gemeenteSLUIS

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

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

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

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan Stichting Cadzand Cultureel
t.a.v. de heer A.M. Navarro

per email: alphons@icloud.com

ons kenmerk : E23.000458 23.0002951
uw brief d.d. : 2 maart 2023
uw kenmerk : -
behandeld door : S. den Haan
doorkiesnummer : 0117 – 457 000
onderwerp : Voorgestelde bouwplan De Wielingen, Cadzand-Bad
bijlage(n) : Geen

Oostburg, - 6 APR 2023

Geachte hee Navarro,

Op 2 maart jl. zond u ons een e-mailbericht, namens Stichting Cadzand Cultureel, over de voorgenomen nieuwbouw ter plaatse van het voormalige hotel De Wielingen in Cadzand-Bad om ons te berichten over wat er leeft in de badplaats en om te verzoeken de plannen nogmaals nader te bezien.

Uw voorstel
U schetst een kader vanuit het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie waarbij voor de beoogde locatie een bouwhoogte van 4 tot 5 lagen is voorzien, welk aantal zal toenemen tot maximaal 13 bouwlagen. U vraagt, mede gelet op het aantal ingediende zienswijzen en hoogte van hotel De Schelde, om deze bouwmogelijkheden te beperken. Naar uw mening is dat mogelijk omdat het plan ook financieel uitvoerbaar is bij een kleiner aantal appartementen, u heeft berekend dat het plan bij 32 tot 40 appartementen al winstgevend is. Uit het enkele feit dat wij de gemeenteraad in het voorstel tot vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan niet hebben voorgesteld de bouwhoogte te beperken, leidt u af dat wij onvoldoende oog hebben voor de belangen van onze inwoners. U vreest dat dit het initiatief om te komen tot een burgerberaad zal schaden

Wat wij hebben overwogen
In de reactie op de indiende zienswijzen hebben wij het bouwplan voor De Wielingen nader bezien. Dat geldt ook voor de maximale hoogte en breedte van het gebouw. Doordat in het beeldkwaliteitsplan slechts de ruimte wordt geboden om met een spitse bebouwing een hogere hoogte te bereiken zonder dat het mogelijk is dit over een grote breedte te doen, menen wij dat het verantwoord is, de raad voor te stellen het plan op dit onderdeel ongewijzigd vast te stellen. Nu er geen hoge platte torens kunnen worden gerealiseerd, menen wij dat (ook al kan de hoogte zich meten met de torens bij hotel De Schelde en het gebouw Residence) dat het opnamevermogen van de omgeving – zeker na de verbreding van de duinen en de realisatie van de jachthaven – het beoogde plan uit stedenbouwkundig oogpunt toelaat. De breedte van de totale bebouwing wordt, als gevolg van de ingediende zienswijzen, wel beperkt. Er wordt afgezien van de mogelijkheid om boven peil te bouwen op het bestaande parkeerterreintje van De Wielingen. De buitenruimte van de gebouwen Noordzee en De Wielingen zal zoveel mogelijk uit 'beleefbaar duin' bestaan en het oppervlak onverharde, kwalitatief hoogwaardig ingerichte buitenruimte neemt toe van circa 1.500 m² in de bestaande situatie naar meer dan 3.500 m² in de beoogde situatie (van circa 12% naar bijna 30% van het bestemmingsplangebied). Alle belangen afwegende menen wij dat wij de gemeenteraad een passend voorstel hebben gedaan.

Onafhankelijk van de juistheid van uw stelling dat het project ook met een veel kleiner aantal appartementen kan worden gerealiseerd, is de financiële haalbaarheid of winstmarge niet de basis om het aantal appartementen te bepalen. 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."

De plannen van hotel Noordzee omvatten het amoveren van 24 hotelkamers, het bouwen van 64 nieuwe hotelkamers, het realiseren van een parkeerkelder, van voorzieningen op het gebied van food, wellness en health, van voorzieningen om het gasverbruik te verminderen en een duintuin rondom het hotel aansluitend op het gebied. Gebruik van de in de vorige alinea geschetste compensatiemogelijkheid voor deze 'onrendabele top' is dus noodzakelijk. Het aantal van 55 (extra) appartementen dat op de locatie van De Wielingen mogelijk wordt gemaakt, is kleiner dan wat er op grond van het geldende beleid zou zijn toegestaan als gevolg van het aantal volledig vernieuwde hotelkamers bij Noordzee (nl. 64). Een beperking van dit aantal, dat zoals gezegd, lager is dan beleidsmatig is toegestaan, wordt niet noodzakelijk geacht. Ook aan de initiatiefnemers van de overige, reeds ontwikkelde, locaties in de badplaats is een dergelijke beperking niet opgelegd. Dit laat onverlet dat het plan wellicht rendabel is met een kleiner aantal appartementen, maar dat is zoals hierboven uiteen gezet, niet het toetsingskader voor het aantal appartementen dat is toegestaan.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende reactie te geven op uw e-mailbericht.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue