

Datum vergadering	18 december 2025
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan 'Noordzee - De Wielingen' (NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-ON01).
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou
Samenvatting	
Het ontwerpbestemmingsplan 'Noordzee-De Wielingen' (NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-ON01) heeft in 2021 ter inzage gelegen. Het plan, dat de locaties van hotel Noordzee en (voormalig) hotel De Wielingen omvat, voorziet in een directe bestemming voor de verbouwing en uitbreiding van hotel Noordzee en in een uit te werken bestemming voor de (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw op het terrein van (voormalig) hotel De Wielingen. De uit te werken bestemming voorziet voornamelijk in de realisatie van recreatieappartementen. Het parkeren wordt voor beide ontwikkelingen voorzien in een kelder, waardoor rondom de bebouwing de percelen als duinterrein kunnen worden ingericht. Op 22 juni 2023 besloot uw raad het voorstel om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen te verwerpen. Dit betekende dat een nieuw inhoudelijk besluit moest worden voorbereid. Hiervoor is een informatieve raadsbijeenkomst georganiseerd op 12 september 2024. Vervolgens is het Beeldkwaliteitsplan geamendeerd vastgesteld op 31 oktober 2024. Als gevolg van één van de amendementen is een verkeersonderzoek uitgevoerd, dat heeft geleid tot een verbetering van de verkeerssituatie ter plaatse. Ook is de stikstofdepositie opnieuw berekend op basis van de geactualiseerde AeriesCalculator. En tenslotte heeft hotel Noordzee de aanvraag omgevingsvergunning ingetrokken. Het moment is dan ook aangebroken om uw raad opnieuw te laten oordelen over de ingediende zienswijzen en het gewijzigd vast te stellen ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen gaven hierbij al eerder aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan en ook waren er al ambtshalve aanpassingen voorzien ten aanzien van de planregels, (de actualisatie van) de natuurtoets. Het gewijzigde Beeldkwaliteitsplan, het verkeersonderzoek en de intrekking van de omgevingsvergunning hebben tot verdere aanpassingen geleid. Doordat sprake is van een anterieure overeenkomst, en het wettelijk verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan worden afgezien van een exploitatieplan.	

Aan de raad,

P.A. Faas Beheer BV en C3 Projects BV willen ter plaatse van het plangebied, te weten Noordzeestraat 2 (hotel Noordzee) en Kanaalweg 1 (voormalig hotel De Wielingen) te Cadzand-Bad, een nieuwe ontwikkeling realiseren. Hotel Noordzee wordt verbouwd en uitgebreid en De Wielingen wordt geheel of gedeeltelijk gesloopt waarna een nieuw complex met voornamelijk recreatieappartementen wordt gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan 'Noordzee-De Wielingen' voorziet in de juridisch-planologische regeling hiervoor en heeft, samen met de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen en de ontwerpwatervergunning voor hotel Noordzee, met ingang van 18 februari 2021 voor zes weken ter inzage gelegen op grond van het coördinatiebesluit dat uw raad nam op 26 november 2020. Ook was het ontwerpbestemmingsplan gedurende de genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Besluitvorming door de gemeenteraad

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er 21 zienswijzen ingediend, die geanonimiseerd als bijlage zijn (en waren) bijgesloten. Aan de hand van de ingediende zienswijzen is een 'Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' (verder: Notitie) opgesteld. Als gevolg van de ingediende zienswijzen zijn voor de besluitvorming in 2023 al wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld. In het voorstel in 2023 was al opgenomen om de verkeerstellingen en de resultaten van nader onderzoek naar flora en fauna, schaduwwerking en windhinderonderzoek op te nemen en de toelichting op deze punten te actualiseren. Daarnaast zat in het voorstel in 2023 al besloten dat de parkeerkelder van De Wielingen wel, maar de bouwlagen erboven niet in zeewaartse richting mochten worden gerealiseerd.

Het geheel is vervolgens aan uw raad aangeboden ter gewijzigde vaststelling. In uw vergadering van 22 juni 2023 besloot u het voorstel tot gewijzigde vaststelling te verwerpen. 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 heeft u vervolgens 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.

Waar staan we nu

Het Beeldkwaliteitsplan is bekend gemaakt en vormt daarmee het vigerend toetsingskader voor ontwikkelingen op deze locatie. Het verkeersonderzoek heeft in het begin de nodige tijd gevraagd in verband met het organiseren van een afspraak ter plaatse met de bewoners van de Noordzeestraat. Vervolgens zijn er, op basis van de conceptonderzoeksresultaten, gesprekken geweest over een betere organisatie van het 'entreeplein' van Noordzee en het, net als in de huidige situatie, weer ontsluiten van De Wielingen aan de zijde van de Kanaalweg. Inmiddels is het verkeersonderzoek afgerond, evenals een nieuw ontwerp voor het entreeplein. Ook is gewacht op de actualisering van de AeriesCalculator op 7 oktober jl. Tenslotte is de aanvraag omgevingsvergunning voor Noordzee ingetrokken, waardoor deze geen onderdeel meer uitmaakt van de coördinatieprocedure.

De wijzigingen als gevolg van de verlaging van de maximale bouwhoogte voor De Wielingen en de resultaten van het verkeersonderzoek zijn verwerkt in de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zoals die in 2023 ter besluitvorming is voorgelegd. Deze is qua indeling hetzelfde gebleven. In paragraaf 2 wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht, paragraaf 3 is de samenvatting van de zienswijzen, paragraaf 4 geeft een reactie op de vaker geuite punten. In paragraaf 5 worden de zienswijzen vervolgens van overwegingen en een conclusie voorzien. In paragraaf 6 zijn de voorgenomen aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.

De verlaging van de maximale bouwhoogte en de uitkomsten van het verkeersonderzoek hebben geleid tot verdere aanpassingen van de regels en de toelichting ten opzichte van de al in 2023 voorgestelde wijzigingen. Ook heeft de op 7 oktober 2025 geactualiseerde AeriesCalculator geleid tot nieuwe berekeningen van de stikstofdepositie als gevolg van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Het bezonnings- en windhinderonderzoek zijn niet geactualiseerd, De Wielingen wordt lager dan eerst beoogd, zodat de resultaten alleen maar gunstiger zouden worden.

Om de belangrijkste punten van deze procedure, gelet op de erg lange doorlooptijd en de veelheid aan stukken, voor u te verhelderen is een oplegnotitie gemaakt. Deze is als bijlage bijgevoegd, zonder dat deze deel uit maakt van het vast te stellen bestemmingsplan.

Inwerkingtreding Omgevingswet

Inmiddels is de Omgevingswet in werking getreden. De procedure van het uitwerkingsplan voor De Wielingen kan niet meer doorlopen worden. Op het moment dat dit bestemmingsplan onderdeel wordt van het gemeentelijk omgevingsplan, wordt in beginsel de vergunningprocedure voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit gevolgd (mits het plan voldoet aan de uitwerkingsregels). In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat in dat geval de ontwerpvergunning(en) gedurende zes weken ter visie wordt gelegd. Zo kunnen derden op dezelfde wijze als onder de oude Wet ruimtelijke ordening, hun zienswijze over het bouwplan voor De Wielingen inbrengen. Dit is geborgd door dit deel van de anterieure overeenkomst expliciet in de openbare zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst op te nemen en te publiceren.

Vaststelling bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt gemotiveerd hoe voldaan wordt aan de kaders die een goede ruimtelijke ordening stelt aan deze ontwikkeling. Wij adviseren u om, met in achtneming van de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Gelet op het feit dat er een anterieure overeenkomst ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Wettelijk verplicht kostenverhaal

De ontwikkelingen als hiervoor beschreven omvatten een aangewezen bouwplan in de zin van de Wro/ Bro. Omdat in onderhavig geval het wettelijk verplichte kostenverhaal geregeld is middels een anterieure overeenkomst, kan uw raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Conclusie

Gelet op bovenstaande stellen wij voor om het bestemmingsplan 'Noordzee-De Wielingen' (NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-ON01) gewijzigd vast te stellen. Als gevolg van uw coördinatiebesluit, worden de verleende watervergunning en het vast te stellen bestemmingsplan gezien als één besluit. Na bekendmaking kunnen belanghebbenden en/of degenen die een zienswijze indienden, gedurende zes weken beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Oostburg, 11 november 2025

Hoogachtend,

De secretaris,	De burgemeester,
S.I. de Kievit-Minnaert	mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

- Oplegnotitie
 - Geanonimiseerde set zienswijzen 1 t/m 21
 - Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, incl. bijlagen.
 - Ontwerpbestemmingsplan 'Noordzee-De Wielingen'
 - Watervergunning
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2025;

gelet op artikel 3.1, 3.8, 3:30 en 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

- a. De overwegingen uit de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' over te nemen.
- b. Het bestemmingsplan 'Noordzee-De Wielingen', bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen) overeenkomstig de aanpassingen als opgenomen in de Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.
- c. Geen exploitatieplan vast te stellen.
- d. Het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren met identificatienummer NL.IMRO.1714.bpnoordzeestr2-VG01.

Sluis, 18 december 2025

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue