Notitie
Zienswijzen

ten behoeve van het
Ontwikkelkader Kanaalweg 1a t/m 5 Cadzand-Bad

Sluis, 11 mei 2023

1. Inleiding

Als gevolg van de opwaardering van Cadzand-Bad komen ook andere locaties in beeld voor (her)ontwikkeling. Dit geldt ook voor de strip met woningen langs de Kanaalweg, i.c. de huisnummers 1a t/m 5. Bij het vaststellen van het Ontwikkelingsplan Natuurlijk Stijlvol (incl. Bijlage 10) en de Schilvisie werden geen ontwikkelingen voorzien die zouden resulteren in meerdere eenheden per kavel, maar werd de vernieuwing in de geest van de Noordzeestraat verwacht. Om verzoeken om vernieuwing goed te kunnen begeleiden en te beoordelen en voor de betreffende percelen een duidelijk ontwikkelperspectief te bieden, is het (ontwerp) 'Ontwikkelkader Kanaalweg 1a t/m 5 Cadzand' opgesteld. Hierbij was het uitgangspunt dat ontwikkeling binnen het geformuleerde concept van de totale opwaardering van de badplaats past. Omdat bij de beoogde herontwikkelingsmogelijkheden ook de nu nog onbebouwde percelen worden betrokken, wordt het ruimtelijk beeld aan de Kanaalweg minder open dan nu het geval is. In feite is sprake van een beleidsmatig 'mee bewegen', maar wel met behoud van de bredere ambitie en geformuleerde kwaliteit voor de opwaardering van de badplaats.

Het ontwerp 'Ontwikkelkader Kanaalweg 1a t/m 5 Cadzand (eindconcept 21 januari 2019)' heeft met ingang van 8 mei 2019 voor een periode van zes weken (tot en met 19 juni 2019) ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn vier zienswijzen ingediend. De inhoud van de zienswijzen wordt in deze notitie samengevat weergegeven en van overwegingen en een conclusie voorzien.

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In onderstaand overzicht van ingediende zienswijze en in de verdere beantwoording daarvan wordt de indiener van de zienswijze daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen. Indieners van zienswijzen worden verder aangeduid als 'betrokkenen'.

Zienswijze	Naam	Datum ontvangst	Kenmerk
1	Betrokkenen 1	3 juni 2019	19.0007133
2	Moeliker en Platteeuw Advocaten	18 juni 2019	19.0007694
3	Betrokkenen 2	12 juni 2019	19.0007516
4	Betrokkenen 3	10 juni 2019	

In paragraaf 2 worden de zienswijzen samengevat weergegeven en zijn hieraan overwegingen en een conclusie verbonden.

2. Ingediende zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

In de zienswijze wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

1. Betrokkenen verzoeken in geval van nieuwbouw vast te houden aan de eerder opgelegde rooilijn van omstreeks 5 meter of meer van het bestaande wandelpad/de Kanaalweg. Hierbij wordt verwezen naar de als bijlage bijgevoegde zienswijze die gericht was tegen het eerder ter inzage gelegde ontwerp van het Ontwikkelkader.
2. Tevens wordt verzocht om bij eventuele nieuwbouw ook vast te houden aan een afstand van minimaal 6 meter tussen hoofdmassa's, e.e.a. overeenkomstig het Ontwikkelingsplan en Bijlage 10.

<u>Overwegingen</u>

1. Per kavel is de diepte van de voortuin bepaald. Voor huisnummers 1a en 2 is dat 5,5 meter, voor huisnummer 3 is dat 4,5 meter en voor huisnummers 4 en 5 is dat 5 meter. Voor het merendeel wordt dan ook voldaan aan hetgeen betrokkenen verzoeken. Een afwijkende (kortere) afstand voor huisnummer 3 is het gevolg van de huidige ligging van het bouwvlak op zeer korte afstand van de Kanaalweg. Voor het bepalen van deze is aangesloten bij de afstand van de bestaande bebouwing tot de Kanaalweg.
2. Het Ontwikkelkader zoals dat ter inzage heeft gelegen omvat indirect reeds bepalingen inzake de afstand tussen de villa's. Voor huisnummer 1a is bepaald dat de afstand van de villa tot de zuidelijke perceelsgrens tenminste 3 meter bedraagt. Voor de villa's ter plaatse van de huisnummers 2 en geldt een aan te houden afstand van 3 meter tot zowel de noordelijke als de zuidelijke perceelsgrens. Voor de huisnummers 4 en 5 geldt dat de afstand tenminste 3 meter bedraagt tot de noordelijke perceelsgrens c.q. gelijk aan de huidige situatie, de afstand tot de zuidelijke perceelsgrens bedraagt tenminste 5 meter. Gelet hierop is de afstand tussen de bouwmassa's vastgelegd en bedraagt deze tussen de villa's de gevraagde zes meter (3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen per villa). Hiermee voldoet het Ontwikkelkader aan hetgeen betrokkenen vragen, aanpassing van het kader is dan ook niet nodig. De ervaring leert dat onduidelijkheid kan ontstaan wanneer de hoofdbouwmassa voorzien wordt van balkons of (dak) overstekken. Balkons dienen zich, gelet op het bepaalde in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek op tenminste 2 meter vanaf de perceelsgrens te bevinden. Als deze ondergeschikt van aard zijn, Franse balkons o.i.d. lijkt dit mogelijk. (Dak)overstekken die, al dan niet in combinatie met balkons, breder zijn dan 75 cm maken onderdeel uit van de hoofdbouwmassa. Het Ontwikkelkader wordt op deze onderdelen aangevuld/verduidelijkt.

<u>Conclusie</u>

De zienswijze geeft aanleiding om het Ontwikkelkader aan te passen waarbij wordt omschreven wanneer balkons en/of (dak)overstekken de hoofdbouwmassa beïnvloeden.

2.1 Moeliker en Platteeuw Advocaten

In de zienswijze wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

1. Het Ontwikkelkader beperkt naar de mening van betrokkenen de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel dat betrokkenen in eigendom hebben verworven ten opzichte van het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad. De op 17 april 2019 aangevraagde omgevingsvergunning zou, als gevolg van het vaststellen van het Ontwikkelkader, mogelijk niet langer verleend kunnen worden.
2. Betrokkenen menen dat de huidige aanpak in procedureel opzicht niet juist en ook niet toelaatbaar is, nu sinds het Ontwikkelingsplan in 2010 werd vastgesteld al diverse herontwikkelingen op verschillende locaties in Cadzand-Bad plaatsgevonden op basis van het Ontwikkelingsplan.

3. Voor zover de beslissing om thans met een Ontwikkelkader te willen gaan werken al correct zou zijn, zijn betrokkenen van oordeel dat de procedure om tot de vaststelling van een definitief Ontwikkelkader te komen, niet juist is ingestoken nu de Commissie Ruimte/AB niet bevoegd was een dergelijk besluit te nemen. Denkbaar was geweest om:
   a. het zelfstandig, zonder tussenkomst van de raad en/of de Commissie Ruimte/AB, door het college besluiten om een inspraakprocedure te doorlopen.
   b. of om een besluit daartoe door de raad te laten nemen.
4. Zelfs als de procedure juist is ingestoken, zijn betrokkenen van mening dat de raad geen Ontwikkelkader mag vaststellen dat inbreuk maakt op de rechten en gerechtvaardigde verwachtingen die met de vaststelling van het Ontwikkelingsplan in het leven zijn geroepen. Dit klemt te meer nu betrokkenen van mening zijn dat ook voor andere locaties omgevingsvergunningen zijn verleend en bestemmingsplannen zijn vastgesteld, die meer ruimte bieden dan het Ontwikkelingsplan zou toestaan. Er is naar de mening van betrokkenen in ieder geval geen grondslag om voor plannen zoals betrokkenen die voor ogen hebben een aanvullend Ontwikkelkader vast te stellen.
5. Voor betrokkenen is onduidelijk wat het bestuur nu beoogt met de vaststelling van een Ontwikkelkader voor de Kanaalweg. Het had in de rede gelegen om het Ontwikkelingsplan aan te passen of in plaats van de beheersverordening een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Ook is onduidelijk welke (juridische) status een eenmaal vastgesteld Ontwikkelkader zal hebben. Betrokkenen gaan ervan uit dat een dergelijk Ontwikkelkader in elk geval niet de status van een bestemmingsplan of een beheersverordening zal hebben.
6. Betrokkenen stellen zich op het standpunt dat het Ontwikkelkader zoals nu ter inzage gelegd de mogelijkheden tot herontwikkeling van het perceel Kanaalweg 3 onredelijk en onevenredig beperkt in verhouding tot het Ontwikkelingsplan. Het Ontwikkelingsplan staat bebouwing toe met een bouwhoogte van maximaal 10 meter (2 bouwlagen met een kap of 3 bouwlagen indien plat afgedekt). Er geldt geen beperking t.a.v. het aantal eenheden. Het Ontwikkelkader bevat twee opties:
   a. 1 of 2 grondgebonden woningen of 1 villa met drie appartementen, aangevuld met een ‘achterhuis’ met 1 woning of 2 appartementen.
   b. De bouw van 1 hoofdwoning (zonder achterhuis), in de vorm van 1 of 2 grondgebonden woningen of een gebouw met maximaal 4 appartementen.
7. De in 2019 aangevraagde vergunning, die qua omvang al een compromis is tussen het Ontwikkelingsplan en het Ontwikkelkader, omvat 1 gebouw met 7 appartementen in 3 bouwlagen. De optie om een zgn. ‘achterhuis’ te realiseren is voor hen niet aanvaardbaar. Voor zover bekend, verzetten ook omwonenden zich hiertegen.
8. Ook de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen worden in het Ontwikkelkader beperkt:
   a. Aan de zuidzijde wordt 4 meter voorgesteld ipv de thans geldende 3 meter;
   b. Aan de noordzijde wordt perceel, kadastraal bekend als nr. 1506, buiten beschouwing gelaten. Hierdoor neem de afstand toe tot gemiddeld 5,30 meter in plaats van de thans geldende 3 meter. Hierbij wordt verwezen naar de als bijlage 2 bijgevoegde notitie van bureau De Koster Ruimtelijke Ordening.
9. Betrokkenen concluderen uit vorenstaande dat de beperkingen als gevolg van het Ontwikkelkader onredelijk zijn en het Ontwikkelkader als zodanig overbodig is. Een ruimtelijke procedure kan uitsluitsel geven over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een bouwplan.

<u>Overwegingen</u>

1. Het Ontwikkelingsplan als zodanig heeft de basis gevormd voor het opstellen van beeldkwaliteitskaders in de vorm van Bijlage 10 en de Schilvisie. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan deze kaders. Bijlage 10 bepaalt voor de nieuwbouw langs de Kanaalweg dat deze een dorpser karakter hebben dan de herenhuizen aan de Scheldestraat. Dit komt onder meer tot uiting door een beperktere bouwhoogte van maximaal 10 meter (2 lagen met een kap of 3 lagen plat met een terugliggende 3^{e} bouwlaag). De afstand tot de voorste perceelsgrens kan variëren

van 1 tot 5 meter. De hoofdkleuren zijn wit (gevels) en rood (daken). De later vastgestelde Schilvisie gaat niet verder in op dit bebouwingscluster. De geformuleerde eisen zijn beperkt. Dit houdt niet in dat alle beoogde nieuwbouw in overeenstemming is met de gewenste kwaliteit voor de badplaats. Om deze kwaliteit te bewaken is het Q-team in het leven geroepen. In het ontwerpproces stuur het Q-team aan (en bij) teneinde te voorkomen dat het algemene beeld en de gewenste beeldkwaliteit niet worden bereikt of worden verstoord. De hiervoor geschetste randvoorwaarden boden te weinig houvast voor de ontwerpers van de nieuwe plannen en voor de omgeving te weinig duidelijkheid en rechtszekerheid. Reden waarom het Ontwikkelkader dat nu voorligt, is opgesteld. Duidelijkere kaders houden niet zozeer een beperking in, maar geven meer richting. Zo de op 17 april 2019 aangevraagde omgevingsvergunning, als gevolg van het vaststellen van het Ontwikkelkader, niet langer verleend kunnen worden, ligt dat niet zozeer aan dat kader maar meer aan de omvang en (beeld)kwaliteit van het beoogde bouwplan. Ook zonder Ontwikkelkader zou niet zonder meer medewerking aan de plannen zijn verleend. Betrokkenen hebben dat zelf ook ingezien, nu hangende de vaststellingsprocedure van dit Ontwikkelkader een volledig nieuw (en passend) bouwplan is ontwikkeld.

2. Alle ontwikkelingen vinden plaats op basis van het Ontwikkelingsplan en de daarbij behorende Bijlage 10 of Schilvisie. Zoals eerder opgemerkt bevatten de documenten gezamenlijk een duidelijk beeld over de ontwikkelrichting van de badplaats. Een verder uitgewerkt kader is voor dit bebouwingscluster van belang gebleken, teneinde te voorkomen dat juist de ontwikkelrichting (dorps karakter en badplaatsidentiteit) niet voldoende helder is en ingediende plannen onvoldoende kwaliteit bieden. Een beter kader betekent betere plannen.
3. De procedure om tot de vaststelling van een definitief Ontwikkelkader te komen, is een bevoegdheid van het college. Teneinde ook het bestuurlijk draagvlak bij de gemeenteraad te onderzoeken is het ontwerp Ontwikkelkader voorgelegd aan de Commissie Ruimte/AB. Nu over de vaststelling van het definitieve ontwikkelkader door de gemeenteraad wordt besloten, is er geen sprake van een onbevoegd genomen besluit.
4. Zoals onder 1 is overwogen, vormt het Ontwikkelkader geen inbreuk op de rechten van betrokkenen. Het Ontwikkelingsplan met Bijlage 10 / Schilvisie is immers geen bestemmingsplan, van een limitatief imperatief stelsel om te komen tot een vergunning is geen sprake. Het zijn beleidskaders om tot herontwikkeling van de badplaats te komen. Dit betekent niet dat elk nieuw gebouw dat niet hoger wordt dan 10 meter, op tenminste 1 meter uit de voorste perceelsgrens staat en in rood en wit is uitgevoerd als passend kan worden beschouwd. Immers, het nieuwe gebouw moet passen binnen het dorpse karakter en de badplaatsidentiteit. De beperkte kaders van het Ontwikkelingplan geven dus vooral veel ruimte voor discussie over wat dat nu is, een dorps karakter en de vorming van een badplaatsidentiteit. Om die discussie te beperken, en teleurstellingen te voorkomen, dient dit Ontwikkelkader. Voor zover gesteld wordt dat er plannen zijn ontwikkeld die meer ruimte hebben gevraagd dan het Ontwikkelingsplan toestaat, is dit niet met feiten of argumenten onderbouwd. Er is dan ook geen basis om niet tot vaststelling van het Ontwikkelkader over te gaan.
5. Zoals in de vorige punten is overwogen, beoogt het bestuur met de vaststelling van het Ontwikkelkader een passende uitwerking te bieden van de geschetste kaders in het Ontwikkelingsplan met Bijlage 10 / Schilvisie, nu deze kaders zeer beperkt zijn en leiden tot onduidelijkheid voor zowel ontwikkelende partijen als omwonenden. Anders dan betrokkenen menen is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan hier niet opportuun, omdat dan tevens een exploitatieplan benodigd is. De daarmee samenhangende kosten en arbeid zouden ten laste komen van de burger in zijn algemeenheid als geen van de, of niet alle, perceelseigenaren tot ontwikkeling overgaan. Een wijziging van het Ontwikkelingsplan of Bijlage 10 heeft in juridische zin geen andere status dan een uitwerking ervan. Vanzelfsprekend is geen sprake van een bestemmingsplan (mede gelet op de financiële overwegingen) of een beheersverordening (welke niet geschikt is voor herontwikkeling).
6. De mogelijkheden tot herontwikkeling van het perceel Kanaalweg 3 worden, anders dan betrokkenen menen, niet onredelijk of onevenredig beperkt in verhouding tot het

Ontwikkelingsplan. Dat het Ontwikkelingsplan geen letterlijke beperking kent van het aantal eenheden betekent niet dat die beperking niet volgt uit het gewenste meer dorpse en informelere karakter van dit bebouwingscluster ten opzichte van de Scheldestraat. De herenhuizen aldaar omvatten maximaal 5 appartementen. Alleen hieruit volgt al een beperking van het aantal. Om onduidelijkheid over dit uitgangspunt te voorkomen, bevat het Ontwikkelkader bevat twee opties die beiden worden gezien als een goede invulling van dat algemene uitgangspunt. Van enige beperking is dan ook geen sprake.

7. De in 2019 aangevraagde vergunning, die 1 gebouw met 7 appartementen in 3 bouwlagen omvat, past anders dan betrokkenen lijken te veronderstellen, niet binnen de genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten ' dorpser en informeler'. Het bouwplan is dan ook niet ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Om zoveel mogelijk onduidelijkheid, voor zowel initiatiefnemers als omwonenden, weg te nemen over de vraag wat dan wel ruimtelijk aanvaardbaar is, is nu juist dit Ontwikkelkader opgesteld. Na vaststelling vormt dit, net het Ontwikkelingsplan met Bijlage 10 en Schilvisie een basis waarop de gewenste planontwikkeling tot stand kan komen. Het college heeft daarbij besloten, met instemming van de initiatiefnemer en op verzoek van de omwonenden, optie 1 van het Ontwikkelkader te laten vervallen. Er is immers een ruimtelijk acceptabel plan ontwikkeld zonder gebruikmaking van de optie van een achterhuis. Hiermee menen wij recht te doen aan alle betrokken belangen.
8. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen worden in het Ontwikkelkader niet beperkt, maar aangegeven. Nu is duidelijk bij welke afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen bebouwing als voldoende dorps en informeel kan worden gezien. Zonder Ontwikkelkader wordt dit per bouwplan beoordeeld, wat, zoals eerder al opgemerkt, tot veel onzekerheid leidt, zowel bij initiatiefnemers als bij omwonenden. De ervaring leert dat ook onduidelijkheid kan ontstaan wanneer de hoofdbouwmassa voorzien wordt van balkons of (dak) overstekken. Balkons dienen zich, gelet op het bepaalde in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek op tenminste 2 meter vanaf de perceelsgrens te bevinden. Als deze ondergeschikt van aard zijn, Franse balkons o.i.d. lijkt dit mogelijk. (Dak)overstekken die, al dan niet in combinatie met balkons, breder zijn dan 75 cm maken onderdeel uit van de hoofdbouwmassa. Het Ontwikkelkader wordt op deze onderdelen aangevuld/verduidelijkt.
9. Anders dan betrokkenen menen, is van beperkingen als gevolg van het Ontwikkelkader geen sprake en het Ontwikkelkader als zodanig niet overbodig, zoals in de vorige punten gemotiveerd naar voren is gebracht. Een ruimtelijke procedure geeft uitsluitsel geven over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een bouwplan, maar er moet wel eerst een beleidsmatig en dus stedenbouwkundig aanvaardbaar bouwplan zijn of worden ontwikkeld om toe te komen aan het voeren van een dergelijke procedure. Het Ontwikkelkader maakt nu juist dat mogelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het Ontwikkelkader aan te passen:

1. Er wordt omschreven wanneer balkons en/of (dak)overstekken de hoofdbouwmassa beïnvloeden.
2. Optie 1 voor de herontwikkeling van Kanaalweg 3 vervalt. De tekst van het Ontwikkelkader wordt hierop aangepast.

2.3 Zienswijze 3

In de zienswijze wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

1. In het Ontwikkelkader zijn twee opties opgenomen voor het perceel Kanaalweg 3. Betrokkene ondersteunt het standpunt van de betrokkenen van zienswijze 4 en andere omwonenden m.b.t. de voorkeur voor optie nr. 2 voor de Kanaalweg 3, onder de door de insprekers genoemde randvoorwaarden. Hierbij zou ontwikkeling plaatsvinden door de realisatie van 1 villa.
2. Betrokkene verzoekt wanneer de raad voor optie 1 kiest, ontwikkeling van een villa aan de zijde van de Kanaalweg met een apart achterhuis, nadere bouwvoorschriften op te nemen. Beoogd

wordt uit te sluiten dat aan de westzijde van het achterhuis op de eerste verdieping een balkon of terras wordt gerealiseerd. Beoogd wordt de privacy van nabij gelegen percelen te garanderen.

Overwegingen

1. En 2. Binnen het vast te stellen Ontwikkelkader zal, mede op verzoek van betrokkenen en met instemming van de initiatiefnemer, de optie voor herontwikkeling met een achterhuis (optie 1), komen te vervallen. Er is immers een ruimtelijk acceptabel plan ontwikkeld zonder gebruikmaking van de optie van een achterhuis. Hiermee menen wij recht te doen aan alle betrokken belangen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het Ontwikkelkader aan te passen, optie 1 voor de herontwikkeling van Kanaalweg 3 vervalt. De tekst van het Ontwikkelkader wordt hierop aangepast.

2.4 Zienswijze 4

In de zienswijze wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

1. Betrokkenen verzoeken om bij de beoordeling van het kader de uitgangspunten uit de Schilvisie in acht te nemen: een dorps karakter en maximaal twee lagen met een kap. Het betreft een overgangsgebied van Cadzand-Bad naar het Zwin. Noordzeestraat (Westzijde), Kanaalweg en Sincfal zijn laagbouw gebieden met losstaande woningen en villa's met tuinen. Het dorpse karakter betreft niet alleen de bebouwingstypologie, maar ook de menging van vaste bewoning en deeltijd-bewoning of recreatief gebruik, waardoor een dorpse gemeenschap is ontstaan, die betrokkenen graag willen behouden.
2. Betrokkenen verzoeken bij de vaststelling te voorzien in de volgende aanpassingen:
   a. Voorzien in 1 enkel bouwvlak per perceel, waarbij de begrenzing in de beheersverordening en het onderliggende bestemmingsplan in acht worden genomen.
   b. Er worden geen grotere bouwvlakken toegestaan, behalve aan de achterzijde van het perceel Kanaalweg 3 mits dit niet meer is dan aan de voorzijde wordt gecorrigeerd met dezelfde oppervlakte. Als de voorgevelrooilijn over alle percelen gelijk getrokken wordt, komt dit de groene entree van Cadzand-Bad ten goede.
   c. Vasthouden aan een afstand van 5 meter uit de straat bij herbouw van woningen. Volgens betrokkenen is er geen aanleiding om de bebouwingsoppervlakte van Kanaalweg 3 te splitsen in twee delen en ook nog groter te maken dan op de andere kavels, omdat het idee van een villa met een tuin dan verloren gaat.
3. Verzocht wordt geen ontsluiting van Kanaalweg 3 op het Park Sincfal toe te staan. In de stukken wordt gesproken over ontsluiting via de "Sincfal parking". Betrokkenen nemen aan dat het de parking betreft achter de huizen langs de Kanaalweg 1a en 2. Het heeft de voorkeur van de vaste bewoners om de ontsluiting van Kanaalweg 3 via de Kanaalweg te handhaven.
4. Betrokkenen verzoeken voor alle kavels aan de achterzijde van de bebouwing ook uit te gaan van twee lagen met kap, maar dan gemeten vanaf het lager gelegen straatpeil van Sincfal dat lager ligt dan de Kanaalweg. De omschrijvingen die zijn opgenomen voor Kanaalweg 4 /5 ook laten gelden voor Kanaalweg 1a, 2 en 3, dus lagere goothoogtes aan de achterzijde.
5. Betrokkenen verzoeken om minimaal 6 meter tussen de panden aan houden.
6. Betrokkenen zijn van mening dat een tegemoetkoming aan hun wensen leidt tot nieuwe bebouwing in de vorm van villa's in een tuin, met parkeren op eigen erf, waarbij het groene karakter behouden blijft of versterkt wordt. De op de hoek gebouwde Villa Kanaalweg/Noorzeestraat zou daarbij de referentie moeten zijn voor wat betreft de bouwmassa.

Overwegingen

1. Naar onze mening houden de omschreven kaders voldoende rekening met het dorpse karakter, zowel qua wijze van bebouwen (de geldende goot- en bouwhoogten blijven gehandhaafd), als

qua functie. Uitdrukkelijk is vastgelegd dat het gebruik voor permanente bewoning mag worden gecontinueerd, overeenkomstig het gebruik dat thans in de beheersverordening/het onderliggende bestemmingsplan is vastgelegd. Dat betekent in de praktijk dat 1 woning voor permanente bewoning is toegestaan, behalve ter plaatse van de huisnummers 4 en 5. Daar zijn nu ook twee woningen voor permanente bewoning toegelaten.

2. Omdat het Ontwikkelkader een beleidskader is en geen juridisch-planologisch kader zoals een bestemmingsplan of beheersverordening, is geen sprake van een bouwvlak in juridische zin. De beoogde nieuw moet worden gerealiseerd binnen verbaal aangegeven begrenzingen. Deze komen, behalve voor Kanaalweg 3, overeen met de bouwvlakken die in de beheersverordening en het onderliggende bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit is ook beschreven op pagina 6 van het Ontwikkelkader onder **Vorm en hoogten van de bouwmassa's aan kanaalzijde**. Op het perceel Kanaalweg 3 mag verder naar achteren uitgebouwd dan in de beheersverordening is toegelaten, maar minder ver naar voren. Stedenbouwkundig wordt dit aanvaardbaar geacht door de beperktere breedte van het perceel en de wens de bebouwing minder ver richting de Kanaalweg te situeren en meer in lijn te brengen met de overige gebouwen in dit cluster. Er wordt vasthouden aan een afstand van 5 meter uit de straat bij vernieuwing van de bebouwing, behalve bij Kanaalweg 3, nu de bebouwing hier vrijwel aan de weg ligt. Een afstand van 3,5 meter wordt hier passend geacht, zie hiervoor ook zienswijze 2.1 onder 1.
3. Teneinde het hoogteverschil tussen de Kanaalweg en de Sincfal parking te overbruggen om parkeren op het achterterrein toe te staan, menen wij dat ontsluiting van de parking ruimtelijk acceptabel is. Inmiddels is een bouwplan ontwikkeld voor het perceel Kanaalweg 3 met 4 appartementen, waardoor geen onevenredige verkeershinder wordt verwacht voor de eigenaren/bewoners van kavels in de directe omgeving van het perceel. Hierbij is in aanmerking genomen dat de kavel smaller is dan de overige kavels en het door het hoogteverschil niet mogelijk is via de zijde van de Kanaalweg het achtererf te bereiken. Dit is voor het parkeren wel gewenst, parkeren aan de kanaalzijde kan afbreuk doen aan de entree van de badplaats. Juist door de auto's 'achterom' naar het perceel te leiden, is aan de kanaalzijde realisatie van een sterk tuinbeeld het beste geborgd (geen inrit, hellingbaan in het zicht vanaf de Kanaalweg) .
4. De kavels met huisnummers 3, 4 en 5 kennen een hoogteverschil tussen de voor- en de achterzijde, reden waarom hier bepalingen zijn opgenomen ten behoeve van de bouwhoogtes aan de achterzijde. Hierbij is in de overwegingen betrokken dat zich hier ook, en met name bij de huisnummers 4 en 5, de overgang naar Sincfal bevindt, welke overgang ruimtelijk aanvaardbaar kan worden gerealiseerd door een geleding van de bouwmassa te vragen. Voor de overige huisnummers is dat, gelet op de omvang van de percelen en de afstand tot de bestaande bebouwing niet nodig, in ieder geval niet op de wijze waarop dit bij de huisnummers 4 en 5 is verwoord. Nummer 3 kent een eigen, uitgebreide, omschrijving van de aanvaardbare bebouwingsmogelijkheden, deze hoeven niet gelijk te zijn aan die van de huisnummers 4 en 5. Daarvoor zijn er te veel verschillen tussen de individuele kavels.
5. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze, verwijzen wij naar hetgeen is opgenomen bij zienswijze 2.1 onder 2.
6. Gemeend wordt dat het Ontwikkelkader al in voldoende mate voldoet aan de door betrokkenen naar voren gebrachte wensen, zodat het door alle partijen beoogde doel om een aantrekkelijke entree van de badplaats te realiseren zonder meer kan worden behaald.

<u>Conclusie</u>
De zienswijze geeft geen aanleiding om het Ontwikkelkader aan te passen.