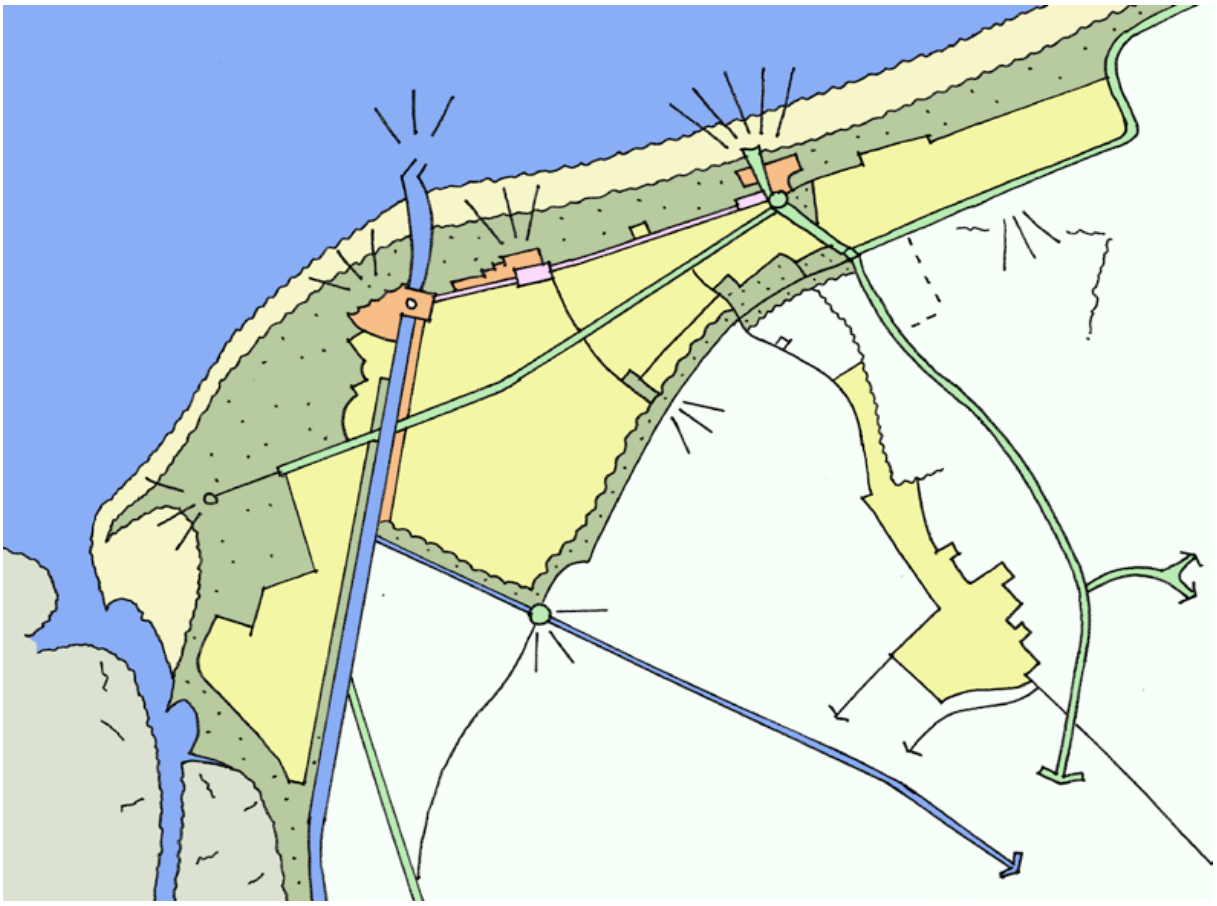
4.4 Massaliteit, hoogte en zeewaartse uitbreiding

Bebouwing die past bij de badplaats is een ontwerpopgave op meerdere schaalniveaus. Op het schaalniveau van de badplaats zijn hoogte en massaliteit belangrijke aandachtspunten. De zienswijzen richten zich vooral op de hoogte en massaliteit van het plandeel De Wielingen. De enkele zienswijzen die zich richten op het ontwerp van hotel Noordzee en het effect daarvan op de Noordzeestraat worden bij de beantwoording van de desbetreffende zienswijzen in hoofdstuk 5 besproken.

In het bestemmingsplan is op het plandeel De Wielingen een uitwerkingsplicht opgenomen. De uiterste bouwgrenzen van de 'bebouwingsenvelop' waarbinnen het appartementencomplex ontwikkeld moet worden, liggen daarmee vast op de verbeelding. De bebouwingsenvelop komt voort uit een ontwerpstudie die het Q-team in samenspraak met de initiatiefnemer heeft verricht. De ontwerpstudie is gebaseerd op de stedenbouwkundige uitgangspunten die in de Schilvisie staan over het plangebied van Noordzee-De Wielingen en de feitelijke situatie die ter plaatse is ontstaan na de verbreding van de duinen, de aanleg van de jachthaven en de verhoging en inrichting van het Maritiem Balkon. Zoals al in paragraaf 4.3 is aangegeven, maakt de ontstane feitelijke situatie het in stedenbouwkundige zin nog meer dan voorheen mogelijk op deze locatie tot een vergroting van het bouwvolume te komen.

De in het ter inzage gelegde plan geboden mogelijkheid om de nieuwbouw van De Wielingen ook zeewaarts te vergroten, wordt, mede op grond van de zienswijzen, beperkt. De mogelijkheid om onder het peil (onder het duin) de parkeergarage te vergroten, blijft bestaan, maar de mogelijkheid om ter plaatse bebouwing op het duin te realiseren, wordt niet in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Daartoe wordt in de regels opgenomen dat ter plaatse van de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering alleen bouwdelen beneden peil zijn toegestaan. Verder wordt in figuur 11 de gele arcering aan de zeezijde weggehaald. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan krijgt door koppeling aan de planregels bindende werking als toetsingskader voor de beoordeling van het uit te werken plan. Dat betekent dat ook de maximale hoogte (van 35 naar 32 meter boven peil), het maximale aantal verdiepingen (van 10 naar 9) en het maximale aantal appartementen (van 70 naar 68) in de regels worden aangepast. Het blijft noodzakelijk voldoende tussenruimte tussen de bouwdelen te realiseren, zodat het gebouw minder massaal toont.

De maximale hoogte van de bebouwing is niet in strijd met het provinciaal beleid. Ten tijde van de vaststelling van de Schilvisie gold op grond van provinciaal beleid een hoogtebeperking tot 15 meter, die ook als zodanig is benoemd in de Schilvisie. Deze hoogtebeperking is in het provinciaal beleid losgelaten. In de Schilvisie is bij de overwegingen van de gemeente bij de inspraakreacties (p. 88-89) al benoemd dat “over het aspect van bouwhoogten expliciet overleg is gevoerd met de Provincie Zeeland. De zones waar, onder voorwaarden, de bebouwing hoger dan 15 meter mag zijn, liggen ook vast in de afspraken met de provincie”. En verder: “Een expliciete ruimtelijke expressie van de badplaats naar de omgeving is beperkt tot een aantal zorgvuldig gekozen locaties die aanhaken op het systeem van landschappelijke en stedenbouwkundige structuurdragers”. Het zijn precies die plekken waar de bebouwing nu ook al een ruimtelijke impact heeft op het landschap. Zowel Bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan als de Schilvisie geven aan dat een aanmerkelijke verbetering van stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten kaderstellend zijn. De schets op pagina 24 van de Schilvisie ‘vertelt’ op deze grotere landschappelijke schaal het verhaal van de badplaats.” Uit de schets op pagina 24 van de Schilvisie die hieronder is afgebeeld blijkt duidelijk dat de het plangebied van Noordzee-De Wielingen één van de bedoelde zorgvuldig gekozen locaties is.



In artikel 4 van het bestemmingsplan is niet vastgelegd op welke plekken in de bebouwingsenvelop de maximale hoogte mag worden bereikt. Dit is namelijk mede afhankelijk van de keuze die nog moet worden gemaakt voor de herontwikkeling van De Wielingen, namelijk of overgegaan wordt tot gehele of gedeeltelijke herontwikkeling. De bebouwingsenvelop biedt de flexibiliteit om een passend ontwerp te ontwikkelen voor elk van de twee mogelijkheden en daarbij voor de keuzes op het gebied van vorm, hoogte en situering van het gebouw.

Voor de badplaats is het op grond van de beoogde beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in de Schilvisie, essentieel dat de massaliteit van de bebouwing doorbroken wordt. Dit kan door:

1. De nieuwbouw van De Wielingen op te delen in (drie) hogere bouwdelen met voldoende tussenruimte, zodat hotel Noordzee niet verstopt raakt achter de nieuwbouw van De Wielingen, zoals in een aantal zienswijzen wordt verondersteld.
2. Aan de zijde van de kust, waar sprake is van het grootste ruimtelijke opnamevermogen en de minste schaduwwerking ten opzichte van derden, bij voorkeur de grootste hoogte te bereiken.
3. De hogere bouwdelen spits de hoogte in te laten gaan; verankerd in de regels van het beeldkwaliteitsplan is het in ieder geval niet toegestaan om een rechthoekig hoog gebouw te maken.
4. In het plangebied van Noordzee en De Wielingen een groene buitenruimte in de vorm van een duinlandschap te creëren, waarbij de auto's uit het zicht – namelijk ondergronds – worden geparkeerd en waarbij een ensemble van gebouwen ontstaat met doorkijken op duinniveau en met stevige hoogteverschillen. Daarbij ontstaat zowel voor de omgeving als voor de gasten een aangenaam verblijfsklimaat.
5. Aan de zeezijde de openbaar toegankelijke verblijfsruimte te vergroten door de parkeerplaats aan de zeezijde van het huidige gebouw De Wielingen onder het maaiveld te brengen. Het gedeelte van de bestaande parkeerplaats dat het dichtst bij de zee ligt, is net als het bestaande pad voorlangs De Wielingen over de duinen, buiten het bestemmingsplangebied gelegen. Een eventuele verbreding van dat pad kan alleen in samenspraak met het waterschap worden gerealiseerd.
6. Aan de zijde van het kanaal wordt de bebouwing op het niveau van de eerste en tweede verdieping, gerekend vanaf het peil van de Kanaalweg, niet tot aan de Kanaalweg toegestaan. Daarboven is wel een overbouwing mogelijk. Maar op het niveau van de buitenruimte is deze openbaar toegankelijk, zodat de looproute vanaf de Zwinparking niet in gevaar komt. Deze openbaar toegankelijke buitenruimte ligt binnen het bestemmingsplangebied en is als zodanig vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan (figuur 14).
7. De maximale begrenzing van de bebouwingsenvelop vast te leggen in het bestemmingsplan en binnen die grenzen een gebouw te ontwerpen met ruimte voor de maximaal 53 nieuwe en 15 bestaande appartementen. Het is daarbij, zoals gezegd, zowel mogelijk het gehele gebouw De Wielingen te vernieuwen, als (een deel van) de bestaande hotelappartementen te handhaven en daaromheen te vernieuwen.

De resultaten van de ontwerpstudie zijn vastgelegd in het op 31 oktober 2024 vastgestelde beeldkwaliteitsplan dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan rechtskracht krijgt. Het beeldkwaliteitsplan met duidelijke aanwijzingen over maatvoering, hoogtes en de verhouding tussen bouwdelen is in artikel 4.2.1 van de regels als verplicht toetsinstrument aangemerkt en verbijzondert daarmee de Schilvisie voor dit plangebied. De verdere invulling vindt plaats in de vorm van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die aan de uitwerkingsregels getoetst moet worden.

In het bestemmingsplan, en het daarvan onderdeel uitmakende beeldkwaliteitsplan, stelt de gemeente kaders aan de ontwikkeling. De gemeente was en is zich ervan bewust dat sprake is van een stevige ingreep. Dat is ook de reden dat ervoor gekozen is het maximum aantal appartementen en de maximale grenzen van de bebouwingsenvelop vast te leggen en vervolgens daarbinnen een bouwplan uit te laten werken. In afwijking van het ter inzage gelegde plan zal er in het vastgestelde bestemmingsplan geen mogelijkheid meer bestaan om de nieuwbouw van De Wielingen verder naar de zee te situeren dan de huidige bebouwing, is de maximale hoogte beperkt tot 32 meter, het maximale aantal verdiepingen beperkt tot 9 en het maximale aantal appartementen tot 68.

4.5 Schaduwwerking, privacy en zichtlijnen

Uit ontwerpstudies (bijlage 1) blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare schaduwwerking en/of inbreuk op de privacy. De studie gaat daarbij uit van een volledige invulling van de bebouwingsenvelop, nu de vormgeving van het gebouw nog niet vaststaat. Dit worst case-scenario zal zich niet voordoen, nu de bebouwingsenvelop niet volledig ingevuld kan worden vanwege de via het

beeldkwaliteitsplan maximaal toegestane bebouwing. Uit de schaduwstudie blijkt dat de schaduw van de ontwikkeling:

- niet de woonbebouwing aan de Noordzeestraat bereikt;
- niet verder reikt dan het gebouw van de KNRM aan de noordzijde en
- niet verder reikt dan het gemaal aan de oostzijde.

Er is dan ook geen sprake van relevante schaduwwerking op percelen (van derden). Door deze conclusie is er geen reden geweest de schaduwwerking opnieuw te bepalen op grond van het verlagen van het gebouw met 3 meter/1 bouwlaag.

In dit bestemmingsplan worden de maximale contouren vastgelegd, waarbinnen de bouwplannen van De Wielingen en Noordzee ontwikkeld mogen worden. Op basis van het beeldkwaliteitsplan kan de uiterste positie van de hogere bouwdelen bepaald worden. Dat betekent dat is vastgelegd dat de hogere bouwdelen niet aan de zijde van de Noordzeestraat gesitueerd kunnen worden. De afstand van de uiterste positie van de hogere bouwdelen in het plandeel De Wielingen tot de woningen in de Noordzeestraat bedraagt meer dan 50 meter, tot de appartementen aan de Scheldestraat ruim 100 meter en tot de appartementen van de Lopinge 125 meter. Op dergelijke afstanden is er geen sprake van (een onevenredige) inbreuk op de privacy.

In zijn algemeenheid verandert het zicht op de haven, de zee en het duingebied, maar dan wel op een gedoseerde wijze, waarbij er voldoende zichtlijnen vanuit de openbare ruimte in de badplaats en de omliggende bebouwing overblijven. Hierbij is ook rekening gehouden met het feit dat de ontwikkeling is beoogd in een bebouwde omgeving waarin gevolgen voor uitzicht en privacy door ontwikkelingen in de directe omgeving niet op voorhand uit te sluiten zijn. Gelet op de afstanden tussen initiatief en omliggende percelen achten wij de veranderingen van zichtlijnen niet onaanvaardbaar. De appartementseigenaren van de huidige Wielingen zullen, door de directe nabijheid van (de uitbreiding van) hotel Noordzee, naar verwachting de meeste impact ondervinden van de ontwikkelingen die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt. De beperking van het zicht op zee dat, afhankelijk van de uiteindelijke invulling van De Wielingen, mogelijk ontstaat, is echter niet van dien aard dat hiervoor afgezien moet worden van de planvorming. Of zelfs van de uitbreiding van Noordzee, gelet op het feit dat hiervoor elders op de plot onvoldoende ruimte kan worden gevonden om een plan van een vergelijkbare kwaliteit te realiseren. De bijdrage die de vernieuwing en uitbreiding van Noordzee levert aan de kwaliteit van de badplaats in zijn algemeenheid is zo groot, dat de gemeente hieraan een doorslaggevend belang toekent.

4.6 Programmatische onderbouwing

De programmatische behoefte komt voort uit de vernieuwing en uitbreiding van hotel Noordzee dat een hoger kwaliteitsniveau van voorzieningen en uitstraling wil bieden. Dit hogere kwaliteitsniveau wordt mede door de markt gedicteerd; er is een toenemende vraag naar kortere vakanties aan zee, waarbij gasten steeds hogere kwaliteitseisen stellen. Om deze voorzieningen (food, wellness, health) te kunnen (blijven) bieden, is een groter aantal hotelkamers nodig dan hotel Noordzee nu heeft.

Het bestaande gebouw van De Wielingen is van overheidswege afgekeurd voor de hotelfunctie. De brandveiligheid kon niet gegarandeerd worden en er is geen hotelorganisatie die de zware investering wil plegen om het gebouw te laten voldoen aan deze eisen. Vernieuwing is derhalve noodzakelijk, omdat er anders een grotendeels leegstaand complex op een markante plek blijft staan.

In verschillende zienswijzen wordt erop aangedrongen een kleiner volume te realiseren met minder appartementen. In tegenstelling tot wat in dit verband gesteld wordt, is er geen sprake van een beleidsuitgangspunt om met zo min mogelijk bouwvolume tot vernieuwing van de badplaats te komen. Dit heeft primair te maken met de gewenste stedenbouwkundige invulling van de badplaats zoals die in de beleidskaders is vastgelegd. Ook voor het plangebied van Noordzee-De Wielingen zijn kaders vastgelegd in de Schilvisie. De hamvraag is dan ook niet of het volume vergroot mag worden, maar of de beoogde vergroting past binnen de kaders en de vereiste bijdrage levert aan de kwaliteiten van de

badplaats. Hierbij wordt tevens, zoals ook al eerder in deze notitie, overwogen dat zich in het plangebied nog maar één hotel en één appartementencomplex bevinden en niet de beleidsmatig toegestane twee.

Beleidsmatig is in de Schilvisie (p. 10) vastgelegd dat “de doorgroei van de hotelcomplexen gecombineerd kan worden met de ontwikkeling van luxe recreatieappartementen. Deze mogelijkheid is ook geboden voor de twee hotels aan de Boulevard de Wielingen”. Dit beleidsmatige uitgangspunt is gebaseerd op een besluit van de gemeenteraad van Sluis in september 2007. Dit besluit houdt concreet in 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.”

Het ondernemingsplan van hotel Noordzee is erop gericht de opgebouwde marktpositie als toonaangevend hotel met een hoge kwaliteit van dienstverlening en voorzieningen van hoog niveau, te behouden en te versterken. Hotel Noordzee heeft al decennialang bewezen dat ze in staat is bezoekers te verleiden tot een verblijf in Cadzand-Bad. Uit hotelmarktonderzoek, uitgevoerd in opdracht van de provincie Zeeland (ZKA/Horeca Maatwerk, 2020), blijkt dat de bezettingsgraad van hotels in Zeeland de afgelopen tien jaar is gestegen en er wordt voor de komende jaren een verdere groei verwacht. Vernieuwing en uitbreiding is noodzakelijk om de groeiende behoefte te faciliteren. De plannen van hotel Noordzee, en de onmogelijkheid hotel De Wielingen nog rendabel te vernieuwen, passen in dit beeld.

De bezettingsgraad van hotel Noordzee is in de afgelopen jaren gedurende het jaar steeds beter geworden, zodat er sprake is van een jaarrondbezetting in de huidige tijd ten opzichte van enkel een piekbezetting in de zomermaanden circa 15 jaar geleden. Om een gezonde bedrijfsvoering en concurrentiepositie in relatie tot de andere, reeds vernieuwde, hotels te behouden, is vernieuwing en uitbreiding noodzakelijk.

Uit het ondernemingsplan van hotel Noordzee blijkt voorts dat de investering in de verbouw, uitbreiding en kwaliteitsverbetering niet louter gefinancierd kan worden uit de toekomstige opbrengsten van het hotel. De investering bestaat in het bijzonder uit: het amoveren van hotelkamers, het bouwen van nieuwe hotelkamers, het realiseren van een parkeerkelder, waarin alle auto’s van gasten en personeel worden ondergebracht, het realiseren van voorzieningen op het gebied van food, wellness en health, het realiseren van voorzieningen om het gasverbruik te verminderen en het realiseren van een duintuin rondom het hotel aansluitend op het gebied. Gebruik van de compensatiemogelijkheid voor deze ‘onrendabele top’ is dus noodzakelijk.

In eerste instantie is in dit verband naar ontwikkelmogelijkheden voor luxe recreatieappartementen in het deelplan van hotel Noordzee zelf gezocht. Dit zou leiden tot een massaal bouwplan met zowel het hotel als appartementen. Door de planvorming van het hotel samen te laten vallen met de ontwikkeling van De Wielingen met luxe recreatieappartementen wordt het programma over een grotere locatie verdeeld. In totaliteit leidt dit tot een veel minder massaal bouwplan. Het biedt ook de mogelijkheid om het bestaande gebouw van De Wielingen, dat grotendeels leeg staat, geheel of gedeeltelijk te slopen. Op een prominente plek in de badplaats komt dan een gebouw dat qua uitstraling beter past bij de badplaats dan het huidige gebouw. De herontwikkeling van hotel Noordzee en De Wielingen is de laatste in de reeks herontwikkelingen van hotels in Cadzand. Hiermee hebben alle hotelondernemers in Cadzand geïnvesteerd in de kwaliteitsslag van de badplaats zoals bedoeld in het Ontwikkelplan ‘Natuurlijk Stijlvol’, Bijlage 10 en de Schilvisie.

4.7 Verkeer, inclusief wegverkeerslawaai en bouwverkeer

Infrastructuur en intensiteit

In het ontwerpbestemmingsplan is een onafhankelijke verkeerskundige onderbouwing van Goudappel Coffeng opgenomen (document van 24 juni 2020, als bijlage 6 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd). Goudappel Coffeng heeft daarin geconcludeerd dat de infrastructuur van de Kanaalweg vanuit doorstroming en veiligheid geschikt is voor 4.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Goudappel heeft dat afgezet tegen de intensiteiten en geconcludeerd dat de Kanaalweg de vergroting van de intensiteit als gevolg van het plan aan kan. In de onderbouwing van Goudappel Coffeng zijn de verkeerscijfers geëxtrapoleerd vanuit tellingen in 2009. Bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan was het niet opportuun om nieuwe tellingen uit te voeren, omdat door de coronacrisis het bezoek aan de badplaats sterk beperkt werd. Tellingen zouden dan geen recht doen aan de feitelijke situatie. In augustus en september 2021 was het wel mogelijk nieuwe tellingen uit te voeren. Op dat moment golden er nauwelijks beperkingen als gevolg van corona. De resultaten van de tellingen (Juust, 12 november 2021) worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Uit de tellingen blijkt dat er op de Kanaalweg gemiddeld op een weekdag in een drukke periode 2.055 motorvoertuig-bewegingen zijn, iets meer dan de helft van de capaciteit van de Kanaalweg (4.000 motorvoertuig-bewegingen per etmaal). De toename van verkeersbewegingen die als gevolg van het plan op basis van CROW-kentallen is berekend, te weten 300 verkeersbewegingen, kan eenvoudig opgevangen worden op de Kanaalweg. De conclusie in het ontwerpbestemmingsplan dat de huidige infrastructuur voldoende geschikt is, wordt door deze verkeerstellingen onderschreven.

In bijlage 2 zijn de daadwerkelijke cijfers van de verkeerstellingen die in 2009 (voor aanvang van de vernieuwing van de badplaats) en 2021 zijn uitgevoerd op dezelfde telpunten met elkaar vergeleken. Telpunten lagen op de twee belangrijkste toegangswegen naar Cadzand-Bad, de Ringdijk-Noord en de Kanaalweg en daarnaast op de Scheldestraat. Gemiddeld genomen (over een weekdag) is de verkeersintensiteit gegroeid op de Ringdijk-Noord met 13,7% en op de Kanaalweg met 20,4%, maar gedaald op de Scheldestraat met 15,8%. Het verkeer is daarbij veel evenwichtiger over de dagen in de week verdeeld, waarbij de piekbelasting in het weekend tot het verleden behoort.

Uit de vergelijking tussen verkeerstellingen in 2009 en 2021 komt naar voren dat de verkeersstroom van en naar de badplaats niet recht-evenredig is gegroeid met de toename van het aantal hotel-kamers en recreatieappartementen. Het aantal verkeersbewegingen is minder gegroeid dan eerder werd aangenomen. Op basis van de kentallen voor verkeersgeneratie voor recreatieappartementen en hotelkamers zou een stijging van 4.122 voertuigen naar en van Cadzand-Bad zijn verwacht als gevolg van gerealiseerde projecten in plaats van de nu getelde 729. In die berekening van de verwachting zijn specifieke projecten zoals de gerealiseerde jachthaven en de verandering van het vloeroppervlak aan commerciële ruimte niet meegenomen. De transformatie van Cadzand-Bad heeft niet geleid tot de verwachte explosieve groei aan verkeersbewegingen van en naar de badplaats.

Ontsluiting parkeergarages

Op basis van opmerkingen van bewoners van de Noordzeestraat is in opdracht van de gemeente een onderzoek naar de beoogde gezamenlijke ontsluiting van hotel Noordzee en De Wielingen via de Noordzeestraat uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek, dat als bijlage bij deze Notitie is gevoegd en dat wordt opgenomen in het bestemmingsplan, is een aangepast voorstel uitgewerkt voor de entree. Daarbij is ervoor gekozen de entree van de parkeergarage behorende bij De Wielingen los te koppelen van de entree van de parkeergarage van hotel Noordzee. De parkeergarage van De Wielingen krijgt, op voldoende afstand van de aansluiting met de Noordzeestraat, een eigen entree direct in- en uit te rijden vanaf de Kanaalweg. De kruising met deze straat krijgt een vorm vergelijkbaar met het kruispunt Boulevard de Wielingen – Kievitenlaan. Daarmee wordt deze route ook fijner en veiliger voor voetgangers en faciliteren we de looproute van zuidelijker gelegen parkeerplaatsen naar Cadzand-Bad. De entree van de parkeergarage van hotel Noordzee blijft op dezelfde plek en wordt bereikt vanaf de Noordzeestraat. Door het scheiden van de verkeersstromen ontstaat meer ruimte op

het entreeplein van hotel Noordzee, waardoor het mogelijk is én drie vrachtwagens gelijk te laten laden en lossen en de parkeerplaatsen voor kort bezoek een heldere plek te geven. Ten slotte hoeven vrachtwagens in de nieuwe situatie niet meer op de openbare weg achteruit te steken. De beoogde situatie is onderstaand opgenomen.



Wegverkeerslawaai
In het ontwerpbestemmingsplan is ook een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai opgenomen. Daaruit blijkt dat de geluidbelasting op alle gevels van hotel Noordzee voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting op het bestaande gebouw De Wielingen ligt tussen de 49 en 53 dB. Uit de berekening blijkt ook dat de extra verkeersgeneratie van het plan Noordzee-De Wielingen niet leidt tot een toename van de geluidbelasting van meer dan 1 dB op de in de omgeving liggende woongebouwen, zodat er geen sprake is van een relevante (hoorbare) toename van de geluidbelasting.

In het akoestisch onderzoek zijn dezelfde (naar nu blijkt te) hoge verkeersintensiteiten aangehouden die voortkomen uit de extrapolatie van gegevens uit 2009. Daarmee is er ook op het gebied van verkeerslawaai sprake van een worst case benadering voor bestaande situatie. In werkelijkheid zal de geluidbelasting lager liggen dan de bovengenoemde getallen. De toename van het verkeer is hetzelfde en zal niet leiden tot een relevante (hoorbare) toename van de geluidbelasting.

Verkeerslawaai leidde in de worst case situatie al niet tot overschrijding van normen. Met de resultaten van de verkeerstellingen wordt de conclusie dat wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de planvorming bevestigd.

Langzaam verkeer
De Kanaalweg vormt voor voetgangers die vanaf de Zwinparking en Zomerdorp het Zwin naar het strand, jachthaven of badplaats gaan, een belangrijke verbinding. Deze verbinding is in de huidige situatie bij de Wielingen niet optimaal met de toegangen tot de parkeerplaats en het smalle voetpad. In de beoogde situatie wordt het profiel breder, omdat in het beeldkwaliteitsplan in figuur 14 is opgenomen dat op maaiveld de bebouwing terug moet staan van de Kanaalweg (perceelsgrens) met ruimte voor de toegangen tot het gebouw. De buitenruimte in het plangebied wordt deels toegevoegd aan de stoep en met trappen en een voorruimte ontstaat er meer ruimte. Dat hogere lagen van de beoogde nieuwbouw van De Wielingen (vanaf de derde laag) wel uit mogen kragen tot aan de Kanaalweg (perceelsgrens) doet niets aan het profiel op maaiveld af. Er is derhalve ten opzichte van de thans bestaande situatie sprake van een verbetering van de voetgangersverbinding tussen Zwinparking en Zomerdorp het Zwin enerzijds en strand, jachthaven en badplaats anderzijds.

Bouwlogistiek
In de stukken voor de watervergunning is een complete inrichting van de bouwlogistiek opgenomen. Er wordt gewerkt met veel prefab-elementen, zodat sprake is van een korte(re) bouwtijd, die zoveel mogelijk buiten het seizoen wordt voorzien. Dit valt ook samen met de Beleidsregel Handhaving Bouwoverlast Sluis van de gemeente Sluis, die uitgaat van bouwen buiten het zomerseizoen.

In de zienswijzen valt op dat reclamanten aan de Noordzeestraat (reclamant 20) pleiten voor een route over de duinen en reclamanten in De Wielingen (reclamant 3) pleiten voor een route over de Noordzeestraat. Uit de verkenningen voor de bouwlogistiek blijkt dat de minste overlast voor de omgeving te verwachten is van een eenrichtingsroute met aanvoer via de noordzijde (via Kanaalweg en het duinpad aan de zeezijde van De Wielingen) en afvoer via de Noordzeestraat. Dan hoeven vrachtwagens niet te keren en worden de bewegingen zoveel mogelijk beperkt. De uiteindelijke schade als gevolg van bouwverkeer is minimaal, omdat na de bouw de omgeving wordt ingericht als een duinlandschap en ook de wandelroute via de Noordzeestraat inclusief duintrap in ere wordt hersteld.

4.8 Natuur en stikstof

In het ontwerpbestemmingsplan is een Passende beoordeling opgenomen, waarin de mogelijke gevolgen van het plan voor Noordzee en De Wielingen is beschouwd. Belangrijk onderdeel van de Passende beoordeling is een stikstofberekening op basis van Aerius.

Aerius berekeningen zijn algemeen aanvaard – ook door de rechterlijk macht – als het best mogelijke model om de effecten van de stikstofbelasting te berekenen. Het blijft evenwel een model. In het ontwerpbestemmingsplan is een Passende beoordeling opgenomen met een volledige Aeriusberekening (model 2020). Daaruit blijkt dat het project geen significant negatieve invloed heeft op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. De vraag wat er aan de milieuverontreiniging in het algemeen en de stikstofbelasting in het bijzonder wordt gedaan, ligt niet binnen het bestek van dit project. Uit de berekening blijkt dat dit project de stikstofoverbelasting niet significant vermindert of vermeerdert.

De afgelopen jaren zijn jaarlijks nieuwe versies van Aerius verschenen. Aan het vast te stellen bestemmingsplan wordt een Natuuronderzoek toegevoegd met een geactualiseerde berekening van de stikstofdepositie, gebaseerd op de AeriusCalculator van oktober 2025. Uit het Natuuronderzoek blijkt dat er geen sprake is van significant negatieve gevolgen voor enig Natura 2000-gebied.

Cumulatie wordt in het licht van de jurisprudentie beschouwd voor gelijktijdig plaatsvindende ontwikkelingen in een samenhangend klein gebied. Op structuurvisieniveau kan een verder samenhangende ontwikkeling beoordeeld worden, maar daarbij zullen dan ook maatregelen die de uitstoot verminderen, meegenomen moeten worden. In dit geval gaat het om een bestemmingsplan in een relatief klein gebied, waarbij twee samenhangende ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Op bestemmingsplanniveau is een Aeriusberekening gemaakt, waarin de doorontwikkeling van hotel Noordzee én de transformatie van De Wielingen zijn meegenomen. Op bestemmingsplanniveau is ook de realisatiefase meegenomen. Omdat de realisatiefase nog niet geheel bekend is, zijn onderbouwde aannames gedaan die in het model zijn opgenomen. De onderbouwde aannames geven inzicht in de onderliggende gegevens en verwachtingen.

Verder is een m.e.r.-beoordeling opgesteld. In deze m.e.r.-beoordeling wordt onderbouwd of het opstellen van een MER voor dit project toegevoegde waarde heeft. De m.e.r.-beoordeling maakt daarbij gebruik van analyses die aan het bestemmingsplan zijn toegevoegd. Nu is gebleken dat er geen sprake is van significant negatieve gevolgen voor enig Natura 2000-gebied en er ook geen ernstige gevolgen zijn op het milieu, concludeert het bevoegd gezag dat er geen reden is om een MER op te stellen voor dit project.

5. Overwegingen t.a.v. de zienswijzen (per reclamant)

5.1 Overwegingen zienswijze Reclamant 1

a. Voor kennisgeving aangenomen.
b. Voor kennisgeving aangenomen.
c. De uitruil van hotelkamers (hotel Noordzee) tegen appartementen (de Wielingen).
    1. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit argument wordt verwezen naar paragraaf 4.3. Daarbij is tevens overwogen dat het enkele feit dat de hoteleigenaar niet de ontwikkelaar is van de appartementen, niet kan leiden tot de conclusie dat deze appartementen niet de onrendabele top van het hotel dekken. Het beleid vormt geen belemmering om hierover afspraken te maken met een derde partij.
    2. Van een (ongewenst) precedent kan geen sprake zijn, hotel Noordzee is immers het laatste hotel dat een kwaliteitsverbetering in combinatie met een uitbreiding ondergaat. Na de uitvoering van de beoogde plannen, hebben alle hotelondernemers in Cadzand geïnvesteerd in de kwaliteitsslag van de badplaats zoals bedoeld in het Ontwikkelingsplan 'Natuurlijk Stijlvol' en de Schilvisie Cadzand-Bad. Op zichzelf staande appartementencomplexen kunnen op grond van het beleid nog op verschillende locaties binnen het dorp worden gerealiseerd.
    3. Onderhavig plan betekent in zoverre een aanpassing van de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid dat er een hotel minder is in Cadzand-Bad, namelijk hotel De Wielingen. Dit is evenwel vooral het gevolg van marktwerking. Bij verkoop is gebleken dat het pand niet aan de brandveiligheidseisen voldoet en dat aanpassingen daarvoor een stevige investering vergen. Geïnteresseerde hotelorganisaties hebben mogelijk om die reden afgezien van de aankoop van het bestaande pand. Niet valt in te zien waarom dit een schending van de belangen van derden zou zijn. Er is immers straks sprake van één hotel en één appartementencomplex in plaats van twee hotels met daarmee verbonden recreatieappartementen. Per saldo omvat de ontwikkeling minder oppervlakte en inhoud dan het beleid toelaat.
d. In het bestemmingsplan zijn de uiterste grenzen opgenomen van 'de bebouwingsenvelop' waarbinnen een appartementencomplex ontwikkeld moet worden. Het beeldkwaliteitsplan geeft vervolgens aan aan welke voorwaarden het te ontwikkelen gebouw moet voldoen. Voor een verdere toelichting ten aanzien van massaliteit en hoogte wordt verwezen naar paragraaf 4.4
e. Het staat een ieder vrij om op grond van de Wet open overheid (Woo), de opvolger van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) een verzoek te doen om informatie te verstrekken. Een dergelijk verzoek maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.
f. Een deugdelijke onderbouwing van de planvorming is in het plan opgenomen:
    1. door middel van een beeldkwaliteitsplan, waarbij met woord en beeld is weergegeven waarom de maximale begrenzing van 'de bebouwingsenvelop' is gekozen en op welke wijze binnen 'de bebouwingsenvelop' een gebouw tot ontwikkeling kan worden gebracht. Als met de opmerking dat geen medewerking van de provincie is verkregen, bedoeld wordt dat de Gedeputeerde Staten een zienswijze hebben ingediend, is dat correct. De zienswijze betreft echter de invulling van de gebruiksmogelijkheden van de appartementen. Hierover zijn afspraken gemaakt met de provincie, waardoor recht gedaan wordt aan de ingediende zienswijze. De omvang van de ontwikkeling of de ruimtelijke impact van de bebouwing zijn in deze geen onderwerp van discussie of de zienswijze geweest.
    2. Zoals toegelicht in paragraaf 6.1 van de plantoelichting is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is vastgelegd dat de kosten van de gehele planontwikkeling, de voorbereiding en de uitvoering daarvan, daaronder begrepen eventuele kosten voor planschade, door de initiatiefnemer worden gedragen. Vastgesteld is dat de initiatiefnemer een solvabele partij is, die over voldoende financiële draagkracht beschikt om de voorziene ontwikkeling uit te voeren. Eveneens is vastgesteld dat sprake is van een sluitende exploitatie en dat er geen onvoorziene hoge kosten te verwachten zijn. De financiële uitvoerbaarheid van de planontwikkeling is daarmee afdoende gewaarborgd. Het is niet gebruikelijk, en ook overigens niet vereist, dat de financiële onderbouwing van een private partij volledig is opgenomen in de plantoelichting. Volstaan kan worden met een publicatie van de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst.
g. In het bestemmingsplan wordt inderdaad een bewuste keuze voor flexibiliteit gemaakt, maar dan wel binnen 'de bebouwingsenvelop'. Er is dan ook geen sprake van rechtsonzekerheid, nu het

Ontwikkelingsplan en de Schilvisie richtlijnen en ruimte geven voor ontwikkeling en het door de gemeenteraad op 31 oktober 2024 vastgestelde beeldkwaliteitsplan dat tevens als bijlage bij de regels is opgenomen. De planregels in combinatie met het beeldkwaliteitsplan bieden specifieke richtlijnen voor deze locatie.

h. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.7
i. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.8
j. Aan de sinds 1 januari 2021 geldende BENG normen moet worden voldaan in het kader van een omgevingsvergunning. Nu hotel Noordzee de bestaande aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen heeft ingetrokken en een nieuwe voorbereidt, zal bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit rekening worden gehouden met de nieuwe eisen en normen op het gebied van energiegebruik.
k. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.3.
l. Een uitgewerkt bouwplan voor De Wielingen is er nog niet. Dit moet ontwikkeld worden binnen de maximale begrenzing (‘de bebouwingsenvelop’) zoals die is bepaald in de planregels en het beeldkwaliteitsplan en met inachtneming van de belangen van de eigenaren van de zich in het bestaande complex bevindende appartementen. Om tegemoet te komen aan de zorgen zijn voor de bebouwingsenvelop zoals oorspronkelijk beoogd in het ontwerpbestemmingsplan een windhinderonderzoek en een bezonningsstudie gemaakt, uitgaande van een worst case situatie. Zelfs in die worst case situatie blijken windhinder en bezonning geen bepalende rol te spelen. Zie ook paragraaf 4.5. Doordat de bouwhoogte als gevolg van het amendement van de gemeenteraad met 3 meter is verlaagd, vermindert de impact van het gebouw. Er is geen aanleiding de genoemde onderzoeken te actualiseren.
m. In het bestemmingsplan is een volledige parkeerbalans opgenomen. Daarnaast is de minimaal aan te leggen parkeercapaciteit in de regels vastgelegd. Daarbij wordt rekening gehouden met het gegeven dat de meerderheid van de bezoekers aan Cadzand met de auto komt en dat door de jaarrond exploitatie de auto van de bezoekers in de bij elke ontwikkeling nieuw gebouwde parkeergarages worden gestald en er tijdens het verblijf van de bezoekers zoveel mogelijk blijven staan.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot een beperking van de mogelijkheid om boven peil te bouwen op de bestaande parkeerplaats aan de zeezijde van De Wielingen, het uitvoeren van een studie naar windhinder en bezonning, een actuele verkeerstelling en een actualisatie van het Natuuronderzoek inclusief Aeriusberekening. De nieuwe of geactualiseerde documenten worden als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd en de resultaten worden verwerkt in de toelichting. De genoemde beperking voor het bouwen wordt in de regels en de toelichting verwerkt. Het beeldkwaliteitsplan is reeds in aangepaste vorm door de gemeenteraad vastgesteld.

5.2 Overwegingen zienswijze Dorpsraad Cadzand

Er is geen inhoudelijke zienswijze ingediend, waarop gereageerd kan worden.

5.3 Overwegingen zienswijze Reclamant 3

a. Voor een inhoudelijke beoordeling van het argument dat reclamant stelt onvoldoende te zijn geïnformeerd, wordt verwezen naar paragraaf 4.2. Van onvoldoende regie door de gemeente is geen sprake. Het is gebruikelijk dat de initiatiefnemer een bestemmingsplan laat opstellen voor de beoogde ontwikkeling door een stedenbouwkundig bureau van zijn keuze. Dit betekent niet dat de gemeente hierover geen zeggenschap heeft, nu er gedurende het gehele planproces regelmatig wordt overlegd en de uiteindelijke bevoegdheid om een plan ter inzage te leggen bij de gemeente ligt. Een plan dat niet op instemming van het college kan rekenen, wordt geen onderwerp van een zienswijzenprocedure.
b. De ontwerpwatervergunning is getoetst door het waterschap. Daarbij is vastgesteld dat er geen belemmeringen zijn vanuit de kustverdediging om de bouwgrens voor de ondergrondse parking

van hotel Noordzee zeewaarts te verschuiven. Dit onderdeel van de zienswijze wekt de indruk dat de bezwaren vooral gericht zijn op de zeewaartse uitbreiding vanwege de veronderstelde ruimtelijke gevolgen voor reclamant. In dat geval wijzen wij op de beoordeling van de verschillende meer algemene zienswijzen in hoofdstuk 4.

c. De ontwikkelingen in het plangebied Noordzee-De Wielingen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd in een nauwe samenspraak tussen initiatiefnemers – die voor het grootste deel eigenaar van de plot zijn – de gemeente en het Q-team. De eigenaar van het grootste deel van De Wielingen heeft, voor zover bekend, regelmatig overleg gevoerd met de eigenaren van de bestaande appartementen. In de planvorming zijn de twee opties om de bestaande appartementen te handhaven en om de bestaande appartementen in een nieuwe vorm onder te brengen in een nieuw gebouw beide mogelijk. De eigenaar van hotel Noordzee heeft al in 2017 zijn plannen kenbaar gemaakt, voor de presentatie waarvan reclamanten zijn uitgenodigd.
d. Zoals hierboven en in paragraaf 4.2 weergegeven, heeft de initiatiefnemer in vergaderingen van de Vereniging van Eigenaren meerdere malen de planvorming inzichtelijk gemaakt. Er zijn geen (evidente) privaatrechtelijke belemmeringen in het geding die het voor de gemeente noodzakelijk maken met de eigenaren van de Wielingen in overleg te gaan. Het overleg over de planvorming wordt a priori gevoerd door de initiatiefnemer. Op grond van die overleggen is er voor De Wielingen gekozen voor een uit te werken bestemming, waarin ook de optie om de bestaande appartementen te behouden, is opgenomen.
e. De ruimtelijke meerwaarde is onder meer gelegen in de vernieuwing van de bebouwing met een sterke verbetering van de bouwkundige en energetische kwaliteit van hotel Noordzee en het vervlechten van bebouwing en landschap met een duinmilieu voor en tussen de bebouwing. Het directe visuele contact vanaf de bebouwde kern van Cadzand-Bad richting het natuurgebied het Zwin is reeds verloren gegaan door de thans al op het plot gesitueerde bebouwing. De natuurlijke omgeving is recent uitgebreid met de zeewaartse kustversterking. Toen is reeds rekening gehouden met een gehoekte zeewaartse uitbreiding van hotel Noordzee en een beperkte zeewaartse uitbreiding van De Wielingen. Hierbij is in de overwegingen betrokken dat de bouwmogelijkheden van De Wielingen in zeewaartse richting, mede als gevolg van de zienswijzen, zijn beperkt.
f. Er is wel degelijk rekening gehouden met de hotelappartementen in de bestaande Wielingen door hotel Noordzee met een knik zeewaarts uit te breiden, zodat de uitbreiding van hotel Noordzee verder weg ligt van De Wielingen en veruit het grootste deel van het zeezicht vanuit De Wielingen blijft bestaan. Gelet op de afstand tussen de beide gebouwen en de situering van de uitbreiding is van een onevenredige aantasting van de privacy geen sprake. Er wordt meer dan ruimschoots voldaan aan de eisen vanuit het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van dit aspect, de afstand tussen het bestaande hotel Noordzee en de appartementen van De Wielingen is ruim 20 meter. De uitbreiding van hotel Noordzee verkleint deze afstand niet, nu de uitbreiding in noordwestelijke richting is. Bij de uitwerking van de plannen voor De Wielingen moet rekening gehouden worden met de wettelijke kaders hieromtrent. Er is geen reden om aan te nemen dat dit belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van een concreet bouwplan.
   Er is verder onderzoek gedaan naar windhinder en bezonning; daartoe wordt verwezen naar paragraaf 4.5.
g. Het voorlopig ontwerp voor hotel Noordzee zoals gepresenteerd op 10 maart 2017 is door de grote meerderheid van de aanwezigen (eigenaren van de hotelappartementen) zeer welwillend ontvangen. Reclamant heeft ter plaatse van initiatiefnemer de gelegenheid gehad argumenten te geven. Die zijn door de aanwezigen gehoord en hebben bij geen van allen geleid tot andere gedachten. Overigens is het plan na 2017 wel degelijk veranderd, waarbij rekening is gehouden met belangen van derden. Zo is de bevoorrading naar het begin van de Noordzeestraat geschoven, bebouwing in zeewaartse richting slechts onder peil voorzien en is ook de toegang van de parkeergarage aangepast en verlegd naar de Kanaalweg.
h. Er is een bewuste en weloverwogen keuze gemaakt om de bebouwing van hotel Noordzee met een knik zeewaarts te buigen om daarmee tegemoet te komen aan de belangen van de eigenaren van de hotelappartementen; in een eerder plan was namelijk uitgegaan van een zeewaartse uitbreiding zonder knik. Daarmee zou de uitbreiding de zichtlijnen te veel verstoren; met een knik komt een ruimtelijk, landschappelijk en maatschappelijk aanvaardbare situatie tot stand. De gemeente is van mening dat het eindresultaat, waarin een bredere maatschappelijke afweging is gemaakt, een passende ontwikkeling mogelijk maakt. Voor wat betreft de verwijzing naar de watervergunning wordt opgemerkt dat het plan door de waterbeheerder is getoetst en akkoord bevonden, de beoogde bebouwing heeft geen negatieve invloed op de kustverdediging.

i. In de toelichting is duidelijk gemaakt dat er juist sprake is van ontstening, doordat de verharde parkeerruimten plaats maken voor een duinlandschap. De openheid wordt daardoor niet aangetast maar juist bevorderd. Verwezen wordt verder naar hoofdstuk 2 en paragraaf 4.3 tot en met 4.5 van deze notitie. Nadrukkelijk wordt hierbij ook gewezen op het feit dat de planontwikkeling niet tot twee hotels met daarbij behorende recreatieappartementen leidt, maar tot een afname van het aantal hotels op de plot tot één, waarbij hotel De Wielingen geheel of gedeeltelijk vervangen wordt door recreatieappartementen.
j. De stelling dat er sprake is van “vernietiging van het visueel contact tussen de bebouwde kern van Cadzand-Bad en natuurgebied het Zwin” wordt niet gedeeld. Vanaf de Boulevard de Wielingen, de hoofdader van de badplaats is er geen zicht op het Zwin, omdat het bestaande gebouw van onder meer De Wielingen in de zichtlijn staat. Er is nu een plan om het gehele plangebied van Noordzee en De Wielingen, waarvan de bebouwing gedateerd oogt, te transformeren. Daarmee is er inderdaad sprake van een aanpassing van het planologisch regime. Het voorliggende bestemmingsplan biedt immers de kaders voor die transformatie. De combinatie van beide plannen die sterk met elkaar verbonden zijn (zie ook hoofdstuk 2 van deze notitie) past in de Schilvisie. Verwezen wordt verder naar paragraaf 4.3 van deze notitie.
k. Dat de openheid van het zeewaarts gelegen gebied een deel van het maatschappelijk kapitaal van Cadzand-Bad vormt en het sterke punt ten opzichte van de Belgische kust is, wordt onderschreven. De plannen doen geen afbreuk aan die openheid door niet te werken met blokbebouwing maar met puntdaken die meer afwisseling aan de skyline geven. Daarbij is een verdere zeewaartse uitbreiding van De Wielingen beperkt tot de beneden peil gelegen parkeergarage. De afname van de verstening en het toevoegen van duingebied op de te ontwikkelingen plots, dragen eveneens bij aan het behoud van de kwaliteit van het gebied.
l. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.7.
m. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.7. In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat ten aanzien van de in de zienswijze benoemde inkomstenderving, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een onderbouwd verzoek om planschade of nadeelcompensatie kan worden ingediend.
n. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot een beperking van de mogelijkheid om boven peil te bouwen op de bestaande parkeerplaats aan de zeezijde van De Wielingen, het uitvoeren van een studie naar windhinder en bezonning en een actuele verkeerstelling. De nieuwe of geactualiseerde documenten worden als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd en de resultaten worden verwerkt in de toelichting. De genoemde beperking voor het bouwen wordt in de regels en de toelichting verwerkt. Het beeldkwaliteitsplan is reeds in aangepaste vorm door de gemeenteraad vastgesteld.

5.4 Overwegingen zienswijze Reclamant 4

a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
b. Aangenomen wordt dat gedoeld wordt op een afwijking van het voorliggende plan, zoals opgenomen in de ontwerp omgevingsvergunning ten opzichte van het plan dat in maart 2017 door hotel Noordzee op eigen initiatief aan de direct omwonenden is gepresenteerd. Voor wat betreft hotel Noordzee is in het bouwvolume boven het maaiveld hoegenaamd niets veranderd. Wat vooral veranderd is, is de afstemming met De Wielingen en de keuze voor één hotel en één appartementencomplex. Dit komt echter de totale omvang van de bebouwing ten goede.
c. Zoals ook toegelicht in een bijeenkomst op 15 september 2021 voor alle bewoners van de Noordzeestraat, is in het plan geen sprake van een logge muur, maar van voldoende ruimte voor de Noordzeestraat en van een langzaam oplopend duinlandschap. Het zicht op het parkeerterrein en de daarbij behorende verkeersbewegingen verdwijnt. Inmiddels blijkt uit het uitgevoerde bezonningsonderzoek dat van een onevenredige aantasting van de zonlichttoetreding geen sprake is.
d. De druk op de Noordzeestraat is verminderd ten opzichte van de plannen in 2017 doordat de expeditie niet meer aan het einde van de Noordzeestraat ligt, maar aan het begin, zodat deze niet in de totale lengte belast wordt. Op basis van de opmerkingen van bewoners van de Noordzeestraat is in opdracht van de gemeente een onderzoek naar de (gezamenlijke) ontsluiting

via de Noordzeestraat uitgevoerd. Dit onderzoek wordt als bijlage opgenomen en verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Op basis van het onderzoek wordt de toegang tot de parkeerkelders van Noordzee enerzijds en De Wielingen anderzijds gescheiden en wordt De Wielingen, net als in de bestaande situatie, ontsloten op de Kanaalweg. Daardoor wordt de druk op de Noordzeestraat minder dan in de oorspronkelijk beoogde situatie. Verder wordt het entreeplein van hotel Noordzee zo heringericht dat drie vrachtwagens tegelijk kunnen laden en lossen én vrachtwagens aan- en af kunnen rijden zonder achteruitrijbewegingen op de openbare weg. Verwezen wordt verder naar paragraaf 4.7.

e. Het voorziene bouwvolume is net als de huidige bebouwing ontegenzeggelijk groter dan de aanwezige villabouw in de Noordzeestraat. Dit is echter al in de Schilvisie (p. 56) voorzien, waarin de beide hotels als een markant bebouwingscluster aan de westzijde van de badplaats worden beschouwd. “Gelet op de betekenis van de hotelbranche in de badplaats is de gemeente bereid om in nauwe samenspraak de mogelijkheden en randvoorwaarden voor de uitbreidingen te verkennen. Eventuele uitbreiding zal gelet op de unieke ligging een ruimtelijke meerwaarde moeten hebben voor de directe omgeving.” Door de nieuwbouw aan de zijde van de Noordzeestraat te beperken tot een laag met kap en door het parkeren onder een duinlandschap te brengen, wordt juist de overgang tussen het bouwvolume van Noordzee en de villabouw aan de Noordzeestraat beter.

Conclusie

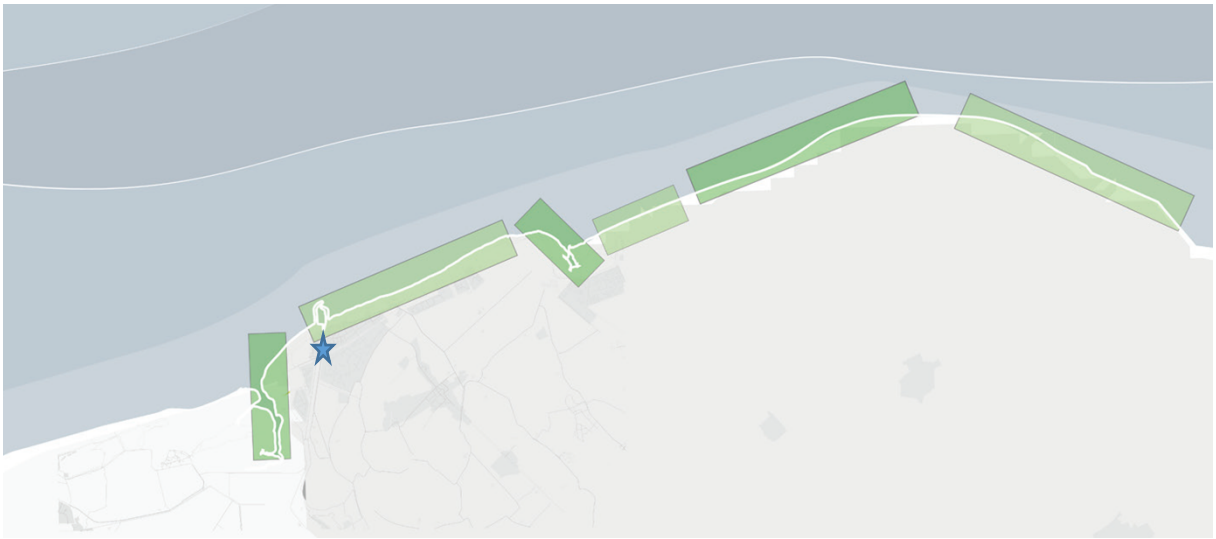
De zienswijze heeft geleid tot het uitvoeren van een studie naar bezonning en naar ontsluiting. Deze documenten worden als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en de resultaten worden verwerkt in de toelichting.

5.5 Overwegingen zienswijze ‘t Duumpje

a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
b. In het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad staat letterlijk dat “Cadzand-Bad zich wil ontwikkelen tot een ‘stijlvolle internationale badplaats met een natuurlijk karakter’, waar de kernkwaliteiten rust, ruimte en vrijheid centraal staan. Een duidelijke tegenhanger van de Belgische kust. Vergelijkbare plaatsen met natuurkwaliteiten zijn Hardelot, Le Touquet en St. Valerie sur Somme (Frankrijk).” Deze passage geeft de context weer dat plannen en projectinitiatieven met een commerciële doelstelling gerealiseerd worden die vervolgens de financiële basis bieden voor opwaardering van de openbare ruimte. Rust, ruimte en vrijheid binnen de badplaats kan dan niet gelijkgesteld worden aan rust, ruimte en vrijheid binnen het plangebied. In de situatie ten tijde van het Ontwikkelingsplan was in het plangebied sprake van een met zand opgehoogd gebied met twee drukbezochte hotels en parkeerplaatsen die de openbare ruimte domineren. In de beoogde situatie is sprake van een hotel en een appartementencomplex in een aangelegd duinlandschap, waarbij de auto’s uit het zicht staan en de langzaamverkeersverbindingen sterk verbeteren. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de algemene doelstelling voor de badplaats.
c. In de zienswijze wordt een aantal aspecten die op zichzelf staan met elkaar verenigd.
    1. De hotelkamerbezetting van hotel Noordzee is uitermate goed. Dat komt door een strategie, waarbij de beleving van de gast voorop staat. Hotel Noordzee heeft al decennialang bewezen dat ze in staat is bezoekers te verleiden voor een verblijf in Cadzand-Bad. Daarbij is in de afgelopen jaren de bezettingsgraad gedurende het jaar steeds beter geworden, zodat er nu sprake is van een jaarrondbezetting ten opzichte van een piekbezetting in de zomermaanden twee decennia geleden. Er zijn weinig tot geen landelijke cijfers die representatief zijn voor hotel Noordzee. De beste onderbouwing voor nut en noodzaak wordt geleverd door hotel Noordzee zelf en door de prestaties van de andere recent uitgebreide en vernieuwde hotels in Cadzand-Bad (Strandhotel en De Blanke Top). Er is dan ook een markt voor hotelkamers en een (andere) markt voor recreatieappartementen. Afhankelijk van de gelegenheid en de behoefte kiest een bezoeker voor een hotelkamer of een recreatieappartement; dezelfde bezoeker kan op verschillende momenten een verschillende keuze maken. Door de ontwikkeling van Noordzee en De Wielingen wordt een breed palet van verblijfsmogelijkheden in Cadzand-Bad in stand gehouden c.q. versterkt. Daarmee is nut en noodzaak overtuigend aangetoond.
    2. De regeling uit 2007 (reclamant spreekt abusievelijk van 2017) biedt de financiële mogelijkheid om een nieuwe hotelkamer te realiseren door de ontwikkelmogelijkheid voor een

appartement dat direct door een koper kan worden gekocht en daarmee de bouw van de hotelkamers mede financiert. Voor een verdere uitwerking van deze regeling en de wijze waarop die is toegepast, wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

d. Figuur 14 uit het bestemmingsplan is te vinden in de notitie overgangsbeleid behorende bij de Kustvisie 2017. Bij deze notitie zijn de bebouwingscontouren van alle kustplaatsen gevoegd. De meeste waren gebaseerd op de eerder in het provinciaal beleid opgenomen bebouwingscontouren van kernen. Voor Cadzand-Bad is in 2017 door de provincie een nieuwe bebouwingscontour getekend, mede gebaseerd op de tiende tranche van de Crisis- en herstelwet, waarin in samenwerking tussen rijk, provincie en gemeente de ontwikkeling van Cadzand-Bad inclusief de voorliggende ontwikkeling onder het stedelijk gebied is geschaard. Deze versie is opgenomen in figuur 14.
e. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.7.
f. Al meer dan tien jaar maakt de gemeente gebruik van een zonering van het strand, met een afwisseling van intensief voor recreatie gebruikte delen en extensief gebruikte delen met een nadruk op natuurontwikkeling. Helder is dat door de keuze voor Cadzand-Bad als stijlvolle badplaats ter plaatse sprake is van een intensief gebruikt strand. Daar zijn de natuurwaarden ook minder. Het plangebied van Noordzee-De Wielingen grenst aan een intensief gebruikt strand, passend bij de zonering (zie ook onderstaande figuur).



Strandzonering met afwisseling (van links naar rechts) rustig en druk en plangebied (ster) (Parel Cadzand-Bad, Okra, 2014)

g. De constatering dat er meer lichtpunten van balkons en andere ruimtes bijkomen wordt toegevoegd aan paragraaf 4.6 van het bestemmingsplan. Er is nu en in de toekomst sprake van een gebouw dat zowel aan de zijde van de zee (Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe) als aan de zijde van de parkeerplaats (Natura 2000-gebied Zwin & Kievittepolder) lichtuitstraling heeft. Aan de zeezijde zal sprake zijn van een vergroting van de lichtuitstraling, nu er daar meer verdiepingen met ramen naar de zee zijn. Vanuit de zee op meer dan 300 meter afstand valt de extra lichtuitstraling weg in de totale lichtuitstraling van de badplaats met de jachthaven.
Een vergelijking van de bebouwing aan de zijde van de parkeerplaats (zie de foto's in paragraaf 2.3 van deze notitie) laat zien dat het aantal verdiepingen met balkons vier is en blijft. Er komen in de nieuwe situatie hotelkamers in de dakverdiepingen bij, met alleen lichtuitstraling uit de koekoek. Aan deze zijde valt er tegelijkertijd ook verlichting weg, doordat bewegingen van auto's met koplampen en verlichting op de buitenparkeerplaats wegvallen. De auto's verdwijnen in de beoogde situatie al aan het begin van de Noordzeestraat onder de grond in de parkeerkelder, terwijl die in de bestaande situatie doorrijden over de parkeerplaats tot aan de duinovergang, dicht bij de grens van het Natura 2000-gebied Zwin & Kievittepolder. Het is niet aannemelijk dat dat leidt tot significante negatieve gevolgen voor het Natura 2000-gebied.
h. Er is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Er is geen sprake van bemaling en er wordt niet geheid bij de uitbreiding van hotel Noordzee, zodat van een effect op natuur vanuit die optiek geen sprake is. In de omgevingsvergunningen voor het bouwen zal worden opgenomen dat bronbemaling en

grondwateronttrekking met een negatief effect op de omliggende natuurgebieden, verboden zijn. Uit de quick scan komen verder geen onoverkomelijke bezwaren naar voren. In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van Noordzee en in het kader van de planuitwerking van De Wielingen wordt opnieuw onderzoek naar flora en fauna gedaan, om de actuele situatie in beeld te hebben en zo nodig maatregelen te kunnen nemen.

i. De grens van 'niet in betekende mate' wordt voor een project berekend aan de hand van een tool. De uitkomsten van deze tool zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Er blijkt geen effect te zijn. De eerdere ontwikkelingen in Cadzand-Bad (cumulatief) zijn opgenomen in de achtergrondwaarde. De achtergrondwaarde in Cadzand ligt volgens gegevens van het RIVM (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN)) ruim onder de wettelijke grenswaarden en onder de advieswaarden van de WHO. De waarde voor NO_x ligt onder de 9 µg/m³, terwijl de EU-doelstelling 20 µg/m³ en de advieswaarde van de WHO 10 µg/m³ bedraagt. De waarde voor PM_{10} ligt onder de 14 µg/m³, terwijl de EU-doelstelling 20 µg/m³ en de advieswaarde van de WHO 15 µg/m³ bedraagt.
j. Er wordt in het vast te stellen bestemmingsplan een geactualiseerde Aeriusberekening opgenomen. Voor verdere overwegingen ten aanzien van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van deze notitie.
k. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van deze notitie.
l. Habitat H2190A is meegenomen in het geactualiseerde Natuuronderzoek inclusief Aerius-berekening.
m. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen wordt naar paragraaf 4.8 van deze notitie.
n. Het coördinatiebesluit dat op 26 november 2020 is genomen vervangt een eerder coördinatiebesluit van 28 februari 2019. De stukken zijn gereed gemaakt op 26 juni 2020 toen het coördinatiebesluit nog niet was vervangen. In de vast te stellen versie zal het actuele coördinatiebesluit worden opgenomen.
o. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen wordt naar paragraaf 4.2 van deze notitie.
p. Er is geen sprake van een vrijbrief voor de ontwikkeling van De Wielingen, omdat er een bouwplan gemaakt moet worden binnen 'de bebouwingsenvelop' dat voldoet aan de eisen vanuit het beeldkwaliteitsplan. Dat is ook in de uitwerkingsvoorwaarden in de planregels verankerd. Deze voorwaarden gaan ook over in het Omgevingsplan, als de Omgevingswet in werking treedt. Er is geborgd dat ook in dat geval een procedure conform afdeling 3.4 Awb gevoerd wordt. Er kan dus niet zomaar een vergunning verleend worden. Verwezen wordt tevens naar paragraaf 4.4 van deze notitie.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van paragraaf 4.6 van de toelichting ten aanzien van het aspect lichthinder. Daarnaast is het Natuuronderzoek inclusief Aerius-berekening geactualiseerd en is een verkeerstelling uitgevoerd. De nieuwe of geactualiseerde documenten worden als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd en de resultaten worden verwerkt in de toelichting.

5.6 Overwegingen zienswijze Stichting Duinbehoud

a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
b. Met de ontwikkeling van hotel Noordzee worden groenstructuren vervlochten met de badplaats. Het is correct dat een deel van de bestaande groenstructuur daarvoor moet wijken. Het gaat daarbij om duingebied dat enkele decennia geleden is aangelegd. Over het gehele voorterrein van hotel Noordzee en tussen Noordzee en De Wielingen komt daarvoor nieuw (kunstmatig) duinlandschap in de plaats. Daarenboven is bij de versterking van de kust al rekening gehouden met deze ontwikkeling: door de zeewaartse versterking zijn de duinen ter plaatse breder geworden, zodat er per saldo geen sprake is van een beperking van de verbinding naar het Natura 2000-gebied of van een indirecte aantasting van de buffer of het Natura 2000-gebied.
c. De uitbreiding van hotel- en overnachtingscapaciteit in recreatieappartementen is in de Gebiedsvisie West-Zeeuws-Vlaanderen, en later in de Kustvisie beperkt, waarbij nadrukkelijk gekozen is voor een concentratie van capaciteit in de badplaatsen, waaronder Cadzand-Bad. De druk op het omliggende Natura 2000-gebied neemt niet significant toe. Dit wordt aangetoond in

een geactualiseerd Natuuronderzoek. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van deze notitie.
d. Voor de bouwlogistiek wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van deze notitie. De bouwfase is opgenomen in de geactualiseerde Aeriusberekeningen.
e. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel verwijzen wij naar de overwegingen van de onderdelen c tot en met p van de zienswijze van Natuurbeschermingsvereniging ’t Duumpje West Zeeuws-Vlaanderen.

Conclusie
De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van paragraaf 4.6 van de toelichting ten aanzien van het aspect lichthinder. Daarnaast is het Natuuronderzoek inclusief Aerius-berekening geactualiseerd en is een verkeerstelling uitgevoerd. De nieuwe of geactualiseerde documenten worden als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd en de resultaten worden verwerkt in de toelichting.

5.7 Overwegingen zienswijze VvE Cadzand-Bad a/d Lopinge

a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
b. Voor een inhoudelijke beoordeling van deze zienswijze verwijzen wij naar paragraaf 4.4. Aanvullend merken wij op dat er, gezien het eigendom van reclamant, het zicht op de haven, de zee en het duingebied verandert, maar dat dit wel op een gedoseerde wijze gebeurt, waarbij er voldoende zichtlijnen overblijven. Hierbij is ook rekening gehouden met de stedelijke omgeving waarin de gevolgen voor uitzicht en privacy als gevolg van een ontwikkeling als de onderhavige niet onaanvaardbaar is. Gelet op de afstand tussen initiatief en eigendom van reclamant van minimaal 110 meter is er ook geen sprake zijn van een substantieel negatief effect hebben op de bezonning van de appartementen van reclamant. Tussen maart en september reiken de schaduwen niet zo ver. Dit blijkt ook uit de uitgevoerde bezonningsstudie die bij het vast te stellen bestemmingsplan wordt gevoegd.

Conclusie
De zienswijze heeft geleid tot een beperking van de mogelijkheid om boven peil te bouwen op de bestaande parkeerplaats aan de zeezijde van De Wielingen en het uitvoeren van een studie naar bezonning. De bezonningsstudie wordt als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd en de resultaten worden verwerkt in de toelichting. De genoemde beperking voor het bouwen wordt in de regels en de toelichting verwerkt. Het beeldkwaliteitsplan is reeds in aangepaste vorm door de gemeenteraad vastgesteld.

5.8 Overwegingen zienswijze Provincie Zeeland

a. Bij brief van 15 maart 2022 met kenmerk 39272 heeft GS ingestemd met de 'Evaluatie pilot Cadzand-Bad en Havengebied Breskens', de door de gemeente voorgestelde behoefteraming (200 eenheden deeltijdwonen voor de komende twee jaar), de voorgestelde prijsgrenzen voor additionele migratie en de voorgestelde programmering. Daarbij is aangegeven dat aan de zienswijze geen vervolg zal worden geven, ook al zijn hierbij de oude prijsgrenzen voor additionele migratie toegepast. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt geactualiseerd.
b. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de recreatieappartementen in de beoogde situatie voor het overgrote deel behoren tot de categorie ‘Additionele migratie’. In de voorgestelde programmering is rekening gehouden met een beperkt aantal appartementen in de categorie deeltijdwonen. Bij de verdere uitwerking van het plan voor De Wielingen wordt de precieze verdeling bepaald.
c. Zoals weergegeven onder a wordt de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op dit punt geactualiseerd.

Conclusie
De zienswijze heeft geleid tot een actualisering van de toelichting.

5.9 Overwegingen zienswijze Reclamant 9

a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
b. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van deze notitie.
c. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze notitie.
d. In de Schilvisie is een beperking opgenomen van de bouwhoogte op deze plot. De achtergrond hiervan was het destijds geldende provinciaal beleid. De provincie heeft de beleidsregel die aangaf dat elke ontwikkeling in Zeeland met een hoogte boven de 15 meter moest worden goedgekeurd al bij de vaststelling van het Omgevingsplan in 2012 verlaten. In de tussentijd zijn al veel gebouwen in Cadzand-Bad met een hoogte van meer dan 15 meter vergund en gebouwd (vrijwel alle nieuwe bebouwing langs Boulevard de Wielingen is hoger dan 15 meter) met instemming van de provincie. In dit geval onderbouwt een beeldkwaliteitsplan mede de hoogte en heeft de gemeenteraad bij vaststelling van dat beeldkwaliteitsplan de maximale hoogte met 3 meter verlaagd. Hierbij is overwogen dat hoogte alleen niet bepalend is voor het karakter van de bebouwing. Zeker op deze locatie is als gevolg van de kustversterking en de inmiddels gerealiseerde jachthaven een grotere opnamecapaciteit voor nieuwbouw ontstaan en kan aangesloten worden bij de reeds onder het Ontwikkelingsplan gerealiseerde of in aanbouw zijnde projecten.
e. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van deze notitie.
f. Het beoogde plan voorziet in een bouwmassa die vergelijkbaar is met de toren van hotel De Schelde. In beide gevallen is sprake van een parkeerkelder onder maaiveld, een publieksruimte op maaiveld en verdiepingen erboven met appartementen. Bij de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan heeft de gemeenteraad het maximale aantal verdiepingen met één verlaagd. In de architectonische vormgeving is ruimte voor een verhoging die nu juist tot doel heeft het open en natuurlijk karakter van de badplaats te ondersteunen, omdat de massaliteit van bebouwing daarmee kan worden verzacht. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van deze notitie.
g. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van deze notitie.
h. De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpwatervergunning hebben uitsluitend betrekking op Noordzeestraat 2 (hotel Noordzee). Voor de locatie De Wielingen is in het bestemmingsplan een uit te werken bestemming gegeven. Het bestemmingsplan zoals dat op www.ruimtelijkeplannen.nl te vinden is, heeft ook naam ‘Noordzee – De Wielingen’.
i. De datum van het coördinatiebesluit is inderdaad 26 november 2020. Hier is een fout in de communicatie geslopen, omdat in oorsprong het besluit later op 17 december 2020 zou worden genomen. We bieden hiervoor excuses aan. Het besluit van 26 november 2020 vervangt inderdaad een eerder besluit, namelijk dat van 28 februari 2019. Dat is in het besluit ook zo te vinden, en er is geen reden om dat in de vergunningtekst op te nemen.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot een beperking van de mogelijkheid om boven peil te bouwen op de bestaande parkeerplaats aan de zeezijde van De Wielingen. Deze wordt in de regels en de toelichting verwerkt. Het beeldkwaliteitsplan is reeds in aangepaste vorm door de gemeenteraad vastgesteld.

5.10 Overwegingen zienswijze Bondgenootschap Zeekraal

a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor zover de argumenten de ontwerp watervergunning betreffen, vindt besluitvorming plaats door het waterschap Scheldestromen en zijn er geen overwegingen opgenomen in deze zienswijzennota.
b. Ten aanzien van De Wielingen:
    1. Er is sprake van een nieuw bestemmingsplan, waarin ruimte wordt gemaakt voor een verdere uitwerking in een bouwplan. Voor dit bouwplan is een advies van het waterschap gevraagd en verkregen, mede omdat het volledig in het kustfundament staat. Het project maakt deel uit van de ontwikkeling van Cadzand-Bad (rode deel). Met de besluitvorming over de tiende tranche van de Crisis- en herstelwet in 2015 heeft de Minister ingestemd met de onderhavige

ontwikkeling. Met dit besluit is het gebied immers onder het ‘stedelijk gebied’ geschaard, binnen welk gebied bebouwing in het Kustfundament niet is uitgesloten. De passage over het kustfundament die nu alleen in de paragraaf water staat, zal worden aangevuld in hoofdstuk 3 waar de ontwikkeling aan het beleid getoetst wordt.

2. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van deze notitie.
3. De Omgevingswet was ten tijde van de tervisielegging nog niet in werking getreden. Voor de inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van deze notitie.
4. Er zijn in augustus/september 2021 nieuwe tellingen uitgevoerd die in het bestemmingsplan worden verwerkt. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van deze notitie.
5. Er is geen sprake van dat er gebouwd wordt in Zeeuwse Topkwaliteitgebieden; het plangebied maakt deel uit van de badplaats. Voor de toelichting op landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 2.3 en 4.4 van deze notitie. Hierbij is tevens overwogen dat het plan in het kader van de zienswijzenprocedure tevens aan de provincie is toegezonden. GS hebben wel een zienswijze ingediend, maar deze was niet gericht tegen aspecten die natuur en landschap betreffen.
6. In de Passende beoordeling die bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is ook de Belgische situatie voor wat betreft stikstof meegewogen. Daaruit is niet gebleken dat er sprake zou zijn van een overschrijding van normen. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt een Natuurtoets inclusief Aeriusberekening opgenomen, waarbij de Aeriusberekening is aangevuld met een kwantitatieve beoordeling van de stikstofgevoelige habitats in Belgische natuurgebieden. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van deze notitie.
7. Er is een m.e.r.-beoordeling opgesteld op grond waarvan het bevoegd gezag geconcludeerd heeft dat het opstellen van een MER voor dit project geen toegevoegde waarde heeft. Het enkele feit dat het hier een project van een zekere omvang betreft is, anders dan reclamant veronderstelt, geen reden om over te gaan tot het opstellen van een MER.
8. Reclamant verwijst naar het intrekken van natuurvergunningen om een verslechtering van de (status van) beschermde natuurgebieden te voorkomen. Ten behoeve van onderhavig plan zijn de noodzakelijke natuur- en milieuonderzoeken uitgevoerd. Uit de resultaten hiervan blijkt, zoals ook opgenomen in de m.e.r.-beoordeling, dat van een verslechtering van de situatie geen sprake is. Niet valt in te zien dat als gevolg van onderhavige planvorming natuurvergunningen zouden moeten (of kunnen) worden ingetrokken.
9. Voor De Wielingen is nadrukkelijk onderzoek gedaan naar mogelijkheden voor renovatie. Daaruit is gebleken dat renovatie met behoud van de hotelfunctie geen haalbaar plan is. Zie verder paragraaf 4.6 van deze notitie. Het bestaande pand heeft geen uitgesproken cultuurhistorische waarde. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt renovatie ook niet uitgesloten. Sterker nog, gedeeltelijke renovatie met behoud van de appartementen aan de voorzijde staat nog steeds als optie open. Dat is binnen de kaders van de uitwerkingsplicht ook mogelijk.
10. Gedoeld wordt waarschijnlijk op de passage in bijlage 10 bij het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad. Daarin staat letterlijk op pagina 29:” Dit beeldkwaliteitskader 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.” Het gaat daarbij om de woningen, niet om het plangebied van de hotels. Het beleid voor het plangebied van Noordzee-De Wielingen is opgenomen in de, later vastgestelde, Schilvisie. De passage is derhalve niet van toepassing op het bestemmingsplangebied.
11. Er is voor wat betreft De Wielingen nog geen sprake van een concreet bouwplan. De items gasvrij bouwen, hemelwateropvang en gebruik van milieuvriendelijke materialen zijn reeds geborgd in de wet of in het gemeentelijk beleid. Het ontzien van de zoetwaterbubbel in het duingebied worden in de omgevingsvergunningen voor het bouwen opgenomen met een verbod om te bemalen en grondwater te onttrekken. Voor wat betreft verlichting op het Natura 2000-gebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 onder g van deze notitie. De passage is ook van toepassing op De Wielingen, nu de bebouwing van De Wielingen ten opzichte van het Natura 2000-gebied Zwin & Kievittepolder achter de bebouwing van Noordzee staat.
12. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van deze notitie.

c. Ten aanzien van Noordzee:
    1. Wij delen de mening van reclamant in deze niet. Beleidsmatig zou elk van beide bestaande hotels kunnen worden uitgebreid onder toevoeging van recreatieappartementen. Zoals bekend verondersteld heeft datzelfde beleid ten grondslag gelegen aan de uitbreiding van het Strandhotel en hotels De Schelde en Blanke Top. Door de nu beoogde ontwikkeling neemt het aantal hotels in Cadzand-Bad af en worden het toegestane aantal appartementen voor alleen hotel Noordzee ondergebracht op het naastgelegen plot. De totale hoeveelheid bebouwing neemt daardoor minder toe dan beleidsmatig maximaal zou zijn toegestaan.
    2. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van deze notitie.
    3. De bevoorrading blijft min of meer op dezelfde locatie plaatsvinden als nu het geval is en er wordt derhalve geen gebruik gemaakt van het langzaamverkeerspad.
    4. De uitbreiding van het restaurant hangt samen met de uitbreiding van het aantal hotelkamers en daarmee van het aantal gasten. Het wordt ingericht voor hotelgasten, gasten van elders worden gefaciliteerd in de horecavoorziening in het toekomstige gebouw van de Wielingen. Hierbij wordt overwogen dat ook daar bij de exploitatie van het hotel een restaurantvoorziening aanwezig was. In dat licht bezien neemt het aantal horecagelegenheden niet toe.
    5. Het voorstel van reclamant is sympathiek maar financieel onhaalbaar. Wij zien juist meerwaarde in het feit dat op de plot de mogelijke bebouwing van twee (uit te breiden) hotels met de daarbij komende recreatieappartementen wordt teruggebracht tot 1 hotel en de daarbij behorende appartementen.
    6. Het slopen van een hotel om de gronden terug te geven aan de natuur is een financieel onhaalbare situatie. Een dergelijke stap zou zijn voorbehouden aan de lokale of provinciale overheden, waarvan het niet te verwachten is dat deze de hiervoor noodzakelijke middelen beschikbaar kunnen (of willen) stellen. De bouwlogistiek is weergegeven in de vergunningaanvraag voor hotel Noordzee. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van deze notitie.
    7. Het enkele feit dat het plan geen koopwoningen voor inwoners van de gemeente Sluis bevat, is in een badplaats als Cadzand-Bad niet relevant. De badplaats is juist bedoeld voor het groeiende toerisme.

Conclusie
De zienswijze heeft geleid tot een actuele verkeerstelling en een actualisatie van het Natuuronderzoek inclusief Aeriusberekening. De nieuwe of geactualiseerde documenten worden als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd en de resultaten worden verwerkt in de toelichting. Het beleid inzake het kustfundament en de wijze waarop het project daarin past, wordt opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting.

5.11 Overwegingen zienswijze Reclamant 11

a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
b. Er is geen mogelijkheid voor initiatiefnemer om in afwijking van het bestemmingsplan of de eerder aangevraagde bouwvergunning hoger te bouwen.
c. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van deze notitie.

Conclusie
De zienswijze heeft geleid tot een beperking van de mogelijkheid om boven peil te bouwen op de bestaande parkeerplaats aan de zeezijde van De Wielingen. Deze wordt in de regels en de toelichting verwerkt. Het beeldkwaliteitsplan is reeds in aangepaste vorm door de gemeenteraad vastgesteld.

5.12 Overwegingen zienswijze Zeeuwse Milieufederatie

a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
b. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van deze notitie.

c. Habitat H2190A is meegewogen in het geactualiseerde Natuuronderzoek inclusief Aerius-berekening.
d. Er is geen sprake van bemaling en er wordt niet geheid bij de uitbreiding van hotel Noordzee, zodat van een effect op natuur vanuit die optiek geen sprake is. Daartoe zal in de omgevingsvergunningen voor het bouwen worden opgenomen dat bronbemaling en grondwateronttrekking met een negatief effect op de omliggende natuurgebieden, verboden zijn.
e. Over de voorgenomen uitbreiding van hotel Noordzee is al voor de voorbereiding en vaststelling van de Zeeuwse Kustvisie nagedacht. Dit heeft ertoe geleid dat de begrenzing van Cadzand-Bad, mede gebaseerd op de waarneming dat de kust zeewaarts is versterkt, rond de beoogde nieuwbouw van hotel Noordzee is gelegd. In de vastgestelde notitie 'overgangsbeleid in relatie tot de Zeeuwse Kustvisie' is op pagina 13 een kaart opgenomen met de titel 'Voorstel begrenzing Bebouwd gebied Cadzand-Bad'. De term voorstel is gebruikt, omdat Cadzand-Bad in het provinciaal beleid niet als kern werd beschouwd en er derhalve geen kaart met begrenzing beschikbaar was. De bewuste kaart is ook opgenomen op pagina 21 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Op de kaart is duidelijk te zien dat de zeewaartse uitbreiding van Noordzee en De Wielingen mogelijk is binnen de grenzen van bestaand bebouwd gebied. Daarmee valt de ontwikkeling binnen het regime van de Zeeuwse badplaatsen (rood), zoals opgenomen op pagina 16 en 17 van de Kustvisie. Daarin staat letterlijk: "Nieuwvestiging, kwaliteitsverbetering en herstructurering zijn mogelijk binnen de begrenzing bestaand bebouwd gebied". Er is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Daaruit komen geen onoverkomelijke bezwaren naar voren. In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van Noordzee en in het kader van de planuitwerking van De Wielingen wordt opnieuw onderzoek naar flora en fauna gedaan, om de actuele situatie in beeld te hebben en zo nodig maatregelen te kunnen nemen.
f. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van deze notitie.
g. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van deze notitie.

Conclusie
De zienswijze heeft geleid tot een actualisering van het Natuuronderzoek inclusief Aerius-berekening. Verder is een verkeerstelling uitgevoerd. De nieuwe of geactualiseerde documenten worden als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd en de resultaten worden verwerkt in de toelichting.

5.13 Overwegingen zienswijze Neptunus Cadzand Holding

a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
b. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van deze notitie.
c. Er is geen sprake van een beleidsuitgangspunt om met zo min mogelijk bouwvolume tot vernieuwing van de badplaats te komen. Onduidelijk is waarop dit standpunt gebaseerd is. Voor een nadere toelichting op de programmatische onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van deze notitie. Wellicht ten overvloede wordt hierbij overwogen dat de uitbreiding van het aantal appartementen – na de interventie van de gemeenteraad om de maximale hoogte en het maximale aantal verdiepingen van De Wielingen te beperken - maximaal 53 bedraagt; 15 appartementen bevinden zich nu al in de Wielingen. Of deze behouden of gesloopt en vernieuwd worden, maakt niet uit voor het totaal van maximaal 68 appartementen.
d. Voor een toelichting op massaliteit wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van deze notitie. Schaduwwerking en windbelasting zijn mede op grond van de zienswijzen onderzocht en de resultaten worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar paragraaf 4.5 van deze notitie. Nu het gebouw als gevolg van de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan lager wordt, wordt de impact minder. Er is geen reden de genoemde onderzoeken aan te passen.
e. Het bouwvolume kan op grond van het beeldkwaliteitsplan alleen vanaf de derde verdieping opschuiven naar het kanaal. Op maaiveld wordt de ruimte voor de voetgangersverbinding alleen maar breder en beter ingericht. Verwezen wordt verder naar paragraaf 4.7 van deze notitie.
f. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijzen wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van deze notitie.
g. Niet valt in te zien op welke wijze (ongewenste) precedentwerking aan de orde kan zijn, nu de vernieuwing van bebouwing in Cadzand-Bad plaatsvindt binnen de door de gemeenteraad

vastgestelde kaders van het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie. In dat licht bezien, zal de komende jaren meer bebouwing worden uitgebreid. Van verdere uitbreiding van de bestaande hotels zal geen sprake zijn, het plot Noordzee-De Wielingen is immers de laatste bestaande ontwikkelingslocatie. De andere drie hotels hebben de betreffende ontwikkeling, uitbreiding van hotelkamers en in samenhang daarmee het ontwikkelen van recreatieappartementen al doorgemaakt.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot een beperking van de mogelijkheid om boven peil te bouwen op de bestaande parkeerplaats aan de zeezijde van De Wielingen, het uitvoeren van een studie naar windhinder en bezonning en een actuele verkeerstelling. De nieuwe of geactualiseerde documenten worden als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd en de resultaten worden verwerkt in de toelichting. De genoemde beperking voor het bouwen wordt in de regels en de toelichting verwerkt. Het beeldkwaliteitsplan is reeds in aangepaste vorm door de gemeenteraad vastgesteld.

5.14 Overwegingen zienswijze Toeristisch Ondernemers Platform Cadzand

a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
b. Op 19 augustus 2021 heeft het gewenste gesprek plaatsgevonden. Daaruit zijn geen nieuwe zienswijzen naar voren gekomen. Beantwoording van de vragen:
    1. De zienswijze van de provincie richt zich op de wijze waarop het bestemmingsplan zich verhoudt tot Bijlage E bij artikel 2.13 van de Omgevingsverordening. Ten aanzien van de bouwvolumes en andere met de planvorming samenhangende aspecten geldt dan ook dat hiermee is ingestemd. Verwezen wordt verder naar paragraaf 3.8 en 5.8 van deze notitie.
    2. Het coalitieprogramma, noch het uitvoeringsprogramma doet uitspraken over deze casus. Het gemeentebestuur heeft de plannen ter visie gelegd, omdat ze passen in het door de gemeente gevoerde beleid. Verwezen wordt verder naar paragraaf 4.3 van deze notitie.
    3. De bouwplannen passen volledig in de Kustvisie die door de gemeente Sluis is ondertekend, omdat de plannen deel uitmaken van de ontwikkeling van de badplaats Cadzand-Bad. Zie ook paragraaf 5.12 onder e.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan of de ontwerp omgevingsvergunning.

5.15 Overwegingen zienswijze Stichting Cadzand-Cultureel

a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
b. Voor een inhoudelijke beoordeling wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van deze notitie.
c. Beantwoording van de vragen:
    1. Voor een inhoudelijke beoordeling wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze notitie.
    2. Voor een inhoudelijke beoordeling wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van deze notitie.
    3. De zienswijze van de provincie richtte zich op de wijze waarop het bestemmingsplan zich verhoudt tot Bijlage E bij artikel 2.13 van de verordening. Ten aanzien van de bouwvolumes en andere met de planvorming samenhangende aspecten geldt dan ook dat hiermee is ingestemd. Verwezen wordt verder naar paragraaf 3.8 en 5.8 van deze notitie. Ten aanzien van hoogte, bouwmassa, landschap en/of natuur is de provincie akkoord
d. De vraag of een appartementencomplex met minder recreatieappartementen ook rendabel is, is niet relevant. Het is immers geen op zichzelf staande ontwikkeling. Er zijn en blijven 15 recreatieappartementen voor de bestaande eigenaren binnen het complex De Wielingen en er komen – in plaats van de eerdere 55 - door de interventie van de gemeenteraad maximaal 53 appartementen bij ter compensatie van de ontmanteling van het bestaande gebouw De Wielingen en ter compensatie van de volledige vernieuwing of bouw van minimaal 53 hotelkamers en de omvangrijke investering in de kwaliteit van hotel Noordzee. Het is correct dat de overheid daarvoor de kaders stelt en dat is ook de reden dat de gemeente het bestemmingsplan waarin deze aantallen als maximum zijn opgenomen ter visie legt. De gemeente was en is zich ervan bewust dat ter plaatse sprake is van een stevige ingreep. Dat is ook de reden dat gekozen is voor

een model waarin de programmatische uitgangspunten en de maximale grenzen van de bouwenvelop worden vastgelegd en vervolgens in samenspraak met de omgeving een bouwplan wordt uitgewerkt. Verwezen wordt verder naar hoofdstuk 4 van deze notitie.

e. Het gedane voorstel voor de bouwregels voor De Wielingen biedt geen enkele flexibiliteit voor de vormgeving van het gebouw, omdat er dan – uitgaande van maximaal 68 appartementen - één compleet uniform blok van circa 100 meter lang over het gehele perceel vanaf de hoek met de Noordzeestraat tot aan de parkeerplaats moet worden geplaatst met een hoogte van circa 25 meter. In de bouwenvelop zoals vastgelegd in het ontwerp bestemmingsplan, gecombineerd met het beeldkwaliteitsplan, zijn er meer mogelijkheden om te variëren, waardoor er beter recht gedaan kan worden aan de omgeving. Benadrukt wordt dat het beeldkwaliteitsplan juridische status heeft, nu het direct als bijlage bij de regels is opgenomen.
f. De constatering over de architectonische uitstraling van De Wielingen is juist en kan in het bouwplan verder uitgewerkt worden.
g. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat de voetgangersverbinding langs de Kanaalweg breder wordt, waarbij een deel van het plangebied bij de openbare ruimte wordt getrokken. De inpassing ervan valt per definitie binnen (de kosten van) het project. De verbinding via de Noordzeestraat met de trap wordt vernieuwd nadat de vernieuwing van hotel Noordzee gereed is; de zone is nodig voor de bouwlogistiek en in de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de route hersteld dient te worden. De zone aan de zeezijde van De Wielingen is eigendom van het waterschap. De uitwerking van het plan voor De Wielingen wordt in samenspraak gemaakt. In de anterieure overeenkomst is een vereveningsbijdrage opgenomen; deze vereveningsbijdrage is bedoeld voor opwaardering van de openbare ruimte.
h. De gemeente ondersteunt de wens voor een horecavoorziening met terras aan het duin ter vervanging van het publieke terras van hotel Noordzee. Dit is mede de reden waarom in de plint van De Wielingen een dergelijke voorziening mogelijk wordt gemaakt.
i. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van ’t Duumpje en de Zeeuwse Milieufederatie en naar paragraaf 4.8 van deze notitie.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot een beperking van de mogelijkheid om boven peil te bouwen op de bestaande parkeerplaats aan de zeezijde van De Wielingen en een actualisatie van het Natuuronderzoek inclusief Aeriusberekening. Het nieuwe Natuuronderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en de resultaten worden verwerkt in de toelichting. De genoemde beperking voor het bouwen wordt in de regels en de toelichting verwerkt. Het beeldkwaliteitsplan is reeds in aangepaste vorm door de gemeenteraad vastgesteld.

5.16 Overwegingen zienswijze Reclamant 16

De zienswijze is grotendeels identiek aan de zienswijze van reclamant 4
Voor zover de zienswijze gelijkluidend is (argumenten a t/m e) wordt voor de beantwoording van de zienswijze verwezen naar de zienswijze van reclamant 4.

<u>Overwegingen</u>

f. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is op basis van het amendement van de gemeenteraad van 31 oktober 2024 een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerssituatie. Op basis van dit onderzoek stellen we voor de ontsluiting naar de parkeerkelder van De Wielingen aan de Kanaalweg te situeren en het entreeplein bij hotel Noordzee aan te passen. Door deze aanpassingen neemt het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van het ten tijde van de ter inzagelegging beoogde plan af en kan de bevoorrading verkeersveilig plaatsvinden.
Met de als gevolg van het onderzoek doorgevoerde aanpassingen, is de verwachting dat het beeld van de getoonde foto’s in de toekomst niet meer voorkomt. Zeker als de aanpassingen worden gecombineerd met een goede communicatie en aansturing van chauffeurs.
g. In het bestemmingsplan is geen berekening van de extra verkeersbewegingen op een uitrit gemaakt, maar de verkeersgeneratie van het complete plan Noordzee-De Wielingen. In totaal neemt het aantal verkeersbewegingen per etmaal van beide complexen samen per saldo toe met 310, zo staat in figuur 19. In de huidige situatie worden 262,8 bewegingen afgewikkeld via de uitgang Noordzeestraat (181,8+6+75) en 139,4 via de uitgang Kanaalweg (67,3+75). In de beoogde situatie worden voor hotel Noordzee 301,4 bewegingen afgewikkeld via de uitgang Noordzeestraat (295,4+6). Als ook het verkeer en naar De Wielingen via de Noordzeestraat zou

worden afgewikkeld, neemt de druk op de toegang Noordzeestraat toe met 449,6 bewegingen, zoals in de zienswijze terecht wordt aangegeven. Nu de ontsluiting naar de parkeerkelder van De Wielingen aan de Kanaalweg gesitueerd blijft, is de stijging zeer beperkt. Los daarvan gaat het niet meer om gasten die alleen even komen eten. Hotelgasten zullen veel meer genegen zijn de auto adequaat te parkeren in de parkeervoorziening van het hotel.

h. De verkeersbewegingen als gevolg van de invulling van de voorzieningen in de plint van de Wielingen zijn meegenomen in het totaal aantal verkeersbewegingen dat is beoordeeld, zodat hiervan geen verdere hinder te verwachten is. Het hotel leent zich niet voor gasten die niet tenminste al in Cadzand-Bad verblijven en de auto reeds bij de eigen accommodatie hebben geparkeerd. Er is geen reden om aan te nemen dat de bedrijfsvoering van het hotel en de keuze om in de Wielingen de 'publieksvriendelijke' horeca te realiseren niet leidt tot het gewenste resultaat. Gelet op de in het hotel aangeboden arrangementen is het zeer aannemelijk dat de faciliteiten ook niet veel ruimte bieden voor gasten die niet in het hotel verblijven, zodat er terecht geen rekening is gehouden met extra verkeersbewegingen voor de betreffende functie. Gelet op het totaal aantal vrachtwagens dat de horeca en hotels in Cadzand-Bad bevoorraadt, wordt van een verdubbeling van dat aantal, van 2 naar 4, geen onevenredige invloed verwacht op de verkeersveiligheid ter plaatse. Zeker niet nu het entreeplein voor hotel Noordzee als gevolg van het uitgevoerde onderzoek is aangepast, de ontsluiting van de Wielingen aan de Kanaalweg gesitueerd blijft en de planontwikkeling voor de Wielingen voorziet in een betere afwikkeling van het langzaam verkeer, zoals beschreven in paragraaf 4.7.

i. Uit de door Goudappel Coffeng verrichte beoordeling van de verkeerssituatie ter plaatse blijkt dat de wegen rondom het plangebied de verwachte extra verkeersbewegingen aankunnen. Als gevolg van het uitgevoerde onderzoek wordt de in- en uitrit van beide plannen niet langer gecombineerd en is een nieuw ontwerp voor het entreeplein van hotel Noordzee vervaardigd waarbij meer ruimte wordt voorzien voor het laden en lossen van vrachtwagens, maar ook voor het veilig in- en uitrijden van het terrein. Door deze aanpassing wordt tegemoetgekomen aan de wens van reclamanten.

j. Het uitvoerde onderzoek heeft geleid tot een aanpassing van het entreeplein van hotel Noordzee. Door deze aanpassing wordt tegemoetgekomen aan de wens van reclamanten. Er ontstaat niet alleen meer ruimte voor het laden en lossen, maar het gewijzigde ontwerp zorgt er ook voor dat vrachtwagens het perceel niet achteruit hoeven te benaderen of te verlaten.

k. Het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot de conclusie dat het behoud van de toegang tot de Wielingen via de Kanaalweg de voorkeur verdient. Aan de zienswijze van reclamanten wordt daarmee gedeeltelijk tegemoetgekomen. Een gecombineerde ontsluiting via de Kanaalweg zou via het perceel van de Wielingen dienen te verlopen. Dit is praktisch niet of nauwelijks uitvoerbaar nu de verbouwing/uitbreiding van hotel Noordzee eerder zal plaatsvinden en ook is het ongewenst de hotelgasten via een private parking van een andere partij toegang te bieden.

l. Het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een aanpassing van het entreeplein van hotel Noordzee, waardoor de laad- en losruimte voor vrachtwagens is vergroot en er ruimte is ontstaan het entreeplein vooruit in te rijden en te verlaten. Hiermee is tegemoetgekomen aan dit onderdeel van de zienswijze.

m. De aanwezigheid van enkele parkeerplekken rondom de entree van het hotel is, onder meer, noodzakelijk voor kortdurend parkeren van gasten die fysiek komen inchecken of van dienstverleners die korte gesprekken hebben. De aanpassing van het entreeplein bij hotel Noordzee heeft geleid tot een duidelijke plek voor deze plaatsen. Omdat het om een beperkt aantal plaatsen gaat en het merendeel in de parkeerkelder bevindt, wordt voldaan aan de uitgangspunten van het beleid dat parkeren uit het zicht wordt gebracht. Er is geen reden te veronderstellen dat de capaciteit van de parkeerkelder beperkt wordt als gevolg van het stallen van elektrische voertuigen. Hiertoe worden door reclamanten ook geen argumenten naar voren gebracht.

n. De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' voor hotel Noordzee is ingetrokken en maakt geen onderdeel meer uit van het besluitvormingsproces. Op dit onderdeel van de zienswijze wordt daarom niet inhoudelijk ingegaan.

o. Er zijn geen parkeerplaatsen voorzien voor restaurantgasten van buiten het hotel, nu het hotel zich niet leent voor gasten die niet tenminste al in Cadzand-Bad verblijven en de auto reeds bij de eigen accommodatie hebben geparkeerd. Er is geen reden om aan te nemen dat de bedrijfsvoering van het hotel en de keuze om in de Wielingen de 'publieksvriendelijke' horeca te realiseren niet leidt tot het gewenste resultaat. Gelet op de in het hotel aangeboden arrangementen is het zeer aannemelijk dat de faciliteiten ook niet veel ruimte bieden voor gasten die niet in het hotel verblijven.

p. De maximale hoogte van het bouwvolume van zowel Noordzee als de Wielingen is opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan, waarbij de hoogte van de Wielingen als gevolg van het raadsbesluit tot vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan is verlaagd. Het is niet duidelijk welke informatie reclamanten in aanvulling hierop hadden willen ontvangen. De feitelijke invulling en de hoogte van het duinlandschap zijn nog niet tot in detail bekend. Voor de Wielingen is in de planregels expliciet vastgelegd dat deze moeten voldoen aan het bepaalde in het Beeldkwaliteitsplan. De hoogte loopt op tot het basispeil van de bebouwing. Omdat de duintuin als zodanig onderdeel uitmaakt van het Beeldkwaliteitsplan en daarmee van de planregels, bestaat er voldoende garantie voor de uiteindelijke realisatie van het bouwvolume en het duinlandschap.

Conclusie
De zienswijze heeft geleid tot het uitvoeren van een studie naar bezonning en naar ontsluiting. Deze documenten worden als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en de resultaten worden verwerkt in de toelichting. Er is geen reden het bezonningsonderzoek aan te passen, nu de verlaging van de maximale hoogte met 3 meter geen invloed heeft op het onderzochte worst-case scenario.

5.17 Overwegingen zienswijze VvE Sincfal in Cadzand-Bad

a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
b. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van deze notitie.
c. Het is correct dat de overheid daarvoor de kaders stelt en dat is ook de reden dat de gemeente het bestemmingsplan waarin deze aantallen als maximum zijn opgenomen ter visie legt. De gemeente was en is zich ervan bewust dat ter plaatse sprake is van een stevige ingreep. Dat is ook de reden dat gekozen is voor een model waarin de programmatische uitgangspunten en de maximale grenzen van de bouwenvelop worden vastgelegd en vervolgens in samenspraak met de omgeving een bouwplan wordt uitgewerkt. Zie ook paragraaf 4.3 tot en met 4.7. Voorwaarden voor het bouwplan zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan:
    1. Daarin wordt juist voorgesteld de massa voor De Wielingen te geleden, zodat hotel Noordzee niet verstopt raakt;
    2. De grootste hoogte wordt bij voorkeur bereikt aan de kop van het uitwateringskanaal, waar de jachthaven zorgt voor een betere opnamecapaciteit. Daarnaast heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan de maximale hoogte met 3 meter verlaagd.
    3. Het bestaande pad voor wandelen en fietsen zeewaarts van de beoogde nieuwbouw van De Wielingen ligt ruim buiten het bestemmingsplangebied; deze zone is overigens eigendom van het waterschap, zodat een eventuele verbreding van het pad met het waterschap overeengekomen moet worden. Dit valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.
    4. Aan de zijde van de Kanaalweg komt meer ruimte voor voetgangers. Daartoe is in het beeldkwaliteitsplan opgenomen dat op maaiveld de bebouwing terug moet staan, maar dat de hogere lagen wel uit mogen kragen tot aan de Kanaalweg.
    5. De ingang van de Zwinparking maakt geen deel uit van de voorliggende plannen.

Conclusie
De zienswijze heeft geleid tot een beperking van de mogelijkheid om boven peil te bouwen op de bestaande parkeerplaats aan de zeezijde van De Wielingen. Deze wordt in de regels en de toelichting verwerkt. Het beeldkwaliteitsplan is reeds in aangepaste vorm door de gemeenteraad vastgesteld.

5.18 Overwegingen zienswijze Reclamant 18

De zienswijze is grotendeels gelijk aan de zienswijze van Stichting Cadzand Cultureel
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Cadzand Cultureel (zienswijze nr. 15).

Conclusie
De zienswijze heeft geleid tot een beperking van de mogelijkheid om boven peil te bouwen op de bestaande parkeerplaats aan de zeezijde van De Wielingen en een actualisatie van het

Natuuronderzoek inclusief Aeriusberekening. Het nieuwe Natuuronderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en de resultaten worden verwerkt in de toelichting. De genoemde beperking voor het bouwen wordt in de regels en de toelichting verwerkt. Het beeldkwaliteitsplan is reeds in aangepaste vorm door de gemeenteraad vastgesteld.

5.19 Overwegingen zienswijze Reclamant 19

a. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
b. In een bijeenkomst met alle bewoners van de Noordzeestraat zijn op 15 september 2021 de tekeningen nogmaals toegelicht. Daaruit blijkt dat het profiel van de Noordzeestraat gehandhaafd blijft. Voor zover met de voorzieningen wordt beoogd extra ruimte voor openbare parkeerplaatsen te creëren, wordt opgemerkt dat het van algemeen belang wordt geacht dat de parkeervoorzieningen voor de beoogde ontwikkeling ondergronds worden gerealiseerd. Op die manier kan op de plots zelf duinlandschap worden gerealiseerd. Het ligt niet de rede openbare voorzieningen op particuliere terreinen te realiseren.
c. De duinovergang aan het einde van de Noordzeestraat blijft open en de huidige weg wordt niet versmald. De ruimte voor parkeren voor bewoners en bezoekers van de Noordzeestraat blijft gelijk aan de huidige situatie.
d. De ingang van de nieuwe parking blijft min of meer op dezelfde positie als de bestaande parking. Op eigen terrein wordt het hoogteverschil naar de parkeerlagen overbrugd, zodat er geen sprake is van te hoge keerwanden naar de openbare ruimte.
e. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van deze notitie.
f. Gelet op het feit dat met de voorgenomen plannen het karakter van de Noordzeestraat niet essentieel wijzigt, is er weinig reden om ook de mogelijkheden voor bebouwing aan de zuidzijde van de Noordzeestraat te verruimen. Zoals wellicht bekend kunnen de woningen ter plaatse vernieuwd en vergroot worden, net zoals dat op nummer 3 is gebeurd. Daarvoor worden echter te allen tijde zelfstandige procedures gevoerd.
g. Het uitzicht vanaf de Noordzeestraat bestaat nu voornamelijk uit een parkeerplaats met daarachter een strook duinbeplanting. In de toekomst bestaat het zicht uit duinbeplanting met daarachter een eenlaagse bebouwing en duinen. Niet valt in te zien waarom dit een onevenredige verslechtering van het uitzicht zou zijn. Op de hoek van de Noordzeestraat en de Kanaalweg was in de oude plannen voor De Wielingen een hoger duin getekend met daaronder parkeren. In figuur 12 van het beeldkwaliteitsplan is met de gele lijn aangegeven dat het duin ter plaatse (veel) lager moet zijn, zodat het duin vanaf de openbare ruimte beleefbaar is. Ook hier is derhalve geen sprake van een verslechtering van uitzicht in vergelijking met de voormalige situatie, waarin hier een parkeerplaats van hotel De Wielingen was.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot een beperking van de mogelijkheid om boven peil te bouwen op de bestaande parkeerplaats aan de zeezijde van De Wielingen en een actualisatie van de verkeers-tellingen. De resultaten van de verkeerstellingen worden verwerkt in de toelichting. De genoemde beperking voor het bouwen wordt in de regels en de toelichting verwerkt. Het beeldkwaliteitsplan is reeds in aangepaste vorm door de gemeenteraad vastgesteld.

5.20 Overwegingen zienswijze Reclamant 20

a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
b. Uit de tekeningen bij de omgevingsvergunning en zoals ook aangegeven in paragraaf 2.3 van deze notitie blijkt dat de bovenkant van het duin aan de zijde van de Noordzeestraat circa 1 meter hoger ligt dan het peil van de Noordzeestraat, waardoor het uitzicht vanuit de Noordzeestraat blijft bestaan
c. Aan de Kanaalweg wordt een beeld met wisselende hoogte voorgestaan. De beperking tot 5 bouwlagen en de vergelijking met de Scheldestraat gaat wellicht op voor de hoek van de Noordzeestraat, maar naar de zee toe is een hogere bouwhoogte mogelijk en wenselijk, waarbij de vergelijking met hotel De Schelde aan de Scheldestraat kan worden getrokken. Uit het beeldkwaliteitsplan blijkt overigens dat aan de zijde van de Noordzeestraat geen hoge bebouwing

kan komen te staan. Dit volgt uit figuur 10 van het beeldkwaliteitsplan en uit de voorwaarde in het beeldkwaliteitsplan dat het “uitzicht vanuit de (bestaande) hotelkamers in het meeste oostelijke deel van hotel Noordzee op het uitwateringskanaal, de Lopinge en de Egelantierstraat wordt gewaarborgd”.

d. Mede op basis van de zienswijze is in opdracht van de gemeente een onderzoek naar de ontsluiting uitgevoerd. Dit onderzoek wordt als bijlage opgenomen en verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Op basis van het onderzoek wordt de toegang tot de parkeerkelders van Noordzee enerzijds en De Wielingen anderzijds gescheiden en wordt De Wielingen, net als in de bestaande situatie, ontsloten op de Kanaalweg. Daardoor wordt de druk op de Noordzeestraat minder dan in de oorspronkelijk beoogde situatie. Verder wordt het entreeplein van hotel Noordzee zo heringericht dat drie vrachtwagens tegelijk kunnen laden en lossen én vrachtwagens aan- en af kunnen rijden zonder achteruitrijbewegingen op de openbare weg. Verwezen wordt verder naar paragraaf 4.7.
e. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.4.
f. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot het uitvoeren van een studie naar ontsluiting. Deze studie wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en de resultaten worden verwerkt in de toelichting. De zienswijze heeft verder geleid tot een beperking van de mogelijkheid om boven peil te bouwen op de bestaande parkeerplaats aan de zeezijde van De Wielingen. Deze wordt in de regels en de toelichting verwerkt. Het beeldkwaliteitsplan is reeds in aangepaste vorm door de gemeenteraad vastgesteld.

5.21 Overwegingen zienswijze Reclamant 21

a. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
b. Het is juist dat de situering en de hoogte van de voorgestelde bebouwing niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan voor Cadzand-Bad. Om die reden wordt nu een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan of de ontwerp omgevingsvergunning.

6. Aanpassingen

6.1. Aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

Bestemmingsplan
De volgende aanpassingen worden in het bestemmingsplan verwerkt.

1) *Beperking om te bouwen op de parkeerplaats aan de zeezijde van De Wielingen*
   - In de regels wordt in artikel 4.2.2 een nieuw lid f toegevoegd: “f. Ter plaatse van de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering mag uitsluitend beneden peil worden gebouwd”.
   - De toelichting wordt daar waar nodig op deze verandering aangepast.

2) *Kustfundament*
   De toelichting wordt aangevuld t.a.v. het Kustfundament.

3) *Aeriusberekening*
   De Aeriusberekening is geactualiseerd met toepassing van de nieuwste versie van AeriusCalculator (oktober 2025). Daarbij is conform paragraaf 4.8 ook de Belgische situatie kwantitatief inzichtelijk gemaakt. E.e.a. wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd in de vorm van een aangepaste natuurtoets.

4) *Resultaten verkeerstellingen*
   De resultaten van de verkeerstellingen die in augustus en september 2021 zijn uitgevoerd, worden inclusief analyse zoals verwoord in paragraaf 4.7 van deze notitie, opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

5) *Verlichting*
   De passage als weergegeven in paragraaf 5.5 onder g wordt toegevoegd aan paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan.

6) *Windhinderonderzoek*
   De resultaten van het windhinderonderzoek worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het onderzoek zelf wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

7) *Bezonningsstudies*
   De resultaten van de bezonningsstudies worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De onderzoeken zelf worden als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

8) *Studie ontsluiting*
   De resultaten van de studie naar de ontsluiting van de parkeergarages en het laden en lossen van hotel Noordzee worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De studie zelf wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

9) *Toevoeging aan Quick scan flora en fauna*
   Het verslag van het onderzoek naar beschermde soorten in de duinstrook bij hotel Noordzee wordt toegevoegd aan de Quick scan flora en fauna die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

10) *Tekstuele aanpassingen*
    In paragraaf 2.4 wordt het actuele coördinatiebesluit opgenomen.

Omgevingsvergunning voor het bouwen Noordzee
De omgevingsvergunning voor het bouwen is ingetrokken.

6.2. Ambtshalve wijzigingen

Reactie waterschap

Op grond van de reactie van het waterschap wordt in paragraaf 4.4 de passage ‘van de Wielingen’ weggehaald in de zinsnede boven aan pagina 29.
Op grond van de reactie van het waterschap wordt paragraaf 4.8 in die zin aangepast dat het pompvermogen van het gemaal 1,145 MW is, maar niet continu in bedrijf. Verder wordt toegevoegd dat eventuele nadelige geluidaspecten in de bouwplannen voor De Wielingen dienen te worden gecompenseerd.

Aanpassingen van de regels

De aanpassingen hebben met name betrekking op artikel 4. Gemengd – Uit te werken. Voor de duidelijkheid is dit artikel onderstaand integraal opgenomen, waarbij de voorgestelde wijzigingen zichtbaar zijn als cursieve of doorgehaalde tekst.

De aanpassingen hebben betrekking op onder meer het aanscherpen van de oppervlakte aan plintfuncties, daarnaast wordt winkelvloeroppervlakte vervangen door bedrijfsvloeroppervlakte. Ook voor de appartementen wordt een maximale oppervlakte opgenomen, eveneens met een passende definitie. Ook wordt de parkeernorm verduidelijkt om deze actueel te kunnen houden voor het geval er een beleidswijziging plaatsvindt. Daarnaast worden de parkeerplaatsen verbonden aan de in het complex te realiseren functies in combinatie met aanvullende begripsbepalingen voor de ondergrondse parkeervoorzieningen. De toelichting wordt op deze onderdelen eveneens aangevuld. Voor zover de aanpassingen niet ambtshalve zijn voorgesteld, maar het gevolg zijn van de ingediende zienswijze of de aanpassingen van het beeldkwaliteitsplan is dit vermeld.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Gemengd - Uit te werken’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. appartementen voor verblijfsrecreatie en wonen;
b. appartementen voor verblijfsrecreatie 1;
c. appartementen voor verblijfsrecreatie 2;
d. plintfuncties;
e. gebouwde parkeervoorzieningen;
f. bij deze functies behorende voorzieningen zoals sport- en spelvoorzieningen, ontsluitingswegen, andere terreinverhardingen, afvalcontainers en andere nutsvoorzieningen, groen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
g. extensief dagrecreatief medegebruik met de daarbij behorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.

4.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

a. Voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dienen deskundigen op het gebied van stedenbouw en architectuur de uitwerking van de plannen voor de bebouwing en de buitenruimte te toetsen aan het ‘Beeldkwaliteitsplan Noordzee-De Wielingen Cadzand-Bad’, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels. De toetsing mondt uit in een advies aan burgemeester en wethouders.
b. Voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient onderbouwd te worden dat een eventuele toevoeging van plintfuncties niet leidt tot enige verdringing van soortgelijke activiteiten in het centrum van de badplaats, waarvan de begrenzing is aangegeven in bijlage 2 van deze regels.
c. Voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient de omgevingsvergunning voor de bouw van de uitbreiding van het hotel ter plaatse van de bestemming ‘Horeca’ ~~*tot minimaal 104 hotelkamers*~~ onherroepelijk te zijn.

d. Met de bouw van gebouwen ~~*op basis van het uitwerkingsplan*~~ *binnen de bestemming 'Gemengd – Uit te werken*' mag pas gestart worden als met de bouw van de uitbreiding van het hotel ter plaatse van de bestemming 'Horeca' ~~*tot minimaal 104 hotelkamers*~~ is gestart.

(Onder meer om te voorkomen dat De Wielingen wel en de uitbreiding van Noordzee niet plaats zou vinden is, zijn specifieke bepalingen opgenomen in de uitwerkingsregels. De wijzigingen onder c. en d. zijn het gevolg van het intrekken van de omgevingsvergunning voor de bouw van hotel Noordzee, de mogelijkheid om de uitbreiding gefaseerd uit te voeren en het in werking treden van de Omgevingswet)

4.2.2 Hoofdgebouwen

a. Er mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd.
b. De bovenzijde van de vloer van de eerste bouwlaag ligt op peil met een variatie van maximaal 50 centimeter naar boven of beneden.
c. Het aantal bouwlagen dat geheel of gedeeltelijk boven peil ligt en dat toegangen tot appartementen bevat, bedraagt maximaal *9*;
d. De bouwhoogte (boven peil) bedraagt maximaal *32* meter.
e. Beneden peil zijn geen appartementen toegestaan, maar is uitsluitend ruimte voor de gezamenlijke entrees van de appartementen, plintfuncties, parkeren en stalling van vervoermiddelen, bergingen en technische ruimtes.
f. Ter plaatse van de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering mag uitsluitend beneden peil worden gebouwd.

(De wijzigingen in lid c. en d. zijn het gevolg van het raadsbesluit over het beeldkwaliteitsplan, de toevoeging van lid f. is het gevolg van de ingediende zienswijzen)

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen of overkappingen zijnde

a. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter.
b. De bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 meter.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

4.2.4 Gebruik

a. Het totaal aantal appartementen bedraagt ten hoogste *68, waarbij het aantal appartementen gelijk is aan het aantal nieuwgebouwde of ingrijpend gerenoveerde hotelkamers ter plaatse van de bestemming Horeca plus 15.*
b. *De totale gebruiksoppervlakte van de appartementen is maximaal gelijk aan het aantal appartementen maal 100 m².*
c. Het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie en wonen bedraagt maximaal *68*.
d. Het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie 2 bedraagt minimaal de helft van het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie 1.
e. Plintfuncties zijn uitsluitend toegestaan onder peil *tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 500 m²*.
f. *In afwijking van lid e is* detailhandel niet toegestaan.
g. In afwijking van lid e is op de eerste bouwlaag horeca behorende tot categorie 1a of 1b van de Staat van Horeca-activiteiten *met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 250 m²* toegestaan.
h. Bij *plintfuncties als bedoeld in lid e en bij* horeca als bedoeld in lid g zijn terrassen in de buitenruimte toegestaan met een *gezamenlijke* oppervlakte van maximaal 250 m².
i. Het aantal in een op eigen terrein gebouwde parkeervoorziening te realiseren parkeerplaatsen is minimaal gelijk aan de som van:
    1. het aantal te realiseren appartementen, vermenigvuldigd met *1,2*;
    2. het aantal vierkante meters *bedrijfs*vloeroppervlakte aan plintfuncties in het gebouw *gedeeld door 100 en vermenigvuldigd met 0,64*.

j. Als de parkeernormen en/of bezoekersaandelen in Cadzand-Bad, waarop de regeling in artikel 4.2.4 onder i nu is gebaseerd, substantieel gewijzigd zijn bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, worden de dan geldende parkeernormen en de daarbij behorende bezoekersaandelen van toepassing verklaard.

k. Buiten een gebouwde parkeervoorziening zijn geen parkeerplaatsen toegestaan.

l. Als de parkeervoorziening als bedoeld in artikel 4.2.4 onder i als een stallingsgarage wordt gebouwd waarbij parkeerplaatsen vervreemd worden of langdurig verhuurd:

1. is het minimale aantal parkeerplaatsen als berekend op grond van artikel 4.2.4 onder i1 onlosmakelijk verbonden aan de te realiseren appartementen; en

2. is het minimale aantal parkeerplaatsen als berekend op grond van artikel 4.2.4 onder i2 onlosmakelijk verbonden aan de te realiseren plintfuncties (ten behoeve van personeel).

m. Deze regeling geldt niet als er sprake is van een (al dan niet openbare) parkeergarage.

n. Het (aanbieden van faciliteiten voor) recreatief nachtverblijf in appartementen is zonder centraal bedrijfsmatige exploitatie niet toegestaan.

o. Permanente bewoning van appartementen voor verblijfsrecreatie 1 en appartementen voor verblijfsrecreatie 2 is niet toegestaan.

p. Het gebruik van de gronden en gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan.

q. De opslag van materialen en goederen buiten gebouwen of overkappingen is niet toegestaan.

r. Verlichting is uitsluitend met neerwaartse uitstraling toegestaan.

4.2.5 Voorwaardelijke verplichting

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de nieuwbouw zonder dat de uitbreiding van het hotel ter plaatse van de bestemming 'Horeca' ~~tot minimaal 104 hotelkamers~~ in gebruik is genomen.

b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de nieuwbouw zonder dat binnen een jaar na ingebruikneming van de nieuwbouw de volledige buitenruimte van hotel en nieuwbouw is aangelegd en voor een duurzaam beheer en onderhoud van die buitenruimte is zorggedragen.

c. Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' is uitsluitend toegestaan indien zorg gedragen is voor een adequaat beheer en onderhoud van de appartementen.

(De aanpassing van lid a is het gevolg van de intrekking van de omgevingsvergunning voor hotel Noordzee en de mogelijkheid om de uitbreiding gefaseerd uit te voeren)

4.3 Voorlopig bouwverbod

a. Het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2 van dit artikel dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan dat in werking is getreden en/of onherroepelijk is geworden.

b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van bouwwerken vóór het tijdstip van inwerkingtreding van het onder a bedoelde uitwerkingsplan, indien:

1. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
2. de realisatie ervan past binnen de economische en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Aanpassingen in de begripsbepalingen:

In artikel 1 worden enkele begripsbepalingen toegevoegd, te weten:

- Als gevolg van het nieuwe lid 4.2.4 onder b*:*
  - *Gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580): de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen'.*
- Als gevolg van de aanpassing van artikel 4.2.4 onder e:
  - *Bedrijfsvloeroppervlakte (bvo): de totale vloeroppervlakte van kantoren, bedrijven of horeca met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten'.*

- Als gevolg van de nieuwe leden 4.2.4 onder l en m:
  - *Stallingsgarage: parkeervoorziening die uitsluitend bestemd is voor vaste gebruikers met een vaste plaats.*
  - *Parkeergarage: parkeervoorziening voor algemeen gebruik zonder vaste plaatsen.*

In artikel 1 vervalt artikel 1.44 met de definitie van winkelvloeroppervlakte.

Als gevolg van de toevoegingen en het vervallen van artikel 1.44 worden de overige leden vernummerd.