22.0010889

Inkomende documenten Gemeente Sluis

Gemeente Sluis
Ingekomen
21 DEC. 2022
NR.

Aangetekend schrijven aan:
College van Burgemeester en Wethouders gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

20 december 2022

Betreft: zienswijze tegen Ontwerp Bestemmingsplan en Ontwerp Omgevingsvergunning Boulevard de Wielingen 56 te Cadzand Bad.

Geacht college,

Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning ligt voor een periode van 6 weken opnieuw inzage vanaf 10 november 2022. De zienswijzentermijn eindigt derhalve per 22 december 2022 zodat deze zienswijze tijdig is ingediend.

Ondergetekende is eigenaar van het appartement welke direkt grenst aan het bouwplan van de bakker en dus is sprake van een direkt belanghebbende.

Allereerst zij opgemerkt dat wij niet tegen nieuwbouw van een appartementengebouw op die lokatie zijn. Wel hebben wij onze bedenkingen en bezwaren tegen het bouwplan op een aantal specifieke punten, nl. op het gebied van:

1. Parkeren
2. Verkeersveiligheid
3. Licht vs Schaduw
4. Hoogte en peil van het gebouw

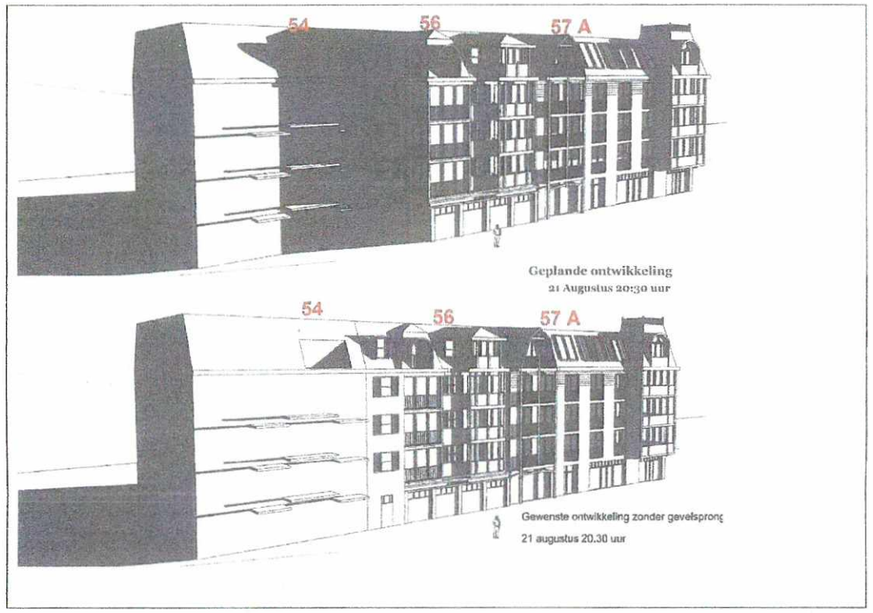
Hierna wordt elk van de genoemde punten nader uitgewerkt en gemotiveerd. Gevolgd door de conclusie en aanbevelingen om het bouwplan acceptabel te maken.

Parkeren
Er worden 8 appartementen gebouwd. De vigerende parkeernorm waaraan elk bouwplan in Cadzand dient te voldoen is 1.2 per woning. M.a.w. er dienen 8 x 1,2 = 9,6 parkeerplaatsen te zijn, dus afgerond 10 stuks. Volgens de tekening zijn er 9, dus 1 te weinig. De oplossing is eenvoudig: als er 1 appartement minder komt door bijvoorbeeld 1 groot penthouse te creëren ipv 2 kleinere, is het opgelost en wordt voldaan aan de geldende parkeernorm.

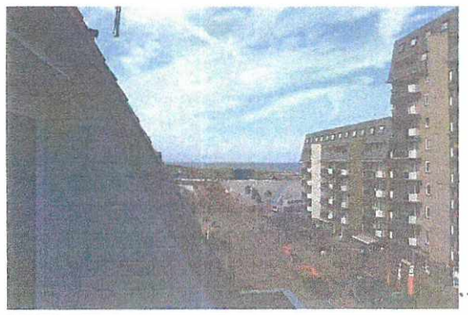
Verkeersveiligheid
Onze uitrit ligt op ca. 3 meter vanaf het openbaar gebied op dezelfde voorgevelrooilijn als het huidige pand van de bakker. Er is komend vanuit onze garagedeur, voldoende wachtruimte en zicht om vanaf eigen terrein, veilig de Boulevard de Wielingen op te draaien. Doorgaans is het druk met wandelaars, fietsers, kinderwagens e.d. Indien het bouwplan uitgevoerd wordt zoals thans gepland, is sprake van een gevaarlijke situatie en verliezen-niet alleen wijzelf, maar alle eigenaren en huurders/gebruikers van de appartementen LeNormandy (BdW 54), het zicht op al het verkeer. Het dreigt een hachelijke situatie te worden om de Boulevard de Wielingen op te draaien, en zal zeker tot ongelukken gaan leiden. Indien er meer vrij zicht blijft op de Boulevard wordt deze dreigende gevaarlijke situatie en eventuele ongelukken grotendeels voorkomen. Dit kan bereikt worden door de "sprong naar voren / gevelknik" op te schuiven richting de andere buren (Lichthuys) op nr. 57A.

Schaduw vs zonlicht

Onze woning heeft een in het dak liggend balkon. Deze geniet van zuidwest zonlicht aan het eind van de middag alsook de avondzon. Op 2.80 m vanaf ons balkon wordt een muur gebouwd die bijna 3 meter naar voren steekt, die niet alleen ons zijdelings zeezicht wegneemt, maar ook zorgt voor veel meer schaduw en minder zonlicht in onze woonkamer. De muur staat veel te dichtbij. Hierdoor zal er op ons balkon nooit meer zon komen, waar dat nu wel is. Onderstaande zonne/schaduw studie toont dit aan.



Dit verlies aan dag en zonlicht is onacceptabel en tast ons woongenot in hoge mate aan. Daarbij komt nog eens het verlies aan privacy: de bakker wil in die muur die bijna 3 meter naar voren steekt, een groot raam steken, wat erin resulteert dat er rechtstreekse inkijk is in onze woonkamer/keuken. Dit ervaren wij als een onduldbare inbreuk op onze privacy.

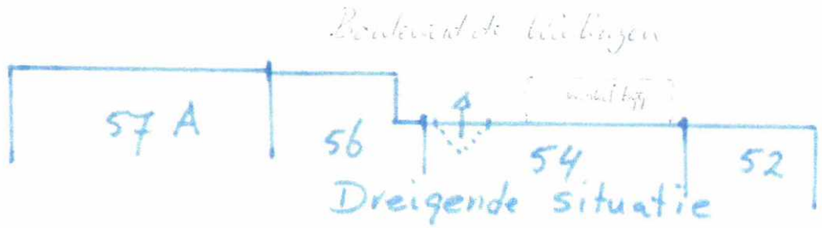


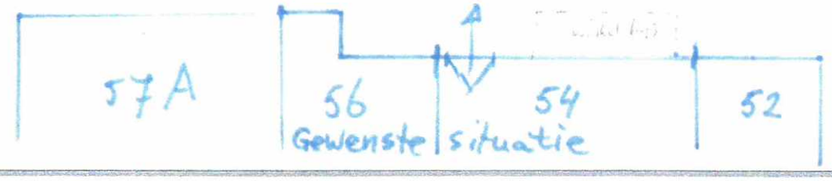
Situatie nu

Dreigende situatie na realiseren bouwplan

Daarnaast begrijpen wij totaal niet dat een ontwikkelaar een dergelijke situatie wil laten ontstaan. Het zal gevoed worden door een allesbepalende honger naar verkoopbare m2, ten

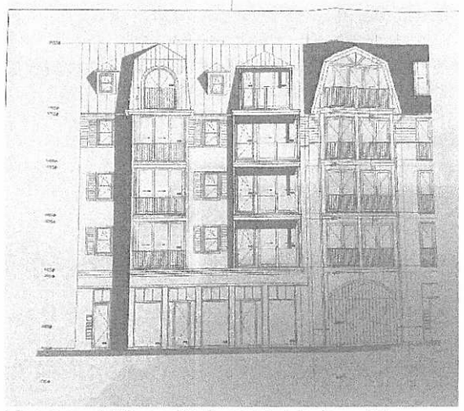
koste van privacy en woongenot van de buren. Terwijl met een eenvoudige aanpassing, mede op basis van redelijkheid en billijkheid, een oplossing snel gevonden kan zijn. Die oplossing is om de gevelsprong een aantal meters (6) verder op te schuiven richting andere buurpand Lichthuys op nr. 57A. Zodoende wordt netjes aangesloten op beide buurpanden, zonder dat een aantal direkte buren schade ondervinden van de bouwplannen van de buurman. Die schade is niet alleen financieel, maar veel belangrijker: een beperking van zonlicht en veel meer schaduw in onze woonkamers alswel een grove inbreuk en en onduldbare aantasting op onze privacy vanwege de geplande ramen in die gevel die naar voren springt. (zie afbeeldingen)



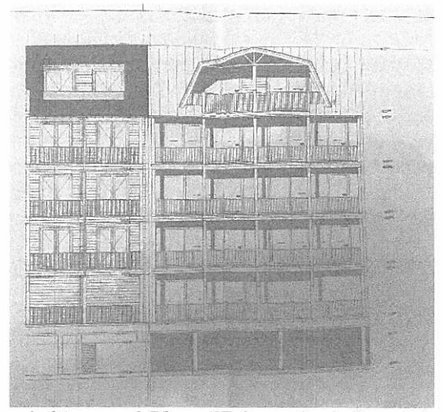


Door de gevelsprong op te schuiven, zoals verbeeld in bovenstaande schetsen, wordt zowel de verkeersveiligheid gediend en wordt het verlies aan zonlicht en privacy voor de direkte buren beperkt. Dus 2 vliegen in één klap.

Hoogte en peil gebouw
Boulevard de Wielingen 52 en 54 zijn beide 17 m hoog en hebben eenzelfde nokhoogte. Boulevard de Wielingen 57 A (Lichthuys) mag ook 17 meter hoog zijn, echter steekt ca. 60 cm hoger als LeNormandy op nr. 54.
Het hoogteverschil in het openbaar gebied is 37 cm tussen Normandy en Lichthuys. Tussen Normandy en de bakker is het hoogteverschil in het openbaar gebied maximaal 15 cm. Op tekening komt de nok van de bakker even hoog als het Lichthuys. Op de aanzichttekening komt LeNormandy niet eens voor! Terwijl wij eraan grenzen! Het ene buurpand wel en het andere buurpand niet tekenen. (zie afbeelding hieronder) Dit kan natuurlijk niet. Hoe kan een welstandscommissie / commissie ruimtelijke kwaliteit een gedegen en objectief oordeel vellen als niet eens beide aansluitende buurpanden getekend zijn? Hoe zijn alle belangen gewogen? Zijn die wel gewogen. Uit niets blijkt dat die zijn meegewogen!

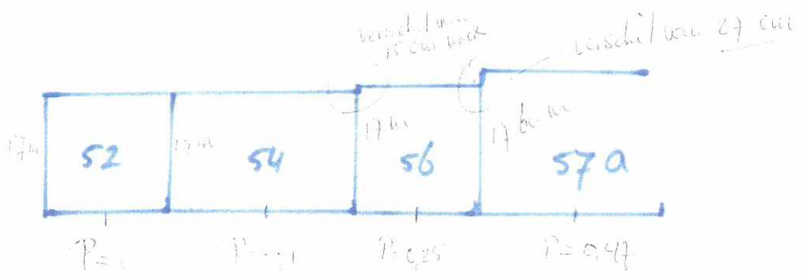


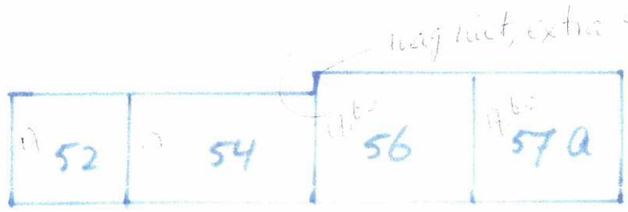
Voorgevel 56 en 57 A zonder huisnr. 54



Achtergevel 56 en 57 A zonder huisnr. 54

Door die aanzienlijk hogere (geplande) hoogte (dan toegestaan) zullen wij nog meer schaduw krijgen. Het peil van de weg dient gevolgd te worden, dus mag er tussen de nok van LeNormandy op nr. 54 en de nieuwbouw van de bakker een verschil ontstaan van max. 15 cm. Zie afbeelding hieronder.





Overigens blijkt uit hoogtemetingen dat het Lichthuys hoger staat dan toegestaan. Als vooraf blijkt (en dat is het geval) dat BdW 56 dezelfde nokhoogte krijgt als nr. 57A, is dat niet in overeenstemming met het geldend beleid. Temeer het consequenties heeft vanwege meer schaduw op ons balkon en minder licht in onze woonkamer. En dat is onacceptabel en resulteert in fors verlies aan woongenot.

Conclusie / Aanbeveling
Het parkeerprobleem lijkt niet echt een probleem en kan eenvoudig opgelost worden zoals eerder aangegeven. Mocht het onverhoopt niet opgelost worden, voldoet het bouwplan niet aan de geldende parkeernorm waaraan elk bouwplan in Cadzand Bad dient te voldoen, en dus vatbaar voor beroep bij de Raad van State.
Het aspect "verkeersveiligheid" als ook "licht versus schaduw" kan voor ons acceptabel opgelost worden door de "sprong / knik" in de voorgevelrooilijn een 6 tal meters op te schuiven richting huisnummer 57A (Lichthuys).
M.b.t. de hoogte van het gebouw, vragen wij uw attentie en te bewaken dat aan o.m. vigerende wet en regelgeving qua hoogte t.o.v. peil wordt voldaan. In het huidige bouwplan wordt (zoals eerder genoemd) daaraan niet voldaan: er wordt aangesloten bij het hoger gelegen huisnummer 57A en totaal geen aansluiting gezocht bij het lager gelegen huisnummer 54 (Le Normandy). Het peil van de Boulevard de Wielingen (= basis) loopt op dit straatgedeelte (vanaf gebouw Deurloo tot aan de haven/hotel de Schelde) op. En dus dienen de gebouwen in deze straatsectie het peil van de straat te volgen en niet klakkeloos het peil van de hoger gelegen buurman te volgen zonder rekening te houden met het peil van de andere (lager gelegen) buurman.

Als laatste hierbij een foto van de woningscheidende muur op de erfgrens tussen huisnummer 57 A en het perceel nr 56.

Duidelijk zichtbaar is een (dichtgetimmerde) deuropening in 57 A op de erfgrens met nr. 56. Deze is niet vergund in het bouwplan van huisnummer 57 A en staat ook niet getekend op de plannen van huisnummer 56. Het hoogteaspect is hier ook op van invloed. M.a.w.: er lijkt iets meer aan de hand met dit bouwplan dan uit het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp vergunning blijkt. Hiertegen bij deze bezwaar.
Al met al concluderen wij, dat dit bouwplan uitsluitend is beoordeeld in samenhang met het inmiddels gerealiseerde plan Lichthuys op nr. 57 A. Die beoordeling door het Q team heeft reeds plaatsgevonden in 2017, waarna de plannen eerder werden gepubliceerd na een ontwerp besluit van 5 juli 2018 en waartegen meer dan dozijn zienswijzen werden ingediend. Van een afwegings-en referentiekader waarin ook huisnummer 54 (LeNormandy) betrokken werd, is niets gebleken. Nergens is uit gebleken dat belangen van de directe buren van LeNormandy op huisnummer 54 zijn meegewogen. Nooit is er overleg gezocht (niet door de

initiatiefnemer als ook niet door of namens de gemeente) met de eigenaren LeNormandy aangaande dit bouwplan. Ondanks dat daartoe wel verzoeken zijn gedaan aan zowel de initiatiefnemer als ook schriftelijk aan het College van B&W. Dat is kwalijk en middels deze zienswijze wordt gepoogd om alsnog tot een "gulden middenweg" te komen. Het standpunt was: het Q team heeft geaccordeerd dus we kunnen door. Echter heeft het College een eigen verantwoordelijkheid door de belangen van alle direkt belanghebbenden mee te laten wegen. Dat is helaas nagelaten (het dossier omvat meer dan alleen deze zienswijze...). Hopelijk kan alsnog door onderling overleg, tot oplossingen worden gekomen. Mocht dit desondanks niet haalbaar blijken, zullen we worden gedwongen om een oordeel te vragen aan een hoger bevoegd gezag.

We behouden ons het recht voor om in een later stadium, andere nog niet genoemde argumenten in te brengen.

Hoogac' .nd,

Deze zienswijze wordt mede ondertekend en ingediend namens de eigenaren van de

....

....