

Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam
Tel. 010 - 280 94 45
E-mail: dsl@dorpstadenland.nl

Burgemeester en wethouders van de
Gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Datum : 18 maart 2013
Onderwerp : Onderbouwing advies plan De Branding en het Strandhotel

Geacht College,

Eerder adviseerde de commissie inzake de plannen voor het hotel 'De Branding' en het Strandhotel. In de procedure voor de omgevingsvergunning zijn tegen deze plannen zienswijzen ingediend. Hierin wordt ingegaan op de rol van de commissie bij de advisering over deze plannen zowel inhoudelijk als procedureel. De commissie is gevraagd hierop te reageren. De commissie bevestigt u in dat kader navolgende.

Procedureel

De plannen voor beide hotels moeten worden gezien in een langjarig proces voor de aanpak van de gehele kern Cadzand-bad. Van het Cavelot terrein, via de boulevard en de duinen naar een mogelijke ontwikkeling van een jachthaven. Om richting en vorm te geven aan deze ingrijpende ontwikkeling die inderdaad een breuk met het bestaande karakter betekent, heeft de gemeente een Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad (natuurlijk stijlvol) en een beeldkwaliteitsplan (bijlage 10) laten ontwikkelen.

Op basis van dit plan zijn initiatiefnemers aan de slag gegaan.

Voor de beoordeling van de plannen van initiatiefnemers is een kwaliteitsteam ingesteld, samengesteld uit disciplines als landschap, stedenbouw, architectuur en gemeente. Dit team is in volledige onafhankelijkheid in de afgelopen jaren regelmatig bijeen geweest. De verslagen hiervan zijn illustratief voor de zorgvuldigheid waarmee dit team met initiatiefnemers contact heeft gehad en plannen heeft beoordeeld.

De gemeente maakt daarnaast, in het kader van de Woningwet (art. 12), voor de beoordeling van bouwplannen gebruik van een door de raad ingestelde onafhankelijke welstandscommissie (inmiddels commissie ruimtelijke kwaliteit genoemd). Deze komt in beeld als de plannen na een principe akkoord van het kwaliteitsteam verder worden uitgewerkt en voor een omgevingsvergunning worden ingediend. Een lid van de welstandscommissie maakt deel uit van het kwaliteitsteam. Hij/zij informeert de welstandscommissie regelmatig over de plannen welke in het kwaliteitsteam worden behandeld, houdt ruggespraak en neemt eventuele aanwijzingen mee in het overleg van het kwaliteitsteam. Deze veelvuldig toegepaste overlap tussen beide adviesorganen voorkomt dat initiatiefnemers met deze ingrijpende plannen met een aanvraag omgevingsvergunning voor een onvoorbereide commissie komen.

De commissie heeft veel waardering voor deze zorgvuldige werkwijze die de ambities van de gemeente weerspiegelt.

Inhoudelijk

In de zienswijze wordt onder 'algemeen' kort samengevat bezwaar gemaakt tegen de massaliteit van het project die tevens een trendbreuk zou betekenen met het bestaande karakter van Cadzand-bad.

Onder de subkop 'Welstand' worden, samenvattend, vraagtekens gezet bij

- de advisering d.m.v. een als stempeladvies aangeduid advies
- het niet voldoen aan de opmerkingen van de commissie dd 14-04-2011
- het volgens zienswijze indiener niet voldoen van het plan aan de welstandsnota

De commissie beaamt dat sprake is van een zogenoemde trendbreuk. De gemeente Cadzand heeft met haar ontwikkelingsplan een gewijzigde stedenbouwkundige visie voor Cadzand-bad vastgesteld. De daarin voorgestelde aanpak heeft ingrijpende consequenties voor het beeld van de badplaats. Dit is een bewuste keuze die de basis vormt voor de nu ingediende plannen. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft gedurende een proces dat meerdere jaren in beslag heeft genomen via haar gedelegeerde(n) in het kwaliteitsteam regelmatig kennis genomen van de ontwikkelingen van alle voorgestelde plannen in Cadzand-bad.

De commissie heeft haar uiteindelijke advies gebaseerd op de kaders die hiervoor door de gemeente zijn gesteld. In Cadzand-bad is dit met name het speciaal voor de ontwikkelingen in Cadzand-bad vastgestelde beeldkwaliteitsplan (bkp). Waar de welstandsnota van een gemeente voorziet in spelregels voor het beheer van de bestaande gebouwde en ongebouwde omgeving wordt een bkp ingezet als ambitiedocument voor ontwikkelingslocaties. Ingeval er geen bkp zou zijn geweest, zouden de algemene criteria uit de welstandsnota, als een soort vangnet door de commissie gehanteerd zijn. Het bkp stelt over het Duinplein dat het een complete metamorfose zal ondergaan. In het bkp zijn voor situering van 'de branding' en 'het strandhotel' t.a.v. de bouwmassa en de vormgeving ervan regieaanwijzingen aangeleverd. Beide plannen voldoen naar de mening van de commissie aan de in het bkp gestelde ambitie.

De stedenbouwkundige afmetingen die in de zienswijze als bezwaarlijk worden aangemerkt vormen geen onderdeel van de afwegingen van de welstandscommissie. Zij dienen als stedenbouwkundig uitgangspunt gehanteerd te worden door alle betrokken partijen. Slechts de vormgeving van de gebouwen zoals verwoord in de uitgangspunten van het bkp behoort binnen de eerder genoemde stedenbouwkundige kaders tot het terrein van de commissie.

In de paragraaf over bouwmassa en architectuur zijn voor het Strandhotel en de Branding uitgangspunten opgenomen over de te realiseren bouwmassa en inrichting buitenruimte. Dit zijn de spelregels die door de Raad zijn vastgesteld en als zodanig dienen als basis voor de beoordeling.

De opmerkingen die de commissie in haar schrijven dd 9 november 2012 maakt betreffen ondergeschikte onderdelen als dakkapellen. Zoals gesteld zijn deze in relatie met de schaal en maat van de ingediende plannen van een ondergeschikt belang en wegen niet op tegen de overige kwaliteiten van het plan.

Steeds bereid tot nadere toelichting verblijft,

Namens de commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Sluis.

mw. ir. A. de Back

