

BESTEMMINGSPLAN  
NOORDZEE - DE WIELINGEN  
CADZAND-BAD  
Toelichting



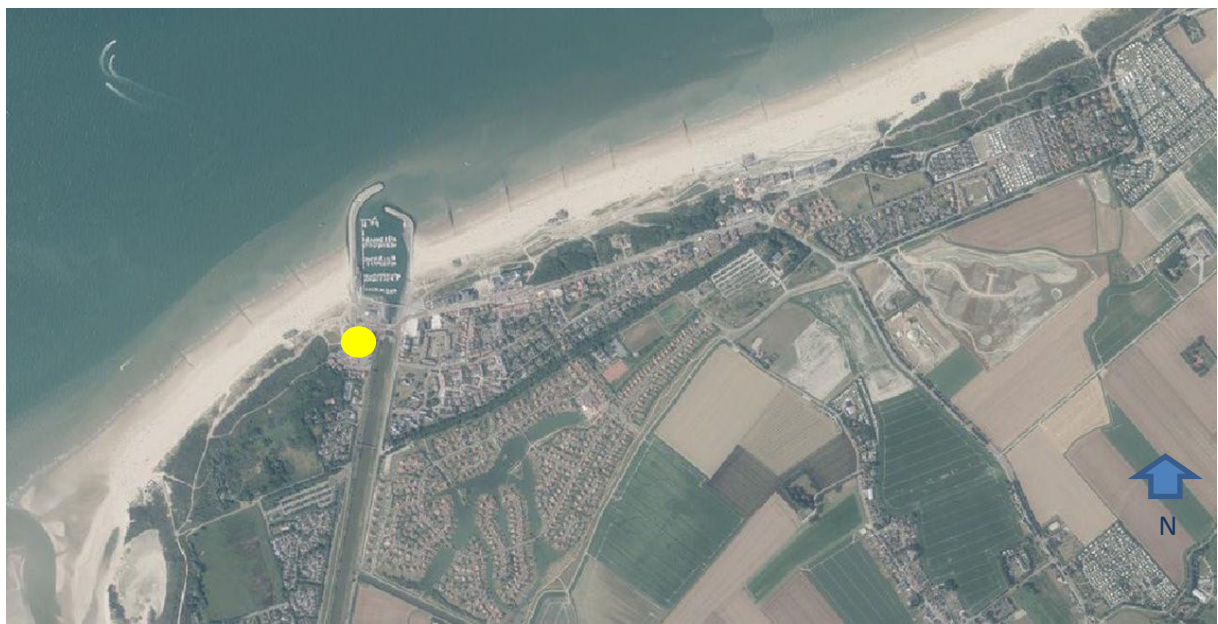
**Titel:** Toelichting bestemmingsplan Noordzee - De Wielingen  
Cadzand-Bad  
**Gemeente:** Sluis  
**Kern:** Cadzand-Bad  
**Status:** Vastgesteld  
**IMRO:** NL.IMRO.1714. bpnrdzeewielingen-VG01  
**Project:** 15-094  
**Datum:** 18 december 2025  
**Opgesteld door:** Van Kerkhoff Maatwerk in RO  
**In opdracht van:** Hotel Noordzee en C3 Projects  
**Informatie mede afkomstig van:** Mark Architecten  
*Aan de artist impression op de voorzijde en aan de figuren 10 en 11 kunnen geen rechten ontleend worden.*

#### **Bijlagen**

1. Water
  - 1a. Watertoetstabel, juni 2020
  - 1b. Memo waterkeringstechnische aspecten, maart 2019
  - 1c. Wateradvies, mei 2020
2. Verkeer
  - 2a. Verkeerstellingen, november 2021
  - 2b. Vergelijking verkeerstellingen, mei 2022
  - 2c. Beoordeling wegvakken, juni 2020
  - 2d. Verkeersstudie, oktober 2025
3. Natuur
  - 3a. Natuurtoets, oktober 2025
  - 3b. Quick scan flora en fauna, maart 2019
  - 3c. Notitie flora en fauna, oktober 2022
4. Milieu
  - 4a. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, juni 2020
  - 4b. Quick scan windklimaat, mei 2022
  - 4c. Schaduwstudie nieuwbouw hotel Noordzee, mei 2022
  - 4d. Schaduwstudie nieuwbouw Noordzee en De Wielingen, mei 2022
5. Procedure
  - 5a. Integraal advies Veiligheidsregio, mei 2020
  - 5b. Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, december 2025

# INHOUDSOPGAVE

<b>H1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Vigerend plan	7
1.4 Opbouw	8
<b>H2. Plan</b>	<b>9</b>
2.1 Historie	9
2.2 Bestaande situatie	9
2.3 Ontwikkelingsplan en Schilvisie Cadzand-Bad	11
2.4 Beoogd programma	12
2.5 Wijze van verankering	14
2.6 Stedenbouwkundig plan	15
2.7 Omgevingsvergunning hotel Noordzee	17
<b>H3. Beleidsmatige verankering</b>	<b>20</b>
3.1 Marktontwikkeling	20
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	21
3.3 Beleidskader	23
3.4 Het specifieke provinciale belang van verblijfsrecreatie	25
3.5 M.e.r.-plicht?	28
<b>H4. Verantwoording</b>	<b>29</b>
4.1 Archeologie	29
4.2 Bodem	29
4.3 Niet-gesprongen explosieven	30
4.4 Water	30
4.5 Verkeer en parkeren	32
4.6 Natuur	35
4.7 Flora en fauna	36
4.8 Milieuzonering	36
4.9 Geluid	37
4.10 Luchtkwaliteit	37
4.11 Externe veiligheid	38
4.12 Afval	38
4.13 Windhinder	39
4.14 Schaduwwerking en privacy	39
<b>H5. Juridische planopzet</b>	<b>40</b>
5.1 Plansystematiek	40
5.2 Bestemmingen	41
<b>H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	43
6.2 Handhaving	43
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44



Figuur 1. Ligging plangebied (Pdok, 2020)



Figuur 2. Context plangebied (Pdok, 2020)

# H1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De hotels Noordzee en De Wielingen staan aan één van de twee belangrijke toegangsroutes naar Cadzand-Bad. Hotel Noordzee, een familiehotel met 64 kamers, is al generaties in bezit van de familie Faas. Het voornemen bestaat om een kap op het bestaande hotel te zetten en met een knik naar het einde van de Noordzeestraat een uitbreiding te realiseren. Verder wordt het parkeren vrijwel volledig ondergronds gebracht en wordt de buitenruimte als een duinlandschap ingericht. Het plan is volledig geaccordeerd door het Q-team en de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen is voorbereid.

Ook voor het naastgelegen hotel De Wielingen bestonden uitbreidingsplannen. In de periode 2004-2008 zijn door de voormalige eigenaar 15 hotelsuites gerealiseerd op en aan het hotel en deze zijn deels als appartementsrecht vervreemd. In enkele gevallen is er een overeenkomst gesloten dat de suites via het hotel verhuurd moeten worden, maar in enkele gevallen is dat niet gebeurd. In de huidige praktijk wordt één suite permanent bewoond als appartement en worden enkele suites buiten het hotel om als recreatieappartement verhuurd.

In juni 2018 is de eigendomspositie van hotel De Wielingen overgenomen door een derde partij, te weten C3 Projects (een volle dochter van Cordeel Nederland BV). C3 Projects heeft de eigendomspositie van het gebouw overgenomen alsmede één appartementsrecht op de vierde verdieping. C3 Projects heeft aangegeven het bestaande hotel en de hotelsuites die als appartementsrecht zijn vervreemd, volledig te willen slopen en alleen appartementen terug te bouwen, waarbij ze met de eigenaren van de vervreemde hotelsuites een nieuw-voor-oud-deal overeen willen komen. Alternatief is dat het appartementendeel blijft staan en er een nieuwbouw aan en op gepleegd wordt. Er is getracht met hotelexploitanten tot gebruik van de opstallen te komen, maar aan het bestaande pand kleven te veel gebreken om per direct een financieel haalbare doorstart als hotel te kunnen maken. Het hotel staat inmiddels leeg en wordt niet meer voor hoteldoeleinden gebruikt. Hierdoor ligt verloedering op een markante plek in de badplaats op de loer.

Tussen C3 Projects en hotel Noordzee is een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin geregeld wordt dat de bouw van appartementen door C3 Projects de onrendabele top van de bouw van alleen hotelkamers door Noordzee compenseert in ruil voor het gebruik van het recht van Noordzee om nieuwbouwappartementen te realiseren.

C3 Projects wil dan een nieuw appartementengebouw realiseren, waarbij de 15 hotelsuites tegelijkertijd worden gelegaliseerd als appartement.

De gemeente Sluis wil in beginsel medewerking verlenen aan een constructie waarbij het recht op bouw van appartementen van Noordzee wordt ingezet op de locatie De Wielingen en waarbij de 15 bestaande hotelsuites worden vervangen door (nieuwe) appartementen. Ook staat de gemeente achter de uitbreidingsplannen van hotel Noordzee. Voorwaarden zijn dat de beide uitbreidingsplannen in ruimtelijke zin op elkaar afgestemd moeten worden en dat er pas appartementen op de locatie De Wielingen gerealiseerd kunnen worden als de uitbreiding van het hotel voldoende gestalte heeft gekregen.

De beoogde uitbreiding van Noordzee en herontwikkeling van De Wielingen passen niet in de vigerende bestemming. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de kern Cadzand-Bad binnen de gemeente Sluis en betreft de percelen Noordzeestraat 2 en Kanaalweg 1 alsmede de aangrenzende openbare ruimte van de Kanaalweg en de Noordzeestraat. De aangrenzende openbare ruimte is in het bestemmingsplan betrokken, omdat in het vigerende plan een groenbestemming is toegekend aan een trottoir. Het bestemmingsplan-gebied wordt begrensd door de kant van de rijbaan van de Kanaalweg in het oosten, de kant van de Noordzeestraat in het zuiden en het zuidwesten en het duingebied in het noordwesten en noorden.



Figuur 3. Eigendomssituatie (Pdok, 2020)

De betrokken percelen van hotel Noordzee staan kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummers 1193 en 1798 en hebben een totale oppervlakte van circa 3.835 m<sup>2</sup> (figuur 3). Deze percelen zijn eigendom van de initiatiefnemer. De uitbreiding vindt deels plaats op het perceel kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummer 185 (ged.) dat in eigendom is van het waterschap Scheldestromen. Het waterschap heeft zich bereid verklaard een erfpachtovereenkomst te sluiten. Het plangebied strekt zich uit tot de bebouwingscontour voor Cadzand-Bad, zoals die op 17 december 2014 door het dagelijks bestuur van het Waterschap Scheldestromen is vastgesteld.

De betrokken percelen van De Wielingen staan kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummers 1144 en 1320 en hebben een totale oppervlakte van circa 3.175 m<sup>2</sup> (figuur 3). De percelen zijn in eigendom van de initiatiefnemer; op perceel 1144 zijn aan 12 verschillende particulieren appartementsrechten vervreemd met mogelijkheden voor 24 aan te bieden eenheden in de hotelexploitatie (hotelkamer of hotelsuite). Het plangebied rond De Wielingen omvat ook een deel van het perceel kadastraal bekend als Oostburg sectie EC nummer 185 (ged.) dat in eigendom is van het waterschap Scheldestromen. Ter plaatse is nu een parkeerplaats voor de huidige eigenaren van de appartementen in De Wielingen gelegen; deze parkeerplaats vervalt als de plannen gerealiseerd worden; het is denkbaar dat de parkeergarage van De Wielingen onder het duin deels op dit perceel gerealiseerd wordt.

### 1.3 Vigerend plan

Realisering van het initiatief is niet mogelijk op basis van het vigerende juridisch-planologische kader. Op het grootste deel van het plangebied is de Beheersverordening Cadzand-Bad, die op 8 november 2013 in werking is getreden, van toepassing. In deze beheersverordening zijn de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. Het bestemmingsplan ter plaatse waarop de beheersverordening is gebaseerd, is het bestemmingsplan 'Cadzand-Bad West', vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Oostburg op 19 april 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 oktober 2001 (figuur 4). Ter plaatse gelden de bestemmingen Horecadoeleinden (H) en langs de Noordzeestraat en Kanaalweg Groenvoorzieningen (G). Er zijn specifieke bouwvlakken aangewezen met een diversiteit aan maximale hoogtes, variërend van 4,3 tot 19 meter. De voorgenomen bebouwing gaat over de grenzen van de bouwvlakken heen en kent een grotere hoogte dan maximaal is toegestaan. Verder dekt de bestemming Horeca niet de lading van de appartementen in het plangebied De Wielingen.

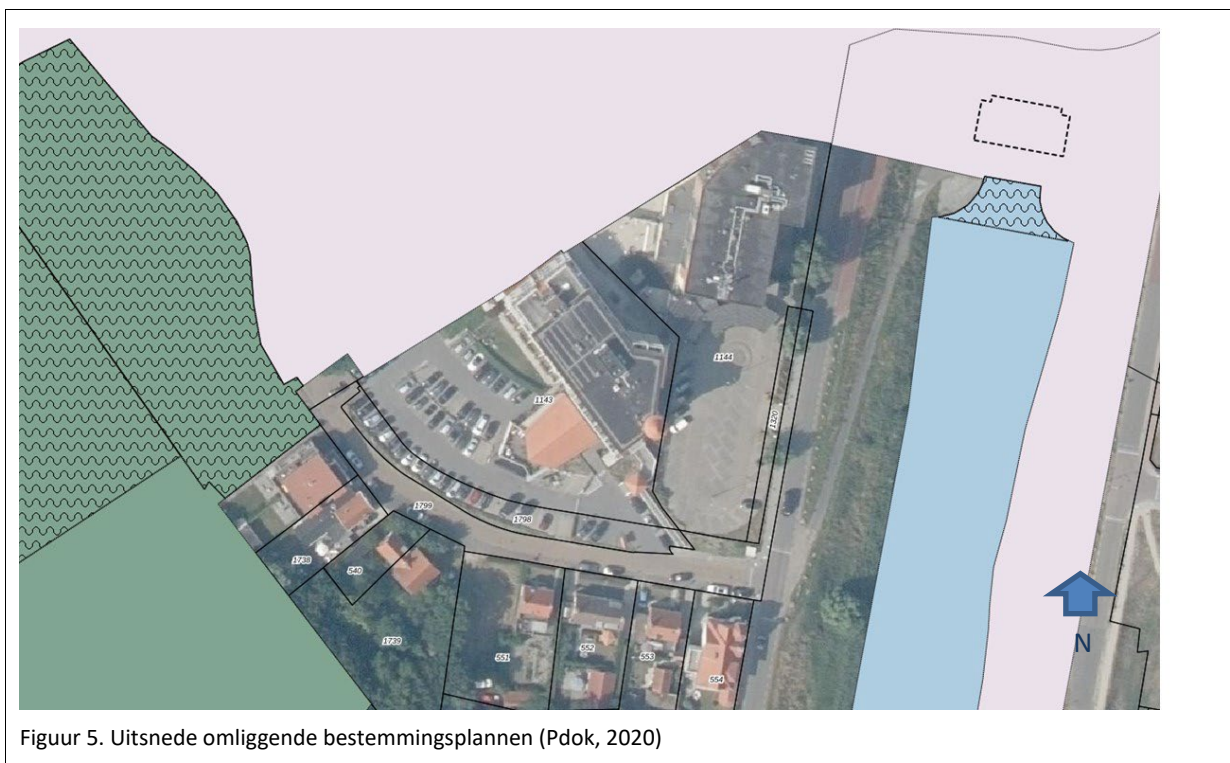


Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan Cadzand-Bad West, onderlegger voor de Beheersverordening (Gemeente Sluis, 2001)

In de beheersverordening zijn op het plangebied de besluitvlakken "Cadzand-Bad West" en "Vrijwaringszone -dijk" van toepassing. Aan het besluitvlak "Vrijwaringszone -dijk" is een vergunningstelsel gekoppeld. In principe is het verboden "voor de andere, voor deze gronden geldende functie(s) en geldende bouwregels te bouwen, als het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, wordt uitgebreid en geen gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering." Dit is met het onderhavige plan wel het geval. Dat betekent dat gebruik gemaakt wordt van de

bevoegdheid tot afwijking via een omgevingsvergunning. Voorwaarde daarbij is onder meer dat de waterstaatkundige belangen door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad. Om aan deze voorwaarde te kunnen voldoen heeft de initiatiefnemer schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. Hieruit blijkt dat de voorgenomen bouwactiviteiten (met name het aanleggen van de parkeerkelder) het belang van de waterkering niet onevenredig schaden. Voor een uitgebreidere analyse wordt verwezen naar paragraaf 4.4 en bijlage 1b.

Een deel van de uitbreiding valt in het bestemmingsplan 'Kustversterking en jachthaven Cadzand Bad', vastgesteld op 16 juli 2015. Ter plaatse van de uitbreiding geldt de bestemming "Waterstaatswerken". Bebouwing voor de uitbreiding van een hotel of voor het nieuwe appartementengebouw is in strijd met deze bestemming. Aangrenzend is verder het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 23 juni 2011) van toepassing die de bestemming Water geeft aan het uitwateringskanaal en de bestemming Natuur aan het aangrenzende Natura 2000-gebied Zwin & Kievittepolder. De aangrenzende bestemmingen zijn weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Uitsnede omliggende bestemmingsplannen (Pdok, 2020)

## 1.4 Opbouw

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat de motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en het plan uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de beleidskaders en in hoofdstuk 4 aan alle voorwaarden vanuit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

## H2. Plan

### 2.1 Historie

In 1933 opende de familie Faas het eerste hotel op de duinen in Cadzand. Direct na de oorlog, toen de bezetter in Cadzand veel verwoest had, kwam het toerisme op gang. In 1953 is de toegang tot het toenmalige haventje gesloten en is het gemaal aangelegd. Ook is toen gebouwd op de plaats waar nu hotel De Wielingen staat. De Wielingen was toen een eenlaags gebouw met kap. In 1980 is hotel Noordzee als gevolg van de toenmalige kustversterking afgebroken en op de huidige locatie opgebouwd. Daar lag toen een flinke parkeerplaats. In die tijd is ook hotel De Wielingen gebouwd als een gebouw met vier verdiepingen.

Hotel de Wielingen werd in 2005 flink verbouwd, met name door aan de zeezijde een uitbreiding te realiseren in de vorm van hotelsuites. Deze hotelsuites bleken in trek bij een aantal steeds terugkerende hotelgasten; 12 van hen hebben een appartementsrecht verworven, waardoor ze verzekerd zijn van een eigen hotelsuite gedurende hun vakantie. In 2007 is hotel Noordzee verbouwd en heeft het onder andere het kenmerkende witte torentje gekregen. In de periode 2013-2016 is de kustversterking uitgevoerd, een zeejachthaven aangelegd en het Maritiem Balkon heringericht. Daarbij is ter plaatse van het gemaal de rijweg iets 'gelift' (venster op de haven). De Kanaalweg stijgt daartoe vanaf de huidige toegang tot hotel De Wielingen.

### 2.2 Bestaande situatie

#### Hotel Noordzee

Aan de Noordzeestraat staat hotel Noordzee, een familiehotel met 64 kamers. Dicht bij de kruising van de Kanaalweg, de toegangsroute van Cadzand-Bad, en de Noordzeestraat ligt de entree, zowel voor auto's als voor voetgangers. De auto's kunnen gebruik maken van de parkeerplaats die als een halve maan langs de Noordzeestraat ligt. De voetgangers lopen de lange trap op naar de entree van het hotel die op het niveau van de duinen ligt (niveau 0). De entree ligt op de kop van een langwerpig rechthoekig gebouw. Op het niveau 0 liggen de voorzieningen voor gasten, zoals receptie, lounge en bar-restaurant met keuken. Niveau 0 eindigt aan de zijde van de duinen in een uitbouw, grenzend aan een terras. Hier maken ook niet-hotelgasten mondjesmaat gebruik van de restauratieve faciliteiten.

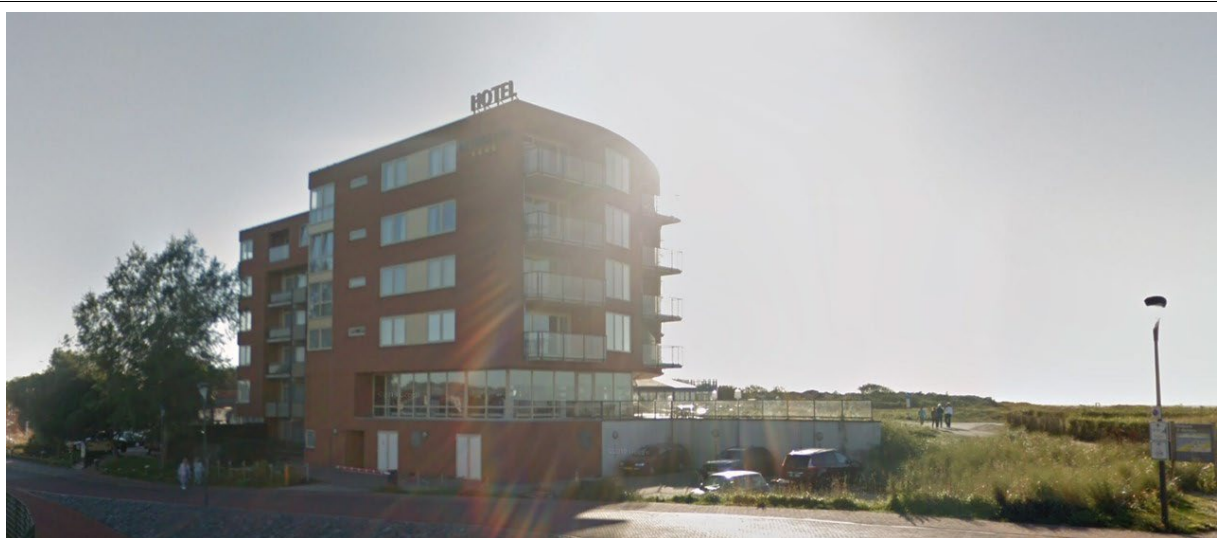


Figuur 6. Bestaande situatie hotel Noordzee (Google, 2018)

Aan de zijde van de parkeerplaats is een uitbouw gerealiseerd met op niveau -1 een zwembad en wellnessfaciliteiten. Op niveau -1 bevinden zich ook zes hotelkamers aan de landzijde. Het rechthoekige volume bevat boven niveau 0 vier verdiepingen: aan de landzijde zijn er vier verdiepingen met hotelkamers, aan de zeezijde drie verdiepingen met hotelkamers en een terug liggende verdieping met een bedrijfswoning.

### De Wielingen

Langs de Kanaalweg staat De Wielingen, een rechthoekig gebouvolume van vijf lagen met een ronding die naar de zee is gekeerd. Het volume staat op een plint die aan de zijde van de duinen onder de grond steekt, maar aan de zijde van de Kanaalweg zichtbaar is. De toegang tot het hotel ligt op de zuidwestpunt van het gebouw, en grenst aan de parkeerplaats die tot de Noordzeestraat doorloopt. Op niveau 0 bevonden zich de voorzieningen voor gasten, zoals bar-restaurant met keuken. Niveau 0 loopt door tot in de duinen en loopt over in een terras. Het zwembad en de wellnessfaciliteiten zijn op het niveau -1 bij de entree gesitueerd. Het volume bevat boven niveau 0 vier verdiepingen: aan de zuidzijde de hotelkamers en aan de noordzijde in de ronding de hotelsuites. Voor het gebouw aan de zeezijde ligt een afgesloten parkeerplaats voor de hotelsuites. Het parkeren voor het hotel ligt tussen de Noordzeestraat en het hotel met een toegang via de Kanaalweg.



Figuur 7. Bestaande situatie De Wielingen (Google, 2018)

### Omgeving

Aan de zuid- en westzijde liggen aan de Noordzeestraat enkele woningen. Op de hoek van de Kanaalweg is een woning herbouwd in Normandische stijl in twee lagen met kap. Verder staan er vijf woningen uit de jaren zestig, eenlaags met kap. Aan het einde staat een drielaags gebouw, bestaande uit drie appartementen. De Noordzeestraat gaat over in een trap die over de duinen toegang geeft tot het strand.

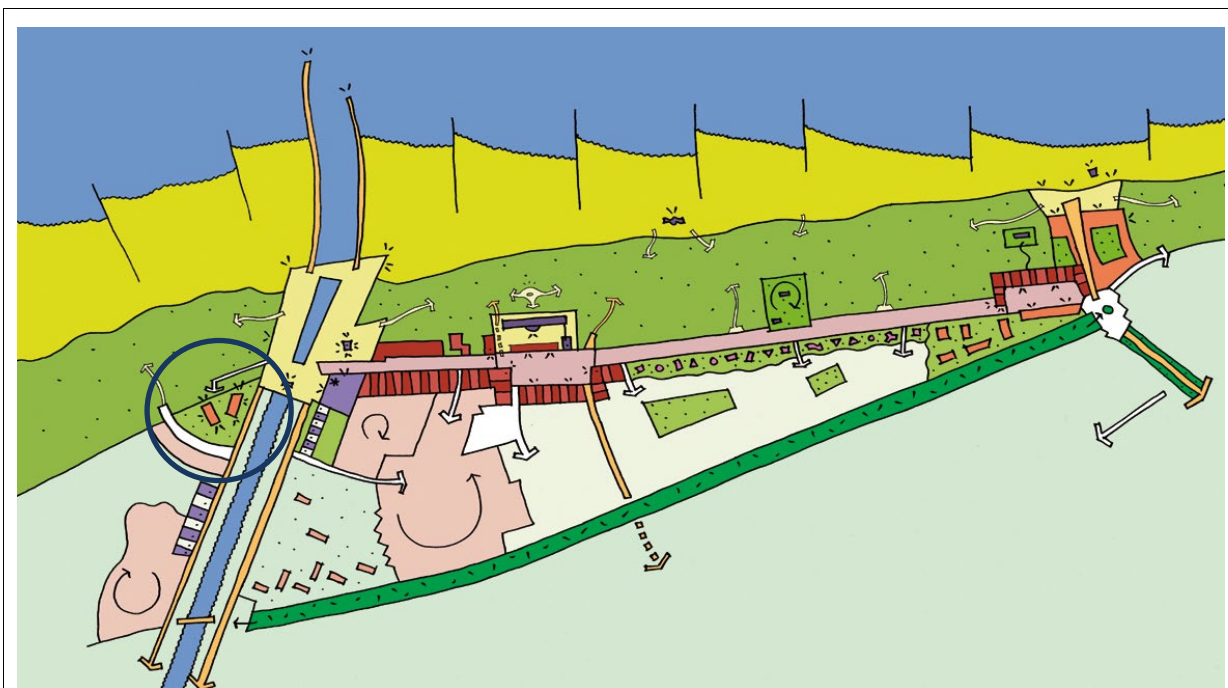
Aan de noordzijde grenzen beide gebouwen aan het duingebied. De duinen zijn op grond van de kustversterking in de periode 2013-2016 met circa 25 meter verbreed en de duinpaden zijn verlegd. Vanuit het midden van beide gebouwen loopt een pad rechtdoor de westelijke strekdam van de jachthaven op, waaraan ook het paviljoen van de jachthaven met restaurant Beach Boy is gevestigd. Het lagergelegen plateau voor de jachthaven met het gebouw van de reddingsbrigade wordt via een aparte route vanaf de kruising bij het gemaal ontsloten.

Aan de oostzijde ligt de Kanaalweg de toegangsweg naar Cadzand-Bad. Door de recente en komende herprofilering, maakt de Kanaalweg ter plaatse van het plangebied deel uit van het verblijfsgebied. Er is al een regime van 30 kilometer per uur van toepassing.

### 2.3 Ontwikkelingsplan en Schilvisie Cadzand-Bad

In Cadzand-Bad wordt stevig geïnvesteerd. Dit gebeurt grotendeels op basis van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad (2006), bijlage 10 Ruimtelijke visie en beeldkwaliteit (2010) en de Schilvisie Cadzand-Bad (2011). De visie is omarmd door de ondernemers en de visie is thans perceel voor perceel in uitvoering. Alle andere hotels in Cadzand-Bad (Strandhotel, De Blanke Top en hotel De Schelde) zijn in de afgelopen jaren volledig vernieuwd en uitgebreid. Verder zijn diverse appartementencomplexen gerealiseerd en zijn er nog enkele in aanbouw.

In het Ontwikkelingsplan (figuur 8) wordt de Kanaalweg samen met het uitwateringskanaal en de aan de overzijde gelegen Scheldestraat betiteld als de zogenoemde Blauwe Laan. Deze Blauwe Laan vormt als invalsroute van de badplaats de belangrijkste stedenbouwkundige structuurdrager van de westzijde van Cadzand. De Blauwe Laan eindigt op het Maritiem Balkon, een knooppunt bij het gemaal - op het grensvlak van dorp, natuur en zee - waar diverse routes bij elkaar komen en er sprake is van een markant cluster van hotels. De visie kiest voor wat betreft de Blauwe Laan voor een bijzondere identiteit met een maritieme sfeer van de architectuur.



Figuur 8. Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, bijlage 10 (Gemeente Sluis, 2010)

In de Schilvisie worden expliciete uitspraken over de uitbreidingsplannen van hotel Noordzee en De Wielingen gedaan: *“De beide hotels vormen een markant bebouwingscluster aan de westzijde van de badplaats. Ze accentueren de ruimtelijke overgang van Zwin naar dorp. Beide ondernemingen hebben aangegeven hun hotels te willen uitbreiden. 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.*

Op stedenbouwkundig niveau zijn de volgende kaders in de Schilvisie opgenomen:

- Een eventuele uitbreiding moet gepaard gaan met adequate parkeeroplossingen. De kwantitatieve parkeerbehoefte moet volledig opgelost worden op eigen terrein. Gelet op de beperkte omvang van buitenruimten en de huidige schrale inrichting van de parkeerterreinen zullen ondergrondse parkings nodig zijn. Vervolgens moet dit resulteren in een betere kwaliteit van de buitenruimte.
- De doorgroei van de hotels moet resulteren in de versterking van de badplaatsidentiteit van de volumes. Beide hotels hoeven niet hetzelfde stijlthema te hanteren. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat Hotel de Wielingen vanwege de ligging aan het kanaal een maritieme uitstraling heeft en Hotel Noordzee zich doorontwikkelt met een eigentijdse interpretatie van het Normandische stijlthema.
- De inrichting van de buitenruimten van de hotels is wel op elkaar afgestemd. Juist de groene component ademt één sfeer en stijl.
- De hotels bieden uiteraard de geëigende faciliteiten voor hun gasten en de bewoners van de hotelappartementen. De restaurants, brasseries en terrassen zijn uiteraard ook gericht op een breder publiek. Wellnessvoorzieningen zijn hoofdzakelijk gericht op het eigen publiek. Een omvang en profilering als regionale voorziening is niet gewenst vanwege de verkeersaantrekkende werking. Hetzelfde geldt voor vergader- en congresfaciliteiten.
- Detailhandelsvoorzieningen die meer omvatten dan een kleine hotelwinkel met souvenirs zijn niet toegestaan. Winkelvoorzieningen zijn geconcentreerd op Rode Wielingen, Duinplein en Duinhof.
- 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. Vanuit de gemeente zal het Q-Team hier een extra zware inzet leveren om de planvorming te begeleiden. De bestaande bouwhoogten van de complexen overschrijden al deels de richtlijnen die de Provincie Zeeland heeft gesteld. Bij eventuele uitbreidingen zal het aspect van bouwhoogten ook daardoor een belangrijk item zijn. Hoewel door de schaal en maat van het toekomstige landschap de omgeving een zeker opnamevermogen heeft ten aanzien van bouwmassa's kan medewerking van gemeente en provincie voor uitbreidingen die de hoogte van 15 meter overschrijden alleen plaatsvinden op basis van een goed onderbouwde visie over de beeldkwaliteit."

## 2.4 Beoogd programma

Hotel Noordzee en De Wielingen hebben al in 2013 afspraken gemaakt over de wijze waarop de uitbreiding plaats kan vinden, zonder dat dat ten koste van elkaar gaat. Door de uitbreiding van hotel Noordzee aan de zeezijde met een knik gestalte te geven, blijft de impact op het zeezicht vanuit hotel De Wielingen beperkt. Door op de plaats van De Wielingen hoger te bouwen, wordt het belang van het Maritiem Balkon benadrukt. De impact op de belevingskwaliteit van hotel Noordzee blijft dan ook beperkt, omdat er door de noordoostelijke ligging weinig sprake is van schaduwwerking en het zicht vanuit het hotel op de nieuwe jachthaven en de zee goeddeels in stand blijft.

Om de investeringen in de uitbreiding en kwaliteitsverbetering van hotel Noordzee voor een deel te dekken, is het noodzakelijk dat er appartementen worden gebouwd en verkocht. Voor de kwaliteit en de sfeer van het hotel, geniet het zeer de voorkeur om hotel en appartementen los van elkaar te realiseren. Door de appartementen te realiseren ter plaatse van het naastgelegen De Wielingen worden twee vliegen in één klap geslagen: een kwalitatief hoogstaand hotel en de herontwikkeling van een gebouw dat staat te verloederen. In 2018 is daartoe tussen C3 Projects en hotel Noordzee een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Omdat het ontwerp voor de uitbreiding van hotel Noordzee al ver klaar was en het Q-team Cadzand-Bad al op 11 oktober 2016 daaraan zijn goedkeuring heeft gegeven en omdat de herontwikkeling van De Wielingen pas mogelijk is nadat de uitbreiding van het aantal hotelkamers in Noordzee is gerealiseerd, is besloten het bestemmingsplan vorm te geven met een directe bouwtitel voor hotel Noordzee en een uitwerkingsplicht voor De Wielingen. Daarmee wordt de planologische verandering van De Wielingen van hotel naar appartementen al wel vastgelegd, maar wordt de wijze waarop doorgeschoven naar een volgende fase, waarin het complete bouwplan duidelijk is.

Voor hotel Noordzee is er in 2019 voor gekozen het bestemmingsplan op grond van artikel 3.30 Wro te coördineren met de omgevingsvergunning voor het bouwen van de uitbreiding. Hiertoe heeft de gemeenteraad van Sluis op 26 november 2020 het coördinatiebesluit genomen. In oktober 2025 heeft de initiatiefnemer de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van hotel Noordzee ingetrokken. Deze omgevingsvergunning voor het bouwen ging uit van normen, installatie- en bouwtechnieken en de financiële situatie in 2019 en past niet meer. De coördinatieregeling blijft in stand nu het bestemmingsplan en de watervergunning gecoördineerd blijven.

#### Programma hotel Noordzee

De programmatische uitbreiding van hotel Noordzee is gemaximeerd op een eindtotaal van 105 eenheden, bestaande uit maximaal 104 hotelkamers en maximaal 1 bedrijfswoning. Dit totaal wordt als maximum in het bestemmingsplan vastgelegd. De bedrijfswoning vervangt de in het bestaande hotel aanwezige bedrijfswoning.

De gemeenteraad heeft op 27 september 2007 besloten dat de mogelijkheid bestaat om in maximaal een 50/50 verhouding appartementen te realiseren teneinde de onrendabele top van de investering in hotelkamers geheel of ten dele teniet te doen. Voor iedere hotelkamer die gerealiseerd of grondig gerenoveerd wordt en waarbij binnen het gehele hotel de gewenste kwaliteitsverbetering wordt doorgevoerd, bestaat de mogelijkheid om één appartement te realiseren. De aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van Noordzee ging uit van de sloop van 24 bestaande hotelkamers en het handhaven van 40 hotelkamers. De toevoeging van hotelkamers die de mogelijkheid van realisatie van een appartement in zich bergt, bedraagt op basis van de inmiddels ingetrokken vergunning 64, te weten 104 minus 40. Dit aantal is als maximum gehanteerd in het voorliggende bestemmingsplan.

De hotelvoorzieningen, bestaande uit onder meer lobby, brasserie, restaurant, zwembad en wellness, zijn voorzieningen voor de hotelgasten en niet voor externe gasten. Anders dan in de huidige situatie is het in de toekomst niet meer mogelijk direct vanuit het wandelpad over de duinen op het terras en in het restaurant van het hotel te komen. Mogelijkerwijs worden de voorzieningen tegen betaling wel ingezet als hotelservice voor de te ontwikkelen appartementen op de locatie van De Wielingen. Dit leidt dan evenwel niet tot een vergroting van het aantal verkeersbewegingen of een vergroting van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

#### Programma De Wielingen

Ter plaatse van De Wielingen vervalt de hotelfunctie volledig. Het maximale programma op de locatie bestaat uit 68 appartementen van gemiddeld circa 100 m<sup>2</sup> gbo, waarbij de inpandige buitenruimte die in de woonkamer geïntegreerd is, in de gebruiksoppervlakte wordt meegeteld. De 15 bestaande hotelsuites die planologisch worden omgezet naar appartementen maken deel uit van dit maximum. De voorkeur bestaat om het gehele complex te slopen en nieuw te bouwen. Het is echter ook denkbaar dat 12 bestaande hotelsuites blijven bestaan en dat de nieuwbouw daartegen en daaroverheen wordt gebouwd. Het aantal toe te voegen appartementen bovenop de 15 om te zetten hotelsuites is maximaal gelijk aan het aantal hotelkamers dat hotel Noordzee nieuw bouwt of ingrijpend renoveert tot een maximum van 53.

In deze appartementen, die op een markante plek binnen het bestaand stedelijk gebied van de badplaats Cadzand-Bad zijn gelegen, zal 'deeltijdwonen' een prominente plaats innemen. De gemeente Sluis maakt daartoe – als uitvloeisel van de regeling rond deeltijdwonen in de Omgevingsverordening Zeeland – gebruik van de volgende indeling:

1. Regulier wonen: toegestaan gebruik is de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
2. Deeltijdwonen: toegestaan gebruik is recreatief nachtverblijf in een (gedeelte van) een gebouw voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (verhuur is toegestaan maar niet verplicht).
3. Recreatie met verplichte verhuur: toegestaan gebruik is recreatief nachtverblijf in een (gedeelte van) een gebouw voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Hierbij is de specifieke gebruiksregel opgenomen dat het gebruik uitsluitend is toegestaan indien het object minimaal 120 dagen per jaar, gedurende verschillende periodes binnen dat jaar, middels centrale bedrijfsmatige exploitatie en tegen een marktconforme prijs voor recreatieve verhuur wordt aangeboden.
4. Additionele migratie: toegestaan gebruik is recreatief nachtverblijf in een (gedeelte van) een gebouw voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (verhuur is toegestaan, maar niet verplicht) en/of de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Op de locatie De Wielingen is regulier wonen niet aan de orde. Er wordt dan ook geen beroep gedaan op het reguliere woningbouwcontingent. Veruit het grootste deel van de appartementen zal gelet op de ligging ten opzichte van de jachthaven, het zeezicht en de omvang van de appartementen vallen onder 'additionele migratie'. In de regels wordt ruimte gehouden voor appartementen die bedoeld zijn voor 'deeltijdwonen' en voor 'recreatie met verplichte verhuur', waarbij beleidsmatig geldt dat het aantal appartementen in de categorie 'deeltijdwonen' maximaal twee keer zo veel mag zijn als het aantal appartementen in de categorie 'recreatie met verplichte verhuur'.

Omdat er geen ruimte meer is om vanuit het fietspad over de duinen of vanaf het strand direct de horeca van hotel Noordzee te bereiken, wordt er op duinniveau rekening gehouden met een horecavoorziening in de nieuwbouw van De Wielingen. De maximale maat daarvoor wordt vastgelegd op 250 m<sup>2</sup> bvo. Gedacht wordt aan een grand café, maar ook een andere vorm is denkbaar. Ook kan een koppeling gelegd worden met het niveau -1 waar aan de zijde van de Kanaalweg stedenbouwkundig gezien een transparante gevel gewenst is. Behalve de ruime entrees van de appartementen kunnen hier ook collectieve voorzieningen voor de appartementen een plek krijgen. Denk aan een huismees-ter, een fitnessruimte, een zwembad of een ontmoetingsruimte.

De mate waarin die voorzieningen ook voor externen beschikbaar kunnen zijn en derhalve commercieel uitgebaat, hangt af van de ontwikkeling in het centrum van Cadzand-Bad. De prioriteit ligt in het gevuld krijgen en houden van de plinten langs de Rode Wielingen en het Duinplein en op het Duinhof. Als die goed gevuld zijn, is er ook ruimte om commerciële voorzieningen toe te voegen. Detailhandel en extra horeca zijn daarbij uitgesloten. Gedacht wordt dan meer aan vrije beroepen, verhuurkantoren, kunstgaleries en medische praktijken. Deze voorwaarde is opgenomen in de uitwerkingsregels.

## 2.5 Wijze van verankering

Het beoogde programma voor met name De Wielingen is dermate sterk veranderd ten opzichte van de periode waarin de Schilvisie zijn beslag kreeg, dat er behoefte is om de stedenbouwkundige consequenties van dit programma te doorgronden voordat er een nieuwe bestemming op de locatie wordt gelegd. Deze behoefte komt mede voort uit de constatering dat het hier gaat om een omvangrijke herontwikkeling op één van de meest markante stedenbouwkundige knooppunten van Cadzand-Bad. De beoogde herontwikkeling zal een enorme ruimtelijke impact hebben op de

badplaats. Dit geldt zeker voor het plandeel de Wielingen dat vanuit de meeste richtingen vol in het zicht ligt. Het is dan ook onvoldoende om alleen kwantitatief planologische ruimte te bieden aan de herontwikkeling, programmatisch (bijvoorbeeld in aantal appartementen of vierkante meters plint-functies) en qua bebouwingsenveloppe (footprint, maximale bouwhoogten).

In 2019 en 2020 is door het Q-team Cadzand-Bad in samenspraak met de initiatiefnemers een proces doorgemaakt dat heeft geleid tot een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan heeft dezelfde status als bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en vormt voor het Q-team de leidraad om ontwikkelingen en herontwikkelingen in de badplaats te begeleiden en daarin de badplaatsidentiteit te versterken en te borgen. Een werkwijze die in het afgelopen decennium zijn vruchten heeft afgeworpen en die op deze wijze wordt geschraagd. Het beeldkwaliteitsplan is op 31 oktober 2024 door de gemeenteraad van Sluis vastgesteld. Het krijgt juridisch extra betekenis nu het beeldkwaliteitsplan als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd.

Er zijn in dit bestemmingsplan drie garanties ingebouwd om ervoor te zorgen dat aan de voorwaarden voor medewerking van de gemeente wordt voldaan. Voorwaarden zijn dat de beide uitbreidingsplannen in ruimtelijke zin op elkaar afgestemd moeten worden en dat er pas appartementen gerealiseerd kunnen worden als de uitbreiding van het hotel voldoende gestalte heeft gekregen. De drie garanties zijn:

- Het plandeel voor hotel Noordzee in het bestemmingsplan een directe bouwtitel krijgt, terwijl het plandeel voor De Wielingen een uit te werken bestemming krijgt, waarbij de uit te werken bestemming pas kan worden verankerd nadat het bouwplan door het Q-team is begeleid en van een advies is voorzien.
- De begeleiding door het Q-team wordt gestoeld op het beeldkwaliteitsplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld.
- Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor het niet mogelijk is de herontwikkeling van de Wielingen te realiseren voordat de uitbreiding van hotel Noordzee is gerealiseerd.

## 2.6 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is erop gericht het plangebied een metamorfose te geven.

### Buitenruimte

In de nieuwe situatie is zoveel mogelijk sprake van een duingebied, waaruit twee stevige gebouwen rijzen. De buitenruimte wordt daartoe zoveel mogelijk ingericht in een duinsfeer. Aan de zeezijde betreft het de recent heringerichte en verbrede duinen die tegen de nieuwbouw aankomen. In de zone tussen het bestaande hotel Noordzee en de Noordzeestraat wordt op de huidige parking een duintuin aangelegd die ook aan de bewoners van de Noordzeestraat het gevoel geeft in de duinen te wonen. Het parkeren verdwijnt uit het zicht onder de duintuin. Voor De Wielingen wordt een compleet nieuwe plot voorzien met parkeren onder de nieuwbouw en onder een duintuin. Daartoe wordt de ruimte tussen de nieuwbouw en de Noordzeestraat als een flauw aflopend duin ingericht, met aan de zijde van de Kanaalweg en de Noordzeestraat een keerwand van circa 40 centimeter hoog die de scheiding materialiseert tussen het karakter van het duingebied en het waterstaatkundige karakter van de zone langs het uitwateringskanaal. Ook de zone tussen beide gebouwen wordt ingericht in een duinsfeer. Bij de inrichting van de buitenruimte wordt qua materialisering aangesloten bij de recente herinrichting van de duinpaden in Cadzand-Bad. Gekozen wordt voor combinaties van wit beton en cumaru houten vlonders voor inrichtingselementen en rustige combinaties van zwart asfalt en gebakken klinkers in dikformaat voor de bestrating.

### Bebouwing Noordzee

Het in de ingetrokken omgevingsvergunning opgenomen plan voor hotel Noordzee ging ervan uit dat het bestaande gebouw voorzien wordt van een kap met twee volledige lagen, waarbij in de bovenste laag een vernieuwende wellnessfaciliteit wordt ondergebracht. Naar de duinen toe wordt met een draaiing ten opzichte van het bestaande gebouw een nieuwe vleugel gebouwd die slechts op de kop van het bestaande gebouw over de volledige hoogte meegaat. Op het draaipunt met het bestaande gebouw wordt een nieuw stijppunt gecreëerd waarmee alle verdiepingen bereikt kunnen worden. De uitbreiding bestaat verder uit een doorzetting van de begane grondlaag, voorzien van een kap en op enkele plekken een puntdak. De hoofdentree verschuift naar de uitbreiding. De te realiseren parkeergarage komt deels onder de uitbreiding en deels op de plek van de huidige parking te liggen op de niveaus -1 (alleen onder de uitbreiding) en -2. De parkeerkelder schuift daarmee volledig onder het duin. Terrassen liggen aan de zuidzijde van de nieuwbouw in de duintuin. De huidige terrassen aan de zeezijde verdwijnen.

### Bebouwing De Wielingen

Het plan voor De Wielingen is nog niet zo ver uitgewerkt, maar de hoofdgedachte is dat er een volledig nieuw gebouw gerealiseerd wordt. Alternatief is dat een deel van de bestaande appartementen blijft bestaan en dat de bebouwing erachter herontwikkeld wordt. In beide gevallen ontstaat een vernieuwd volume dat een maritieme uitstraling krijgt en volledig los in de ruimte staat. Het nieuwe volume staat op een parkeergarage, grotendeels onder het gebouw, maar uitlopend in de zone tussen gebouw en Noordzeestraat. Verwezen wordt naar het beeldkwaliteitsplan Noordzee-De Wielingen dat als bijlage 1 bij de regels is bijgevoegd.

### Ontsluiting en parkeren

In het ontwerpbestemmingsplan was een voorstel opgenomen met voor beide ontwikkelingen een parkeergarage die via een gezamenlijk voorterrein vanaf de Noordzeestraat in te rijden is. De voorgestelde oplossing levert enkele aandachtspunten op. Allereerst voor wat betreft laden en lossen bij hotel Noordzee. Op het voorterrein is plaats voor 1 vrachtauto, maar het komt regelmatig voor dat 2 voertuigen tegelijkertijd aanwezig zijn voor het laden en lossen. Een tweede voertuig op het voorterrein betekent in dit geval dat de daar gesitueerde parkeerplaatsen en de toegangen tot beide parkeergarages niet meer (goed) bereikbaar zijn. Het is in het verleden ook al voorgekomen dat er 3 voertuigen tegelijkertijd aanwezig zijn voor laden en lossen. Dit zou betekenen dat vrachtauto's en/of busjes wachten in de Noordzeestraat en de doorgang belemmeren.

Er is dan een aangepast voorstel uitgewerkt (figuur 9). De resultaten van de studie naar de ontsluiting zijn opgenomen in bijlage 2d. Allereerst is ervoor gekozen de entree van de parkeergarage voor De Wielingen los te koppelen. Deze garage krijgt, net als in de bestaande situatie, een eigen entree direct in- en uit te rijden vanaf de Kanaalweg. De exacte locatie wordt bepaald tijdens de verdere uitwerking van het plan voor De Wielingen. Dit zal ongeveer vergelijkbaar zijn met de locatie waar nu ook de entree van het parkeerterrein is. De afstand tot het kruispunt met de Noordzeestraat bedraagt in ieder geval meer dan 25 meter. Er is dan sprake van voldoende afstand zodat de 2 aansluitingen elkaar niet negatief beïnvloeden. Vanuit de functie van de Kanaalweg is het behouden van een entree op deze locatie ook wenselijk. De Kanaalweg ligt binnen de bebouwde kom en heeft vanwege de aanwezigheid van het kanaal enkel aan één zijde bebouwing. Het gebied is onderdeel van het verblijfsgebied Cadzand-Bad en dat betekent dat er een erftoegangsweg aanwezig moet zijn waar fietsers en voetgangers zich ook thuis voelen. Juist het ontsluiten van erven (of parkeerplaatsen) past bij een dergelijke functie. Hiervoor is het de bedoeling dat het profiel van de Kanaalweg dat nabij de jachthaven al aanwezig is, doorgetrokken wordt tot in ieder geval de aansluiting met de Noordzeestraat. De kruising met deze straat krijgt dan 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.



Figuur 9. Aangepast voorstel entree (Juust Part of Sweco en Mark Architecten, 2025)

Met de wetenschap dat de ontsluiting van de parkeergarage voor De Wielingen niet meer verloopt via de Noordzeestraat bereiken we nog twee voordelen:

- Minder verkeer dat de Noordzeestraat in en uit moet rijden waardoor de intensiteit in deze woonstraat niet meer dan nodig toeneemt;
- Meer ruimte voor het realiseren van een entreeplein waar de verschillende functies ondergebracht kunnen worden.

Ter hoogte van de entree houden we plaats over voor 3 vrachtauto's (bakwagens) die daar kunnen laden en lossen. Langs de Noordzeestraat hebben we tussen de entree van het hotel en de trafo op de hoek met de Kanaalweg een brede groenstrook met trottoir ingetekend. Eventueel is hier nog ruimte om een deel van het groen in te ruilen voor extra parkeerruimte en/of een wachtplaats voor laden en lossen.

Verder is er op het entreeplein ruimte voor enkele parkeerplaatsen. Deze zijn vooral bedoeld voor kort parkeren. Er zijn 2 langspaarkeerplaatsen en 7 haaksparkeerplaatsen ingetekend. Alle parkeerplaatsen zijn in te rijden vanaf het entreeplein. Tussen de parkeervakken en de Noordzeestraat is 1,5 meter ruimte beschikbaar zodat er een groene inpassing mogelijk is. Vanuit de woningen worden de geparkeerde auto's zo aan het zicht onttrokken.

## 2.7 Omgevingsvergunning hotel Noordzee

Het beeld van de huidige hoofdingang op de hoek van de Kanaalweg en de Noordzeestraat blijft grotendeels gehandhaafd. Aan de zijde van De Wielingen blijft de knik in het gebouw (verbouwing van 2007), maar vindt vervolgens een volledige restyling van de gevel en een opbouw van het dak plaats. De knik in het dak wordt geaccentueerd door een kloeke haaks op de kap staand zadeldak. De restyling vindt plaats in een Normandische stijl met een witte gevel en een roodgetint dak, waarbij het raamwerk van de buiten de gevel gelegen balkons de gevel geleden. Deze geleding is zichtbaar vanaf niveau +1 zodat op sommige plekken het hotel op een basement lijkt te staan. In het dakvlak zijn dakkapellen verwerkt; de dakkapellen in de bovenste verdieping kunnen zo nodig ook dienstdoen als openingen ten behoeve van installaties.



Figuur 10. Impressie zijde duinen (Mark Architecten, 2016)



Figuur 11. Impressie zijde Noordzeestraat (Mark Architecten, 2016)

Aan de zijde van de duinen vindt de grootste verandering plaats. In figuur 10 en 11 zijn de gevelbeelden opgenomen van de noordoostzijde (duinen) en de zuidoostzijde (Noordzeestraat). Voor het bestaande – op te toppen – hotel wordt, geknikt naar het noordwesten, een nieuwe vleugel gebouwd die voorzien wordt van een achthoekig torenelement met een spitse kap en enkele dakkapellen. De punt van deze kap wordt het hoogste punt van het hotel op circa 28 meter boven peil. In het torenelement zijn alleen aan de meest vooruitstekende zijde uitkragende balkons toegepast (vanaf niveau +1); deze balkons komen ook terug in het tussenlid tussen torenelement en bestaand gebouw. Het tussenlid heeft een getrapte vorm, waarbij ter plaatse van de overgang met het bestaand gebouw een haaks op de hoofdvorm gesitueerd zadeldak is gepositioneerd. De getrapte delen van de uitbouw hebben een noklijn die vanuit de hoofdvorm van het nieuwe dak van het bestaand gebouw doorloopt.

Voor het torenelement is een lage uitbouw op het niveau 0 geplaatst. Deze eenlaagse uitbouw is voorzien van een rode kap en loopt aan het einde uit in een spitse kap die nauwe verwantschap heeft met de spitse kap van het torenelement. Deze spitse kap met enkele dakkapellen bereikt een hoogte van ruim 13 meter boven peil. De materialisering en het gebruik van balkonafscheidingsen is geheel in lijn met het hoofdgebouw.

Aan de zijde van de Noordzeestraat is het beeld grotendeels hetzelfde als aan de zijde van de Wielingen met een volledige restyling van de gevel en een opbouw van het dak. Op de begane grond is het beeld anders door de bestaande uitbouw van het zwembad en de bestaande (te handhaven) kamers op -1 met aansluiting op de duintuin. Verder zijn aan deze zijde de spitse kappen van het torenelement en het einde van de uitbouw beter zichtbaar. Voor de oksel van de uitbouw is nog een derde spitse kap opgenomen. In de oksel van de uitbouw is het trappenhuis voorzien achter een witte gevel met een enkele rij ramen en een kap.

## H3. Beleidsmatige verankering

### 3.1 Marktontwikkeling

#### De behoefte aan hotelaccommodatie

Cadzand-Bad is van oudsher een hotelbestemming. Daar waar vroeger vooral families gedurende langere tijd in de zomermaanden op hotel verbleven, is Cadzand-Bad nu al een jaarrondbestemming geworden, waar mensen in weekenden en door de week voor enkele dagen naar Cadzand-Bad komen. Enerzijds om uit te waaien aan de kust (strandwandeling, fietsen) en anderzijds om het achterland (Zwin, Brugge, etc.) te bezoeken.

Er zijn al decennialang 5 hotels, elk vier sterren, en allemaal met een eigen karakter. De bezettingsgraad van de hotels is de afgelopen jaren stevig gegroeid. In de andere hotels is recent geïnvesteerd. Een overzicht is te vinden in figuur 12. Uit het overzicht blijkt dat de capaciteit toeneemt van 223 naar 314 kamers, een toename van circa 40%.

Hotel	Periode investering	Aantal kamers	
		voor	na
De Blanke Top	2017-2020	51	92
Strandhotel	2015-2019	37	70
De Schelde	2019-2022	28	48
De Wielingen	Vanaf 2027	38	0
Noordzee	Vanaf 2026	62	104
Totaal		216	314

Figuur 12. Verandering in hotelaccommodatie Cadzand-Bad (Van Kerkhoff Maatwerk, 2020)

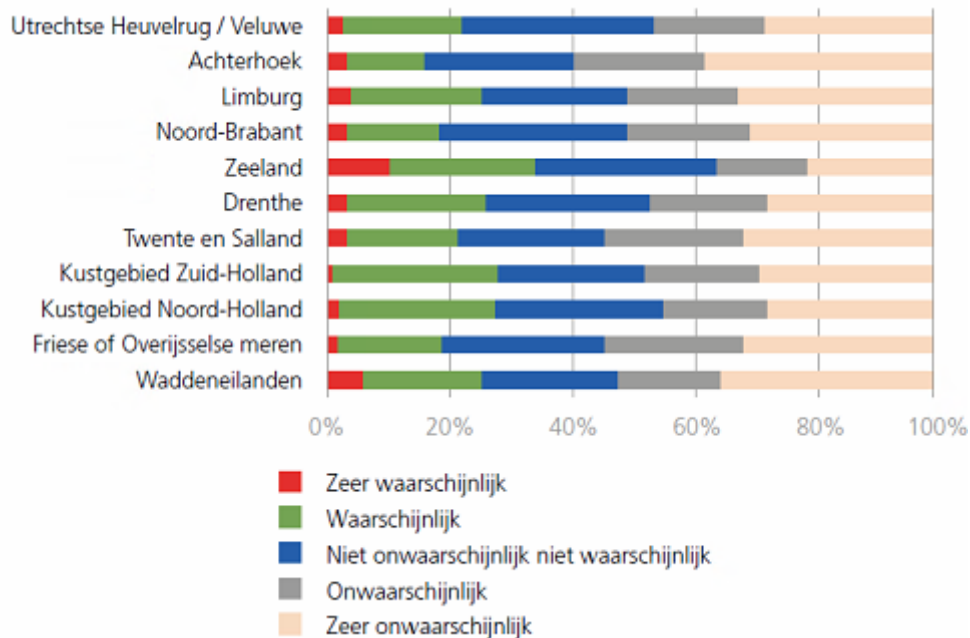
Door de voorgestane ontwikkeling van hotel Noordzee in samenhang met de herontwikkeling van De Wielingen komen er per saldo nauwelijks extra hotelkamers bij. Ook als gebruik gemaakt wordt van het maximale aantal hotelkamers in Noordzee, is geen sprake van een substantiële verandering van het aantal hotelkamers (van 100 naar 104). Hotel Noordzee heeft de afgelopen jaren laten zien met een hoog serviceniveau en een focus op gezondheid en wellness een brede klantengroep te trekken. De uitbreiding van het hotel gaat gepaard met een verbetering van de logistiek en een verdere verhoging van het serviceniveau. Samen met de aantrekkingskracht van Cadzand-Bad biedt dat alle kansen om in een behoefte te voorzien.

#### De behoefte aan verblijfsrecreatie-eenheden

Uit rapporten van onder andere ZKA en de NVM blijkt dat Zeeland erg populair is onder kopers van recreatiewoningen. Uit cijfers van het Kenniscentrum Kusttoerisme blijkt dat het aantal gasten en overnachtingen toeneemt. Tegelijkertijd is het aanbod aan recreatiewoningen in de verhuur de afgelopen jaren gestegen. Uit de internetenquête naar recreatiewoningen die in juni 2016 is gehouden in opdracht van Bureau Stedelijke Planning en de NVM (figuur 13) blijkt dat de vraag naar recreatiewoningen is toegenomen. Zeeland is de meest aantrekkelijke regio. De meeste respondenten geven aan er 'zeer waarschijnlijk' een recreatiewoning te willen kopen. Dat was in 2014 ook het geval.

Nieuwere gegevens van HZ Kenniscentrum Kusttoerisme laten zien dat het totaal aantal recreatieve overnachtingen in 2022 in Zeeland geraamd is op 21 miljoen overnachtingen. Dat is een stijging van 11% ten opzichte van 2021 en 9% ten opzichte van 2019 (vóór corona). De groei van het toerisme is in alle Zeeuwse gemeenten zichtbaar, maar is in absolute zin het grootst in de kustgemeenten. Het lijkt erop dat Zeeland gedurende de coronapandemie herontdekt is door Nederlanders: het aantal

overnachtingen van Nederlandse bezoekers was in 2022 24% hoger dan in 2019. Ook de toeristische bestedingen zijn in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat vakantiegangers in 2022 zo'n 918 miljoen euro uitgaven in Zeeland. Dit bedrag is nog exclusief de uitgaven van dagbezoekers, de totale economische waarde van toerisme is dus nog veel groter voor Zeeland. Conclusie is dat de kust blijft trekken.



Figuur 13. Voorkeur toeristische regio's (EVA Onderzoeksbureau, 2016)

De Nederlandse kust zal een sterk marktgebied blijven. Het marktperspectief in de kustgebieden is zeer goed. Er is een grote vraag naar recreatiewoningen, het aanbod is beperkt en het is lastig om daar in grote aantallen nieuwe recreatieparken te realiseren door restrictief ruimtelijk beleid. Gelet op de ontwikkeling rond de Kustvisie, niet alleen in Zeeland maar in heel Nederland, mag verwacht worden dat het ruimtelijk beleid langs de kust alleen maar restrictiever wordt. De Zeeuwse kust heeft de grootste plancapaciteit van alle regio's. Ten opzichte van de totale marktvrage is deze plancapaciteit echter nog steeds beperkt, zeker als in ogenschouw wordt genomen dat Zeeland ook nog de meeste buitenlandse kopers (met name België en Duitsland) aantrekt.

De belangstelling voor Cadzand-Bad komt voor een belangrijk deel vanuit de Belgische markt, waar de kust min of meer vol is. In Nederland wordt gekozen voor een geconcentreerde ontwikkeling in een beperkt aantal badplaatsen. Deze keuze is bevestigd in de Kustvisie. De druk in de badplaats Cadzand-Bad blijft – mede door het wegvallen van ontwikkelingsmogelijkheden elders langs de kust - onverminderd hoog. Gebouwd wordt er pas als er voldoende appartementen zijn verkocht, zodat er geen risico bestaat op substantiële leegstand.

### 3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat een aantal regels met betrekking tot de inhoud van ruimtelijke plannen. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Zeeland gehanteerd. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in.

Vraag 1. Is er sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling?

Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn naast bedrijventerreinen en winkelvoorzieningen ook accommodaties voor recreatie en leisure. Ook ontwikkelingen van meer dan 11 woningen worden als stedelijke ontwikkeling gezien. In dit geval is er sprake van een nieuwe ontwikkeling, omdat als gevolg van het bestemmingsplan het ruimtebeslag met een planologische mogelijkheid voor de vestiging van deeltijdwonen en verhuur van recreatie-eenheden toeneemt. Het aantal hotelkamers blijft min of meer gelijk, zodat vanuit die optiek geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

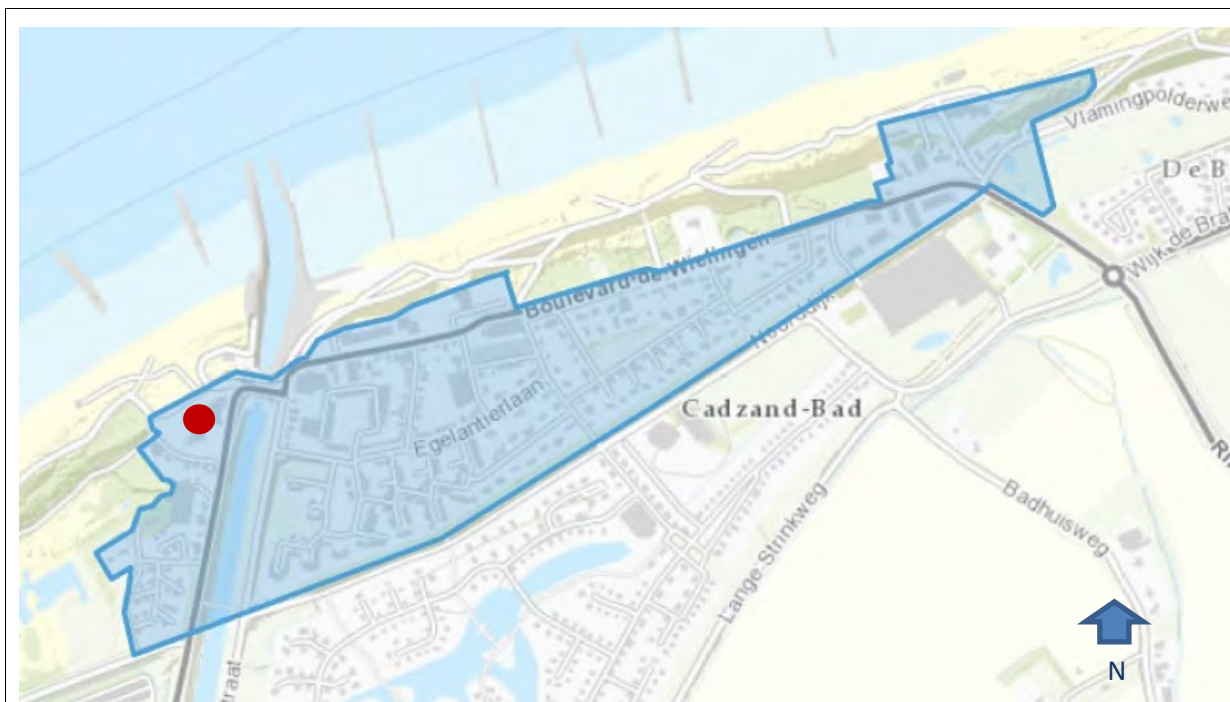
Vraag 2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

In paragraaf 3.1 zijn de marktontwikkelingen beschreven. Hieruit blijkt dat er sprake is van een actuele behoefte aan recreatieappartementen in de badplaats.

Vraag 3. Ligt de ontwikkeling in stedelijk gebied?

In het kader van de Kustvisie is de begrenzing van het bebouwd gebied van Cadzand-Bad vastgelegd (figuur 14). In het Besluit tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen I en II bij de Crisis- en herstelwet (tiende tranche) en tot wijziging van het Besluit Omgevingsrecht heeft het Rijk op 14 augustus 2015 de ontwikkeling van Cadzand-Bad conform Ontwikkelingsplan en Schilvisie onder het stedelijk gebied geschaard. Het plangebied ligt in beide gevallen binnen de grenzen. De behoefte wordt dus opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Hierdoor hoeft de vierde rechtsvraag niet meer aan de orde te komen.

Aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

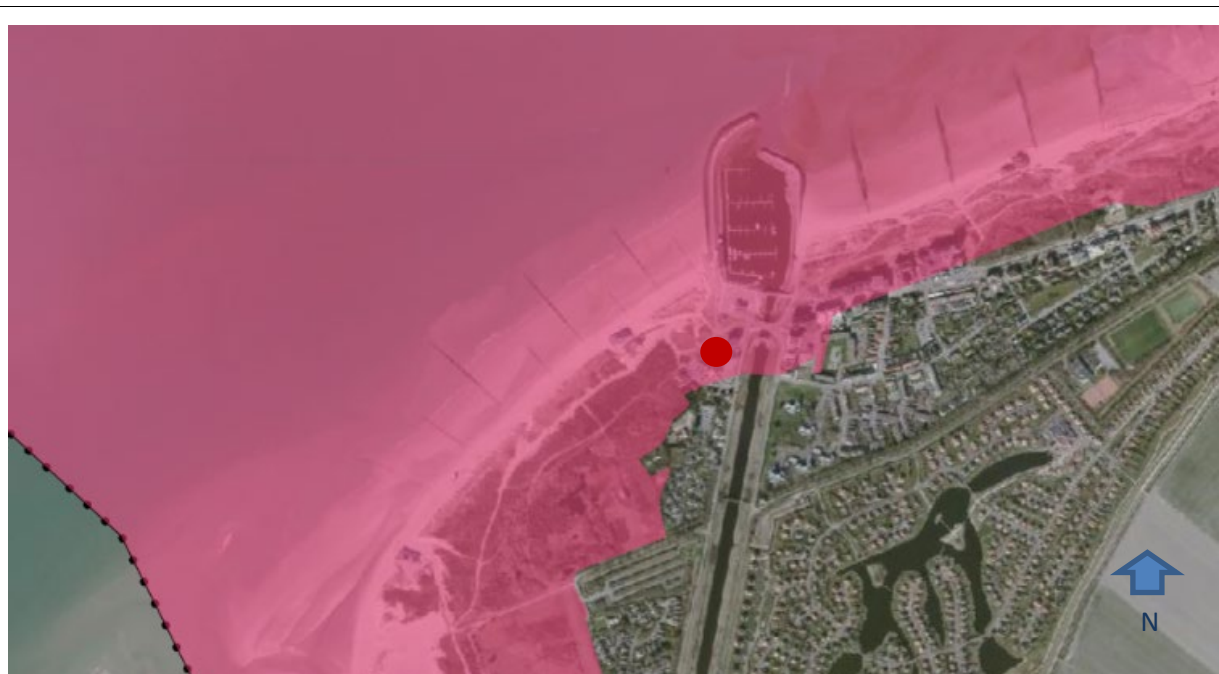


Figuur 14. Ligging binnen bebouwingscontour (Provincie Zeeland, Kustvisie, 2017)

### 3.3 Beleidskader

#### Kustfundament

Het plangebied ligt vrijwel volledig in het kustfundament. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is op dit punt van invloed op deze locatie. In het Bkl wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkeling binnen en buiten het stedelijk gebied. In het Besluit tot aanvulling van het 'Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen I en II bij de Crisis- en herstelwet (tiende tranche) en tot wijziging van het Besluit Omgevingsrecht' heeft het Rijk op 14 augustus 2015 de ontwikkeling van Cadzand-Bad conform Ontwikkelingsplan en Schilvisie onder het stedelijk gebied geschaard. De uitbreiding van hotel Noordzee maakt deel uit van de Schilvisie. Deze aanwijzing tot stedelijk gebied is in samenspraak tussen rijk, provincie, waterschap en gemeente aan de zeezijde vertaald in bebouwingscontouren voor Cadzand-Bad en door het waterschap vastgelegd. Het plangebied valt binnen de bebouwingscontour en daarmee binnen het stedelijk gebied. Daarmee is sprake van een "ja-mits"-beleid, waarbij ontwikkelingen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de eisen vanuit de waterkering (zie paragraaf 4.4).



Figuur 15. Ligging binnen Kustfundament (Regels op de kaart, 2025)

#### Zeeuwse kustvisie

In de Zeeuwse Kustvisie zijn nadere afspraken gemaakt over de ontwikkeling van Cadzand-Bad. De badplaats is nader begrensd als bebouwd gebied en heeft daarmee vergelijkbare ontwikkelingsmogelijkheden gekregen als de overige kernen in de kustzone. In de visie wordt Cadzand-Bad als volgt getypeerd: *“Cadzand-Bad is een complete en populaire badplaats die in de loop van de afgelopen decennia haar eigen identiteit heeft ontwikkeld. De aantrekkelijkheid wordt mede bepaald door het publieke en toegankelijke karakter van de boulevard en de hotels, waarvan de terrassen en restaurants ook open staan voor passanten. Daardoor is hier geen afgesloten park ontstaan, maar een open promenade. Vlak bij de promenade is er bewoning door lokale bevolking en ook dat maakt de sfeer specifiek Zeeuws-Vlaams en niet doorsnee. Het toch al Vlaams-Bourgondische karakter wordt versterkt door nieuwe ontwikkelingen, de jachthaven en omgeving en een passende visie op de ontwikkeling van horeca, voorzieningen, wellness en detailhandel. Cadzand-Bad zal zich verder profileren als aantrekkelijke badplaats vanuit de Badstatus en de onderscheidende mogelijkheden op*

*het gebied van wellness. De openbare ruimte, zowel binnen- als buitendijks, zijn volledig heringericht waarbij de focus ligt op het thema wellness en de kansen die hiermee gepaard gaan.”*

De Zeeuwse badplaatsen zijn volgens de Kustvisie de locaties waar het toerisme in Zeeland zich concentreert. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Nieuwvestiging, kwaliteitsverbetering en herstructurering zijn mogelijk binnen de begrenzing bestaand bebouwd gebied;
- De aspecten ruimtelijke kwaliteit, waterveiligheid en leefbaarheid worden geborgd;
- Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
- Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.
- Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Als specifiek aandachtspunt in de Zeeuwse Kustvisie is opgenomen dat een pilot Cadzand-Bad wordt uitgevoerd om beleidsinstrumentarium ten aanzien van de verhouding tussen permanente bewoning, deeltijdwonen en recreatieve verhuur te ontwikkelen. Deze pilot is inmiddels uitgevoerd en de resultaten daarvan zijn verwoord in de volgende paragraaf.

#### Krachtig verbonden

Het Visiedocument Krachtig Verbonden 2021 is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid zijn vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking.

Om de ontwikkelingslijnen voor dit visiedocument tot stand te brengen binnen de gemeente Sluis zijn integrale afwegingen gemaakt. De voor de beoogde ontwikkeling relevante onderdelen passeren onderstaand de revue.

#### Verblijfsrecreatie: wat willen we bereiken?

- Een kwalitatief hoogwaardig, duurzaam en divers verblijfsproduct, waarbij ingespeeld wordt op de trends en ontwikkelingen bij de gast.
- Een gevarieerd toeristisch-recreatief product, waarbij gebruik gemaakt wordt van zowel de kust als het achterland.
- Een aanbod van recreatieve overnachtingsmogelijkheden dat aansluit bij de vraag; kwaliteit is hierbij leidend in plaats van kwantiteit.
- Een passende vereveningsregeling (rood-voor-groen), waarbij recreatieondernemers die uitbreiden evenredig bijdragen aan voorzieningen elders en die hen niet belemmert te investeren in kwaliteit.
- Stimuleren van innovatief ondernemerschap.
- Het bewaken van een divers maar ook evenwichtig aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen.
- Creëren van ontwikkelruimte voor ondernemers met behoud van kwaliteit van de omgeving maar waarbij terughoudend wordt omgegaan met extra bebouwing.

Een bestaande locatie met verblijfsrecreatieve bebouwing wordt vernieuwd tot een kwalitatief hoogwaardige plek met recreatieve overnachtingsmogelijkheden die aansluiten bij de vraag. Innovatieve ondernemers die hun sporen hebben verdiend en hun opvolging bouwen een goed lopend hotel verder uit.

### Duurzaamheid en energietransitie: wat willen we bereiken?

- Het belang van duurzaamheid staat meer centraal bij onze beleidsvoornemens. Duurzaamheid dient een plaats te krijgen binnen alle beleidsterreinen.
- We zetten in, waar mogelijk, op besparing van energie. We besparen enerzijds als gemeentelijke organisatie en anderzijds wijzen we burgers en bedrijven op het belang van energiebesparing. Energiebesparing is de eerste stap in de energietransitie. Alles wat bespaard wordt, moet immers niet opgewekt worden.
- Een groter bewustzijn onder burgers over wat de energietransitie inhoudt en wat hun rol, mogelijkheden en uitdagingen daarbij zijn. Burgers die aan de slag willen met de energietransitie willen we stimuleren en mogelijkheden bieden. Ook willen we dat zij goed op de hoogte zijn van alle (on)mogelijkheden.

Een bestaand hotel wordt gemoderniseerd tot een gebouw met een betere energieprestatie.

Verwaarloosd vastgoed wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden nieuwe recreatieappartementen gerealiseerd die voldoen aan alle duurzaamheidseisen.

### Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en Schilvisie Cadzand-Bad

De gemeente Sluis heeft haar beleid voor Cadzand-Bad vooral verwoord in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en in de Schilvisie Cadzand-Bad. Essentie van het Ontwikkelingsplan is vooral dat de doorontwikkeling naar een 'stijlvolle internationale badplaats met een natuurlijk karakter', waar de kernkwaliteiten rust, ruimte en vrijheid centraal staan, gerealiseerd moet worden in een samenspel van private initiatieven dat voldoende financiële middelen opbrengt om de publieke ruimte (met name Boulevard de Wielingen) her in te richten. Daartoe is het Investeringsfonds Cadzand-Bad opgericht, dat gevoed wordt door bijdragen uit private ontwikkelingen en die de bijdrage aan niet-rendabele herinrichtingsprojecten regelt. Het Ontwikkelingsplan is voorzien van een bijlage waarin de ruimtelijke visie en aanwijzingen voor beeldkwaliteit zijn opgenomen. Als uitvloeisel hiervan is het zogeheten Q-team in het leven geroepen, waarin stedenbouwkundige en architectonische supervisie wordt gegeven aan alle – ook kleinere – ontwikkelingen in Cadzand-Bad. Het Q-team heeft de beoogde uitbreiding van hotel Noordzee beoordeeld en aangegeven dat de uitbreiding past in het gedachtegoed van de visie (zie ook hoofdstuk 2). Het Q-team is nauw betrokken bij de verdere uitwerking van het plan voor herontwikkeling van De Wielingen. Daartoe is een beeldkwaliteitsplan gemaakt dat op 31 oktober 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het bestemmingsplan is als procedureel slot op de deur opgenomen dat de uitwerking van het plan voor De Wielingen goedgekeurd moet zijn door het Q-team voordat het uitwerkingsplan en de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden gepubliceerd.

### **3.4 Het specifieke provinciale belang van verblijfsrecreatie**

Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In dit geval, waarin sprake is van herontwikkeling naar een appartementencomplex in het bestaand stedelijk gebied van de badplaats Cadzand-Bad, wordt het algemene provinciale belang van duurzame verstedelijking niet geraakt. Specifieke provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland. Relevant zijn in dit geval de regels inzake verblijfsrecreatieterreinen, waaronder ook appartementencomplexen met recreatieappartementen worden gerekend.

Voor verblijfsrecreatie in de kustzone zijn regels opgenomen in artikel 5.22:

- Lid 1. In een omgevingsplan wordt een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend toegelaten in de badplaatsen Cadzand-Bad, Breskens, Vlissingen, Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle, Vrouwenpolder, Burgh-Haamstede en Renesse (begrenzing van Cadzand-Bad, zie figuur 14).
- Lid 1. In de motivering bij het omgevingsplan wordt aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage IV onder 1 onder B tot en met D opgenomen uitgangspunten. Bijlage IV stelt dat ontwikkelingen in de badplaatsen minimaal aan de basiskwaliteit moeten voldoen, om de

potenties van het recreatieve product van de Zeeuwse Kwaliteitskust optimaal te benutten, te weten:

1. Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
2. Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.
3. Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Aan deze basiskwaliteit wordt ruimschoots voldaan, zie ook volgende punten.

Voor permanent wonen zijn regels opgenomen in artikel 5.25:

- Lid 1. In een omgevingsplan waarin wordt voorzien in de realisatie van een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning.
- Lid 2. Dit is ook van toepassing op de wijziging van een omgevingsplan waarin al regels zijn opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning.

In het bestemmingsplan is regulier wonen uitgesloten. Dit betekent dat mensen niet in een recreatie-appartement hun hoofdverblijf mogen hebben, maar elders geregistreerd moeten staan. Tot dusverre is het grootste deel van de kopers in Cadzand-Bad van Belgische komaf en zijn er niet of nauwelijks aanwijzingen dat die zich ook willen inschrijven. Er is ook sprake van een specifieke badplaatsidentiteit zonder eigen voorzieningen waarin permanente bewoning slechts voor een beperkte specifieke doelgroep interessant is.

Centraal bedrijfsmatige exploitatie is eveneens geregeld in artikel 5.26:

- Lid 1. In een omgevingsplan waarin wordt voorzien in de realisatie van een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels opgenomen waarmee wordt verzekerd dat een standplaats of bouwwerk dat wordt gebruikt voor recreatief nachtverblijf wordt verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
- Lid 2. Dit is ook van toepassing op de wijziging van een omgevingsplan waarin al regels omtrent centraal bedrijfsmatige exploitatie zijn opgenomen.
- Lid 3. Ontheffing van het eerste lid wordt alleen verleend als:
  1. de ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de begrenzing van de badplaatsen Cadzand-Bad, Breskens, Vlissingen, Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle, Vrouwenpolder, Burg-Haamstede en Renesse; en
  2. de ontwikkeling een bijdrage levert aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid, de herstructurering en de gewenste ontwikkelruimte van de betreffende badplaats, hetgeen wordt onderbouwd in een door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke visie op de desbetreffende badplaats; en
  3. de desbetreffende gemeente een door gedeputeerde staten geaccordeerde programmering hanteert en publiceert, waarbij geplande en gerealiseerde aantallen per locatie per jaar in beeld worden gebracht.

Het plangebied ligt volledig binnen het bestaand stedelijk gebied van Cadzand-Bad (zie ook figuur 14). Er ligt een brede visie (Ontwikkelingsplan en Schilvisie) op de badplaats die uitgaat van het versterken van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de herstructurering/transformatie van bestaand vastgoed. De uitbreiding van hotel Noordzee past daar naadloos in. De herontwikkeling van De Wielingen biedt kansen die ten tijde van het opstellen van de Schilvisie nog niet te voorzien waren en waarvoor een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. Het grote voordeel is sowieso dat hotel Noordzee een hotel blijft en geen hybride vorm met recreatieappartementen. Hierdoor houdt de

hotelfamilie volledige zeggenschap en is er sprake van behoud van ondernemerschap dat zich in de afgelopen decennia heeft bewezen. De gemeente Sluis heeft een programmering, waarin deze ontwikkeling is opgenomen. Aan de voorwaarden wordt derhalve voldaan.

Artikel 5.26 stelt ook regels over beheer en onderhoud:

- Lid 4. Een omgevingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein bevat regels die duurzaam beheer en onderhoud van het terrein borgen. Dit betekent dat verzekerd moet worden dat appartementen onderhouden moeten worden om veroudering tegen te gaan. In het geval van De Wielingen wordt gekozen voor de oprichting van een Vereniging van Eigenaren die de wettelijke taak heeft om het complex duurzaam te beheren en onderhouden.

#### Pilot Cadzand-Bad

In samenspraak tussen provincie en gemeente is voor het bouwen van woningen en appartementen in badplaatsen, waaronder Cadzand-Bad, onderscheid gemaakt in vier categorieën:

- A. Regulier wonen: woningen/appartementen die bedoeld zijn voor jaarrond aanwezige bewoners die ingeschreven staan in de Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens (GBA). *Toegestaan gebruik* is de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- B. Additionele migratie: woningen/appartementen met een minimale verkoopprijs van € 500.000 VON (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m<sup>2</sup> GBO van € 4.000 VON. Deze worden aangemerkt als een bijzondere categorie die buiten de woningmarktafspraken vallen. *Toegestaan gebruik* is recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (verhuur is toegestaan, maar niet verplicht) en/of de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De eigenaar is vrij hier een eigen afweging in te maken.
- C. Deeltijdwonen: woningen/appartementen die niet onder additionele migratie vallen, maar gebruikt kunnen worden als tweede woning (niet permanent) en ook recreatief verhuurd mogen worden (zonder dat er een verplichting geldt). Hiervoor komt een apart contingent beschikbaar. Dit contingent is bepaald op grond van een in opdracht van de Provincie opgestelde behoefteprognose voor de specifieke behoefte aan deeltijdwonen. Het contingent dient als basis voor de laddertoets duurzame verstedelijking en wordt op die manier leeggegeten door nieuwe initiatieven. *Toegestaan gebruik* is recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (verhuur is toegestaan maar niet verplicht).
- D. Recreatie met verplichte verhuur: woningen/appartementen die uitsluitend gebruikt mogen worden voor recreatieve verhuur. Deze voldoen aan de regels voor centraal bedrijfsmatige exploitatie conform de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. De Verordening biedt daarmee de basis voor de laddertoets duurzame verstedelijking. In elk complex dient minimaal 1/3e deel van de te realiseren woningen/appartementen die niet onder additionele migratie vallen, van een verhuurplicht voorzien te worden. *Toegestaan gebruik* is recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Hierbij is de specifieke gebruiksregel opgenomen dat het gebruik uitsluitend is toegestaan indien het object minimaal 120 dagen per jaar, gedurende verschillende periodes binnen dat jaar, middels centrale bedrijfsmatige exploitatie en tegen een marktconforme prijs voor recreatieve verhuur wordt aangeboden.

In geval van verhuur (zowel bij verplichte verhuur als bij vrijwillige verhuur) is centrale bedrijfsmatige exploitatie wel verplicht. Centrale bedrijfsmatige exploitatie wordt in de Provinciale Omgevingsverordening gedefinieerd als *'het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden'*.

In planologische procedures in de gemeente Sluis wordt het begrip als volgt aangescherpt in twee delen:

- ‘Beheer en onderhoud van een gebouw of complex door de Vereniging van Eigenaren (VVE) of een door de VVE aangestelde beheerder’;
- ‘In geval van verhuur in verschillende perioden gedurende het jaar voor het recreatief verblijf van verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, verhuur door de VVE of in opdracht van de VVE door één of maximaal twee door de VVE aangestelde erkende verhuurorganisaties’.

In dit bestemmingsplan is regulier wonen niet van toepassing. Gelet op de positie van De Wielingen en het zeezicht mag verwacht worden dat het grootste deel van de te realiseren appartementen in de categorie ‘additionele migratie’ terecht komt. De uitwerking zal uit moeten wijzen hoe groot dat deel is. In het bestemmingsplan zijn ook de categorieën ‘deeltijdwonen’ en ‘recreatie met verplichte verhuur’ mogelijk gemaakt.

### **3.5 M.e.r.-plicht?**

In het Omgevingsbesluit zijn in bijlage V de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Het enige in aanmerking komende project is “een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen”.

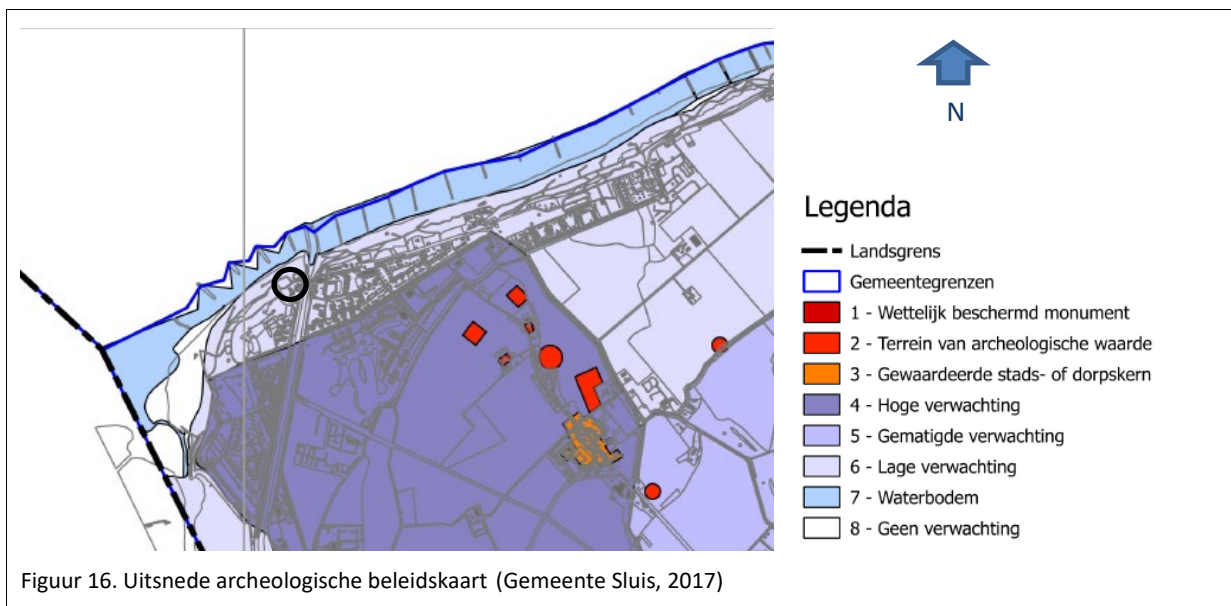
Sinds 7 juli 2017 zijn gemeenten verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. Het besluit moet worden gebaseerd op een door de initiatiefnemer op te stellen aanmeldingsnotitie. De aanmeldingsnotitie is opgesteld en aangeboden aan het bevoegd gezag.

Mede op basis van de bevindingen in hoofdstuk 4 van deze toelichting is geconcludeerd dat er geen MER hoeft te worden opgesteld.

## H4. Verantwoording

### 4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven moet op grond van artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) rekening gehouden worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.



De gemeenteraad van Sluis heeft in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart (figuur 16). Deze is vertaald in het Parapluplan Archeologie, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld. Voor het plangebied geldt volgens het beleid categorie 6; een lage archeologische verwachting voor polders daterend ná 1532. Deze polder is, zowel in oppervlakte als in diepte volledig vrijgesteld voor archeologisch onderzoek. Een dubbelbestemming Waarde-Archeologie is voor dit soort polders dan ook niet opgenomen in de Regels van het Parapluplan archeologie Sluis en hoeft dan ook niet in dit bestemmingsplan te worden opgenomen. Bij het uitgraven van de parkeerkelder moeten eventuele vondsten sowieso gemeld worden. De gemeente voorziet in een Plan van Aanpak Toevalsvondsten.

### 4.2 Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek is mogelijk als de bouwlocatie onverdacht is voor aanwezige bodemverontreiniging en als de bouwlocatie valt onder de werking van een bodemkwaliteitskaart.

Op de bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in de categorie “Buitengebied en naoorlogse woonwijken”. De bestaande woningen langs de Noordzeestraat zijn direct na de oorlog gebouwd op een

met zand uit de zee opgehoogd stuk grond. De bestaande bebouwing is in 1980 en later gebouwd op zand dat uit zee is aangevoerd. In de nabije omgeving zijn geen verontreinigingen bekend. Ook hebben er geen andere functies dan wonen of hotel plaatsgevonden. De locatie kan daarmee als onverdacht worden aangemerkt. Vrijstelling van de bodemonderzoekplicht is derhalve aan de orde.

#### **4.3 Niet gesprongen explosieven**

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. De meest relevante locaties waar niet-gesprongen explosieven kunnen liggen, liggen binnen de aanlegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust, zoals in Cadzand-Bad. Uit historisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van Cavelot blijkt dat geheel Cadzand-Bad als verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven gekenmerkt wordt.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen is voor hotel Noordzee een risicoanalyse gemaakt voor de aanwezigheid van conventionele explosieven (T&A Survey, 3 februari 2020). Conclusie is dat naoorlogs zoveel grondroering heeft plaatsgevonden en er zoveel grond is aangevuld, dat er regulier gebouwd kan worden. Onder voorwaarde dat de fundering op palen plaatsvindt (niet op staal), resteert alleen een achtergrondrisico.

Voor het plangebied van De Wielingen heeft een soortgelijk onderzoek nog niet plaatsgevonden. Tegelijkertijd ligt het gelet op de vergelijkbare grondroering en grondaanvulling voor de hand dat ook hier het risico op aanwezige explosieven niet groot is. Afhankelijk van de exacte invulling zal bij het uitwerkingsplan voor De Wielingen ook een risicoanalyse gemaakt moeten worden.

Risico's voor de gemeente komen conform de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar; er is daarbij onder enkele voorwaarden een mogelijkheid om 70% van de kosten via de gemeente bij het rijk terug te vorderen.

#### **4.4 Water**

De watertoets-tabel is opgenomen in bijlage 1a. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

##### Waterhuishouding

Het plangebied ligt in de bufferzone voor het Zwin. Het betreft een naoorlogs opgehoogd gebied, waar het water in de ondiepe zandlagen zout zal zijn. De waterkansenkaart geeft aan dat infiltratiemogelijkheden beperkt zijn. In de huidige situatie wordt het hemelwater in het plangebied via een duiker onder de Kanaalweg door afgevoerd naar het uitwateringskanaal. Het vuilwater is aangesloten op een gemengd rioolstelsel onder de Noordzeestraat en Kanaalweg.

Het perceel van De Wielingen is thans vrijwel volledig verhard. In de nieuwe situatie zal het verharde oppervlak grotendeels vervangen worden door een parkeerkelder met daarop een grondlaag voor duinbegroeiing. Het hemelwater op het perceel blijft schoon en per saldo neemt de capaciteit om hemelwater (tijdelijk) te bergen sterk toe. De afvoer naar het uitwateringskanaal wordt in ieder geval vertraagd en door verdamping ook verminderd.

De voorgenomen ontwikkeling voor hotel Noordzee betreft de uitbreiding van een hotel en de realisatie van een parkeerkelder. In de huidige situatie is het gehele perceel bebouwd of verhard terrein. In de nieuwe situatie wordt de bestaande parkeerplaats onderkelderd en voorzien van een grondlaag ten behoeve van duinbegroeiing. Het hemelwater op het perceel blijft schoon en per saldo neemt de capaciteit om hemelwater (tijdelijk) te bergen sterk toe. De afvoer naar het uitwateringskanaal wordt in ieder geval vertraagd en door verdamping ook verminderd.

Bij de verdere uitwerking wordt het rioleringsontwerp afgestemd met gemeente en waterschap. Het ontwerp is gericht op een vertraagde afvoer van hemelwater.

Voor een klein deel wordt het bestaande perceel van hotel Noordzee uitgebreid in de richting van de duinen, waar nieuwe bebouwing verrijst. In figuur 17 is de situatie voor en na met elkaar vergeleken voor het totale bestemmingsplangebied met uitzondering van de Noordzeestraat en Kanaalweg. Uit de vergelijking, waarbij voor De Wielingen in de nieuwe situatie een aanname is gedaan, blijkt dat de omvang van de onverharde ruimte toeneemt. En verder wordt verharde ruimte grotendeels vervangen door parkeerkelders met daarop een grondlaag. Op basis van die vergelijking wordt extra waterberging niet nodig geacht.

Oppervlak	Huidige situatie	Beoogde situatie	Vershil
Bebouwing Noordzee	1.100	1.605	+ 505
Bebouwing De Wielingen	1.050	1.250	+ 200
Verharding Noordzee	3.265	1.200	- 2.065
Verharding De Wielingen	2.325	400	- 1.925
Parkeerkelder met grondlaag Noordzee	0	1.800	+ 1.800
Parkeerkelder met grondlaag De Wielingen	0	800	+ 800
Onverhard	2.140	2.825	+ 685
Open water	0	0	0
Totaal	9.880	9.880	0

Figuur 17. Verandering in verhard oppervlak exclusief openbare wegen (Van Kerkhoff Maatwerk, 2020)

### Waterkering

Het plangebied valt geheel binnen hetzij het waterstaatswerk hetzij beschermingszone A van de primaire waterkering en daarmee binnen het kustfundament (figuur 18). De bestaande gebouwen vallen daarenboven ook binnen de beschermingszone A van de regionale waterkering langs het uitwateringskanaal.



Figuur 18. Waterkering en beschermingszones (Waterschap Scheldestromen, 2020)

Voor het bouwen binnen het kustfundament is een watervergunning vereist. Ter voorbereiding is in opdracht van initiatiefnemer door Arcadis een studie uitgevoerd naar de waterkeringstechnische aspecten van de uitbreiding. Daarin blijkt de wand aan de zeezijde van te realiseren parkeergarage met daarboven de logistieke ruimte en de uitbouw van niveau 0 maatgevend. Uit de studie blijkt dat er vanuit het belang van de waterkering geen argumenten aanwezig zijn om geen vergunning te verlenen voor de bouw. Deze studie is uitgebreid besproken met de waterkeringbeheerder (Waterschap Scheldestromen) en is opgenomen als bijlage 1b. De watervergunning is verleend.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Scheldestromen. Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies is in bijlage 1c opgenomen.

## 4.5 Verkeer en parkeren

### Verkeersgeneratie

Uit observaties van de hoteleigenaren in Cadzand-Bad blijkt dat een bezette hotelkamer leidt tot gemiddeld één motorvoertuigbeweging per etmaal. Immers een overnachter komt aan op een dag en vertrekt de volgende dag. Het grootste deel van de gasten blijft enkele dagen, waarbij een gast gemiddeld een maal per twee dagen een uitstapje maakt met de auto. De andere dag verblijft hij aan het strand of gaat fietsen in de omgeving.

Veiligheidshalve is de verkeersgeneratie berekend met behulp van kentallen die zijn afgeleid van kencijfers uit publicatie 744 van het CROW. Er is sprake van een niet stedelijke gemeente en een locatie die kan worden getypeerd als 'rest bebouwde kom'. Zoals gebruikelijk in de gemeente Sluis, zijn de gemiddelden van het minimum en maximum in de kencijfers van het CROW aangehouden.

Voor hotel Noordzee wordt gerekend met een mix van kentallen. In de CROW-publicatie wordt immers onderscheid gemaakt tussen 4 sterren- en 5 sterrenhotels. Hotel Noordzee is formeel een 4 sterren-hotel, maar wel met de uitstraling en dienstverlening van een 5 sterrenhotel. Er is niet voor gekozen om een 5 sterrenhotel te zijn, omdat er dan sprake moet zijn van 24 uren-bewaking, hetgeen in een badplaats weinig toevoegt. Formeel mag worden gerekend met de lagere kentallen van een 4 sterrenhotel. Om toch de 5 sterrenuitstraling ook de in kentallen tot uitdrukking te laten komen is voor de gasten uitgegaan van de kencijfers van een 5-sterrenhotel en voor het personeel van een 4-sterrenhotel. De bedrijfswoning in het hotel wordt beschouwd als een appartement (koop, midden).

Hotelsuites of recreatieappartementen in De Wielingen staan in de uitgave van het CROW niet genoemd. De twee meest gelijkende functies zijn bungalows in een recreatiepark en koopappartementen voor permanente bewoning. Koopappartementen lijken qua type het meest op het beoogde aanbod, maar er is sprake van een recreatieve omgeving. Een regulier autogebruik vanuit permanente bewoning past daar niet bij, omdat mensen veel meer geneigd zijn gebruik te maken van de horeca en de omgeving van de badplaats. Een gemiddelde tussen de twee kencijfers biedt daarmee een redelijke veronderstelling. Omdat er sprake is van appartementen op een toplocatie is wel gebruik gemaakt van de kencijfers van een duur koopappartement.

In figuur 19 zijn de gebruikte kencijfers uit de CROW-publicatie weergegeven alsmede de gebruikte kentallen op grond van bovenstaande onderbouwingen. Op basis daarvan is in figuur 20 de verkeersgeneratie in de bestaande en beoogde planologische situatie berekend.

Functie	Eenheid	Percentage bezoekers	Minimum	Maximum	Gemiddeld
Hotel 4 sterren	Per 10 kamers	81%	20,3	23,1	21,7
Hotel 5 sterren	Per 10 kamers	76%	29,6	34,3	32,0
Koop appartement duur	Per appartement		7,0	7,8	7,4
Bungalowpark	Per woning		2,1	2,3	2,2
<b>Gebruikte kentallen</b>					
Hotelkamers Noordzee	Per 10 kamers			*	28,4
Bedrijfswoning Noordzee	Per woning				6,0
Hotelkamers De Wielingen	Per 10 kamers				21,7
Appartementen De Wielingen	Per appartement			**	4,8
Restaurant/grandcafé	Per 100 m2 bvo			***	30

Figuur 19. Kentallen verkeersgeneratie (CROW, 2025)

\*76% x 32,0 + 19% x 21,7 = 28,4      \*\* $(7,4 + 2,2)/2 = 4,8$       \*\*\* zie voetnoot<sup>1</sup>

Type	Aantal		Kental	Eenheid	Aantal bewegingen		
	bestaand	beoogd			bestaand	beoogd	verandering
Hotelkamers Nz	64	104	28,4	Per 10 kamers	181,8	295,4	+ 113,6
Bedrijfswoning	1	1	6,0	Per woning	6,0	6,0	0
Hotelkamers W	31	0	21,7	Per 10 kamers	67,3	0,0	- 67,3
Appartementen	15	68	4,8	Per appartement	72,0	326,4	254,4
Restaurant	250	250	30,0	Per 100 m2 bvo	75,0	75,0	0
Totaal					402,1	702,8	300,7

Figuur 20. Verandering in verkeersgeneratie (Van Kerkhoff Maatwerk, 2025)

De verkeersgeneratie neemt volgens deze berekening toe met 301 bewegingen per etmaal. Dit is ook gelijk maximaal de gehele toename, omdat het aantal leveranties en het bezoek van horeca-voorzieningen door mensen van buiten (geen hotelgasten en geen gebruikers van de recreatie-appartementen) zeker niet toeneemt ten opzichte van de bestaande planologische situatie. In de huidige situatie is een deel van de restauratieve voorziening van hotel Noordzee nog open voor mensen van buiten (circa 250 m<sup>2</sup>). In de nieuwe situatie is de restauratieve voorziening van hotel Noordzee niet meer direct te bereiken vanuit het strand en volledig op de eigen gasten gericht. De vergroting van het restaurant is nodig omdat er meer kamers en dus meer gasten bediend moeten worden.

In de beoogde situatie wordt rekening gehouden met een soort grandcafé in het nieuwe gebouw van De Wielingen met een omvang van 250 m<sup>2</sup>. Er is geen rekening gehouden met de voorzieningen in het hotel De Wielingen die thans gesloten zijn, mede gelet op het feit dat die voor het overgrote deel in de kentallen van een hotel zijn opgenomen. Het aantal leveranties neemt door de vergroting van hotel Noordzee ook niet substantieel toe, zeker niet alsnog in ogenschouw wordt genomen dat de leveranties aan hotel De Wielingen wegvallen.

Het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar het plangebied stijgt dus als gevolg van het initiatief met maximaal 301 motorvoertuigbewegingen per etmaal (figuur 20). De toegang blijft min of meer op dezelfde plek. Deze motorvoertuigbewegingen zullen zowel via de Kanaalweg naar Retranchement en het Belgische achterland als via de Boulevard de Wielingen naar Cadzand en het Nederlandse achterland afgewikkeld worden.

<sup>1</sup> Voor een restaurant zijn er geen kentallen voor de verkeersgeneratie aangegeven door het CROW. Echter, uitgaand van gemiddeld 15 benodigde parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo (CROW) en 100% bezetting één maal per dag kan de verkeersgeneratie bepaald worden op 30 bewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo op een gemiddelde weekdag.

### Verkeerstellingen

In augustus en september 2021 zijn verkeerstellingen uitgevoerd ter vervanging van de verouderde tellingen uit 2009. Op dat moment golden er nauwelijks beperkingen als gevolg van corona. De resultaten van de tellingen (Juust, 12 november 2021) zijn opgenomen in bijlage 2a. Uit de tellingen blijkt dat er op de Kanaalweg gemiddeld op een weekday in een drukke periode 2.055 motorvoertuigbewegingen zijn.

In bijlage 2b zijn de cijfers van de verkeerstellingen uit 2009 (voor aanvang van de vernieuwing van de badplaats) en 2021 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 weekday) 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 hotelkamers 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.

### Geschiktheid van de infrastructuur

In 2020 is een onafhankelijke verkeerskundige onderbouwing van het plan uitgevoerd (Goudappel Coffeng). Goudappel Coffeng heeft daarin geconcludeerd dat de infrastructuur van de Kanaalweg vanuit doorstroming en veiligheid geschikt is voor 4.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In bijlage 2c is deze wegenscan opgenomen, waarbij is gerekend met de te hoge verkeersintensiteiten op basis van een doorrekening van de getallen uit 2009. Uit de wegenscan blijkt dat de extra bewegingen niet leiden tot een verslechtering van de situatie. Er wordt wel gewaarschuwd voor bermschade; dit geldt ook al voor de huidige situatie.

De bestaande verkeersintensiteit op de Kanaalweg (2.055 motorvoertuigbewegingen per etmaal) bedraagt iets meer dan de helft van de capaciteit van de Kanaalweg (4.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal). De toename van verkeersbewegingen die als gevolg van het plan op basis van CROW-kentallen is berekend, te weten 301 verkeersbewegingen, kan eenvoudig opgevangen worden op de Kanaalweg.

### Parkeren

De gemeentelijke parkeernorm is op de ontwikkeling van toepassing. Deze norm gaat uit van 1,2 parkeerplaats per hotelkamer (inclusief kort gebruik door adviseurs, vertegenwoordigers en incheckende hotelgasten en inclusief parkeren personeel). Deze norm geldt ook voor een bedrijfswoning of een recreatieappartement.

Het bestemmingsplan maakt voor hotel Noordzee 104 hotelkamers en één bedrijfswoning mogelijk, waarvoor 126 parkeerplaatsen nodig zijn. In het ontwerp voor Noordzee wordt uitgegaan van een parkeerkelder in twee lagen met ruimte voor 83 parkeerplaatsen op laag -2, 33 parkeerplaatsen op laag -1 onder de nieuwbouw en 9 op het entreeplein. Er wordt daarmee voldaan aan de parkeernorm voor hotel Noordzee.

De parkeerkelder onder De Wielingen dient in ieder geval 82 parkeerplaatsen te omvatten in geval van 68 appartementen. Ruimte voor plintfuncties op de begane grond dient met de dan geldende normen in de parkeergarage voorzien te worden. Omdat de parkeergarage onder een groot deel van het perceel te realiseren is, zo nodig in meer lagen met een potentiële capaciteit van 80 parkeerplaatsen per laag, is er altijd voldoende parkeerruimte te realiseren. De auto's verdwijnen uit het zicht. De parkeernormen voor de appartementen en de plintfuncties zijn verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

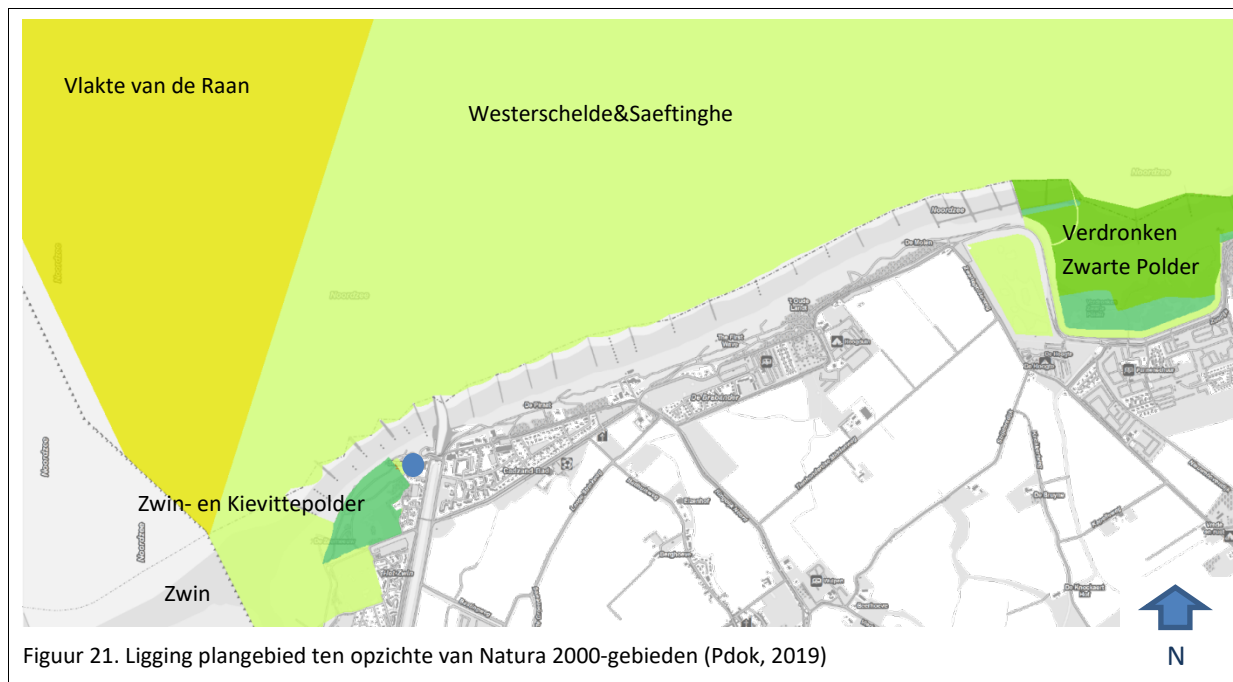
## 4.6 Natuur

### Natura 2000

Het plangebied maakt geen deel uit van een Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. In figuur 21 zijn de nabijgelegen Natura 2000-gebieden weergegeven.

- Het Beschermd Natuurmonument Verdrongen Zwarte Polder ligt op meer dan 3 kilometer afstand. Effecten – anders dan via stikstofdepositie - zijn als gevolg van de beperkte ontwikkeling en de grote afstand uit te sluiten.
- Het Natura 2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe ligt op meer dan 300 meter; de grens ligt bij de vloedlijn. Mogelijk relevante effecten – buiten stikstofdepositie - hebben hier betrekking op verstoring. Aangezien het strand ter plaatse thans al een van de drukstbezochte stranden is, zal de verstoring als gevolg van de uitbreiding van hotel Noordzee en de herontwikkeling van De Wielingen niet significant toenemen.
- Het plangebied grenst aan het Natura 2000 gebied Zwin & Kievittepolder.

Omdat op voorhand niet uitgesloten kan worden dat stikstofdepositie tot significant negatieve effecten op de dichtbijgelegen Natura 2000 gebieden leidt, is een Natuurtoets uitgevoerd. Deze is bijgevoegd in bijlage 3a. Uit de Natuurtoets blijkt dat er geen sprake is van een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.



Figuur 21. Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Pdok, 2019)

### Natuur Netwerk

Het plangebied maakt geen deel uit van het NatuurNetwerk. De dichtstbij gelegen delen van het NatuurNetwerk die niet tot het Natura 2000 gebied behoren liggen op circa 800 meter. Het gaat om relatief beperkte percelen met poelen in de duinen. De geplande activiteiten hebben geen nadelig effect op het NatuurNetwerk.

### Houtopstanden

Er wordt geen hoog opgaande beplanting gekapt.

## **4.7 Flora en fauna**

Het plangebied heeft betrekking op gronden die nu al in gebruik zijn en is al grotendeels verhard. Het plangebied is continu in gebruik geweest als hotel; er zijn geen bijzondere planten- en diersoorten waargenomen. In 2014 is natuuronderzoek uitgevoerd in geheel Cadzand-Bad. Specifiek voor De Wielingen en Noordzee is begin 2017 een quick scan uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten en de effecten van de ingreep op deze soorten (zie bijlage 3b). In 2022 is het onderzoek geactualiseerd op een aantal punten (zie bijlage 3c). Uit het onderzoek blijkt dat er geen nadelige effecten op beschermde soorten te verwachten zijn onder de volgende voorwaarden:

- Als er beplanting gekapt moet worden, wordt dit gedaan in de periode 15 juli- 15 maart teneinde eventuele (sporadisch aanwezige) broedvogels te beschermen;
- Een beperkte zone met beplanting die nu grenst aan het parkeerterrein, wordt gerooid in de periode november-februari en er wordt nieuwe beplanting terug gezet die gunstig is voor de ontwikkeling van de Boomkikker.
- Bronbemaling is voor de aanleg van de parkeergarages niet nodig. De parkeerkelder komt maar 1½ meter onder het niveau van de Noordzeestraat. In weerwil van de quick scan is er geen risico voor het waterniveau in nabijgelegen poelen die relevant zijn voor amfibieën. In de omgevingsvergunningen voor het bouwen zal worden opgenomen dat bronbemaling en grondwateronttrekking met een negatief effect op de omliggende natuurgebieden, verboden zijn.
- Voor de aanvang van de bouw wordt gecontroleerd of vleermuizen de betrokken delen van het bestaande gebouw gebruiken. Indien dit het geval is wordt voorkomen dat vleermuizen tijdens de verbouwing opgesloten raken. Op advies van een vleermuisdeskundige wordt dan tijdig voorzien in vervangende verblijfplaatsen. Ook worden er dan voorzieningen getroffen in de nieuwbouw die door vleermuizen gebruikt kunnen worden als dagverblijf. De beoogde maatregelen dienen vooraf te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Uit het onderzoek komen tot dusverre 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.

## **4.8 Milieuzonering**

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het initiatief wordt plaats geboden aan horeca in de vorm van een hotel. Tussen hotels en woningen wordt indicatief een afstand van 10 meter in een rustige omgeving aangehouden.

De dichtstbijzijnde woningen zijn de woningen aan de Noordzeestraat. De afstand tussen de kavelgrenzen bedraagt minimaal 7 meter (breedte van de Noordzeestraat). Er wordt echter een strook van 15 meter vrijgehouden van bebouwing langs de Noordzeestraat en de afzuiging van de parkeerkelder blijft weg van de Noordzeestraat. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. In De Wielingen komen ook recreatieappartementen. De afstand tussen hotel Noordzee

en de nieuwbouw van De Wielingen bedraagt op de kortste afstand minimaal 10 meter. Er wordt te allen tijde voldaan aan de richtafstand.

Andersom worden in het plan ook gevoelige functies toegevoegd. In de omgeving is een jachthaven gerealiseerd. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is de minimaal benodigde afstand tussen jachthavens en milieugevoelige bestemmingen 50 meter. De jachthaven ligt op een afstand van meer dan 50 meter van het plangebied en vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

Op circa 40 meter van de Wielingen ligt het gemaal, dat water uit het uitwateringskanaal in zee pompt. Gemalen zijn geen vergunningplichtige inrichtingen, maar vallen onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, afgekort Barim. Gemalen zijn niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Voor het aspect geluid kan het beste aansluiting worden gezocht bij de omschrijving 'waterdistributiebedrijf', waarbij onderscheid wordt gemaakt in pompvermogen. Bij de bepaling van deze richtafstanden is uitgangspunt dat de inrichting continu in werking is. Het pompvermogen van het gemaal is 1.145 MW, maar niet continu in bedrijf, zodat rekening gehouden moet worden met een richtafstand van 30 meter. Eventuele nadelige geluidaspecten in de bouwplannen voor De Wielingen dienen te worden gecompenseerd. Voor het aspect geur kan het beste aansluiting gezocht worden bij de omschrijving 'rioolgemaal'. Hier is ook een richtafstand van 30 meter opgenomen. Het gemaal zal minder geuremissie veroorzaken dan een rioolgemaal. Het gaat namelijk enkel om kroosvuil dat zich kan ophopen in het rooster. Dit vuil wordt regelmatig opgeruimd. Het gemaal ligt op meer dan 30 meter van de dichtst bijgelegen gevoelige bestemming. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstand.

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.9 Geluid**

Er is in 2020 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de cumulatieve gevolgen van de uitbreiding van hotel Noordzee en de herontwikkeling van De Wielingen (bijlage 4a). Daarbij is uitgegaan van een groter aantal verkeersbewegingen dan uiteindelijk mogelijk wordt gemaakt en van te hoge verkeersintensiteiten op basis van een doorberekening van de verkeersstellingen uit 2009. Uit het onderzoek blijkt dat de toename van het verkeer als gevolg van de uitbreiding voor een toename van de geluidbelasting van maximaal 1 dB ten opzichte van het regulier verkeer in 2029 zorgt. Op alle immissiepunten wordt voldaan aan het 2 dB-criterium. Verkeerslawaaï leidde in de worst case situatie van het onderzoek al niet tot overschrijding van normen. Met de resultaten van de verkeersstellingen wordt de conclusie dat wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de planvorming bevestigd.

#### **4.10 Luchtkwaliteit**

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan luchtkwaliteitseisen. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen. De NIBM-tool is een rekentool in Excel waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtverontreiniging kan worden beoordeeld. Met de NIBM-tool is op een eenvoudige en snelle manier bepalen of een activiteit of plan niet in betekenende mate bijdraagt. Gebruik makend van de NIBM-tool (figuur 22) met de extra verkeersbijdrage van 301 motorvoertuigbewegingen (zie paragraaf 4.5) blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in de buitenlucht.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit (GCN2024)</b>		
	Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	301
	Aandeel vrachtverkeer	1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,11
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 21. Resultaat NIBM-tool (NIBM-tool, versie 14-04-2025)

#### 4.11 Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Er is geen route gevaarlijke stoffen over de weg of over het spoor aangewezen in of nabij het plangebied. Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen in of rond het gebied.

De Westerschelde is een relevante risicobron voor het plangebied. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied (1% letaliteit) van het vervoer gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Hierdoor is officieel een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Door TNO is in opdracht van de Provincie Zeeland een rapport opgesteld aangaande de eenmalige afweging groepsrisico Westerschelde. Volgens dit rapport moet, om te bepalen of een beperkte verantwoording of uitgebreide verantwoording noodzakelijk is, berekend worden of het groepsrisico hoger wordt dan 10% van de oriëntatiewaarde en of het groepsrisico meer dan 10% toe neemt.

Door de planontwikkeling is de stijging van het aantal continue aanwezige personen beperkt significant. De Veiligheidsregio Zeeland adviseerde in soortgelijke gevallen de toename van het groepsrisico door de ontwikkeling niet opnieuw te berekenen, maar om tijd en energie te investeren in veiligheidsmaatregelen bij de verdere ontwikkeling van het plangebied:

1. Vanwege het transport van toxische stoffen worden ter bevordering van de zelfredzaamheid, uitschakelbare of afsluitbare ventilatie op een centrale plaats toegepast in de bebouwing. Door deze maatregel worden aanwezigen beter beschermd tegen de effecten van calamiteiten met giftige stoffen.
2. In het ontruimingsplan/evacuatieplan van het gebouw wordt het scenario van een toxische dreiging van buitenaf opgenomen. Daartoe worden bedrijfshulpverleners geïnstrueerd om ramen en deuren te sluiten en de mechanische ventilatie uit te schakelen. Door deze maatregelen worden aanwezigen beter beschermd tegen de mogelijke effecten van calamiteiten met giftige stoffen.

Door deze veiligheidsmaatregelen te treffen vormt externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling. De Veiligheidsregio heeft ook in dit geval advies uitgebracht, waarbij ook aandacht is besteed aan brandveiligheid alsmede bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Deze onderdelen richten zich meer op vergunning niveau. Het advies is opgenomen in bijlage 5a.

#### 4.12 Afval

In de bestaande situatie is sprake van twee hotels en een aantal appartementen in hotel De Wielingen voor huishoudens. Omdat deze appartementen gerelateerd zijn aan de exploitatie van de hotelkamers wordt het afval uit de appartementen samen met het afval uit de hotelkamers ingezameld door een bedrijf waarmee hotel De Wielingen een contract heeft. Ook hotel Noordzee

regelt zelf de inzameling van het bedrijfsafval. De door de gemeente aangewezen inzameldienst (ZRD) heeft daar geen bemoeienis mee en de hotels en appartementen vallen in de bestaande situatie niet onder de afvalstoffenheffing.

In de nieuwe situatie verandert de situatie voor hotel Noordzee niet; er blijft sprake van een bedrijf en het hotel regelt zelf de inzameling van het afval. De voorziene appartementen in De Wielingen komen in gebruik bij huishoudens en vallen onder de wettelijke inzamelplicht van de gemeente voor het inzamelen van huishoudelijk afval. De door de gemeente aangewezen inzameldienst gaat het van de appartementen afkomstige huishoudelijk afval inzamelen. De eigenaren van de appartementen gaan een aanslag afvalstoffenheffing ontvangen van de gemeente.

In de verdere voorbereiding van de plannen voor De Wielingen zal de gemeente in samenspraak met belanghebbenden de locatie voor de containers voor de appartementen in De Wielingen bepalen.

#### **4.13 Windhinder**

Omdat er zorgen waren over de windbelasting als gevolg van de nieuwe bebouwing van Noordzee en De Wielingen is een quick scan windhinder uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 4b. Op basis van de analyse wordt vastgesteld dat er windhinder en windgevaar rondom de ontwikkeling op kan treden. Er worden geen grote veranderingen ten opzichte van de huidige situatie verwacht. Gezien de ligging is het onvermijdelijk dat windhinder en windgevaar optreedt. Op basis van de verwachtingen wordt het niet noodzakelijk geacht om een CFD onderzoek uit te voeren.

#### **4.14 Schaduwwerking en privacy**

Omdat er zorgen waren over de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing van Noordzee en De Wielingen is de schaduwwerking van alleen de beoogde nieuwbouw van hotel Noordzee (bijlage 4c) en de schaduwwerking van de beoogde nieuwbouw van hotel Noordzee én de maximale invulling van De Wielingen (bijlage 4d) in beeld gebracht. Uit de analyses 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 van De Wielingen, 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 (hoogte en locatie). 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).

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.

## H5. Juridische planopzet

### 5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor dit bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregel, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel behoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

## 5.2 Bestemmingen

### Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten. Van belang is vooral de definitie van het peil dat in dit geval is gedefinieerd als de bovenzijde van de vloer van de begane grond van hotel Noordzee.

### Hoofdbestemming Horeca (hoofdstuk 2, artikel 3)

Het perceel waarop hotel Noordzee staat en wordt uitgebreid is voorzien van de bestemming 'Horeca'. Binnen de bestemming wordt behalve een hotel met daarbij behorende voorzieningen ook een bedrijfswoning en een parkeergarage mogelijk gemaakt. Binnen het perceel is met een bouwvlak aangegeven waar bebouwing mag worden opgericht. De maximale hoogtematen zijn in een paar zones verschillend aangegeven. De puntdaken die onderdeel zijn van het ontwerp zijn beschouwd als architectonische dak- en gevelelementen en die mogen 4 meter hoger zijn dan de aangegeven maximale hoogte. De parkeergarage die volledig onder peil moet liggen, is met behulp van een functieaanduiding weergegeven. In de gebruiksregels is het aantal hotelkamers gemaximeerd en is de parkeerregeling opgenomen. De bouw- en gebruiksregels zijn vergelijkbaar met de regels die voor andere hotels in Cadzand-Bad zijn gehanteerd.

### Hoofdbestemming Gemengd – Uit te werken (hoofdstuk 2, artikel 4)

Het perceel waarop de herontwikkeling van De Wielingen gestalte krijgt is voorzien van de bestemming 'Gemengd – Uit te werken'. Ter plaatse zijn appartementen mogelijk in de categorieën 'additionele migratie', 'deeltijdwonen' en 'verplichte verhuur' (zie paragraaf 3.4). Verder zijn onder voorwaarden ook plintvoorzieningen en gebouwde parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Het aantal appartementen is gemaximeerd op 68. Ook is de parkeerregeling opgenomen en is de verplichting van centrale bedrijfsmatige exploitatie vastgelegd. Procedureel is vastgelegd dat de uitwerking van het bestemmingsplan pas in procedure gebracht mag worden na goedkeuring van het Q-team. Het uitwerkingsplan kan pas worden vastgesteld als de omgevingsvergunning voor hotel Noordzee onherroepelijk is en de bouw kan pas starten als de uitbreiding van hotel Noordzee is gestart.

### Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering (artikel 5)

De gronden behorende tot het waterstaatswerk zijn voorzien van de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. De dubbelbestemming gaat voor de enkelbestemming en is gelijk aan de bestemming van het waterstaatswerk elders in Cadzand-Bad.

### Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 6 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. Artikel 7 bevat algemene bouwregels en artikel 9 algemene afwijkingsregels. Artikel 8 biedt zekerheid dat in de beschermingszone A van de waterkering niet zonder goedkeuring van de waterkeringbeheerder bouwactiviteiten kunnen plaatsvinden. Artikel 10 regelt de verwijzing naar wettelijke regelingen.

#### Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 11 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Artikel 12 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen Cadzand-Bad".

## H6. Uitvoerbaarheid

### 6.1 Financieel

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De uitbreiding van hotel Noordzee wordt geheel op risico van hotel Noordzee aangegaan en is daarmee een volledig particulier initiatief. Daartoe wordt het gebied uitgebreid met gronden in eigendom van Waterschap Scheldestromen; met betrekking tot deze gronden wordt een erfpachtovereenkomst gesloten. De totale investering in bouwrijp maken en bouwen wordt gecompenseerd door de opbrengst uit de hotelkamers en de vergoeding voor de waarde van de te realiseren appartementen door C3 Projects. Er ligt een berekening aan ten grondslag op grond waarvan voor het hotel door de accountant is aangegeven dat de begrote jaarhuur inclusief erfpachtcanon voor de grond onder de uitbreiding op te brengen is. Daarmee is de investering economisch rendabel.

Tussen de gemeente Sluis en hotel Noordzee is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd voor wat betreft het deel van Noordzee. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over verevening en over de inrichting van het gebied, zodat geen aanvullende eisen nodig zijn, die in een exploitatieplan moeten worden vastgelegd. In de anterieure overeenkomst is het risico van planschade bij de initiatiefnemer neergelegd.

Tussen de gemeente Sluis en C3 Projects is een overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd voor wat betreft het deel van De Wielingen. In deze anterieure overeenkomst is het risico van planschade bij de initiatiefnemer neergelegd. De vereveningsbijdrage is eveneens vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Deze bijdrage is groter dan op grond van het provinciale beleid nodig is. Daarmee is voldaan aan het principe van verevening zoals in het Omgevingsplan Zeeland 2018 is opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

### 6.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afdwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over

het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een informatieavond en een inspraakbijeenkomst.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

De uitvoering en voortgang van de handhaving wordt jaarlijks vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk wordt vastgesteld.

### **6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegezonden aan de provincie, het waterschap en de Veiligheidsregio.

De Veiligheidsregio heeft een advies uitgebracht dat niet alleen ingaat op externe veiligheid maar ook op brandveiligheid. Het advies is in bijlage 5a toegevoegd. Op grond van het advies is de eerste alinea tekstueel aangepast.

Het waterschap Scheldestromen heeft haar wateradvies uitgebracht. Dit advies is opgenomen in bijlage 1c. Op grond van het advies is in paragraaf 4.8 een extra passage opgenomen over de mogelijke milieu-invloed van de ontwikkeling op het gemaal.

Van een inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke inspraakverordening kon worden afgezien, nu de beoogde ontwikkeling onderdeel uitmaakt van het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie Cadzand-Bad, welke documenten aan inspraak onderhevig zijn geweest.

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 coördinatierегeling 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<sup>1</sup> 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](http://www.gemeentesluis.nl) en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 zijn 21 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend. De zienswijzen zijn in een 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. De notitie zienswijzen is opgenomen in bijlage 5b.

Voor zover de zienswijzen zijn gericht tegen de ontwerp watervergunning, 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.

Op 22 juni 2023 is het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad van Sluis voorgelegd. Het voorstel tot gewijzigde vaststelling is toen verworpen. Omdat geen sprake was van een (gemotiveerd) besluit om vaststelling te weigeren, hebben initiatiefnemers gesproken met diverse partijen in uw raad om te bezien wat nodig was om tot vaststelling te komen.

Hierop is een informatieve raadsbijeenkomst gevolgd op 12 september 2024 en zijn de besluitvorming over het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan gescheiden. Op 31 oktober 2024 is het beeldkwaliteitsplan, geamendeerd, vastgesteld. Als gevolg van één amendement is de hoogste bouwmogelijkheid voor De Wielingen met één bouwlaag verminderd. Op basis van het tweede amendement heeft een nader onderzoek plaatsgevonden naar de verkeersafwikkeling en het parkeren.

Op 18 december 2025 heeft de gemeenteraad het gewijzigde bestemmingsplan vastgesteld. Dit gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan wordt samen met de verleende watervergunning ter inzage gelegd.