

tel

02-10-2022

Betreft zienswijze mbt wijziging bestemmingsplan ,
identificatienummer:
NL.IMRO.1714.bpDorpsstr7-ON01

Aan:
college van burgemeester en wethouders van Sluis,
Postbus 27, 4500 AA Oostburg.
Tevens per email verzonden : Info@gemeentesluis.nl

Aan Gemeente sluis,

Hierbij ontvangt u onze zienswijze / vragen/ overdenkingen met betrekking tot de
voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan mbt Dorpsstraat 7 , nieuwwliet.

Wij verzoeken u hiervan kennis te nemen en me te wegen in uw beslissing.

Wij als directe buur / belanghebbende hebben onze op en aanmerkingen /
bezwaren, ook al 2 maal kenbaar gemaakt aan De eigenaar van het pand aan de
Dorpsstraat 7.

En aangegeven dat wij onze bezwaren / opmerkingen opgelost willen zien.
Helaas is daar geen terugkoppeling meer op geweest

**Hoewel wij snappen dat de eigenaar een nieuwe bestemming voor het pand
zoekt, mag het niet zo zijn dat wij daar blijvende hinder, kosten of financieel
nadeel van ondervinden.**

Wij verwachten toch wel nadelige gevolgen te ondervinden van de voorgenomen
wijzigingen zowel aan de voor en achterzijde van het pand.

Waaronder geluidsoverlast, privacy problemen, overlast door terrasgasten,
problemen met onze bereikbaarheid via de achterzijde van ons pand voor ons zelf en
leveranciers.

Parkeerproblemen aan de achterzijde en voorzijde, en waardevermindering van onze
panden op als gevolg van deze plannen.

jammerlijk genoeg hebben wij de plannen, niet van de eigenaar vernomen, maar hebben hier zelf achter moeten komen en deze plannen zelf op hebben moeten vragen.

Aangezien de krant waarin jullie de gemeente berichten al maanden niet meer bezorgd wordt in de Dorpsstraat hebben wij en ook de andere bewoners dit niet via dit medium kunnen vernemen. Daarbij komt dat een aantal huizen (nr 1) inmiddels van buitenlanders zijn, en ook die zijn dus niet op de hoogte zijn en dus ook hun niet in staat waren een zienswijze in te dienen. misschien dat u deze direct belanghebbende rechtstreeks moet benaderen bij zo'n grote voorgenomen wijziging ?? om verder in het traject vertraging te voorkomen.

Toch zullen wij er constructief in staan en altijd bereidt zijn om mee te denken, zodanig dat de indiener van het plan plan kan verwezenlijken en wij geen nadelige gevolgen zullen ondervinden.

Als deze problemen welke ons inziens zullen ontstaan bij wijziging van het bestemmingsplan, worden opgelost en meegenomen voor rekening van de aanvrager, en in de aanpassing van het bestemmingsplan en uitvoering hiervan, hebben we geen bezwaar tegen deze plannen.

Mochten er toch nog nadelige gevolgen voor ons aan de nieuwe plannen zitten die niet worden opgelost, spreekt het voor zich dat wij als direct betrokkene niet akkoord kunnen gaan met de voorgenomen plannen. en wijziging van het bestemmingsplan

Wij zullen onze opmerkingen zoveel mogelijk aan de hand van het gepubliceerde plan kenbaar maken.

-Pagina 4 en 5 / 1.3 Het plan

Plan is om er een horeca bestemming aan te geven met "om te beginnen" een lunchroom/ijssalon met terras en verkoop van broodjes en dranken. Hiervoor wil men om te beginnen 150m2 gaan inrichten van het oude pand. En het buiten gedeelte om gaan vormen tot terras.

- Wie zegt ons dat de nieuwe horeca bestemming alleen in het laatste stuk van het pand en op het buitenterrein zal gebeuren, en ook in de toekomst bij die afmetingen beperkt zal blijven ?
- wie garandeert ons dat het bij succes niet zodanig naar voren wordt uitgebreid dat de overlast alsnog verder toeneemt ??
- wie garandeert ons dat het bij lichte horeca blijft (1a)
- kunnen wij uitbreiding dan nog tegenhouden??

De genoemde asbestgolfplaten die op die moment op het dan liggen zijn inderdaad aan vervanging toe omdat ze nu al afbrokkelen,

en de mos volop aangroeit op deze oude platen

wat vervolgens Overlast veroorzaakt doordat deze tezamen met de asbest onze goten en daken vervuilen en verstoppert.

Het gedeeltelijk vervangen van dit dak is mijn inziens niet voldoende.

Omdat het pand nu gebruikt wordt als opslagruimte voor o.a. horecabedrijven en strandhuisjes, is er weinig brandgevaar.

- Echter als er horeca in zal plaatsvinden met vuur en bakwerkzaamheden zal dat extra brandgevaar met zich meebrengen met mogelijk asbestvervuiling bij brand.

Er wordt gesproken over opnieuw inrichten van onze gezamenlijke toegangsweg en het parkeerplaatsen.

Deze weg is er nu al en dient al jaren dienst, als toegang en bevoorradingsroute van ons bedrijf en woonruimte.

Daarin zie ik in het plan geen wijziging/ aanpassing. (hoewel men dit wel claimt)

Deze weg wordt tevens ook als uitgang en gedeeltelijke parkeerplaats van de woonhuizen aan de linkerzijde van nr 7 gebruikt

Als buiten ons en de Hotelgasten ook nog de horecabezoekers hier gebruik van moeten maken met fiets en auto gaat dit gegarandeerd overlast opleveren voor ons en zal het achter zeker vastlopen..

En zijn de reeds bestaande 11 parkeerplaatsen zeker niet voldoende.

Dat je nu al zien omdat regelmatig ook het grasveld op de dijk volstaat met auto's

Daarbij zal een terras mogelijk een constante geluidsoverlast gaan geven door pratende / dronken mensen.

- Hoe wil men die geluidsoverlast/ privacy schending van deze klanten voor ons gaan beperken ??
- Hoe ziet men het voor zich als er meerdere malen per week , grote vrachtwagens (20 ton) bij ons moeten lossen en deze voor de geparkeerde auto's en terrasgangers staat te lossen ?
- Hoe garandeert men dat onze uitrit te aller tijde vrij is om uit en in te rijden ?
- Hoe houdt men de gasten van de nieuwe horeca van Ons terrein ?,

want ook nu al hebben wij veel last van mensen die bij de parkeerplaatsen van nr 7 moeten parkeren/zijn , maar vervolgens ons terrein opkomen en daar parkeren en overlast veroorzaken.

- Gaat men hiertoe een hek en poort plaatsen om Hun gasten buiten ons terrein te houden ?
- Wat zijn de toegestane openingstijden ???, het geheel was een dag bedrijfspand als showroom en gaat nu zeer waarschijnlijk ook in de avonden open en overlast veroorzaken
- Gaat er alcohol geschonken worden ??
- Daarbij , De aangegeven "nieuwe" parkeerplaatsen zijn er nu al, en worden verhuurd aan het hotel in de dorpsstraat.
Er is dus geen sprake van nieuwe parkeerplaatsen
Stel dat "de verhuur van deze parkeerplaatsen aan het hotel" vervalt omdat men die zelf wil gaan gebruiken,
betekend dat dus dat de 11 auto's die er nu staan voor de hotelgasten vervolgens een andere parkeerplek in de reeds al veel te drukke dorpsstraat moeten gaan zoeken, met
Als gevolg extra parkeeroverlast in de dorpsstraat.

Waar en hoe gaat men in de toekomst laden en lossen voor de extra/ nieuwe en reeds bestaande bedrijvigheid van nr 7 ?

Feit is dat er in het verleden heel veel weerstand door de bewoners van de dorpsstraat is geweest ivm laden en lossen in de straat.

Dit o.a. omdat er weinig parkeergelegenheid is in de straat,

en de koelwagens die nu al dagelijks meerdere malen komen lossen daar ca 30/40 minuten staan te lossen , en daarbij heeeeeeel veel lawaai produceren , zodanig dat je de klanten in de winkel niet meer kan horen, en telefoneren al helemaal niet meer mogelijk is.

Omdat de vrachtwagens de motoren aan laten staan tijdens het lossen waardoor zowel de motoren van de auto zelf en de koelmotoren enorm veel overlast veroorzaken

(nu al het geval met de vrachtwagens van het hotel, en al diverse klachten over ingediend o.a bij de gemeente)

Daarbij wordt Het middenstuk van het pand nr 7 nu verhuurd aan andere strandtenten/ horeca

En deze laden en lossen nu aan de achterzijde van nr 7 waar men in de toekomst de horeca wil gaan vestigen..

- Blijven deze huurders welke nu aan de achterzijde spullen en strandhuisjes laden en lossen dat daar doen? ,
of komt dat voortaan ook via de voorkant van het pand in de dorpsstraat erbij ??

- Waar gaat men zelf laden en lossen voor de nieuwe horeca ? Komt dat er in de Dorpstraat bij of aan de achterkant.
- Hoe garandeert men de doorgang voor ons en waar gaan de klanten hun auto neerzetten tijdens het lossen aan de achterzijde ??

De uitrit vanaf het terrein is nu al een probleem in de zomer door de vele fietsers en auto's op de sint bavodijk,

- Hoe gaat men dat in goede banen leiden als ook de "klanten" van de nieuwe horeca via de bavodijk op en aan blijven rijden.
Mijn inziens wordt daar te makkelijk over gedacht

Pagina 6 veilige en fysiek gezonde leef omgeving overige bewoners

Bijna iedereen die ik spreek en naast een horeca gelegenheid woont heeft daar overlast van,

Die overlast ervaren we nu ook al van het hotel/cafe aan de overkant waar beschonken gasten en gasten met rolkoffers , met regelmaat overlast veroorzaken waardoor je als gewone bewoner niet kan slapen.

Ook de verkoopbaarheid van naastliggend woonhuizen wordt negatief beïnvloedt door Horeca naast een woning

- Hoe gaat men die waardevermindering compenseren
- Hoe gaat men de overlast van horeca tegen ??
- Het laatste stuk van onze grond wordt door het terras voor ons bijna onbruikbaar, omdat wij onze hele privacy daar kwijtaken.

Pag7,

Op pagina 7 staat dat het omgevingsplan 2018, staat dat er moet worden voorzien in een goed woon en leegklimaat.

- Hoe strookt dat met het beleid van de gemeente waarin ze ons bakkersbedrijf uit de kern wilde hebben ?
en wij met het bakkersbedrijf volgens Mevr. maar naar het industrieterrein moesten verhuizen, omdat de gemeente er een rustige woonwijk van wilde maken ?
- Hoe kan het dat wij dan nu geconfronteerd gaan worden met horeca in de woonwijk ??? terwijl men toen die tijd zelfs dreigde met rechtszaken tegen ons ??
Als wij niet akkoord zouden gaan met de nieuwe invullingsplannen van de dorpsstraat ?

Pagina 11, sub 3.4 mobiliteit en parkeren,

- Deze visie is volledig onjuist, zoals al eerder aangegeven. Zie opmerkingen boven.
En daarbij klopt het niet dat het voornamelijk personenauto's zijn maar ook de frequentie vrachtauto's en fietsers zal wel degelijk toenemen.
Met alle extra hinder die daarbij hoort.

Pagina 12 parkeren en bodem

- Er is in tegenstelling tot het gene er in het plan staat GEEN voldoende parkeergelegenheid, aangezien de parkeerplaatsen er nu al zijn en worden verhuurd aan het hotel in de dorpsstraat, die zullen dan ergens anders moeten parkeren.
- Er is bekend dat bij verbouwing/aanpassing van het pand en grond er gesaneerd zou moeten worden.
Het opdelen van deze verbouwing/ aanpassing in kleine delen van ca 150 m³, zou geen meldingsplicht met zich meebrengen maar is niet in de geest van deze regel.
Mijn inziens met er ook bij het nu gedeeltelijk aanpassen gesaneerd moet worden.
Want anders zou het in delen uitvoeren van de verbouwing een mooie manier zijn om onder de regels uit te komen. Met mogelijk uitbreiding van de grondvervuiling naar ons terrein.

Pagina 13/14 geluid

Wij wonen en werken direct aan nr 7, en hebben al eerder aangegeven, wat de extra geluidsoverlast van nr 7 zou betekenen dat we rechts lawaai van de kinderopvang/buitenschoolse opvang hebben, aan de voorkant vrachtwagens en dronken gasten van het cafe /hotel, en dan aan de linkerkant dan van een terras.
Wat rustig wonen op nr , voor ons bijna onmogelijk zou maken.
Daarbij zou mijn pand dan onverkoopbaar worden, omdat niemand in deze lawaai verzameling wil wonen.

- hoe gaat men de geluidsoverlast van het terras tegen?,
- Hoe voorkomt men (nu al bestaande) en extra vrachtwagen- lawaai in de straat ?

3.9 externe veiligheid

- Brandveiligheid asbestdak ?
- voorkomen van inloop/oprijden op ons terrein door klanten van deze horeca

?

- in goede banen lijden extra fiets en autoverkeer bij oprijden bavadijk ?

3.10 omliggende functies

- zoals eerder aangegeven zal met name ons inrit / laad en los verkeer overlast gaan ondervinden van deze nieuwe bestemming horeca.

Pagina 15 hemelafvoerwater,

- Zal opnieuw naar gekeken moeten worden aangezien oude dakafvoeren verstopt zitten en niet meer goed werken waardoor ons terrein onder water loopt.

Kortom best wel wat bedenkingen,

Ik hoor graag wat de volgende stap is ,
en wijs er nogmaals op dat dit mijn inziens alleen en kan lukken indien wij actief geïnformeerd en betrokken worden bij de plannen en onze bezwaren worden weggenomen.

Vr gr

Ps. Graag ontvang ik per omgaande een ontvangstbewijs van deze zienswijze.