

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

Betreft: zienswijze ontwerp omgevingsvergunning 'Vlamingpolderweg 2 en 2a Cadzand-Bad'

Cadzand-Bad, 5 april 2024

Geacht College,

Onderstaand treft u onze zienswijze aan op de ontwerp omgevingsvergunning Vlamingpolderweg 2 en 2a, Cadzand-Bad, zoals gepubliceerd op 6 maart 2024.

Om vooraf eventuele misverstanden uit de wereld te helpen: wij zijn zeker niet tegen vernieuwing van het perceel van onze burelen. Wij gunnen onze burelen van harte een appartement waar ze zorgeloos oud kunnen worden. We snappen ook dat er meer appartementen moeten worden gerealiseerd om financieel uit te kunnen. Wat ons tegen de borst stuit is dat de toekomst van onze burelen nu wordt voorzien in een programma dat te zwaar is voor de locatie en in strijd is met de Schilvisie Cadzand-Bad. Dat is niet meer in het belang van onze burelen of van ons maar uitsluitend in het belang van een ontwikkelaar die zo veel mogelijk geld wil verdienen en daarbij te weinig oog heeft voor de kwaliteit van de badplaats. Wij snappen dan ook niet dat de gemeente Sluis zich hierin kan vinden.

Daarbij gaat de gemeente en gaan alle stukken voorbij aan het feit dat er een verkeerd uitgangspunt is gekozen. Volgens de officiële publicatie maakt de ontwerp omgevingsvergunning het mogelijk "op de percelen Vlamingpolderweg 2 en 2a te Cadzand-Bad twee appartementengebouwen op een ondergrondse parkeerkelder met 10 parkeerplaatsen te realiseren". Maar er is helemaal geen sprake van twee percelen. Ja, de ontwikkelaar heeft een stuk duin van het waterschap bijgekocht om zijn enorme programma op kwijt te kunnen, maar dat leidt niet tot twee percelen. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat op het oorspronkelijke perceel (nummer 112) twee woningen aanwezig zijn. Dit is niet het geval. Er is sprake van één woning met een aangebouwd bijgebouw dat in de jaren vijftig is gebouwd. Het aangebouwde bijgebouw is wel verhuurd als vakantiewoning, maar daarmee is het nog geen woning. Volgens de Basisadministratie gemeente (Bag, zie tekening, de oranje bolletjes wijzen op een wooneenheid) is er sprake van één woning. Er wordt niet voor niets maar één permanente woning teruggebracht in het plan: nummer 2A.002 in plaats van het huidige huisnummer 2 (pagina 19 van de ruimtelijke onderbouwing). Een woning vervangen door acht appartementen op deze locatie lijkt ons rijkelijk veel.



Het is volgens ons ook in strijd met de Schilvisie Cadzand-Bad. Samen met bijlage 10 geeft deze rapportage een duidelijke koers voor de opwaardering van de badplaats met afhankelijk van de locatie meer of minder ruimte voor transformatie. De zone voor de woningen Vlamingpolderweg 1-3 heeft een ander karakter dan de zone de Groene Wielingen. Dat blijkt ook uit de referentiebeelden die in de Schilvisie respectievelijk bijlage 10 zijn gebruikt (zie onderstaande figuur met links de referentie voor de Vlamingpolderweg en rechts één van de referenties voor de Groene Wielingen).



Het bouwplan dat nu voorligt, zou aan de Groene Wielingen niet misstaan, maar is in de context van dit deel van de Vlamingpolderweg over de top. En daarvan zijn wij – die in 2012-2013 op onze kavel een woning hebben vervangen door een woning conform Schilvisie - de dupe. Wij worden immers geconfronteerd met een stevige impact op ons eigen woonperceel.

Wij maken dan ook bezwaar op de volgende punten:

1. Strijd met de Schilvisie Cadzand-Bad;
2. Te grote impact op ons eigen woonperceel.

We werken de punten onderstaand uit en verzoeken u vriendelijk doch dringend deze procedure te stoppen en een aanpassing van het plan af te dwingen.

1. Strijd met de Schilvisie Cadzand-Bad

In de Schilvisie staat over deze zone de volgende tekst die grotendeels is overgenomen in de ruimtelijke onderbouwing op pagina 21: *"De bestaande bebouwing van Vlamingpolderweg 1 t/m 3 mag geheel vernieuwd worden. Op ieder kavel mag één nieuwe duinvilla ontstaan die bestaat uit 3 woonlagen inclusief een kloeke kap. De nokhoogte is maximaal 10 meter. Deze villavolumes kunnen grondgebonden woningen bevatten en/of opgedeeld zijn in enkele appartementen. De architectonische stijl heeft een duidelijke badplaatsidentiteit en sluit aan bij de architectonische stijl van de beoogde bebouwing in de Vlamingpolder. Het parkeren voor bewoners en bezoek moet volledig opgelost worden op het eigen terrein aan de zij- of achterkanten van de percelen (auto's zo veel mogelijk uit het zicht van de openbare weg)."*

Nu er sprake is van één kavel met één woning, mag er volgens de Schilvisie één nieuwe duinvilla ontstaan in drie lagen en met een nokhoogte van 10 meter, die opgedeeld mogen worden in enkele appartementen. Uit eerder overleg dat wij met het Q-team Cadzand-Bad hebben gevoerd, hebben wij altijd begrepen dat 'enkele' appartementen dan gaat over circa vijf appartementen (twee op de begane grond, twee op de verdieping en één in de kap). Dan is er ook ruimte op de kavel om te parkeren en hoeft er geen parkeergarage gerealiseerd te worden en hoeft ook het maaiveld niet verhoogd te worden. De opbrengsten zijn dan lager, maar de kosten ook.

In de beoordeling van de strijdigheid met de Schilvisie wordt in de ruimtelijke onderbouwing alleen aandacht besteed aan de afwijking van de maximale hoogte, niet aan het aantal gebouwen of het aantal eenheden. Voor zover de overschrijding van de maximale nokhoogte wordt veroorzaakt door de kapvorm die installaties op het dak verbergt, hebben wij daar uiteraard geen enkele moeite mee. Met de verhoging van het maaiveld om een niet noodzakelijke parkeergarage te maken hebben wij wel moeite, omdat door die verhoging de toekomstige gebruikers over onze schutting kijken en we daarmee geconfronteerd worden met een onnodige inbreuk op de privacy. In de gesprekken die wij hebben gevoerd met de ontwikkelaar, heeft de ontwikkelaar voorgesteld een hekwerk van 2 meter hoog te plaatsen vanaf het verhoogde maaiveld en extra bomen bij ons te planten, maar dat gaat uit van de – vanuit zijn standpunt bekeken logische – redenering dat het maaiveld bij de nieuwe ontwikkeling omhoog moet. Dat bestrijden wij ten zeerste.

Wij hebben op 12 maart nog een schrijven van de ontwikkelaar gehad, waarin hij de onderbouwing van de keuze voor de positie van de gebouwen als volgt weergeeft:

- a. *"Wet en regelgeving met betrekking tot bereikbaarheid van een parkeergarage in relatie tot de diepte van het perceel en toegestane bouwhoogte, maken dat de inplanting van de gebouwen niet anders kan.*
- b. *Het is een sterke wens van het bevoegd gezag om de nieuwbouw verder naar achteren te plaatsen.*
- c. *Het was een wens van de vaste gebruikers van de zomerwoning op huisnr. 3 dat de nieuwbouw verder naar achteren gaat. Hierdoor zullen zij langer van de middagzon kunnen genieten dan nu het geval is."*

Uw gemeente heeft echter naar ons weten nooit de eis gesteld dat er een parkeergarage gerealiseerd moet worden of dat de nieuwbouw verder naar achteren geplaatst moet worden. Verder dan wat? In de gepubliceerde stukken ontbreekt de situatietekening met de positie van de gebouwen ten opzichte van onze woning en de zomerwoning op huisnummer 3. Op de tekening aan de voorzijde van de ruimtelijke onderbouwing (tevens figuur 7 in de ruimtelijke onderbouwing) staat op onze inrit een boom ingetekend. Ons huis ontbreekt en de boom zal daar nooit kunnen staan, willen wij nog bij ons huis kunnen komen. Wij kunnen de positie van de beoogde nieuwbouw echter wel afleiden op basis van bijvoorbeeld de tekeningen in de zonstudie (bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing). Daarin zien wij vooral dat de beoogde gebouwen veel dieper zijn dan onze woning en dat de voorgevellijn maar beperkt naar achteren is geplaatst ten opzichte van de bestaande woning.

De zomerwoning op nummer 3 staat wel op de tekening aan de voorzijde van de ruimtelijke onderbouwing. Over die zomerwoning schrijft de ontwikkelaar op 12 maart: *"De zomerwoning op huisnummer 3 behoort aan het Waterschap Scheldestromen. Al vele jaren wordt deze voor een symbolisch bedrag, ter beschikking gesteld aan vaste gebruikers uit Antwerpen. Zij verblijven daar alleen in de zomerperiode een aantal weken en dat is het."* Als de gebruikers er toch alleen in de zomer zijn, wanneer de zon hoog staat, is er volgens de zonstudie geen enkel moment op 21 juni dat het gehele perceel van de zomerwoning in de schaduw ligt. Het maakt daarbij niet uit of de bebouwing verder naar voren of naar achteren staat. De onderbouwing voor de positie van de gebouwen is dan ook volstrekt onvoldoende. Die onderbouwing moet beginnen bij het nut en de noodzaak van twee grote gebouwen voor 8 appartementen op een te kleine kavel.

Voor uw begrip: wij hebben in het gesprek met de ontwikkelaar ook nog de suggestie gedaan om twee duinvilla's van elk 3 appartementen te realiseren. Daardoor ontstaat er een betere ritmiek aan de zijde van de Vlamingpolderweg en kunnen de gebouwen minder diep worden, waardoor er achter op het perceel ruimte ontstaat voor bijvoorbeeld garageboxen half in het duin. In plaats van een ontwerp met 5 appartementen in één steviger duinvilla conform Schilvisie is een ontwerp met zes appartementen in twee rankere duinvilla's zonder parkeergarage voor ons ook een goede oplossing.

2. Te grote impact op ons eigen woonperceel

Uit het bovenstaande blijkt al dat wij genegen zijn mee te denken over een oplossing die aan alle partijen recht doet. Het plan dat er nu ligt is niet acceptabel omdat dit het woongenot van ons gezin aantast. De zaken die veel impact gaan hebben:

- a. Door de diepte van de gebouwen kijken we tegen een lange muur naar achteren; We snappen de gedachte dat het een blinde muur is vanwege de inkijk naar ons perceel, maar door de diepte en de hoogte wordt het wel een kolossale muur; we verwijzen daarbij naar hetgeen we hebben aangegeven onder punt 1.
- b. Balkons aan de zij- en vooral aan de achterkant zorgen voor veel impact op onze privacy. Het bouwdeel het dichtst bij ons perceel heeft aan drie kanten een balkon: voorkant, zijkant aan de zijde van ons perceel en achterkant. Het balkon aan de voorkant vangt de meeste zon. Het balkon aan de zijkant kijkt vooral uit tegen onze woning (voordeur met inrit) en gedeeltelijk in onze achtertuin. Deze twee balkons zijn gekoppeld aan de woonkamer. De balkons aan de achterzijde zijn gekoppeld aan de slaapkamer, hebben qua bezonning nauwelijks toegevoegde waarde ten opzichte van de andere balkons en maken het mogelijk dat de nieuwe bewoners het grootste deel van onze tuin inkijken. Een ongewenste en onnodige situatie die op te lossen is door aan de achterzijde te kiezen voor een Frans balkon. Wel licht en lucht, maar geen inkijk.
- c. Door het hogere maaiveld kijken toekomstige bewoners over onze omheining heen. Door de toepassing van een parkeerkelder moet het maaiveld omhoog en ligt het circa 70 centimeter hoger dan ons perceel. Daarmee kijken toekomstige bewoners over onze omheining heen. De ontwikkelaar heeft voorgesteld een twee meter hoog hekwerk op de grens van het perceel te plaatsen, begroeid met hедера. Dat betekent wel dat aan onze zijde het hekwerk 2,70 meter hoog is. Dat leidt met name bij de oprit tot een beklemmend gevoel.
- d. Afwatering is een aandachtspunt. De kelderbak wordt gebouwd tot op 30 centimeter van ons perceel. Daarmee wordt vrijwel het hele perceel bebouwd. Hemelwater op het perceel wordt opgevangen en via een hemelwaterafvoer verder geleid. Dat is een technische oplossing die aan de overkant (Duihof Oost) tot de nodige problemen heeft geleid. Als hier ook een probleem ontstaat zal het water naar het laagste punt stromen en dat is onze tuin. We willen dan ook zwart op wit dat wateroverlast op ons perceel voorkomen wordt en dat bij eventuele calamiteiten wij niet voor de kosten opdraaien.

Wij verzoeken u het plan zo aan te laten passen dat er ook voor ons een aanvaardbare situatie ontstaat. Wij behouden ons daarbij alle rechten voor. Aangezien wij ons – zoals ook blijkt uit bovenstaande zienswijze – constructief opstellen, hebben wij (nog) niet juridisch naar de mogelijkheden laten kijken om het plan tegen te houden.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

