

----advocatenkantoor----

DEN HOLLANDER



Aan de gemeenteraad van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOST



21.0012853
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Mr. M.B. Ullah

Postbus 30
4500 AA Oostburg
Mr. P.C. Hennequinstraat 18
4501 AT Oostburg
T: 0117-452878
F: 0117-453723
E: ullah@denhollander-oostburg.nl
Website: www.denhollander-oostburg.nl

BTW nr.: NL003492447B27
KvK: 80820751

Oostburg, 4 oktober 2021
Dossier: De Maillie/Gemeente Sluis III
2021.026

Inhoudelijke zienswijze voorgenomen bestemmingsplan 'De Roode Wielingen Cadzand-Bad' en inhoudelijke zienswijze voorgenomen omgevingsvergunning voor het bouwen van 26 appartementen, 7 recreatiewoningen, commerciële ruimtes en parkeerkelder aan de Boulevard de Wielingen 60 in Cadzand-Bad.

Geachte raad, Geacht college van burgemeester & wethouders,

1. Burgemeester en wethouders van Sluis hebben op grond van artikel 3.31 van de Wet ruimtelijke ordening bekend gemaakt dat met ingang van 5 augustus gedurende zes weken ter inzage worden gelegd:
 1. het ontwerpbestemmingsplan 'Roode Wielingen', en
 2. een ontwerp van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van het oprichten van een nieuw complex met een multifunctionele ruimte op de begane grond en appartementen erboven op het perceel Boulevard de Wielingen 60-65 Cadzand-Bad.
2. Namens [redacted] dient ondergetekende – tijdig, want bij schrijven van 23 september 2021 werd aan cliënt gelegenheid geboden om binnen 2 weken na dagtekening van de brief inhoudelijk gemotiveerde zienswijze in te dienen – zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp van de hierboven omschreven omgevingsvergunning.

Advocatenkantoor Den Hollander is de handelsnaam van Advocatenpraktijk mr. L.E. van Hevele B.V. (KvK 60851112, BTW NL854087333B01) en de eenmanszaak Advocatenpraktijk Ullah (KvK 80820751, BTW NL003492447B27). Advocatenpraktijk mr. L.E. van Hevele B.V. en Advocatenpraktijk Ullah oefenen ieder zelfstandig de rechtspraktijk uit en sluiten zelfstandig de overeenkomst met de cliënt. Deze zelfstandigheid geldt eveneens voor de beroepsaansprakelijkheid.

3. In zoverre expliciet niet anders aangegeven, zien de hierna te noemen zienswijzen zowel op het ontwerpbestemmingsplan als op het ontwerp omgevingsvergunning. Cliënt wil op deze plaats benadrukken dat hij in beginsel niet tegen de ontwikkeling van het braakliggende perceel is, maar wel tegen de voorgenomen wijze van ontwikkeling.
4. Het plan omvat het bouwen van 26 appartementen, 7 recreatiewoningen, commerciële ruimtes en een parkeerkelder. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt op pagina 5 het volgende opgemerkt met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling en de beheersverordening.

‘Het initiatief is gelegen in de ‘Beheersverordening Cadzand-Bad’ (2013) en het bestemmingsplan ‘Boulevard de Wielingen’ (1993). Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen Woondoeleinden, Detailhandel, Tuin en Erf. Er zijn bouwvlakken aangewezen, waarop bebouwing is toegestaan met een maximum goothoogte van 6 meter en op het erf een maximale goothoogte van 3 meter. De voorgenomen bebouwing gaat over de grenzen van het bouwvlak heen en kent een grotere hoogte dan maximaal is toegestaan. Dit betekent dat zowel de bestemming (gebruik) als de bouwregels realisering van het initiatief in de weg staan. Het bestemmingsplan biedt ook geen andere mogelijkheden om het initiatief mogelijk te maken. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen’. Een beheersverordening is conserverend van aard. Ondanks het feit dat de beheersverordening relatief recent is, wordt middels het ontwerpbestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk gemaakt die in omvang niet klein is. Cliënt is van mening dat op een dergelijke wijze de beheersverordening weinig kracht toekomt en zo haar waarde verliest. De beheersverordening dient te worden gerespecteerd en het voorgenomen bestemmingsplan dient niet te worden vastgesteld.

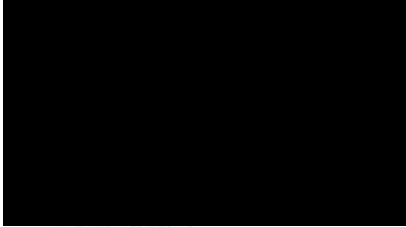
5. Cliënt is van mening dat aan de Blommaart geen bebouwing mag plaatsvinden. Het is ruimtelijk niet inpasbaar. De voorgenomen recreatiewoningen komen te dicht op de reeds aanwezige bebouwing in de Blommaart te staan, met als gevolg dat er een ongeordend, chaotische indruk zal ontstaan. Dat is niet in lijn met de ruimtelijke visie voor Cadzand. In plaats van modern, stijlvol, wordt op deze manier recreatiewoningen toegevoegd waarvoor eigenlijk niet genoeg ruimte is en die ook niet zijn afgestemd met de overige bebouwing in de Blommaart. De recreatiewoningen zouden overigens überhaupt niet mee worden genomen in het project, zo heeft de voormalige wethouder Maria Le Roy duidelijk gemaakt in een vergadering van de ondernemersvereniging. Door het dieper maken van het hoofdgebouw zou extra bebouwing niet nodig zijn. Tot grote verbazing van cliënt is in het huidige plan het hoofdgebouw inderdaad verdiept, maar zijn de recreatiewoningen daarentegen niet geschrapt. Cliënt is van oordeel dat hij er gerechtvaardigd mocht op vertrouwen dat er geen woningen zouden komen. De wethouder is immers bevoegd om dergelijke uitspraken te doen. De gemeente handelt op deze manier in strijd met de eigen toezeggingen.

6. Des te prangender is dat de voorgenomen nokhoogtes hoger zijn dan de waarden in de beeldkwaliteitsaanwijzingen. Zoals onder punt 5 aangegeven, bestond er geen voornemen om recreatiewoningen aan de Blommaart te bouwen. Nu is dit voornemen er wel en bovendien met een hogere nokhoogte. Bovendien is een overschrijding van 2 tot 3 meter niet gering te noemen (de beoogde nokhoogtes zijn maximaal 16 en 20 meter in plaats van 14 en 17 meter). Ook is cliënt van mening dat door het niet opnemen van maxima aan nok- en bouwhoogte in de bestemmingsplanregels, een grote mate van vrijheid aan de initiatiefnemer wordt gegeven. Weliswaar dient initiatiefnemer aan te sluiten bij het beeldkwaliteitsplan, maar kan hij middels een eenvoudige motivering afwijken van het beeldkwaliteitsplan (daar is in dit geval ook sprake van). Dit strookt niet met de eis van een goede ruimtelijke ordening.
7. In het geval het vastgestelde bestemmingsplan niettemin het bouwen van zeven recreatiewoningen aan de Blommaart toelaat, dan geeft cliënt aan dat de recreatiewoningen dienen te worden 'aangesloten' op de rooilijn van Boulevard de Wielingen 59a. De afmetingen van de woningen mogen niet groter zijn dan een lengte van 9 meter en een breedte van 5 meter. De goothoogte mag maximaal 3 meter zijn en de nokhoogte maximaal 5 meter.
8. Cliënt merkt op dat het bouwvlak een (kleine) verspringing in de rooilijn kent aan de noordzijde. Cliënt wenst dat er geen verspringing is, zoals in bijlage 10: ruimtelijke visie en beeldkwaliteit ook is aangegeven. Voor cliënt is het ook onduidelijk hoe het voorgenomen gebouw aansluit op de gevel van cliënt. Hij wil een gelijke aansluiting en geen verspringing.
9. Daarnaast is cliënt van oordeel dat niet wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom er een actuele behoefte bestaat aan een bouwlaag met commerciële ruimte. In de toelichting bij het bestemmingsplan (pagina 14) wordt verwezen naar een rapport van ZKA, zonder dat op een objectieve manier wordt aangetoond dat er een behoefte bestaat aan commerciële ruimte in het project Roode Wielingen. Er wordt slechts aangegeven dat 'meer voorzieningen en meer winkels noodzakelijk zijn'. Cliënt verwijst in dit verband naar de winkelruimte bij het Strandhotel, dewelke leegstaat. Cliënt vreest ook leegstand voor de voorgenomen commerciële laag. Zekerheidshalve merkt cliënt op dat hij niet tegen de ontwikkeling is van commerciële ruimtes, maar dat de noodzaak daartoe onvoldoende is aangetoond (en dat derhalve niet wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking).
10. Op pagina 19 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven dat – in overeenstemming met art. 2.13, vierde lid, van de Omgevingsverordening Zeeland – een door de gedupeerde staten geaccordeerde programmering wordt gehanteerd door de gemeente, maar frappant is dat het programma niet als bijlage of op een andere wijze is bekendgemaakt. Daarmee ontbeert het bestemmingsplan een deugdelijke voorbereiding en motivering.

11. Cliënt vreest voor onveilige verkeerssituaties. De Blommaart is een smalle straat met scherpe bochten en die voor het autoverkeer doodloopt aan één zijde. Keren en draaien in straat is lastig. Bovendien zijn er op de begane grond van het appartementencomplex De Blommaart parkeergarages te vinden. De Blommaart wordt ook gebruikt voor de beleving en de afvalinzameling van hotel De Schelde en de Sluuswachter. Met de komst van 7 recreatiewoningen en 26 appartementen zal de verkeersdrukte flink toenemen. In de toelichting bij het bestemmingsplan (pagina 26) wordt niet ingegaan op de vraag hoe al dit verkeer veilig kan worden ontsloten. De huidige aard van de straat (smal, scherpe bochten en doodlopend) zal al het verkeer niet kunnen verwerken. Bovendien kunnen reeds bij de werkzaamheden ongewenste verkeerssituaties ontstaan (de straat is te smal voor al het bouwverkeer). In de toelichting op het bestemmingsplan (pagina 26) wordt daar niet op ingegaan, terwijl dit een belangrijk aspect is. Kortom, cliënt is van oordeel dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de gevolgen voor de verkeerssituatie met de komst van de recreatiewoningen en appartementen.
12. Daarnaast en bovendien vreest cliënt voor geluidsoverlast. Aan de zijde van de Blommaart is de toename van het aantal verkeersbewegingen relatief groot. In de huidige situatie rijden 203 motorvoertuigbewegingen per etmaal over de Blommaart. Als gevolg van ontwikkeling komen hier maximaal 276 motorvoertuigbewegingen per etmaal bij. De toekomstige verkeersintensiteiten op de Blommaart worden hiermee 479 motorvoertuigbewegingen per etmaal (bijlage 4). Dat is een verdubbeling! Dit vormt een aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënt.
13. Het pand aan de Boulevard de Wielingen 59 beschikt over een groot dakterras (ongeveer 50 m²). Door de raad is een schaduwstudie uitgevoerd. De studie is als bijlage 7 bij de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd. Bij de studie wordt voor het pand aan de Boulevard de Wielingen 59 het verkeerde 'meetpunt' als uitgangspunt genomen. Er wordt gemeten op het 'linker-voor'-punt van het terras, terwijl dient te worden gekeken naar het 'rechter-achter'-punt, zodat het gehele terras mee wordt genomen in de schaduwstudie. Indien dat wordt gedaan, dan valt het volledige dakterras in de schaduw. Waar thans (bij geen bewolking) het terras volledig in de zon valt om 13 uur in de middag gedurende heel het jaar, zal met de komst van een kolossale appartementencomplex het dakterras heel de middag in de schaduw vallen.
Verminderde zoninval leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

14. De muur aan de oostzijde, direct grenzend aan het perceel van cliënt, dient een 'kale' muur te zijn. Er mogen geen uitstekende delen zijn (zoals balkons) of ramen, zodat er geen inkijk bestaat op het perceel van cliënt. Cliënt vreest voor ernstige aantasting van zijn privacy. Door balkons en ramen te plaatsen, kan op elk moment op het perceel van cliënt gekeken worden en kan ook naar binnen bij cliënt worden gekeken. Dit tast het woon- en leefklimaat van cliënt aan.
15. De onder punten 12-14 beschreven ontwikkelingen tasten ieder op zichzelf het woon- en leefklimaat van cliënt aan. Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van cliënt, zodat het voorgenomen bestemmingsplan en omgevingsvergunning niet zorgvuldig zijn voorbereid.
16. Cliënt is verder van oordeel dat de raad niet voldoet aan de voorwaarden uit art. 12 en 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het appartementencomplex (inclusief commerciële ruimte op de begane grond) is een inrichting. In de toelichting bij het bestemmingsplan (pagina 32) is onvoldoende gemotiveerd of wordt voldaan aan de voorwaarden uit art. 12 en 13 van het Bevi. Zo wordt geen gewag gemaakt van de aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied en worden niet of nauwelijks de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst genoemd. Daarmee ontbeert het bestemmingsplan een deugdelijke voorbereiding en motivering.
17. Cliënt merkt voorts op dat de bestemmingsplanregels en de toelichting op het bestemmingsplan verwarring oproepen. Het wordt niet geheel duidelijk of nu permanente bewoning is toegestaan. In de bestemmingsplanregels wordt namelijk in art. 3.3.1, sub b de mogelijkheid geboden om appartementen te verkopen voor permanente bewoning. Dit staat echter haaks op het beleid van de gemeente. In de toelichting op het bestemmingsplan staat juist dat in het bestemmingsplan regulier wonen is uitgesloten. Cliënt is van mening dat met permanent wonen en regulier wonen hetzelfde wordt bedoeld. Deze bepaling is nietig, omdat de regel in strijd is met de toelichting. Overigens staat cliënt juist positief tegenover permanente bewoning, daar permanente bewoners zorg dragen voor hun woning en zo de staat van het pand niet wordt verloederd.
18. Cliënt wenst dat de aansluiting aan de noord- en zuidzijde van het project met de stoep wordt gedaan en in overleg met hem in verband met wateroverlast. Ook wenst cliënt dat alle schade die voor, gedurende of na de bouwwerkzaamheden wordt veroorzaakt aan het pand 59 of 59a onmiddellijk wordt gerepareerd, dan wel wordt vergoed. Ook houdt cliënt het recht voor om een verzoek tot planschade in te dienen.

19. Concluderend kan worden aangegeven dat het voorgenomen project geen doorgang kan vinden, althans niet in de huidige staat. Het ontwerp bestemmingplan dient niet te worden vastgesteld, althans niet zoals het ter inzage lag en de aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van 26 appartementen, 7 recreatiewoningen, commerciële ruimtes en parkeerkelder dient niet te worden verleend, althans niet zoals het ter inzage lag.



M.B. Ullah