

Aan de gemeenteraad

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000

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

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : ED/U/2025/0004080
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door :
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Toezeggingen commissie Ruimte/AB van 25 november 2025
bijlage(n) : Een

Oostburg, - 4 DEC 2025

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van de technische vragen die gesteld zijn in de commissie Ruimte/AB op 25 november jl. kunnen we u als volgt informeren.

Ten aanzien van agendapunt 9, vaststelling bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen

1. Waarom zijn de zienswijzen niet in het bestemmingsplan meegenomen?

- Bij de stukken is het ontwerpbestemmingsplan gevoegd zoals dat ten behoeve van de zienswijzenprocedure ter inzage heeft gelegen. De beoogde wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de voorgestelde overwegingen bij elke zienswijze, maar ook, samen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, in paragraaf 6 van de Notitie zienswijzen (pag. 50 e.v.). Als het bestemmingsplan op 18 december wordt vastgesteld, wordt het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de wijzigingen in deze paragraaf aangepast alvorens het in het kader van de beroepsprocedure ter inzage te leggen.

2. Vanaf welk punt wordt de hoogte gemeten? En wat is het peil?

- Gemeten wordt vanaf het basispeil. Het peil is in artikel 1.35 van het voorliggende bestemmingsplan bepaald op 10,28 meter +NAP, zijnde de bovenzijde van de vloer van het bestaande hotel Noordzee.

3. Is het mogelijk om een beeldkwaliteitsplan toe te voegen? Zodat men de hoogte van de bouw kan afzetten tegen de hoogte van hotel de Schelde.

- Het door uw raad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan, dat ook onderdeel uitmaakt van de regels van het bestemmingsplan, is raadpleegbaar op de gemeentelijke website: www.gemeentesluis.nl/Bestuur_en_Organisatie/Projecten/Cadzand_Bad. Ter vergelijking; De Wielingen is maximaal 9 bouwlagen (27 meter) hoog, gemeten vanaf het basispeil van 10,28 meter +NAP. Daarnaast mag de punt van de kroon maximaal 32 meter bedragen vanaf het basispeil. Het volume tussen de negende bouwlaag en de kroon mag functioneel worden ingezet als mezzanine voor het onderliggende appartement; een extra bouwlaag is niet toegestaan. De toren van hotel de Schelde heeft 10 bouwlagen, gemeten vanaf 6,68 meter +NAP.

4. Klopt het dat de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van hotel Noordzee is ingetrokken?
- De aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding van hotel Noordzee is inderdaad ingetrokken.
- In de voorliggende stukken is dit vermeld in de samenvatting van het raadsvoorstel. Daarnaast is in de oplegnotitie onder het kopje **Gevraagd besluit** de volgende tekst opgenomen 'Verder is ten opzichte van het voorstel van juni 2023 de omgevingsvergunning voor het bouwen van hotel Noordzee vervallen. Deze 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'.
5. Wat is de reden dat ervoor is gekozen om de uitbreiding van het aantal hotelkamers onder te brengen bij hotel Noordzee en alle appartementen bij De Wielingen? Is dit in overeenstemming met de 50/50 regeling die is vastgesteld?
- In zowel de toelichting van het bestemmingsplan als in de Notitie zienswijzen is toegelicht dat partijen van mening zijn dat het uitbreiden van beide hotels met hotelkamers én met recreatieappartementen om te voorzien in compensatie voor de onrendabele top, een veel grotere bouwmassa op deze plot oplevert dan nu het geval is. Door de appartementen die Noordzee mag bijbouwen op het naastgelegen plot van De Wielingen te ontwikkelen, wordt een goede stedenbouwkundige samenhang voorzien en blijft meer onbebouwde ruimte over om op de beide percelen te voorzien in een kwaliteitsverbetering/landschappelijke ontwikkeling ten opzichte van de bestaande verhardingen. Het besluit dat uw raad nam in 2007, waarbij de 50/50 verhouding is vastgesteld, bepaalt niet waar de bij te bouwen recreatieappartementen moeten worden gerealiseerd, zodat er geen strijd met die regeling ontstaat.
6. Gevraagd wordt of de anterieure overeenkomst ingezien kan worden, evenals het advies van Adriaanse Van der Weel.
- Zowel de anterieure overeenkomst als het advies van Adriaanse van der Weel Advocaten kan worden ingezien ten kantore van de raadsgriffier.
7. Is het bestemmingsplan Raad van State-proof?
- Bij het maken van een bestemmingsplan bepaalt de gemeente welke bestemming een stuk grond krijgt en welke bouw- en gebruiksregels daarbij horen om ervoor te zorgen dat de ruimte in het gebied goed wordt gebruikt. De gemeenteraad heeft hierbij vrijheid om keuzes te maken en moet verschillende belangen tegen elkaar afwegen. De uitleg over deze keuzes staat in de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan en, nu er zienswijzen zijn ingediend, in de overwegingen van de Notitie zienswijzen. Als er beroep wordt ingediend bekijkt de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State of het bestemmingsplan volgens de regels is vastgesteld. Daarbij kijkt de Afdeling ook of de nadelige gevolgen van het plan niet te groot zijn in vergelijking met de doelen die het plan wil bereiken. Gelet op de voorgestelde motivering en alle onderliggende onderzoeken zijn wij van mening dat voldoende is onderbouwd dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Wij vertrouwen erop u hiermee van voldoende informatie te voorzien. Mocht u desondanks technische vragen over deze brief hebben, verzoeken we u om deze ruim voor de besluitvormende raadsvergadering bij de griffie te melden.

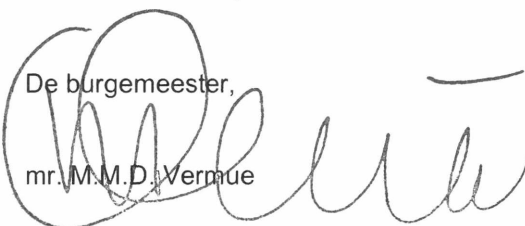
Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,


S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,


mr. M.M.D. Vermue