Project Noordzee en De Wielingen Cadzand-Bad

Informatieve raadsbijeenkomst

donderdag 12 september 2024

Inleiding en doel

- Besluit van 22 juni 2023: niet vaststellen bestemmingsplan
- Najaar 2023: rondgang langs raadsleden door initiatiefnemers
- Conclusie: onduidelijkheid over het gevolgde besluitvormingstraject
- Doel vanavond: feitelijke informatie verstrekken
- Presentatie in vier delen
- Gelegenheid voor raadsleden om na elk deel verduidelijkende vragen te stellen

Vier presentaties

1.	Stand van zaken	Philip Keijmel, gemeente Sluis
2.	Beleidskaders en totstandkoming plan	Roeland van Kerkhoff, RO-adviseur
3.	Stedenbouwkundige kaders	Kees Stegenga, Q-team
4.	Hoe nu verder?	Sylvia den Haan, gemeente Sluis

1. Stand van zaken



Philip Keijmel, gemeente Sluis

Gebied



Verdeling



Huidige situatie



Essentie van het plan

- Hotel Noordzee vernieuwen en uitbreiden, parkeren ondergronds
- Appartementen ter compensatie realiseren op naastgelegen locatie De Wielingen
- Hotel de Wielingen inmiddels gesloten
- De toestand van het gebouw wordt er niet beter op
- De bestaande hotelsuites in De Wielingen omvormen naar recreatieappartementen

Gevraagde besluiten 22 juni 2023

- Afwijking van de Schilvisie in de vorm van een beeldkwaliteitsplan voor het plangebied
- Vaststelling van een bestemmingsplan met de mogelijkheid voor Noordzee om uit te breiden en de planologische ruimte voor De Wielingen om een **uitwerking** te maken
- Omgevingsvergunning voor het uitbreiden van hotel Noordzee, zowel voor wat betreft bouwen als voor bouwen in de waterkering (vergunning waterschap)

Vragen?

1. Stand van zaken

2. Totstandkoming plan
(chronologisch)



Roeland van Kerkhoff, RO-adviseur

2007: besluit gemeenteraad

- Voor iedere gerealiseerde hotelkamer mogelijkheid om één appartement te realiseren



	Was	Renov.	Wordt	Netto
kamers	37	37	70	70
app.				62



	Was	Sloop	Wordt	Netto
kamers	51	25	112	86
app.				34



	Was	Sloop	Wordt	Netto
kamers	28	28	49	49
app.				33

2011: Schilvisie

- Landschap heeft een zeker opnamevermogen
- Versterking badplaatsidentiteit
- Op elkaar afgestemde inrichting van de buitenruimte
- Parkeeroplossing
- Faciliteiten voor gasten en bewoners van de hotelappartementen
- Extra inzet Q-Team
- Visie op beeldkwaliteit nodig

2013: Overeenkomst



- Partijen tekenen overeenkomst
- Ruimte om ieder voor zich een bouwplan te ontwikkelen

2014: Crisis- en herstelwet

- Gemeente Sluis, waterschap Scheldestromen en provincie Zeeland willen kunnen bouwen in het kustfundament
- Voorwaarde van kustveiligheid moet altijd geborgd zijn
- Na gezamenlijk aandringen bij het Rijk:



Artikel 7m :

"Voor het project stedelijke ontwikkelingen Cadzand-Bad in de gemeente Sluis wordt in aanvulling op artikel 2.3.1, eerste lid, van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening onder «stedelijk gebied» mede verstaan de in de Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad 2006 en de Schilvisie Cadzand-Bad 2011 aangewezen ruimte voor stedenbouwkundige ontwikkelingen."

2015: bebouwingscontour







Overgenomen in Kustvisie
Overgenomen in Krachtig Verbonden

2015: Ontwikkelruimte





2017: Plan Noordzee

- Q-team adviseert akkoord te gaan met plan voor het hoteldeel
- Onderzoeken uitgevoerd
- Ruimtelijke onderbouwing gereed
- Plannen gepresenteerd aan buren
- Compensatie-appartementen liggen moeilijk



2017: Plan De Wielingen

- Plan met hybride vorm van hotel en appartementen
- Hotel in 2018 gesloten



2018: Samenwerking

- Per saldo veel minder bebouwingsvolume dan als beide hotels op eigen voet zouden gaan
- Samenwerkingsovereenkomst in overleg met gemeentebestuur



Was	Sloop	Wordt	Netto
64	24	104	64
			55



maximaal 55 appartementen +
15 bestaande hotelappartementen

2019: Bestemmingsplan

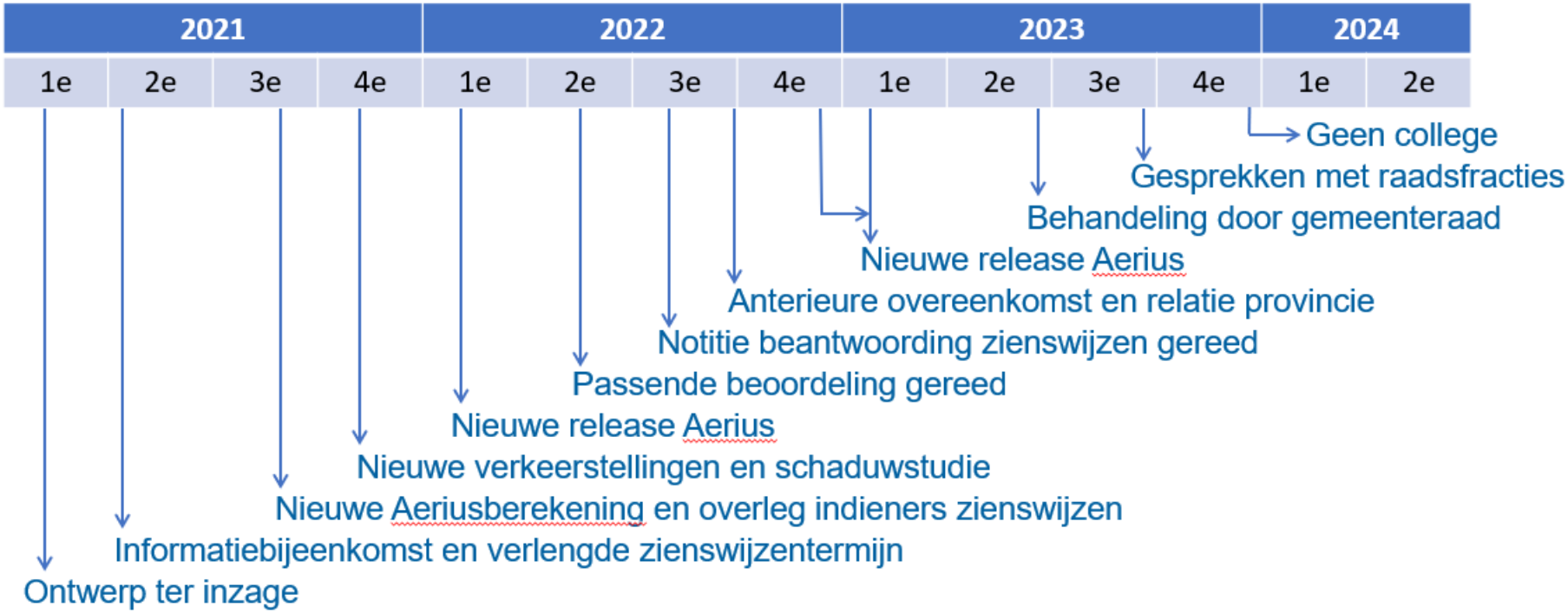
- Hotel Noordzee:
  - Directe bouwtitel
  - Omgevingsvergunning voor het bouwen
  - Watervergunning
- De Wielingen:
  - Alleen bouwenveloppe en hoeveelheid appartementen vastgelegd
  - Volledige procedure na uitwerking



2020: Aanvullend kader

- Q-team wil aanscherping kader voor bouwplan De Wielingen
- Aangescherpt kader onderdeel van de regels
- Passende beoordeling nodig na stikstofuitspraak Raad van State
- Corona zorgt voor oponthoud
- Provincie neemt tijd voor programmering recreatieappartementen
- In februari 2021 worden de ontwerp-stukken ter visie gelegd

2021-2024


2021
2022
2023
2024
1e
2e
3e
4e
1e
2e
3e
4e
1e
2e
3e
4e
1e
2e
Geen college
Gesprekken met raadsfracties
Behandeling door gemeenteraad
Nieuwe release Aerius
Anterieure overeenkomst en relatie provincie
Notitie beantwoording zienswijzen gereed
Passende beoordeling gereed
Nieuwe release Aerius
Nieuwe verkeerstellingen en schaduwstudie
Nieuwe Aeriusberekening en overleg indieners zienswijzen
Informatiebijeenkomst en verlengde zienswijzentermijn
Ontwerp ter inzage

Vragen?

2. Totstandkoming plan (Chronologisch)



3. Stedenbouwkundige kaders



Kees Stegenga, Q-team Cadzand-Bad

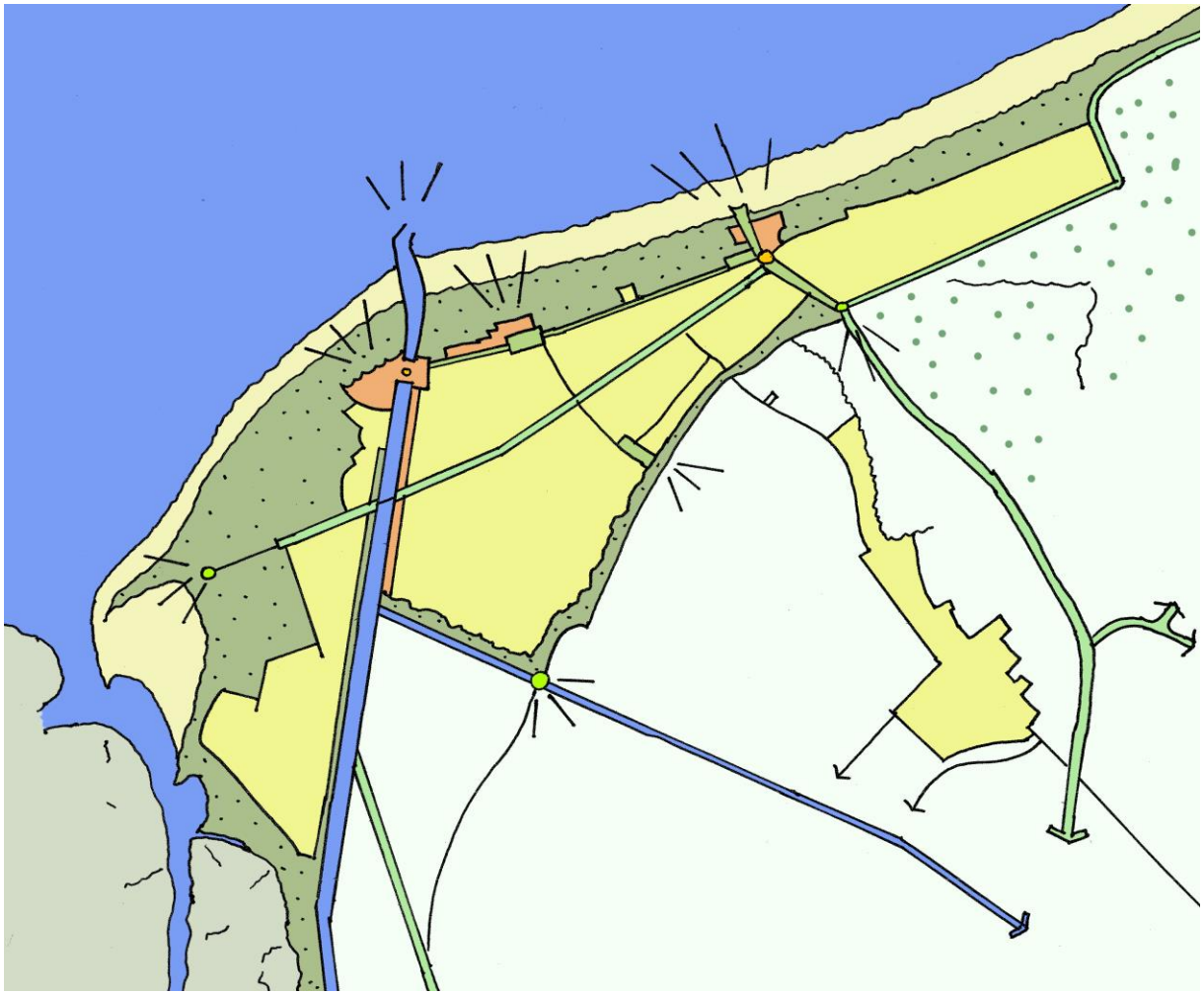
Rol van het Q-team

- Q-team werkt vanuit een opdracht van de gemeenteraad
- Essentie van die opdracht: opwaarderen van Cadzand-Bad als badplaats
- Onderliggende beleidskaders van visie op de badplaats: Bijlage 10 + Schilvisie
- Adviseren college van B&W over initiatieven

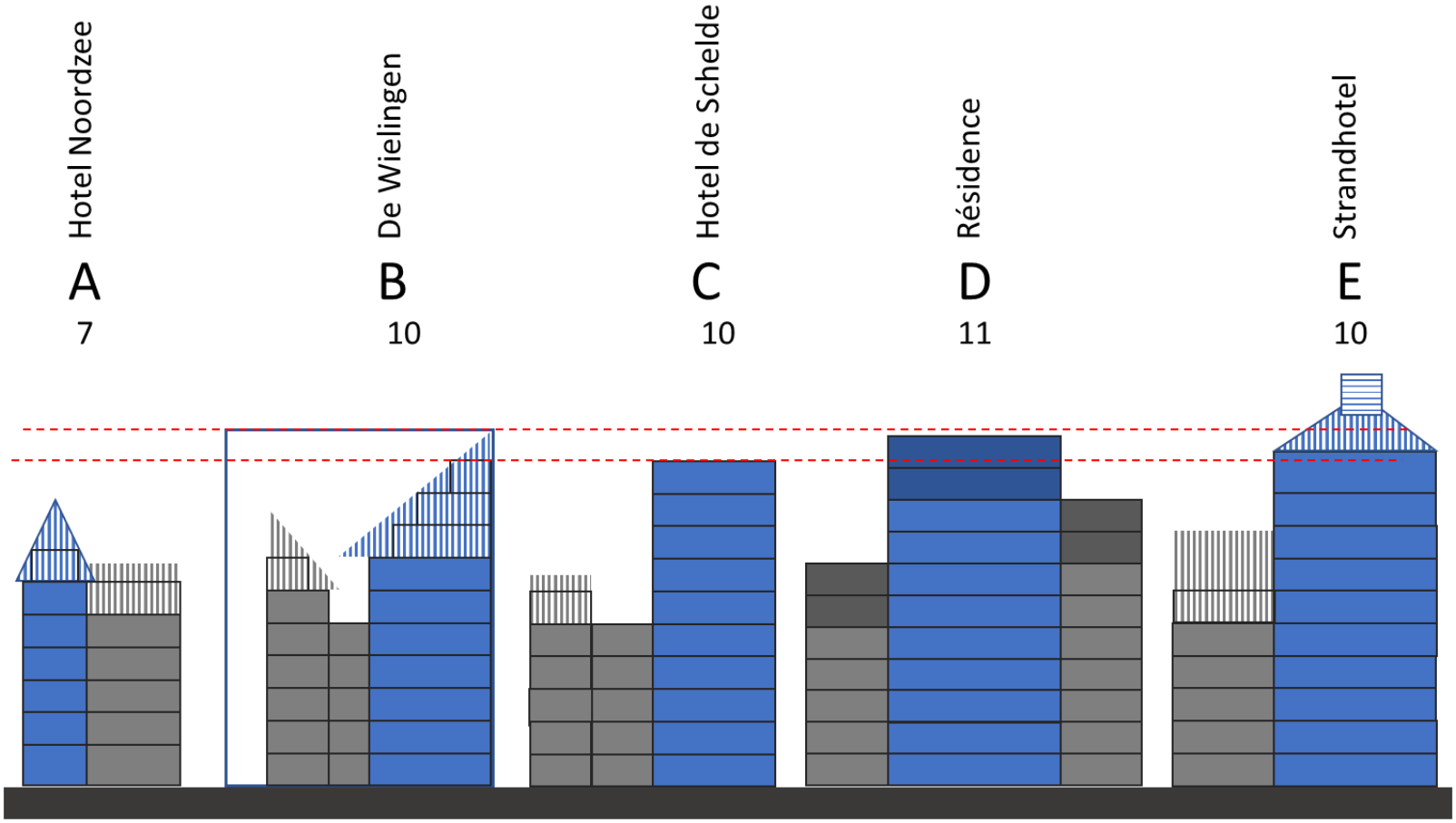
Rol van het Q-team

- Essentie kwaliteitsteams: gebiedsontwikkelingen begeleiden, ruimtelijke samenhang bewaken, kansen/opgaven combineren, partijen koppelen
- Sturen, meedenken, inspireren en toetsen aan de kaders
- Niet alleen focus op bouwplots/gebouwen, maar ook op buitenruimten, openbare ruimten, kansen voor combinaties
- Ambtelijke disciplines en welstand kijken mee (toetsend), waarbij een tussentijdse snelle schakeling is geborgd in de gegroeide werkwijze.

Programma’s en lange lijnen

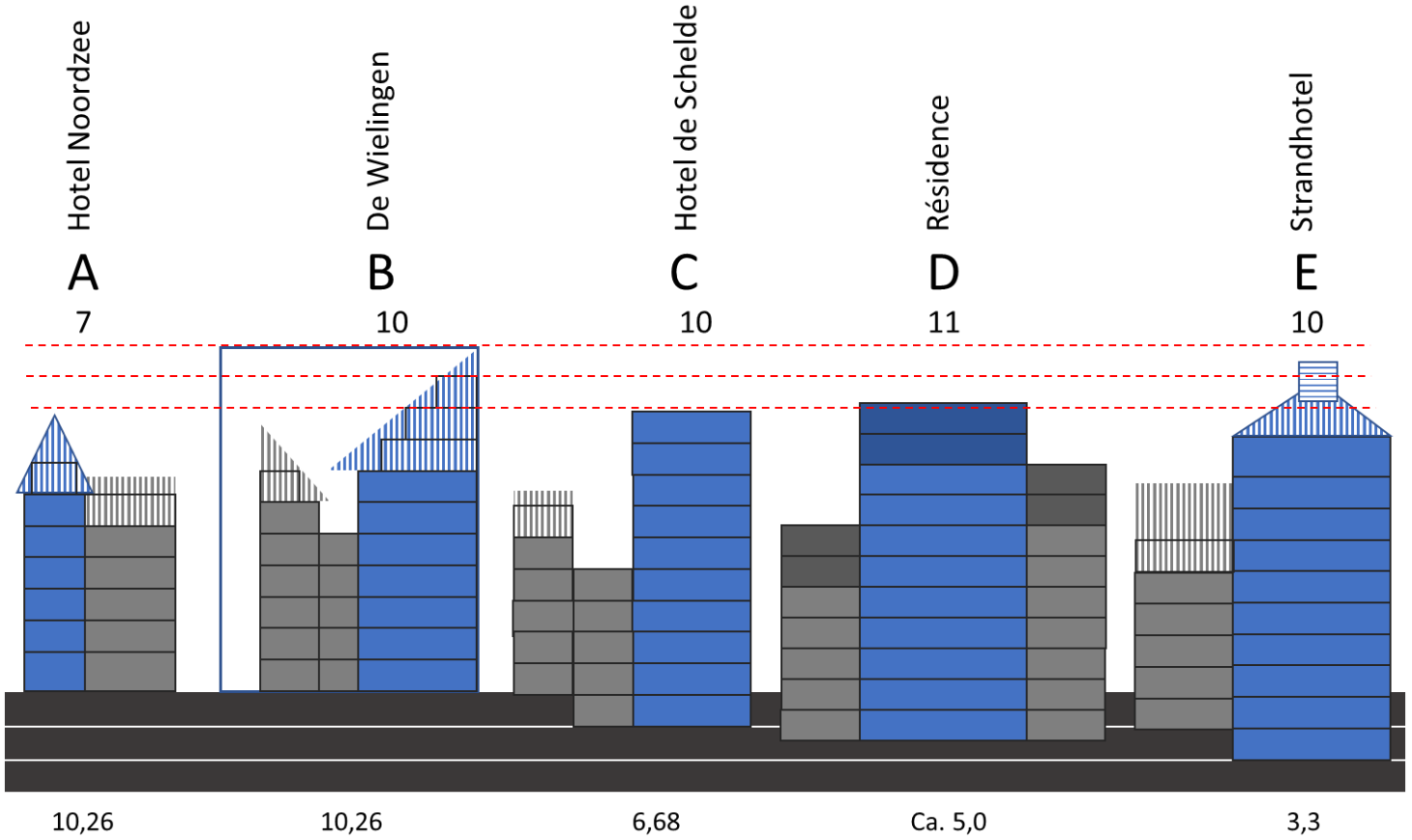


Hoogte



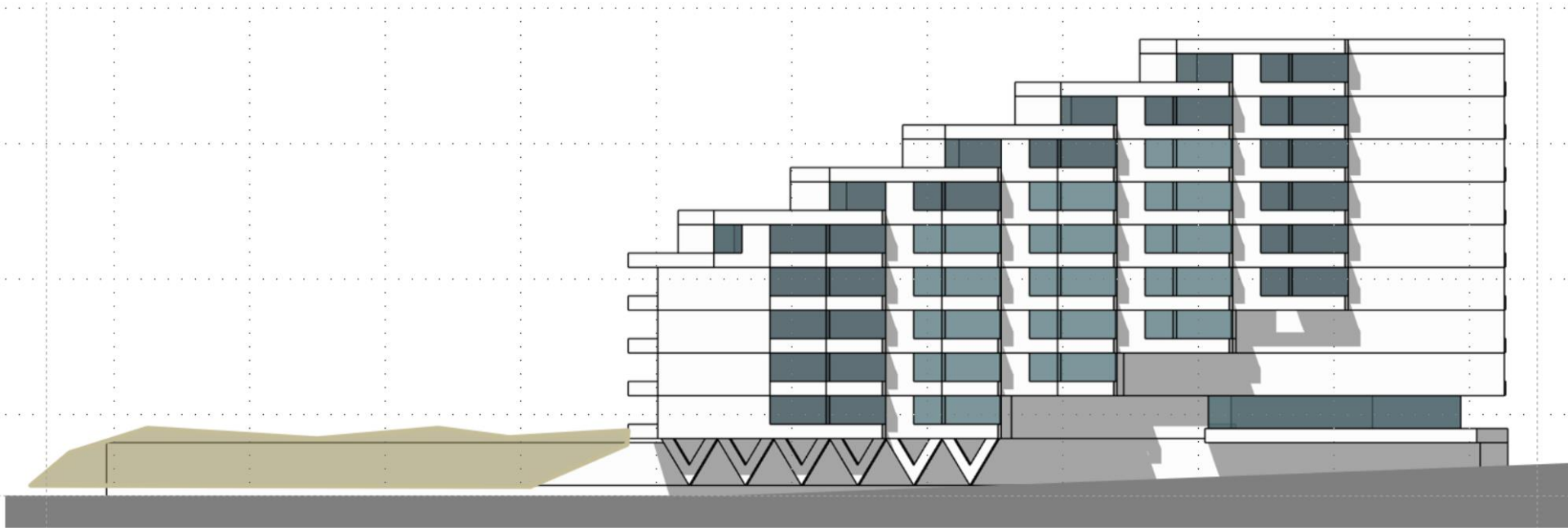
Vergelijking ten opzichte van maaiveld

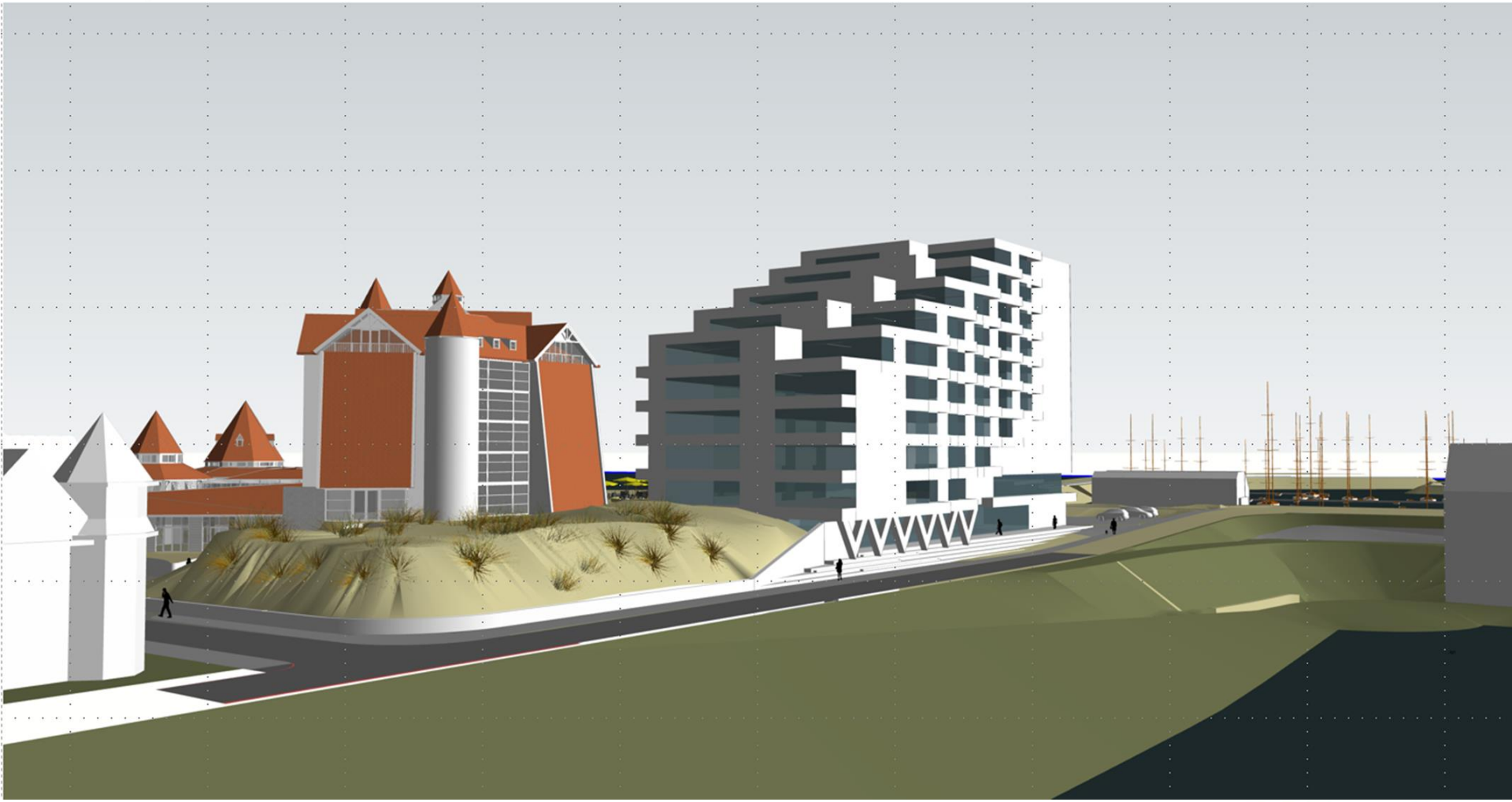
Hoogte



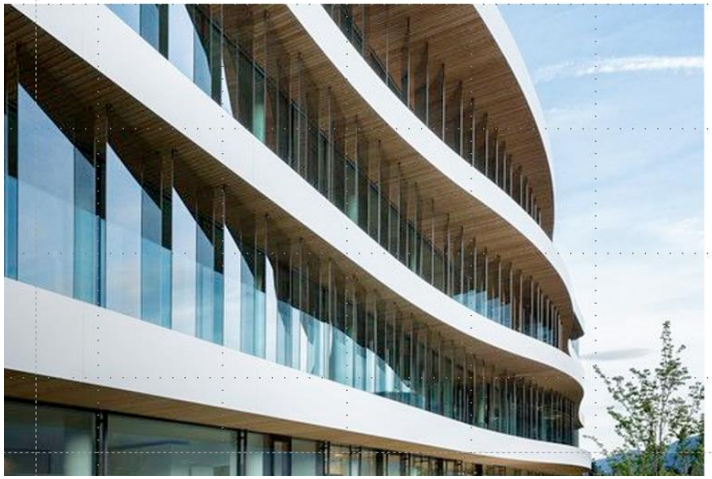
Vloerpeilen in NAP

Waar werden we in 2018 mee geconfronteerd?



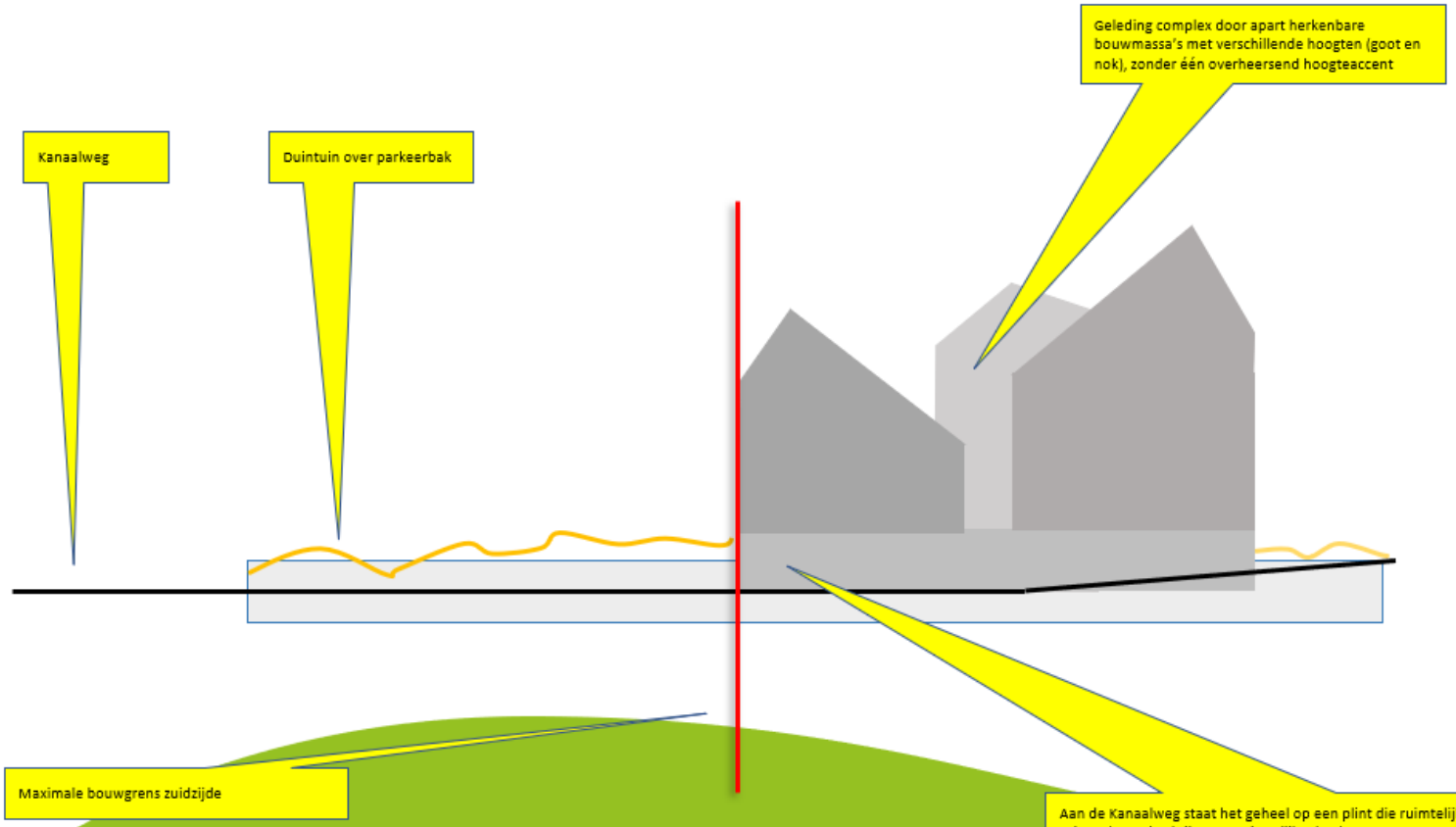


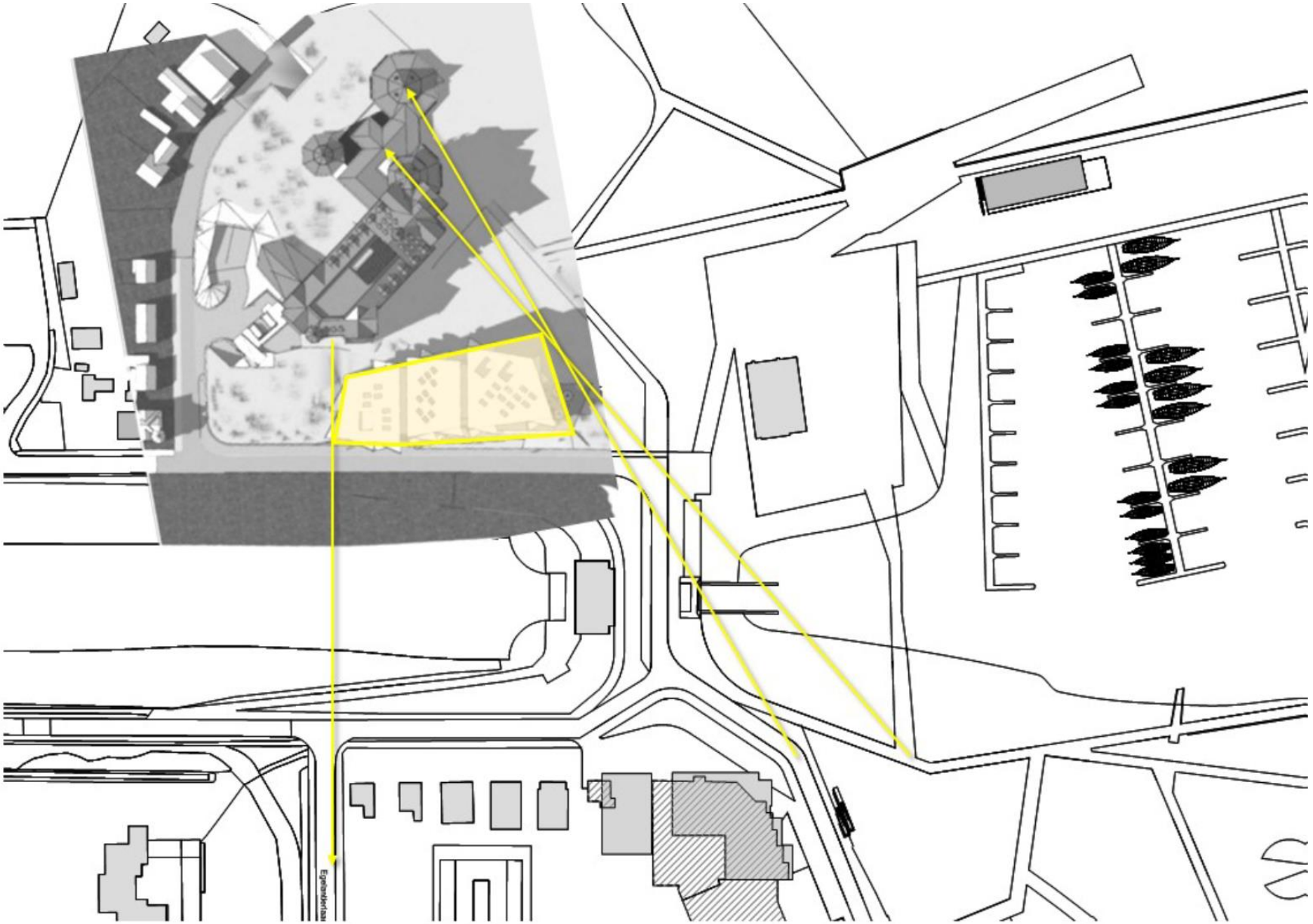




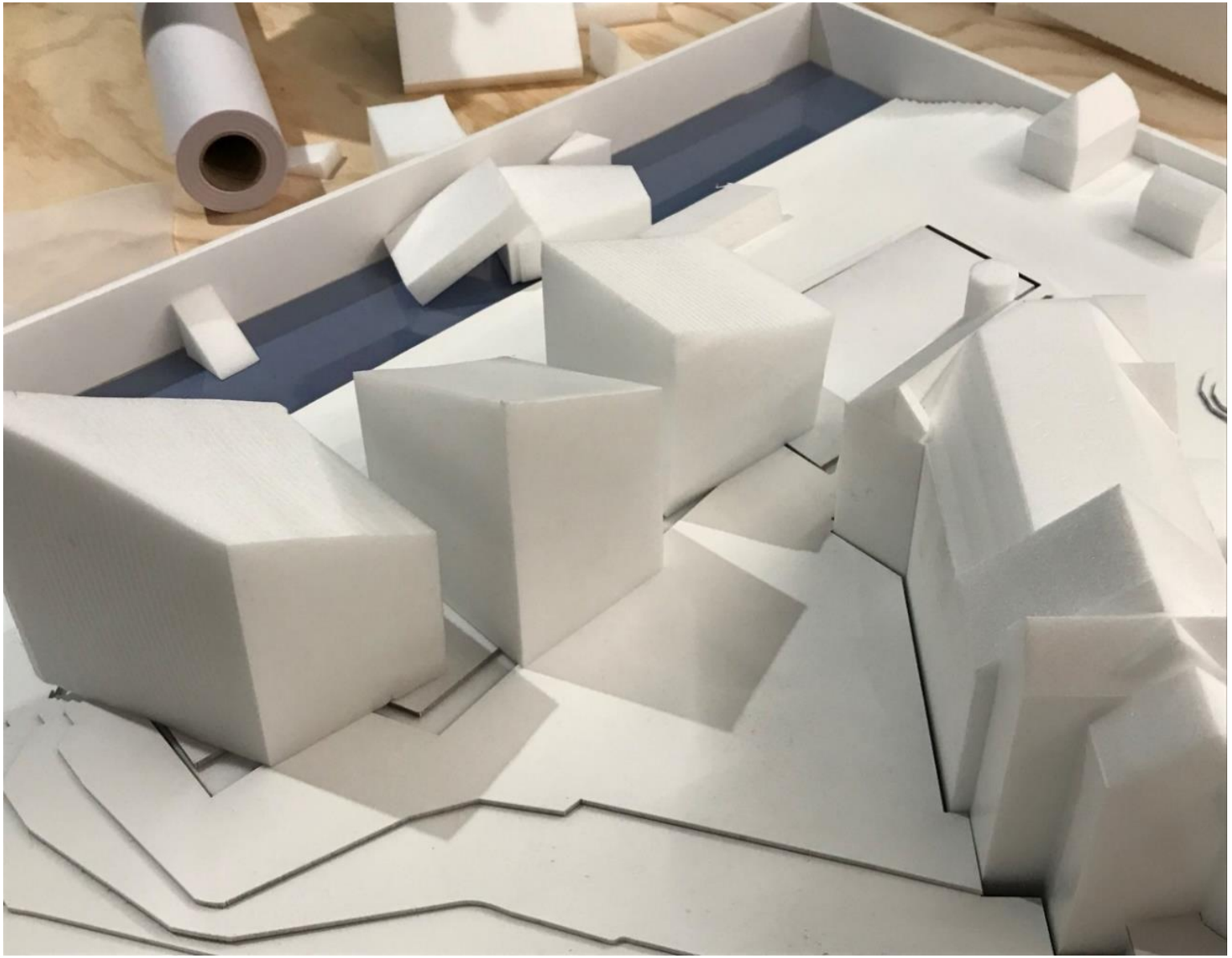
Beeldkwaliteitsplan




Egestorfstraat

gemeentesluis





hoog(s)te accent
± 35,00 boven basispeil
± 45,00 + NAP
± 37,50 tot 39,00 boven peil Kanaalweg

hoogste (volledige) vloer
± 30,00 boven basispeil
± 40,00 + NAP
± 32,50 tot 34,00 boven peil Kanaalweg




poort van Maritiem Balkon





Vragen?



3. Stedenbouwkundige kaders

4. Hoe nu verder



Sylvia den Haan, Gemeente Sluis

Status

- Bestemmingsplan is niet vastgesteld
- Niets doen is geen optie, nu De Wielingen verpaupert
- Appellabel besluit nodig voor alle partijen

Resumé van de avond

- Argument zeewaarts bouwen doet geen opgeld:
  - Duinhof-Noord recent zeewaarts uitgebreid
  - Kustveiligheid terdege getoetst door het waterschap
  - Kustlijn in 2017 meer dan 25 meter opgeschoven
  - Door de havendam groeit de kust langzaam aan
- Argument hoogte en bouwmassa De Wielingen komt nog terug in eigen procedure De Wielingen op basis van een uitgewerkt plan dat door het Q-team is begeleid.

Voorstel

- We brengen opnieuw in besluitvorming het beeldkwaliteitsplan als aanvullend kader
- Zelfde status als bijlage 10 bij het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad
- We brengen daarna opnieuw in besluitvorming het bestemmingsplan
- Met oplegnotitie en leeswijzer
- Tegelijkertijd verlenen we ook de omgevingsvergunning voor het bouwen en de watervergunning voor hotel Noordzee

En dan verder…

- Uitwerken van het plan voor De Wielingen
- Presentatie aan college, gemeenteraad en gebruikers badplaats
- Aanvraag vergunning voor een omgevingsplanactiviteit
- Ontwerpvergunning ligt zes weken ter visie
- Zienswijzen beoordelen en behandelen
- Vergunningverlening
- Beroepsmogelijkheid

Vragen?

4. Hoe nu verder?

