



Gemeente Sluis
T.a.v. De Gemeenteraad van Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Middelburg, 31 maart 2021

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Noordzee – De Wielingen

Geachte Raadsleden,

Hierbij dienen we een zienswijze in op het Bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen in Cadzand-Bad met het identificatienummer: NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-ON01.

Wij menen dat met de uitbreiding van hotel Noordzee en een volledig nieuw appartementencomplex. De Wielingen de trend van verstedelijking van Cadzand-Bad wordt voortgezet met steeds weer hogere gebouwen en meer bouwmassa. Wij begrijpen de economische argumenten voor deze schaalvergroting, maar de natuurwaarden en de landschappelijke kwaliteiten van het West-Zeeuws-Vlaamse kustgebied dienen dan wel afdoende beschermd te worden. In onze ogen zijn de maatregelen voor natuurbehoud én landschapsbehoud onvoldoende. Hieronder volgen onze opmerkingen op het bestemmingsplan.

Stikstoftoename

De herontwikkeling ligt direct naast Natura-2000 gebied. Dit maakt helaas dat een geringe uitstoot van stikstof in realisatiefase of exploitatiefase al gevolgen kan hebben voor de neerslag van stikstof op de beschermde flora en fauna.

Na lezen van de Passende Beoordeling blijft ons toch onduidelijk of er inderdaad geen significant negatieve effecten te verwachten zijn op dit onderdeel. Ook deposities van een kleine omvang kunnen niet. Wij lezen in de Aerius berekening een overschrijding van 0,88 mol/ha/jaar in de berekening van 2024. Wij lezen daarna: 'Die hoogste bijdrage behelst de situatie in 2024 en is niet gelijk aan de toename van stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie'. Maar dit wordt verder niet onderbouwd met concrete (Aerius) berekeningen.

Je own stem voor natuur en milieu

Ontwerp-aanwijzingsbesluit voor aantal habitattypen in Zwin.

Uit de bepalingen van de habitatrichtlijn, de uitleg van de Europese Commissie en uitspraken van de Raad van State blijkt dat alle habitattypen en soorten die in meer dan verwaarloosbare mate voorkomen moeten worden aangewezen. Naar aanleiding hiervan heeft het Rijk geïnventariseerd of er in de N2000-gebieden habitattypen en soorten voorkomen die niet zijn opgenomen in aanwijzingsbesluiten. Dit bleek in veel gebieden het geval te zijn. Het Rijk heeft hierop een ontwerp wijzigingsbesluit 'Aanwezige waarden' opgesteld dat in 2018 ter inzage heeft gelegen. Tot nu toe is het ontwerp wijzigingsbesluit nog niet definitief.

Dat neemt echter niet weg dat er mag worden aangenomen dat dit ontwerp-aanwijzingsbesluit eerdaags zal worden omgezet naar een definitief besluit. Hierop dient dus te worden getoetst en uitkomsten moeten worden meegewogen. En dan heeft u, op meerdere jaren, in meerdere scenario's én op meerdere habitattypen een overbelasting van stikstofdepositie. Onder de huidige spelregels kan overschrijding van stikstof niet. Stikstofruimte zal moeten worden gevonden middels intern of extern salderen, op eenzelfde hexagoon of door een andere werkwijze of exploitatie te kiezen.

Verbod bronbemaling

In de rapportage is aangegeven dat voor de parkeerkelders geen bronbemaling noodzakelijk is. Wanneer er een grondwateronttrekking zou plaats vinden heeft dit directe gevolgen voor de flora en fauna. Deze is namelijk zeer gevoelig voor een grondwateronttrekking/bronbemaling. Daarom dringen wij erop aan om bronbemaling expliciet te verbieden.

Zeeuwse Kustvisie

De voorgenomen uitbreiding van Hotel Noordzee vindt deels plaats op het perceel kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummer 1985 dat in eigendom is van het waterschap Scheldestromen met bestemming waterstaatswerken. Op dit perceel zal de bestemming dan ook gedeeltelijk moeten worden gewijzigd van waterstaatswerken naar horeca. Met deze uitbreiding komt er nieuwbouw aan de zeezijde in de duinen en wordt er gebouwd op slechts enkele meters afstand gebouwd van het Natura 2000-gebied Zwin & Kievittepolder met de bestemming natuur. De nadelige effecten die deze uitbreiding heeft op de flora en fauna in dit natuurgebied zijn onbekend. Bovendien zijn wij van mening dat met deze uitbreiding in het duingebied de geest van de Zeeuwse Kustvisie uit het oog is verloren.

Geen uitgewerkt plan voor De Wielingen

In § 2.3 Ontwikkelingsplan en Schilvisie Cadzand-Bad van de toelichting staat:

‘Gelet op de beperkte ruimte op de totale plot en de unieke stedenbouwkundige positie zijn de ondernemingen verplicht om hun plannen zeer zorgvuldig op elkaar af te stemmen. De intensivering van bebouwing op deze locatie brengt ook ruimtelijke afbreukrisico’s met zich mee.’

Juist daarom verbaast het ons ten zeerste dat er nog geen concreet uitgewerkt plan is voor De Wielingen maar er wel al een bestemmingsplan voorligt. Er kan geen goed oordeel gegeven worden over het beeldkwaliteitsplan Noordzee-De Wielingen als het nog maar voor de helft gereed is en wordt uitgegaan van aannames.

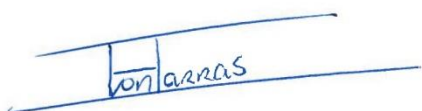
Bouwhoogte

Momenteel is er sprake van een bouwhoogte van zes lagen bij Hotel Noordzee vanaf de Noordzeestraat en er is bij De Wielingen ook sprake van zes bouwlagen vanaf de Kanaalweg.

In het beeldkwaliteitsplan lezen wij dat er maximaal tien bouwlagen gebouwd mogen worden en dat het hoogste punt aan de noordzijde van het complex zal komen te staan. Het is mogelijk, want de plannen voor De Wielingen zijn nog niet volledig uitgewerkt, dat het hoogste punt maar liefst 39 meter bedraagt vanaf de Kanaalweg. Een dergelijke bouwhoogte schaadt ons inziens de zichtlijnen van Cadzand-Bad enorm. Vooral omdat er de laatste jaren al de nodige kolossale bouwwerken in de badplaats zijn gerealiseerd. Om de landschappelijke kwaliteiten van de West-Zeeuws-Vlaamse kust enigszins te behouden, vinden wij dat de bestaande bouwhoogte van zes bouwlagen gehandhaafd dient te worden.

Al met al hebben wij dus nog een aantal tekortkomingen en onvolledigheden geconstateerd in het Bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen. Wij vragen u deze tekortkomingen en onvolledigheden goed te onderzoeken en aanpassingen te maken in een nieuw concept van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,



Ira von Harras
directeur