Gemeente Sluis
Ingekomen
0 3 JUNI 2019
NR.

Cadzand-Bad, 27 mei 2019.

Aan: Aan de gemeenteraad van de gemeente Sluis.

Van: [redacted] resp.

Betreft: Onze zienswijze ten aanzien van "Ontwikkelkader en beeldkwaliteit Kanaalweg 1a t/m 5 te Cadzand-Bad".

Bijlage: Onze door ons allen ondertekende zienswijze, met toelichting, zoals die door ons ook al onder de aandacht is gebracht tijdens de commisievergadering "commissie Ruimte A/B" van 16-04-2019.

Beste mensen,

Wij willen u vriendelijk vragen om in geval van nieuwbouw en/of rigoreuze verbouw dan wel vergroting van een bestaande woning aan de Kanaalweg te Cadzand-Bad, vast te houden aan de rooilijn van omstreeks 5 meter, die allen is opgelegd, die na 1979 hier aan de Kanaalweg hebben gebouwd. Zie verder de bijgevoegde kopie van onze eerder al ingediende en door ons allen ondertekende zienswijze. Zie AUB ook de 3 bijlagen onder punt 3 (spreekrecht burgers) van het verslag van de hierboven genoemde commissievergadering, resp. "03 P. de Bruijne 3, 2 en 1".

Tot slot willen wij u ook langs deze weg nogmaals vriendelijk vragen, om bij eventuele nieuwbouw en/of vergroting van een bestaande woning vast te houden aan het vereiste: "De afstand tussen de hoofdmassa's betreft minimaal 6 meter", zoals u dat ook in uw Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad *natuurlijk stijlvol* , bijlage 10 Ruimtelijke Visie en beeldkwaliteit (rapportversie volgens het besluit van de gemeenteraad van 25 februarie 2010), op blz. 31, aangeeft.

U alvast hartelijk bedankend voor uw aandacht voor onze hierbij onder uw aandacht gebrachte zienswijze en erop vertrouwend dat u de door ons aangegeven feiten in aanmerking zult nemen bij uw definitieve vaststelling van één en ander, groet ik u vriendelijk,

Namens [redacted] de Kanaalweg te Cadzand-Bad,

[redacted]

19.0007133
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Aan: Aan College Burgemeester en Wethouders Sluis,
t.a.v. dhr. Peter Ploegaert, wethouder Ruimtelijke Ordening. Postbus 27,
4500 AA Oostburg.

Van:

Betreft: Eventuele nieuwbouw aan de Kanaalweg te Cadzand-Bad.

Geachte dames en heren,

Vriendelijk willen wij uw aandacht vragen voor hetvolgende:

- De Kanaalweg en de daaraangrenzende Noorzeestraat zijn 2 bewoonde straten in Cadzand-Haven. Zij behoren tot de weinige straten in Cadzand-Bad waar een belangrijk deel van de woningen al decenia lang permanent bewoond worden.

- Omstreeks 1979 werden de bestaande woningen van onze ouders, (over-)grootouders en/of andere naaste familieleden onteigend te Cadzand-Haven, in verband met de hier toen uitgevoerde Deltawerken. Zij kregen toen allen bouwgrond toegewezen aan de Kanaalweg, om de huizen nieuw te bouwen die wij hier nu bewonen. Een vereiste was daarbij dat zij allen omstreeks 5 meter of verder van het nu bestaande wandelpad langs onze huizen vrij zouden houden, waardoor al onze huizen nu ook een ruime tuin hebben aan de zijde van de Kanaalweg.

- In uw Onwikkelingslan Cadzand-Bad *natuurlijk stijlvol, bijlage 10* Ruimtelijke visie en beeldkwaliteit (*rapportversie volgens het besluit van de gemeenteraad van 25 februari 2010), op blz. 31,* geeft u hetvolgende aan. "De invalsroute langs het kanaal heeft een groen karakter. De invulling van de tuinen speelt een belangrijke bijdrage in de beeldvorming. De voortuinen zijn groen en de verharding beperkt zich tot het minimaal noodzakelijke....."

Gezien het voorgaande willen wij u a
vriendelijk vragen om in geval van mogelijke nieuwbouw aan de Kanaalweg in Cadzand-Bad, vast te houden aan de eerder opgelegde rooilijn van omstreeks 5 meter of meer van het bestaande wandelpad.

Tot slot willen wij u ook vriendelijk vragen om bij eventuele nieuwbouw ook vast te houden het het vereiste "De afstanden tussen de hoofdmassa's betreft minimaal 6 meter", Zoals u dat ook in uw Onwikkelingsplan Cadzand-Bad *natuurlijk stijlvol, bijlage 10* Ruimtelijke visie en beeldkwaliteit (*rapportversie volgens het besluit van de gemeenteraad van 25 februari 2010), op blz. 31, aangeeft.*

Wij danken u hartelijk voor uw aandacht en vertrouwen erop dat u de hierbij aangegeven feiten in aanmerking neemt.

Cadzand-Bad, vrijdag 12 april 2019. Namens de permanente bewoners van:

53%
3D
Google
Google
51°22'29"N 3°22'51"E 273 m

2

Moeliker & Platteeuw Advocaten

Mr. K.M. Moeliker
Mr J.A. Platteeuw

Hoogstraat 16
4331 KR Middelburg

telefoon 0118 501010
fax 0118 618855
info@mpadvocaten.nl
www.mpadvocaten.nl
Bankrekening
NL56 RABO 0105 3714 08
Stichting Beheer
Derdengelden
Moeliker & Platteeuw
Advocaten

AANGETEKEND
Aan de raad van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

Tevens vooruit via e-mail: info@gemeentesluis.nl
en per telefax: 0117 - 452 241

Gemeente Sluis
Ingekomen
18 JUNI 2019
NR.

Middelburg, 18 juni 2019
onze ref.
uw ref. Ontwikkelkader en beeldkwaliteit Kanaalweg 1a t/m 5 Cadzand-Bad
e-mail: moeliker@mpadvocaten.nl

19.0007694
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Geachte leden van de raad,

Inleiding

Aan mij zijn toevertrouwd de belangen van [redacted] M [redacted] ienten].

Cliënten zijn eigenaren van een drietal percelen a [redacted] e Cadzand. Deze drie percelen vormen tezamen de locatie K[redacted] gaat om de navolgende drie percelen:
- het perceel, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie [redacted] nummer [redacted], groot [redacted]
- het perceel, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie [redacted] ummer [redacted] groot [redacted]
- het perceel, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie [redacted], nummer [redacted], groot [redacted]

De genoemde drie percelen zullen hieronder gemakshalve gezamenlijk worden aangeduid als het perceel Kanaalweg 3.

U treft bijgaand aan een kopie van een uittreksel uit de kadastrale kaart waarop de ligging van het perceel [redacted] (en de drie kadastrale percelen die tezamen dat perceel vormen) is weergegeven (**bijlage 1**). Het perceel [redacted] is in totaal groot 00.07.92 ha. Op dit perceel bevindt zich een (gedateerd) woonhuis met aanbehoren, erf en tuin. Cliënten zijn sinds 2[redacted] eigenaren van het perceel [redacted].

Het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente ('het college') heeft recentelijk aan de Commissie Ruimte/AB uit uw raad een (ongedateerde) notitie doen toekomen waarin verzocht werd het bij die notitie gevoegde 'Ontwikkelkader en beeldkwaliteit Kanaalweg 1a t/m 5 Cadzand-

Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met Moeliker & Platteeuw Advocaten B.V., ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 22064430.
Op de overeenkomst zijn algemene voorwaarden van toepassing die zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Middelburg.

Bad' ('het Ontwikkelkader'), opgesteld door het gemeentelijke zgn. Q-team, vrij te geven voor inspraak en advies.

Genoemd verzoek van het college is behandeld in de vergadering van de genoemde commissie van 16 april 2019. In die vergadering zijn de leden van de genoemde commissie, met uitzondering van de heer Butter, akkoord gegaan met het vrijgeven van de genoemde notitie voor inspraak. Daarbij heeft de commissie het college verzocht om degenen die over het betreffende onderwerp tijdens de vergadering van 16 april 2019 hadden ingesproken, in kennis te stellen van de tervisielegging van het Ontwikkelkader. Ook heeft de commissie het college verzocht om in overleg te gaan met 'de omwonenden'.

In week 19 van 2019 heeft het college op grond van art. 2a van de Inspraakverordening gemeente Sluis bekendgemaakt dat het ('aanvullend') Ontwikkelkader (waarin ook de gewenste beeldkwaliteit wordt omschreven) met ingang van 8 mei 2019 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage ligt.

Ook is toen gepubliceerd dat iedereen tijdens de termijn van terinzagelegging schriftelijk een inspraakreactie bij het college kan indienen en wel door het richten van een schriftelijke zienswijze aan de raad. Cliënten maken langs deze weg gebruik van de geboden gelegenheid om een inspraakreactie over het Ontwikkelkader naar voren te brengen.

Huidig planologisch kader

Het perceel [redacted] valt binnen het plangebied van de Beheersverordening Cadzand-Bad, vastgesteld op 26 september 2013, evenals binnen het plangebied van het Parapluplan archeologie, vastgesteld op 31 januari 2019. Feitelijk echter is op dit perceel nog steeds van toepassing het bestemmingsplan Cadzand-Bad West, vastgesteld in 2001, dat in de genoemde beheersverordening is opgenomen.

In 2010 is vastgesteld het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad Natuurlijk Stijlvol ('het Ontwikkelingsplan'). Het Ontwikkelingsplan biedt mogelijkheden tot herontwikkeling van de bestaande bebouwing langs de Kanaalweg, waaronder ook op het perceel Kanaalweg 3. De inhoud van het Ontwikkelingsplan heeft cliënten doen besluiten om op 23 mei 2017 een overeenkomst tot aankoop van het perceel Kanaalweg 3 aan te gaan (welke koopovereenkomst uiteindelijk heeft geleid tot een notariële eigendomsoverdracht bij akte van 22 februari 2018).

Het thans ter inzage gelegde Ontwikkelkader beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel [redacted] zoals deze besloten liggen in het Ontwikkelingsplan. Cliënten worden hierdoor rechtstreeks in hun belang getroffen. Zij hebben derhalve recht en belang een inspraakreactie over het thans ter inzage gelegde Ontwikkelkader naar voren te brengen.

Dat laatste klemt nog te meer nu cliënten op 17 april 2019 een omgevingsvergunning bij het college hebben aangevraagd voor de daadwerkelijke herontwikkeling van het [redacted]. Indien het Ontwikkelkader op enig moment definitief vastgesteld zou worden conform het thans ter inzage gelegde eindconcept daarvan betekent dit dat het bouwplan waarvoor cliënten op de genoemde datum een omgevingsvergunning hebben aangevraagd, niet, althans niet zonder meer, verleend kan worden.

De inhoud van de inspraakreactie van cliënten

Cliënten zullen thans uiteenzetten wat hun reactie is op het feit dat het eindconcept van het Ontwikkelkader thans ter inzage is gelegd. Vervolgens zullen zij uiteenzetten wat hun reactie is op de inhoud van het ter inzage gelegde eindconcept van het Ontwikkelkader.

1.
Cliënten menen dat de huidige aanpak in procedureel opzicht niet juist en ook niet toelaatbaar is. Sinds het Ontwikkelingsplan in 2010 werd vastgesteld hebben al diverse herontwikkelingen op verschillende locaties in Cadzand-Bad plaatsgevonden, te weten op basis van het Ontwikkelingsplan zelf.

In de regel is dat steeds gebeurd door het verlenen van omgevingsvergunningen. Voor zover cliënten bekend zijn bij dergelijke omgevingsvergunningen in de afgelopen jaren geregeld ruimere ontwikkelingsmogelijkheden toegekend dan in het Ontwikkelingsplan besloten lagen. Ook zijn voor zover cliënten bekend in sommige gevallen 'postzegelplannen' vastgesteld, in veel gevallen ook weer ruimer dan het Ontwikkelingsplan toestond.

Cliënten zien dan ook niet in waarom nu opeens ten aanzien van onder meer het perceel gewerkt zou moeten worden met een Ontwikkelkader. Om meerdere redenen heeft het verreweg de voorkeur om ook ten aanzien van de herontwikkeling van het perceel te werken met een omgevingsvergunning of een postzegelplan.

Daarin kan dan ten aanzien van dit concrete perceel precies worden bepaald wat wel en wat niet toegestaan is/wordt. Hetzelfde geldt ook voor het geval andere percelen van de onderhavige 'strip' langs de Kanaalweg vroeg of laat tot herontwikkeling gebracht zouden gaan worden.

Cliënten stellen zich verder op het standpunt dat zij ten onrechte ook pas in een laat stadium, toen zij al volop met de gemeente in overleg waren over hun plan tot herontwikkeling van het perceel Kanaalweg 3, erover geïnformeerd zijn dat het voornemen bestond om een Ontwikkelkader tot stand te brengen.

2.
Voor zover de beslissing om thans met een Ontwikkelkader te willen gaan werken al juist en toelaatbaar zou zijn, zijn cliënten van oordeel dat de procedure om tot de vaststelling van een definitief Ontwikkelkader te komen, verkeerd is ingestoken.

Volgens cliënten waren twee manieren denkbaar geweest. De eerste manier zou zijn geweest indien het college zelfstandig, derhalve zonder (voorafgaande) bemoeienis van de raad en/of de Commissie Ruimte/AB, besloten zou hebben om een inspraakprocedure rond het Ontwikkelkader te starten. De tweede mogelijkheid zou zijn geweest om een besluit daartoe door de raad te laten nemen.

Thans heeft het college het 'besluit' hiertoe laten nemen door de Commissie Ruimte/AB hetgeen feitelijk vlees noch vis is. De genoemde commissie was niet bevoegd om zelfstandig een dergelijk besluit te nemen.

3.
Zelfs indien de onderhavige procedure juist zou zijn ingestoken, mag de raad niet een besluit nemen waarbij definitief een Ontwikkelkader wordt vastgesteld dat inbreuk maakt op de rechten en

gerechtvaardigde verwachtingen die met de vaststelling van het Ontwikkelingsplan in het leven zijn geroepen.

Indien en voor zover het college en/of de raad zouden menen dat het Ontwikkelingsplan ontwikkelingsmogelijkheden biedt, onder meer ook voor het perceel , die verder gaan dan door hen thans, mogelijk op basis van voortschrijdend inzicht, geruime tijd na de vaststelling van het Ontwikkelingsplan, ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht, dan had het op de weg van deze organen gelegen om te bevorderen dat na 2010 het Ontwikkelingsplan zou zijn aangepast dan wel een nieuw bestemmingsplan voor Cadzand-Bad West zou zijn vastgesteld waarin beschreven wordt wat zij intussen thans dan wél ruimtelijk aanvaardbaar achten. Dit is evenwel nagelaten en in plaats daarvan is uitsluitend in 2013 de huidige Beheersverordening Cadzand-Bad vastgesteld die volledig 'beleidsarm' is.

4.
Voor cliënten is onduidelijk wat het college en/of de raad nu precies beogen met de kennelijk door hen gewenste vaststelling van een Ontwikkelkader voor de Kanaalweg. Ook is cliënten onduidelijk welke (juridische) status een eenmaal vastgesteld Ontwikkelkader nu precies zal hebben. Cliënten gaan ervan uit dat een dergelijk Ontwikkelkader in elk geval niet de status van een bestemmingsplan of een beheersverordening zal hebben.

5.
Cliënten 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 op het perceel } bebouwing toe met een bouwhoogte van maximaal 10.00 meter, hetzij in de vorm van een gebouw met twee bouwlagen en een kap, hetzij in de vorm van een gebouw met drie bouwlagen en een plat dak. Enige beperking in het aantal eenheden binnen een dergelijk gebouw is in het Ontwikkelingsplan niet te vinden.

Het Ontwikkelkader daarentegen bevat twee mogelijke opties die elk de mogelijkheden die binnen het Ontwikkelingsplan bestaan, beperken.

Optie 1 houdt in het realiseren van ofwel één of twee grondgebonden woningen dan wel één villa met drie appartementen (met een bouwhoogte van maximaal 10.00 meter en een goothoogte van maximaal 6.00 meter), in elk van beide gevallen aangevuld met de bouw van een zogenoemd achterhuis (bestaande uit één woning of twee appartementen met een nokhoogte van maximaal 8.50 meter en een goothoogte van maximaal 3.50 meter).

Optie 2 houdt in dat op het perceel ` alleen een hoofdwoning mag worden gerealiseerd (derhalve zonder zgn. achterhuis), hetzij in de vorm van een één of twee grondgebonden woningen, hetzij in de vorm van een gebouw met daarin maximaal vier appartementen.

Het huidige bouwplan van cliënten (waarvoor op 17 april 2019 een omgevingsvergunning is aangevraagd) houdt in het realiseren van één gebouw met daarin zeven wooneenheden in drie bouwlagen (drie wooneenheden op zowel de begane grond als de eerste verdieping alsmede één wooneenheid op de tweede verdieping).

Dit bouwplan is een compromis tussen de eerdere plannen welke cliënten in het verleden hebben gepresenteerd bij het Q-team en het Ontwikkelkader dat nu ter inzage ligt en is zodoende minder omvangrijk dan wat op deze locatie volgens het Ontwikkelingsplan mogelijk zou zijn. Dit bouwplan past derhalve binnen het Ontwikkelingsplan maar zou door vaststelling van het Ontwikkelkader conform het huidige eindconcept onmogelijk worden gemaakt.

Cliënten merken nog op dat de optie in het Ontwikkelkader die uitgaat van het realiseren van een zgn. achterhuis voor hen niet aanvaardbaar is. Voor zover cliënten bekend verzetten ook omwonenden, waaronder eigenaren/gebruikers van woningen op het nabijgelegen Park Sincfal, zich daartegen.

Anders dan in het Ontwikkelkader wordt zoals gezegd in het Ontwikkelingsplan het aantal eenheden binnen een gebouw niet gemaximeerd. Het bouwplan van cliënten past zodoende wel binnen het Ontwikkelingsplan maar niet binnen het Ontwikkelkader. Cliënten worden zodoende nu door het Ontwikkelkader ten onrechte en op onredelijke wijze beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Bij aankoop van het perceel [redacted] hebben cliënten gerechtvaardigd erop vertrouwd dat zij binnen de kaders van het Ontwikkelingsplan zouden kunnen overgaan tot herontwikkeling van dat perceel. Dit dreigt nu volledig (en ten onrechte) door het Ontwikkelkader te worden doorkruist.

Het Ontwikkelingsplan geeft duidelijke handvatten die een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van de onderhavige strip langs de Kanaalweg beogen. Ook het door cliënten op 17 april 2019 ingediende bouwplan streeft een goede ruimtelijke ordening na. Het Ontwikkelkader daarentegen getuigt niet van een juist inzicht in een goede ruimtelijke ordening, althans legt (veel) meer beperkingen op dan een goede ruimtelijke ordening vereist.

Heel concreet wijzen cliënten ook nog op het volgende. In het Ontwikkelkader is een beperking opgenomen van de afstanden tot de zijwaartse perceelgrenzen. Aan de zuidzijde van het perceel K[redacted] wordt een afstand van 4.00 meter voorgesteld (in plaats van de tot nu toe geldende 3.00 meter). Aan de noordzijde wordt een afstand van 3.00 meter tot de erfgrens voorgesteld, met name gericht op het perceel met het kadastrale nummer 1197. Dit betekent dat het perceel met het kadastrale nummer 1506 buiten beschouwing wordt gelaten en de daadwerkelijke afstand tot de erfgrens gemiddeld 5.30 meter zou moeten worden (in plaats van 3.00 meter). Dit is niet redelijk en ook niet door een goede ruimtelijke ordening vereist.

Cliënten verwijzen overigens in dit verband naar een ruimtelijk-planologische notitie, gedateerd 12 juni 2019, opgesteld door een deskundig ruimtelijk adviesbureau, te weten het bureau De Koster Ruimtelijke Ordening te Kapellebrug waarvan zij als **bijlage 2** een kopie hierbij meesturen.

Conclusie

Het Ontwikkelkader mag niet (definitief) worden vastgesteld en toch zeker niet conform het thans ter inzage gelegde eindconcept. Cliënten zouden daardoor ten onrechte en op onredelijke wijze worden beperkt in de mogelijkheden tot herontwikkeling van het perceel K[redacted]

Het vaststellen van een Ontwikkelkader als het onderhavige is bovendien feitelijk geheel overbodig: per afzonderlijk perceel dient, zoals sinds de totstandkoming van het Ontwikkelingsplan steeds gebeurd is, met het Ontwikkelingsplan als uitgangspunt, via een omgevingsvergunning of een postzegelplan te worden vastgesteld wat wel en niet ruimtelijk aanvaardbaar is.

Moeliker & Platteeuw Advocaten

Nu de Commissie Ruimte/AB het college heeft verzocht om in overleg te gaan met omwonenden en cliënten ervan uitgaan dat zij ook daartoe behoren, zien zij graag een uitnodiging van het college tot overleg tegemoet.

Mochten overigens over het Ontwikkelkader nog andere inspraakreacties dan de onderhavige zijn/worden ingediend, dan verzoek ik u namens cliënten mij daarvan zo spoedig mogelijk (desgewenst geanonimiseerd) afschriften te willen toesturen.

Tot slot wensen cliënten in de gelegenheid te worden gesteld hun inspraakreactie ook nog mondeling nader toe te lichten alvorens de raad (eventueel) een besluit neemt inzake het al dan niet vaststellen van het Ontwikkelkader.

Hoogachtend,

K.M. Moeliker

BIJLAGE 1

Zoeken onroerende zaak via kaart



ragen

18/06 2019 13 57 FAX 0116618855 MPADVOCATEN 008/015

BIJLAGE 2

de KOSTER
RUIMTELIJKE ORDENING

Sint Janstraat 6b
4565 EN Kapellebrug
+31 (0)6 – 53 755 844
info@dekoster-ro.nl
dekoster-ro.nl

Gemeente Sluis
Aan de gemeenteraad
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Kapellebrug, 12 juni 2019

Betreft: Zienswijze concept 'Ontwikkelkader en beeldkwaliteit Kanaalweg 1a t/m 5 Cadzand-Bad'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens onze cliënten, c , eigenaar van het perceel , treft u hierbij onze zienswijze aan op het concept 'Ontwikkelkader en beeldkwaliteit Kanaalweg 1a t/m 5 Cadzand-Bad'. Zoals wellicht bij u bekend hebben onze cliënten dit perceel aangekocht om dit te herontwikkelen, gebaseerd op de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan 'Natuurlijk Stijlvol'. Hiervoor zijn er al regelmatig ontwerpen voorgelegd aan het Q-team.

Het tussentijds wijzigen van de stedenbouwkundige uitgangspunten, heeft veel invloed op de voortgang van de herontwikkeling en schaadt de ontwikkelmogelijkheden en daarmee de waarde van het perceel. Daarnaast is het opmerkelijk dat de stedenbouwkundige uitgangspunten pas worden aangescherpt op het moment dat onze cliënten al bijna twee jaar bezig zijn met het opstellen en indienen van plannen. Hiervoor zijn kosten gemaakt. Cliënten hadden geïnformeerd moeten worden dat er voor de woningen aan de Kanaalweg een apart ontwikkelkader zou worden opgesteld, in plaats daarvan werden cliënten met opmerkingen op de ontwerpen naar huis gestuurd. Nadat de tekeningen hierop werden aangepast, volgden nieuwe opmerkingen. Hoewel cliënten van mening zijn dat het huidige beeldkwaliteitsplan 'Natuurlijk Stijlvol' voldoet, wordt er vanuit gegaan dat met het vaststellen van een nieuw ontwikkelkader wel een snellere toetsing en goedkeuring van de ingediende bouwplannen plaats kan vinden.

Beeldkwaliteitsplan Natuurlijk Stijlvol
Het Q-team geeft aan dat het nodig is om een nader ontwikkelkader op te stellen voor de percelen Kanaalweg 1a t/m 5 omdat het bestaande beleidskader te globaal is voor deze percelen. Zowel het Beeldkwaliteitsplan, als de Schilvisie zouden geen verplichte stijlkenmerken voorschrijven. Cliënten zijn het hier niet mee eens. Alleen al in de inleiding voor dit gebied wordt juist zeer helder omschreven hoe men de toekomstige ontwikkelingen rondom de Kanaalweg en Scheldestraat dient te toetsen. Hieronder citeren cliënten uit deze inleiding:

Aan de Scheldestraat en de Kanaalstraat kunnen grote raampartijen en balkons het uitzicht verbeelden. De lange horizontale gebogen lijnen van de balkons en de bijbehorende hekwerken verwijzen naar de architectuur van de scheepsbouw. Glas, staal, aluminium, wit stucwerk, beton en hout worden ingezet om het beoogde maritieme karakter te creëren. Verticale composities binnen het gevelvlak zorgen aan de Scheldestraat voor een statige, voorname uitstraling van deze

appartementenvilla' s aan het kanaal. Met een heel andere architectuurbenadering dan voor de Boulevard de Wielingen kan toch een stijlvolle badplaatssfeer bereikt worden. De voorgestelde architectuur is modern, maar toch vertrouwd.

Tevens vinden cliënten het opmerkelijk dat de uitgangspunten voor de Kanaalweg te globaal worden gevonden. Met uitzondering van de diepte van de bouwkavels, zijn de gestelde voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan immers gelijkwaardig qua formulering als voor de herontwikkeling van de Scheldestraat. Het is onduidelijk en onvoldoende gemotiveerd waarom voor het Q-team de uitgangspunten voor de Scheldestraat wel voldoende zijn geweest om nieuwe reeds uitgevoerde plannen aan te toetsen en dat dit voor de Kanaalweg niet het geval is. Een uitspraak over de diepte van de bouwkavel zou voldoende zijn, in plaats van nieuwe voorwaarden te bedenken die qua uitstraling het geldende beeldkwaliteitsplan en de later vastgestelde schilvisie ingrijpend wijzigen.

Cliënten hebben de indruk dat de term 'dorps karakter' uit het beeldkwaliteitsplan niet goed wordt geïnterpreteerd door het Q-team. Deze term zegt niets immers over de bouwstijl maar uitsluitend iets over de massa van de bebouwing. Deze term sluit echter niet uit dat er meerdere appartementen in één gebouw kunnen worden opgenomen.

Het Q-team geeft aan dat bij herontwikkeling van de verouderde woningen aan de Kanaalweg het Beeldkwaliteitsplan impliciet aangeeft dat er sprake moet zijn van grondgebonden woningen. Deze veronderstelling is suggestief en blijkt in zijn geheel niet uit de tekst en de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan.

Rol Q-team

Het beeldkwaliteitsplan 'Natuurlijk Stijlvol' heeft ook de positie van het Q-team in het proces bepaald, cliënten verwijzen hierbij naar blz. 80 en 81 van het document. Het Q-team is aangesteld als kwaliteitsbewaker van het totaalbeeld en de samenhang van de projecten. Het Q-team adviseert zowel de welstandscommissie als het college van B&W. Cliënten willen benadrukken dat het Q-team uitsluitend een functie heeft die toetst aan het beleid en geen functie heeft die het beleid bepaalt. Het Q-team is aangesteld als een onafhankelijk orgaan. Indien het Q-team zelf het beleid zou bepalen, wat men doet met het opstellen van dit beleidskader, dan moet het haar eigen beleid toetsen en daarmee verliest het haar onafhankelijke positie. Dat het Q-team voor de Kanaalweg een andere beeldkwaliteit in gedachten heeft dan 'Natuurlijk Stijlvol' en de 'Schilvisie', is wederom een subjectief standpunt waarmee de neutraliteit van het Q-team in twijfel kan worden getrokken. Cliënten verwachten van uw raad dat u rekening houdt met de positie die het Q-team in dit proces heeft en ook moet hebben, te weten die van onafhankelijk adviseur.

Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan 'Natuurlijk Stijlvol' vastgesteld door uw gemeenteraad. Alleen de gemeenteraad kan wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan aanbrengen en het initiatief hiertoe hoort bij de gemeenteraad (of eventueel het college van B&W) te liggen. Op basis van signalen uit de markt kunt u daartoe besluiten, niet op basis van signalen van het Q-team. Cliënten zijn geen geluiden bekend van ontwikkelaars of van uw raad dat het vastgestelde beeldkwaliteitsplan voor de herontwikkeling van de Kanaalweg niet meer zou voldoen. Sterker nog, cliënten zijn momenteel de enige actieve ontwikkelaars en kunnen zich vinden in het geldende beeldkwaliteitsplan.

Stedenbouwkundige afwegingen

De Scheldestraat en de Kanaalweg worden samen met het tussenliggende uitwateringskanaal ruimtelijk als één gebied zien, namelijk de 'Blauwe Laan'. Dit is de belangrijke westelijke entree naar Cadzand-Bad, met op de kop zicht op zee en de jachthaven. Een dergelijke entree verdient een passende beeldkwaliteit. Vanwege de ligging aan het uitwateringskanaal is de sfeer en het karakter hier anders, dan in het centrum van Cadzand-Bad.

In het beeldkwaliteitsplan is als streefbeeld voor de bebouwing aan de Blauwe Laan een eigentijdse maritieme architectuur voorgeschreven. Deze ontwikkeling is reeds ingezet bij de ontwikkeling van de kleinschalige appartementengebouwen aan de Scheldestraat. Ook de toekomstige herontwikkeling van hotel 'De Schelde' enerzijds en badhotel 'De Wielingen' aan de andere zijde van het kanaal is in lijn met deze beeldkwaliteit. Op de kop van de Blauwe Laan zijn dit na realisatie de belangrijkste en grootste gebouwen van dit gebied.

In het ontwikkelkader geeft het Q-team aan dat er naast een badplaatsvilla in de moderne nautische stijl, conform het beeldkwaliteitsplan, er tevens ruimte kan zijn voor de klassieke villa in de Normandische stijl. Dit is een verruiming ten opzichte van het geldende beeldkwaliteitsplan. Cliënten hebben geen moeite met deze verruiming.

Afgelopen jaren hebben cliënten meerdere ontwerpen ingediend welke zijn voorgelegd aan het Q-team, hoofdzakelijk in de gewenste moderne maritieme stijl. Dit was in lijn met het beeldkwaliteitsplan, maar in strijd met de Normandische stijl wensen van het Q-team. Tot genoegen van cliënten wordt deze moderne maritieme stijl andermaal concreet vastgelegd in voorliggend ontwikkelkader.

Duurzaamheidsmaatregelen ontsieren Normandische stijl
De nieuwe ontwikkelingen aan de Kanaalweg zullen conform de voorschriften uit het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Bijgevolg hebben deze gebouwen een hoger elektriciteitsverbruik. Ontwikkelaars zullen hierdoor kiezen voor het plaatsen van zonnepanelen op de gebouwen. Het plaatsen van zonnepanelen is vergunningvrij, u kunt hierdoor als college geen nadere voorschriften aan stellen in bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan of een bestemmingsplan. Donkere zonnepanelen contrasteren sterk met de in het ontwikkelkader voorgeschreven oranje dakpannen en schuine kap. Zonnepanelen zullen de voorgeschreven Normandische stijl hierdoor ernstig ontsieren.

De moderne woningen met een maritiem karakter en een plat dak bieden wel ruimte om duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren, zonder dat deze zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied.

Ontwikkelkader dient niet op aantallen in te gaan
Voor de te ontwikkelen percelen zijn per perceel een maximum aantal woningen of appartementen opgenomen. Deze aantallen horen niet thuis in een stedenbouwkundige visie. Een stedenbouwkundige visie dient zich primair te richten op bouwstijl, hoogte, rooilijnen, kleurstellingen, enzovoort. Het aantal woningen hoeft geen invloed te hebben op het uiterlijk van een pand en wordt in een bestemmingsplan vastgelegd. Een bestemmingsplan heeft een hoger detailniveau dan een visie. Indien u besluit het ontwikkelkader vast te stellen, dan wordt verzocht om het op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen, zonder aantal appartementen.

Voorgesteld achterhuis voor Villa nummer 3 grenst niet aan openbare weg
In het ontwikkelkader wordt voor Villa nr. 3 voorgesteld om een achterhuis te ontwikkelen. Dit is opvallend gelet op het feit dat de achterzijde van dit perceel vrijwel in zijn geheel grenst aan de zijtuin van het perceel Sincfal 2 en daarmee dus niet aan de openbare weg. Hoewel cliënten de extra ontwikkelingsmogelijkheid waarderen, is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt een ongebruikelijke situering voor de positionering van dit achterhuis. Het achterhuis zou voor een betere overgang naar de achtergelegen wijk De Sincfal moeten zorgen. Cliënten zijn echter van mening dat een zogenaamd achterhuis dichter op de achterliggende perceelsgrens en dus dichter op de bestaande bebouwing van de Sincfal wordt gebouwd een dus grotere invloed heeft op de bewoners van deze panden, dan wanneer wordt gekozen voor één gebouw.

Handhaven den Villa nr. 3
In het ontwikkelkader dient op het perceel van Villa nummer 3 een den te worden gehandhaafd. Deze den heeft geen enkele natuurlijke of monumentale waarde en is niet inheems. Cliënten vinden dit een opvallend voorschrift op een detailniveau dat volstrekt niet past bij een visiedocument. Deze bepaling is belemmerend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel, zowel in ruimtelijke, als in technische zin. Opgemerkt wordt dat de den niet is opgenomen is op de bomenlijst van de Gemeente Sluis en er dus geen sprake is van een beschermde of waardevolle boom. Op deze lijst staat geen enkele uitheemse bomensoort. Cliënten verzoeken u om, als u zou overgaan tot het vaststellen van het ontwikkelkader, dit vast te stellen zonder dit voorschrift over een uitheemse en volstrekt niet waardevolle boom.

Ongelijke benadering ten opzichte van omliggende percelen
Onder optie 2 voor Villa 3 wordt in het ontwikkelplan gesteld om, indien niet wordt gekozen voor een achterhuis, een plan te ontwikkelen wat past binnen het geldende bouwblok uit de beheersverordening 'Cadzand-Bad'. In het ontwikkelkader wordt aangegeven dat daarmee een vergelijkbaar bouwblok ontstaat, met het perceel van Villa nr. 1. Cliënten benadrukken dat de kavel van Villa nr. 3 meer dan 200 m2 groter is dan de kavel van Villa nr. 1. Dit leidt tot een zeer ongelijke benadering en herontwikkelingsmogelijkheid, ten opzichte van omliggende kavels. Cliënten verzoeken u om alle percelen een min of meer gelijk bebouwingspercentage te geven. Daarnaast wordt opgemerkt dat het geldende bouwvlak tot op één meter van de voorste perceelsgrens is gelegen. Een gebouw van deze omvang op één meter vanaf de openbare weg is vanuit stedenbouwkundig oogpunt volledig uit den boze. Het lijkt alsof het Q-team met deze voorschriften cliënten wil dwingen om een plan met achterhuis te ontwikkelen. Het herontwikkelen van het perceel met een appartementengebouw en een apart achterhuis vraagt een andere investering, dan het ontwikkelen van één gebouw.

Compromis
Cliënten stellen een compromis voor dat zowel de uitgangspunten van het ontwikkelkader van het Q-team als van het beeldkwaliteitsplan 'Natuurlijk Stijlvol' respecteert. Zoals eerder vermeld wordt niet ingegaan op aantal appartementen maar juist op vorm en beeldkwaliteit.

Aangegeven is dat uitsluitend de diepte van het perceel een punt is waar het geldende beeldkwaliteitsplan onvoldoende helderheid in verschaft. Voorgesteld wordt om de bouwmassa van het achterhuis uit het ontwikkelkader samen te voegen met het hoofdgebouw en alle percelen een evenredig bebouwingspercentage te geven. Per saldo blijven de bouwmogelijkheden vrijwel gelijk en ontstaat met één woongebouw een rustiger beeld dan met het voorstel met het achterhuis uit het ontwikkelkader. De belangen van het perceel Sincfal 2 zijn hiermee ook gediend. In de bijlagen 1 en 2 is de optie uit het ontwikkelkader en het compromis in een kavelstudie uitgevoerd. Cliënten wensen te benadrukken dat zij met dit voorgestelde compromis aan de achterzijde van het perceel veel ontwikkelingsmogelijkheden inleveren ten opzichte van de eerder voorgelegde bouwplannen van het Q-team.

Tot slot
Cliënten hebben het pand aangekocht op basis van de ontwikkelmogelijkheden die het beeldkwaliteitsplan 'Natuurlijk Stijlvol' biedt, hierop is het aankoopbedrag gebaseerd. De onduidelijkheid die wordt gecreëerd door het opgestelde ontwikkelkader leidt inmiddels tot een ongewenste en buitensporige vertraging.

Indien u de ontwikkelmogelijkheden beperkt is er zelfs sprake van ontwikkelschade, het beïnvloedt de waarde van het perceel en maakt een herstructurering wellicht zelfs geheel onuitvoerbaar. Cliënten zullen zich dan moeten beraden op eventuele juridische stappen.

Cliënten gaan er vanuit dat u het door het Q-team opgestelde ontwikkelkader op deze wijze niet als nieuw toetsingskader voor de woningen aan de Kanaalweg vaststelt. Met uitzondering van een vast te stellen bouwdiepte voor de percelen, is er geen noodzaak om wijzigingen in het geldende beleid aan te brengen. Indien u van mening bent om wel het ontwikkelkader vast te moeten stellen, dan verzoeken cliënten u het kader gewijzigd vast te stellen zoals in deze zienswijze aangegeven. Het toevoegen van de Normandische stijl is voor cliënten niet noodzakelijk maar deze zienswijze richt zich niet op het toevoegen van deze bouwstijl.

Niet onbelangrijk vinden cliënten het om nogmaals te vermelden dat het Q-team aangesteld is om bouwplannen te toetsen en niet bevoegd is om nieuwe beleidsregels op te stellen. Het Q-team verliest hiermee haar onafhankelijke positie wanneer bouwplannen voor deze woningen aan de Kanaalweg dienen te worden getoetst. Als raad heeft u een toezichthoudende rol, in dat kader wordt gevraagd wordt om het Q-team te wijzen op haar rol en bevoegdheid en samen met marktpartijen haar functioneren te evalueren.

Verder wensen cliënten vooral snel te kunnen starten met de realisatie van hun bouwplan waardoor de westelijke entree van Cadzand-Bad kan worden verbeterd. Vanuit België is dit nog steeds de meest voor de hand liggende toegang tot Cadzand-Bad. Deze herontwikkeling kan als vliegwiel dienen voor de herontwikkeling van omliggende percelen. Cliënten hebben hiervoor een compromis voorgesteld (en daarvoor intussen ook een omgevingsvergunning aangevraagd) met inachtneming van de beeld- en omgevingskwaliteit.

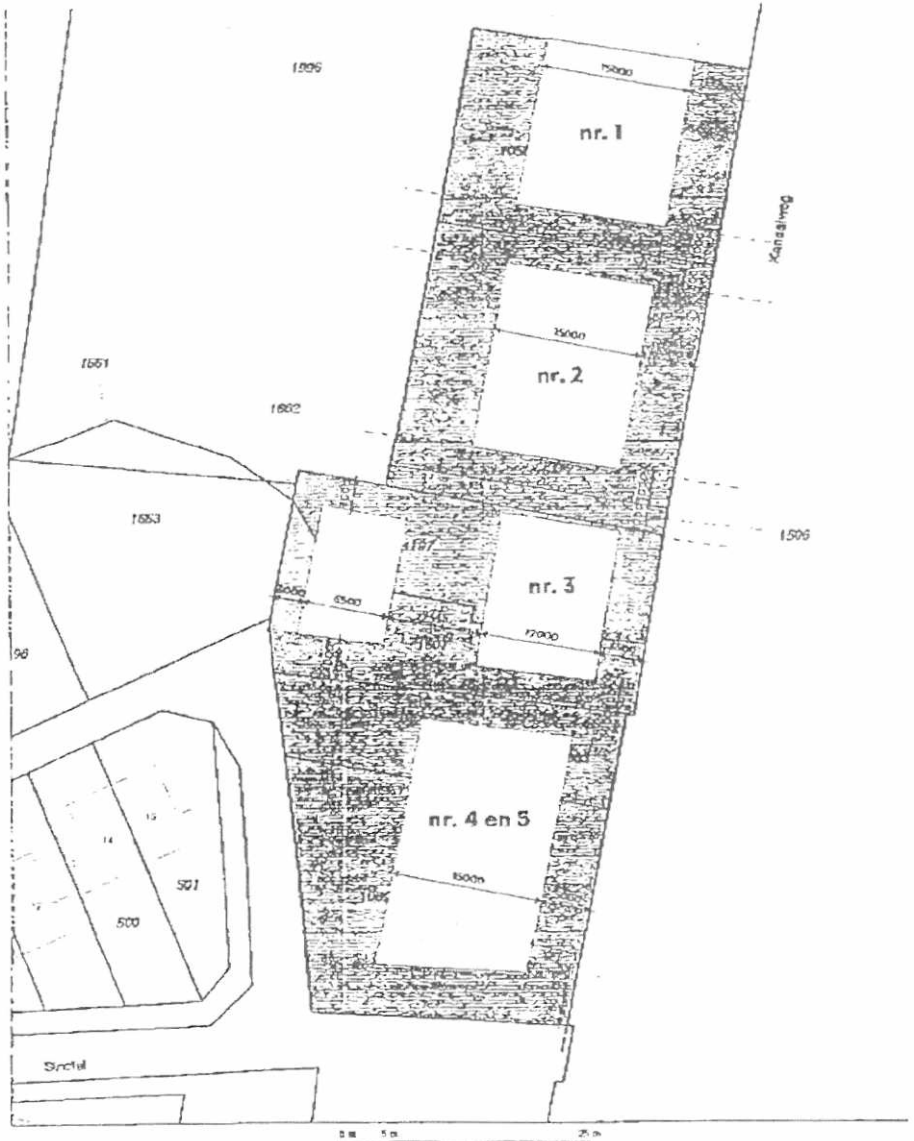
Cliënten gaan er vanuit dat zij met een gewijzigde vaststelling van het ontwikkelkader snel uitvoering kunnen geven aan hun ontwerp in de maritieme stijl bestaande uit twee lagen en een terugliggende derde laag.

Graag zouden cliënten vragen over dit compromis of over de verdere inhoud van hun reactie aan u toelichten.

Met vriendelijke groet,

De Koster Ruimtelijke Ordening

Bijlagen:
- Voorstel 1 ontwikkelkader Q-team;
- Voorstel compromis.



Voorstel gemeente

Nadeel: grootste oppervlaktes hebben de minste ontwikkelingsgelijkheid

nr. 1

Kavelgrootte:	562 m2
Maximale bebouwing:	257 m2
Bebouwingspercentage:	46%

nr. 2

Kavelgrootte:	707 m2
Maximale bebouwing:	285 m2
Bebouwingspercentage:	41%

nr. 3

Kavelgrootte:	785 m2
Maximale bebouwing:	294 m2
Bebouwingspercentage:	37%

nr. 4 en 5

Kavelgrootte:	1006 m2
Maximale bebouwing:	373 m2
Bebouwingspercentage:	37%

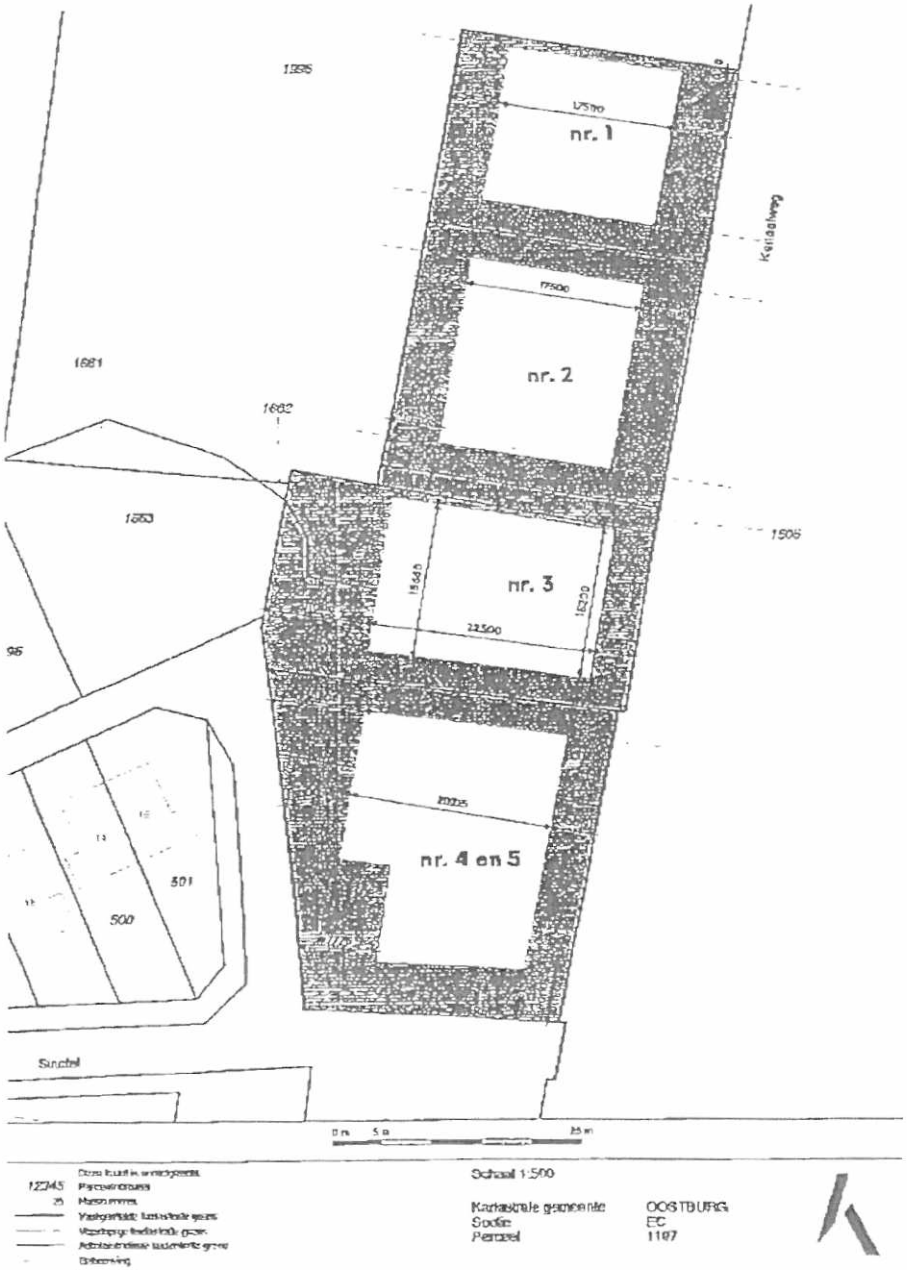
Paras Concepts BV
Scheldestraat 4a
4506 KL Cadzand-Bad

info@paras.nl
www.paras.nl

T 085 0020730

Fam. Having	PB	17-026
Kanaalweg 3	14-12-2018	1:500
Situatie		C-00a

18/06 2019 14 00 FAX 0118618855 MPADVOCATEN 015/016



Voorstel Fam. Hoving

Voordeel: gelijkwaardige bebouwingspercentage

nr. 1

Kavelgrootte:	542 m2
Maximale bebouwing:	280 m2
Bebouwingspercentage:	50%

nr. 2

Kavelgrootte:	702 m2
Maximale bebouwing:	332 m2
Bebouwingspercentage:	47%

nr. 3

Kavelgrootte:	785 m2
Maximale bebouwing:	347 m2
Bebouwingspercentage:	44%

nr. 4 en 5

Kavelgrootte:	1006 m2
Maximale bebouwing:	452 m2
Bebouwingspercentage:	45%

Paras Concepts BV
Scheldestraat 4a
4506 KL Cadzand-Bad

info@paras.nl
www.paras.nl

T 085 0020780

Opdrachtgever: Fam. Hoving	Ontwerper: PB	Projectcode: 17-026
Projectnaam: Kanaalweg 3	Datum: 14-12-2018	Schaal: 1:500
Titel tekening: Situatie		Tekeningnr: C-01a

18/06 2019 14 00 FAX 0118618855 MPADVOCATEN 016/016

3

Gemeente Sluis
Ingekomen
12 JUNI 2019
NR.

Aan de Gemeenteraad van de Gemeente Sluis

Postbus 27

4500 AA Oostburg

Cadzand-Bad, 10 juni 2019

Geachte Raadsleden,

Begin mei heeft U 'Ontwikkelkader en beeldkwaliteit Kanaalweg 1A t/m 5 Cadzand-Bad' ter visie gelegd. Als eigenaar/deeltijdbewoner van Sincfal 2 (percelen 1663/496) maak ik graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op dit stuk.

In het Ontwikkelkader noemt U twee opties voor Kanaalweg 3/ percelen 1506, 1507 en 1197. Ik ondersteun het standpunt van de VVE Sincfal en omwonenden m.b.t. de voorkeur voor optie nr. 2: 'Ontwikkeling met alleen één villa' onder de door de insprekers genoemde randvoorwaarden.

Maar, mocht Uw raad onverhoopt toch kiezen voor optie nr. 1. 'Ontwikkeling met een villa aan de Kanaalweg met een apart achterhuis', dan verzoek ik U om in Uw nadere bouwvoorschriften op te nemen dat aan de westzijde van het achterhuis op de eerste verdieping geen balkon of terras wordt toegestaan, zodat de privacy van Sincfal 2/perceel 1663 wordt gegarandeerd.

Met vriendelijke groet,

19.0007516
Inkomende documenten Gemeente Sluis

4

Aan de Gemeenteraad van de Gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Cadzand-Bad, 10 juni 2019

Geachte Raadsleden,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze bij U in te dienen over het op 8 mei 2019 ter inzage gelegde "Ontwikkelkader en beeldkwaliteit Kanaalweg 1A t/m 5 Cadzand-Bad". Deze strook aan de Kanaalweg bevat nu eengezinswoningen, waarvan de meeste voor vaste bewoning.

Wij stellen het op prijs dat U dit Ontwikkelkader opstelt, in aanvulling op het bestemmingsplan Cadzand-Bad West en de bestaande beleidskaders, zoals Bijlage 10 van het Ontwikkelplan, de Schilvisie.

Wij waarderen het als U, bij de beoordeling van het kader, de uitgangspunten uit de Schilvisie in acht wilt nemen: een dorps karakter en maximaal twee lagen met een kap. Het gaat hier immers om 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 willen we graag behouden.

Zoals met vertegenwoordigers van alle fracties inmiddels besproken, willen wij uw speciale aandacht vragen voor een paar aanpassingen op het kader, die het perceel aan de **Kanaalweg 3** betreffen (en mogelijk in een later stadium ook Kanaalweg 4 en 5).

Wij willen u verzoeken de volgende aanpassingen te laten doen door het college:

1. a. Er kan slechts sprake zijn van 1 enkel bouwvlak per perceel (geen twee bouwvlakken, zoals beoogd aan de Kanaalweg 3). De begrenzingen van de bouwvlakken in het bestemmingsplan worden daarbij in acht genomen.

b. Er worden geen grotere bouwvlakken toegestaan. Als U de voorgevel rooilijn over alle percelen gelijk wilt trekken, iets wat de groene entree van Cadzand-Bad op deze plaats zou ondersteunen, hebben wij er begrip voor om het bouwvlak van Kanaalweg 3 aan de achterzijde iets te vergroten, met de in dat geval verloren gaande oppervlakte aan de Kanaalweg zijde.

c. Na de watersnoodramp bij de herbouw van de huizen langs de Kanaalweg werd door de gemeente de verplichting opgelegd om huizen 5 meter uit de straat te bouwen. Wij zouden het normaal vinden als dit bij de herontwikkeling ook voor Kanaalweg 3 blijft gelden.

Ons inziens 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, want dan wordt de kavel veel te vol gebouwd en gaat het idee van een villa met een tuin verloren. Wij wijzen dat dan ook af.

2. Geen ontsluiting van Kanaalweg 3 op het Park Sincfal. In de stukken wordt gesproken over ontsluiting via de "Sincfal parking". Wij nemen aan dat u hierbij bedoelt, dat het de parking betreft achter de huizen langs de Kanaalweg 1a en 2 (in andere stukken van de gemeente wordt deze parking aangeduid met Jachthaven parking). Het heeft de voorkeur van de vaste bewoners om de ontsluiting van Kanaalweg 3 via de Kanaalweg te handhaven en wijzen ontsluiting via de achterzijde af.

3. Wij vragen U 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 laag ligt achter de op de dijk liggende Kanaalweg. (De omschrijvingen als voor Kanaalweg 4 /5 ook laten gelden voor Kanaalweg 1a, 2 en 3, dus lagere goothoogtes aan de achterzijde.)

4. Minimaal 6 meter tussen de panden aan houden.

Dit alles moet leiden tot een bebouwing van de strook aan de Kanaalweg van losstaande villa's in een tuin, met parkeren op eigen erf, waarbij het groene karakter behouden moet blijven, of versterkt wordt. De op de hoek gebouwde Villa Kanaalweg/Noorzeestraat is daarbij onze referentie voor wat betreft de bouwmassa.

Met vriendelijke groeten,

(VE Sincfal)

Bewoners van Cadzand

Namens VVE-Sincfal te Cadzand

Note: Alle vernoemde personen hebben per mail of sms hun goedkeuring geven om vernoemd te worden en zijn akkoord met dit schrijven.