

Publicatie van het voornemen tot verhuur van een dijk- / strandperceel te Cadzand-Bad, in het kader van realisatie van een wellnesspaviljoen

Cadzand-Bad mag sinds 2014 het predicaat heilzame zeebadplaats dragen. Cadzand-Bad wil zich verder profileren als aantrekkelijke badplaats vanuit de status heilzame zeebadplaats en de onderscheidende mogelijkheden op het gebied van wellness. In aanloop naar het behalen van de status van de heilzame zeebadplaats in Cadzand-Bad, is een initiatief ingediend tot het realiseren van een wellnesspaviljoen in Cadzand-Bad, als uitwerking van de toen nog te verkrijgen status van heilzame zeebadplaats. Het ontwikkelen van een wellnesspaviljoen draagt positief bij aan het verder benutten, ontwikkelen, uitdragen en behouden van de status heilzame zeebadplaats in Cadzand-Bad. Het te realiseren wellnesspaviljoen is beleidsmatig geborgd in zowel de Zeeuwse Kustvisie als in het gemeentelijk beleid (strandbeleid, stimuleringsprogramma gezondheidstoerisme). De gemeente Sluis neemt in deze een faciliterende en verbindende rol ten aanzien van het behouden, ontwikkelen en benutten van de status heilzame zeebadplaats op zich. Ten aanzien van het te realiseren wellnesspaviljoen fungeert de gemeente als voorwaarden stellende partij (planologisch en inhoudelijk).



Op grond van de uitgevoerde haalbaarheids- en locatiestudie is een locatie als meest kansrijk benoemd gelegen ten oosten van de jachthaven in de oksel van de strekdijk. Deze locatie is grotendeels eigendom van Waterschap Scheldestromen (perceel OBG00 EC 1985 en 2087) en voor een klein deel gelegen op het strand wat in eigendom is van de Staat (perceel OBG00 EC 2065). De gemeente Sluis is, op basis

van een overeenkomst met de Staat, gerechtigd delen van het strand in gebruik te geven aan derden ten behoeve van recreatieve doeleinden. Het te realiseren wellnesspaviljoen op deze locatie wordt aangemerkt als dijkpaviljoen en verschilt hierdoor qua bouwsoort en contractvorm van de reguliere strandpaviljoens. De maximale te bebouwen oppervlakte van het bouwvlak waarin het wellnesspaviljoen wordt gesitueerd bedraagt 1.000 m².

Gelet op bovenstaande is de gemeente Sluis voornemens om, in afstemming met Waterschap Scheldestromen, een huurovereenkomst aan te gaan voor de duur van 15 jaar (met aansluitend de mogelijkheid tot jaarlijkse verlenging) voor de betreffende locatie met de initiatiefnemers. Gemeente Sluis en Waterschap Scheldestromen publiceren hierbij het voornemen tot het sluiten van deze overeenkomst. De initiatiefnemers worden daarbij aangemerkt als de enige serieuze gegadigden. Hiervoor geldt de volgende motivatie:

- Gegadigden zijn zelf de initiatiefnemers van het project van het wellnesspaviljoen. Het initiatief kent inmiddels een lange voorgeschiedenis (het initiatief dateert van 2015), waarbij zowel de gemeente Sluis als Waterschap Scheldestromen betrokken zijn.
- Gegadigden beschikken sinds 2017 tevens over een grondreservering bij Waterschap Scheldestromen waarvoor een jaarlijkse reserveringsbijdrage wordt betaald, voor de percelen welke in bezit zijn van Waterschap Scheldestromen (percelen OBG00 EC 1985 en 2087). Toegezegd is om bij uitvoering van het project de benodigde eigendommen middels een (huur)overeenkomst aan initiatiefnemers ter beschikking te stellen.
- Zowel het door de gemeente Sluis uit te geven strandperceel als het door Waterschap Scheldestromen uit te geven perceel worden gelet op hun individuele omvang en ligging niet als zelfstandig exploiteerbaar geacht. Door gezamenlijke uitgifte van de percelen als één perceel wordt het perceel exploiteerbaar.
- De diensten welke worden aangeboden in het wellnesspaviljoen staan, zoals vastgelegd in de 'Inhoudelijke criteria wellnesspaviljoen' (vastgesteld d.d. 11 november 2025 door het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Sluis) ten dienste van verblijfsrecreanten, bezoekers en inwoners van Cadzand-Bad en de omliggende regio. Het wellnesspaviljoen moet zowel in de vormgeving als functie een onderscheidend object zijn en wezenlijk verschillen van een regulier strandpaviljoen, er is dan ook sprake van een ondergeschikte horecafunctie. Dit brengt met zich mee dat het wellnesspaviljoen niet kan beschikken over een drank- en horecaverunning. Het wellnesspaviljoen wordt hierdoor niet als zelfstandig exploitabel geacht, maar vormt een aanvulling op het logies- en horeca-aanbod van de gegadigden.

Op basis van bovenstaande zijn de gemeente Sluis en Waterschap Scheldestromen van mening dat initiatiefnemers de meest geschikte en enige serieuze gegadigden zijn ten behoeve van de ontwikkeling van het project als voornoemd.

Reactie:

Indien u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen uitgifte in huur, dan dient u dit uiterlijk binnen 20 dagen na datum van deze publicatie kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht per mail, te richten aan info@gemeentesluis.nl en grondzaken@scheldestromen.nl, onder vermelding van "Zienswijze publicatie wellnesspaviljoen".