

**Notitie
zienswijzen
en
ambtshalve aanpassingen**

Ontwerp omgevingsvergunning 'Vlamingpolderweg 2 en 2a, Cadzand-Bad'
(identificatienummer: NL.IMRO.1714.ogvlamingpldrwg2-ON01)

Sluis, 5 november 2024

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Overzicht procedure	3
1.2. Overzicht ingediende zienswijzen	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Ingediende zienswijze	4
2.1 Inhoud zienswijze	4

1. Inleiding

1.1 Overzicht procedure

De ontwerp omgevingsvergunning 'Vlamingpolderweg 2 en 2a, Cadzand-Bad' voorziet in de juridisch planologische regeling voor het realiseren van twee appartementengebouwen met acht (recreatie)appartementen op een ondergrondse parkeerkelder met 13 parkeerplaatsen op het perceel Vlamingpolderweg 2/2a te Cadzand-Bad. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie EC, nummers 112 en 2312.

De ontwerp omgevingsvergunning (met de daarbij behorende bijlagen) en het besluit dat bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning geen milieueffectrapport (MER) behoeft te worden opgesteld, hebben met ingang van 7 maart 2024 gedurende zes weken (tot en met 17 april 2024) voor iedereen tijdens openingstijden ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Daarnaast was de ontwerp omgevingsvergunning raadpleegbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer: NL.IMRO.1714.ogvlamingpldrwg2-ON01).

Ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning is tijdig een zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja, op welke wijze, de betreffende zienswijze gevolgen heeft voor (het verlenen van) de definitieve vergunning en/of daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Overzicht ingediende zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning is, tijdig, een zienswijze ingediend. De zienswijze voldoet ook aan de andere eisen uit de Algemene wet bestuursrecht en is daarom ontvankelijk.

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze Notitie zienswijzen wordt de indiener van zienswijzen daarom niet met naam genoemd.

Zienswijze	Door	Datum ontvangst
1	Omwonende	Per e-mail op 5 april 2024 (E24.000572)

1.3. Leeswijzer

In paragraaf 2 wordt de zienswijze samengevat weergegeven en zijn hieraan overwegingen en een conclusie verbonden.

2. Ingediende zienswijze

2.1 Inhoud zienswijze

In de zienswijze worden, samengevat, de volgende argumenten naar voren gebracht:

1. Betrokkene is niet tegen ontwikkeling van het perceel als zodanig, maar is van mening dat het programma zoals nu is voorzien te zwaar is voor de locatie en wijst erop dat de ontwikkeling niet voldoet aan de Schilvisie. Hierin is bepaald dat op iedere kavel één nieuwe duinvilla mag worden gerealiseerd, terwijl op dit ene kavel twee duinvilla's worden gerealiseerd. Anders dan de ruimtelijke onderbouwing motiveert is geen sprake van twee kavels, maar van één. Hierop bevindt zich de woning met huisnummer 2 met een aangebouwd bijgebouw dat wordt verhuurd als recreatiewoning. Dit maakt niet dat er twee kavels ontwikkeld kunnen worden ten behoeve van twee duinvilla's. De ruimtelijke onderbouwing gaat niet in op deze afwijking van de Schilvisie, noch op het aantal gebouwen of het aantal eenheden. Naar betrokkene begrepen heeft uit overleg met het Q-team moest bij een duinvilla rekening gehouden worden met de realisatie van circa 5 appartementen. Bij een dergelijke ontwikkeling behoeft geen parkeergarage te worden gerealiseerd.
2. Betrokkene is tegen de realisatie van de ondergrondse parkeergarage, waarvoor het maaiveld wordt verhoogd. Hier vreest betrokkene dat de toekomstige gebruikers bij de burens naar binnen kijken, wat leidt tot inbreuk op de privacy. In de gesprekken is door de ontwikkelaar aangeboden om een hekwerk en bomen te plaatsen, maar dit aanbod gaat uit dat de verhoging onvermijdelijk is. Hier is betrokkene het niet mee eens. Ook wordt een blinde muur gerealiseerd, deze wordt door de hoogte en diepte wel erg kolossaal. Door het hogere maaiveld kijken toekomstige bewoners over de omheining van het buurperceel heen. De oplossingen die voorgedragen zijn leveren een beklemmend gevoel op, met name bij de oprit.
3. In eerder contact heeft de ontwikkelaar gesteld dat de gemeente de eis heeft gesteld dat er een parkeergarage moet worden gerealiseerd en dat de bebouwing naar achteren geplaatst moet worden. De gemeente heeft echter, voor zover betrokkene bekend is, deze eisen nooit gesteld.
4. In de gepubliceerde stukken ontbreekt een situatietekening met de positie van de gebouwen ten opzichte van de omliggende bebouwing. De positie is wel af te leiden in de tekeningen van de zonstudie. De beoogde gebouwen zijn veel dieper dan naastgelegen woningen en de voorgevellijn is maar beperkt naar achteren geplaatst ten opzichte van de bestaande woning.
5. Ook staat op de tekeningen op de inrit van huisnummer 1 een boom ingetekend. Deze boom kan daar natuurlijk niet worden geplant.
6. Voor het verplaatsen van het volume naar achteren heeft de motivatie deels betrekking op bezonning. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het gebouw aan de Vlamingpolderweg 3 enkel in de zomerperiode wordt gebruikt. In de zomerperiode staat de zon toch al het hoogst en is de onderbouwing voor de positie van de bebouwing volstrekt onvoldoende. Betrokkene is van mening dat de onderbouwing bij de nut en noodzaak van twee grote gebouwen voor 8 appartementen moet beginnen.
7. Betrokkene heeft de ontwikkelaar voorgesteld om twee duinvilla's met elk drie appartementen te realiseren, hij meent dat dit, naast één villa met vijf appartementen, een goede oplossing is die wel binnen de Schilvisie past. In beide gevallen hoeft dan geen parkeergarage te worden gerealiseerd.
8. De diepte van de bebouwing zorgt ervoor dat er zicht ontstaat op een lange muur over bijna het gehele perceel. Dat deze blind is in verband met inkijk is logisch, maar hij wordt wel heel kolossaal.
9. De realisatie van balkons aan de zij- en achterkant heeft veel impact op de privacy van betrokkene. De balkons aan zijkant kijken vanuit de woonkamer van de appartementen uit op de inrit met voordeur van betrokkene. De balkons aan de achterzijde hebben door de ligging (noordzijde, toegankelijk vanuit de slaapkamers van de appartementen) nauwelijks toegevoegde waarde, terwijl vanuit deze balkons wel in de naastgelegen tuinen gekeken kan worden.

Betrokkene stelt voor om aan de achterzijde Franse balkons te realiseren, dan is er wel sprake van licht en lucht, maar geen inblik in de tuin.

10. Door het hogere maaiveld kunnen mensen over de erfafscheiding met de buurpercelen kijken. De ontwikkelaar plaatst een hekwerk van 2 meter hoog, begroeid met hедера, maar een afscheiding van feitelijk 2,7 hoog gemeten vanaf de inrit, geeft hier een beklemmend gevoel.
11. De kelderbak wordt op 30 cm van de perceelsgrens gerealiseerd. Hemelwater wordt op het perceel opgevangen en verdere geleid. Betrokkene vreest voor problemen, waarbij het water naar het laagstgelegen punt, dus de buurtuin, stroomt. Overlast dient te worden voorkomen en betrokkene wil bij een calamiteit niet opdraaien voor de kosten.

Overwegingen

1. In oktober 2022 heeft initiatiefnemer een schets gepresenteerd voor een villavolume met 8 appartementen in 3 woonlagen, een rieten kap en een (nagenoeg geheel verdiepte) parkeerkelder die qua afmetingen voldeed aan de kaders van de Schilvisie. Zoals bekend verondersteld, ondersteunt het Q-team de gemeente bij de ontwikkelingstrajecten in Cadzand-Bad. Het betreffende schetsplan is dan ook door het Q-team beoordeeld. De conclusie was dat het Q-team moeite had met de impact van de bouwmassa op de sfeer en het beeld van de directe omgeving. Zowel in het straatbeeld als in verhouding tot de naastgelegen woning met huisnummer 1, welke woning immers een smal front heeft aan de Vlamingpolderweg. Geadviseerd is de bouwmassa veel sterker te geleiden, zodat het bouwplan in beleving beter aansluit bij schaal, maat, korrelgrootte van de naastgelegen woning en er een straatbeeld ontstaat met een 'ritmiek van volumes' die passend is in deze context. Dus rekening houdend met huisnummer 1 en het tegenover gelegen laagbouw gedeelte van Duinhof-Oost. Dit resulteerde in een nieuw schetsplan dat in december 2022 opnieuw door het Q-team wordt beoordeeld. De conclusie is dat deze nieuwe schets blijkt geeft van een serieuze doorvertaling van de suggestie om de massa van het project veel meer te geleiden; op een gemeenschappelijk souterrain (i.c. een half verdiepte kelder met bergingen, parkeerplaatsen en slaapkamers van appartementen op begane grond) staan 2 losstaande volumes. Deze 2 massa's ogen als huizen, maar bevatten appartementen (8 stuks in totaal). Los van detailopmerkingen is het Q-team akkoord gegaan met deze ontwerpbenadering, omdat het in hoofdopzet beter aansluit bij het afbouwen van volumes met grotere schaal en maat is de oostelijke richting (pal) aan de Vlamingpolderweg. In 2023 is het initiatief nog een paar keer besproken in het Q-team, waarbij het steeds ging over architectonische verfijningen binnen de eind 2022 ingeslagen weg. In de loop van dit kalenderjaar is het plan goedgekeurd door het Q-Team. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft voorstellen voor verbetering gedaan, welke tevens zijn kortgesloten met het Q-team. Het eindresultaat was dat zowel het Q-team als de CRK akkoord zijn met het plan. Duidelijk is dat het om 1 project /1 ontwikkeling gaat met een collectief souterrain waarop de woonlagen met appartementen zijn geplaatst en waarbinnen geparkeerd wordt. De vormgeving van deze woonlagen heeft geresulteerd in 2 vrijstaande opbouwen op dat souterrain.

Het ruimtelijk resultaat daarvan is beduidend beter als het gaat om inpassing in de omgeving, dan voorafgaande ontwerpstudies waarbij een breed, en onvoldoende geleid, volume wel paste binnen de kaders van de Schilvisie, maar als geforceerd en niet vanzelfsprekend werd ervaren op deze plek. Het doorlopen proces van initiatiefnemer, architect en Q-team is te typeren als ontwerpend onderzoek naar een zo goed mogelijk resultaat, dat past binnen de objectieve kaders, maar vooral ook binnen de kwalitatieve geest van die kaders. Het is juist de rol en toegevoegde waarde van het Q-team om binnen de geest van die kaders, samen met initiatiefnemers, te zoeken naar de best mogelijke en best passende ruimtelijke vertaling. Bij projecten die vallen binnen de Schilvisie zit daar, zeker ook op stedenbouwkundig schaalniveau, iets meer zoek- c.q. ontwerpruimte in dan bij projecten die vallen binnen het gebied van Bijlage 10.

Het project scoort op de stedenbouwkundige schaal van de directe omgeving beter in ruimtelijke kwaliteit en beleving ten opzichte van de globale bebouwingsenveloppe die in de Schilvisie als ontwikkelruimte is verwoord. De Schilvisie geeft in haar ontwikkelkaders steeds een belangrijke kwalitatieve 'mits'; ontwerpen moeten een bijdrage leveren aan de opwaardering en identiteit van

de badplaats. Dat gaat niet alleen over beeldkwaliteit op architectonisch schaalniveau, maar evenzeer op de stedenbouwkundige schaal van bebouwingsopzet, relatie met landschap en openbare ruimten, schaal, maat en korrelgrootte van bebouwing etc. Vanwege de wens om kwaliteit toe te voegen aan de badplaats is positief geadviseerd over onderhavig plan met twee kleinschalige villa's in plaats van één groot complex. Vanwege de vorm van het perceel sluit dit plan beter aan bij de omgeving en de overgang van de volumes aan de Groene Wielingen naar het Duinhof.

Wel heeft de zienswijze van betrokkene ertoe geleid dat de ruimtelijke onderbouwing op dit punt dient te worden aangepast, waarbij het standpunt dat de ontwikkelde situatie in overeenstemming is met de Schilvisie wordt losgelaten en bovenstaand ontwerptraject in de motivering wordt opgenomen. Als gevolg hiervan is de gemeenteraad gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Hierover is een besluit genomen in de raadsvergadering van 19 september 2024. De verklaring van geen bedenkingen zal onderdeel uitmaken van de te verlenen vergunning.

2. Vanwege de beperkte diepte van het perceel is het noodzakelijk dat het maaiveld verhoogd wordt met 0,93 meter ter plaatse van de ten opzichte van het fietspad en 0,60 meter ter plaatse van het buurperceel nummer 1 om voldoende ruimte te bieden voor de stallingsgarage. Het is op deze locatie gewenst om parkeren uit het zicht te realiseren. Hierdoor wordt aangesloten bij het provinciale beleid voor optimaal ruimtegebruik en het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en de Schilvisie, waarin voor bewonersparkeren is opgenomen dat dit zo veel als mogelijk ondergronds wordt gerealiseerd. Er wordt voorzien in een hekwerk met heder, zodat de inkijk op het buurperceel zo veel als mogelijk wordt voorkomen. Ook bevindt zich aan de zijde van Vlamingpolderweg 1 het kleinste villavolume met drie appartementen, zodat zo veel mogelijk rekening is gehouden met de belangen van de huidige bewoners van dit naastgelegen perceel.
3. De eis geldt dat het parkeren uit het zicht plaatsvindt, dit hoeft niet per sé ondergronds, maar dat wordt door de gemeente wel gesteund. Immers, dit biedt ruimte voor een aantrekkelijke aankleding van het perceel. Nu het perceel is vergroot door gronden aan te kopen van het waterschap Scheldestromen ontstond er ruimte om het gehele bouwvolume naar achteren te verplaatsen en de parkeerkelder te realiseren. Zoals bij punt 1 al uitgebreid uiteen is gezet, is het huidige ontwerp het gevolg van een intensief ontwerptraject, waarbij de ontwikkelaar is gemotiveerd geen vergelijkbaar volume in 1 gebouw parallel aan de Vlamingpolderweg te positioneren.
4. In bijlage 6 zijn de ontwerptekeningen opgenomen, waarin ook de positionering ten opzichte van de huidige bebouwing is weergegeven. In onderstaand afbeelding zijn een uitsnede van het geldend planologisch kader opgenomen en de beoogde nieuwbouw.



De beoogde bebouwing is dieper dan de naastgelegen woningen. Deels omdat appartementen zijn voorzien, zonder privétuin, maar met name omdat het ontwerptraject vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft geleid tot een opdeling in het mogelijk te realiseren volume dat haaks op de Vlamingpolderweg staat in plaats van parallel daaraan. Een parallel aan de weg gelegen bouwvolume had een vergelijkbaar aantal balkons gehad, en daarmee een vergelijkbare invloed op de naastgelegen percelen ten aanzien van privacy. Minder diepe bebouwing die op een kortere afstand van de Vlamingpolderweg was gesitueerd, geeft zelfs zicht over een groter deel van de tuinen van de buurpercelen.

Voor het optimaal gebruik van de gronden en de gewenste stedenbouwkundige uitwerking waarbij een volume parallel aan de Vlamingpolderweg ongewenst is gebleken, is de bebouwing verder naar achteren op het perceel gesitueerd. Dit komt zowel de uitvoerbaarheid van het plan ten goede, als de kwaliteit van de badplaats. De omstandigheid dat de nieuwbouw iets verder naar achteren doorloopt ten opzichte van de naastgelegen woning leidt niet tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de vorm van een relevant verlies aan uitzicht, lichttoetreding of privacy. Dit vormt geen relevante aantasting van de bestaande stedenbouwkundige structuur. Er is sprake geweest van een zorgvuldige inpassing.

5. De boom die ingetekend is ter plaatse van de oprit van Vlamingpolderweg 1 is per abuis opgenomen in het schetsontwerp. Hoe dan ook is het niet de bedoeling om de betrokken oprit te blokkeren. De boom is sowieso buiten het projectgebied ingetekend, daar waar de initiatiefnemer geen rechten heeft. In de technische tekeningen en de verdere uitwerking is deze boom niet opgenomen.
6. Zie voor de onderbouwing punt 1 voor de realisatie van de twee volumes, de zienswijze van betrokkene heeft geleid tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing en het verzoek aan de gemeenteraad tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Voor dit plan is onderzocht of er significant negatieve effecten ontstaan ten aanzien van de bezonning van naburige percelen. Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. De woning van betrokkene ondervindt geen onevenredig schaduweffect van het bouwplan.
7. Het verzoek van betrokkene om minder appartementen/een kleiner volume te realiseren is begrijpelijk. Het plan is, zoals onder 1. is toegelicht, onderwerp geweest van een uitgebreid ontwerp- en ontwikkeltraject, waarbij de belangen van alle partijen zijn betrokken en uiteindelijk heeft dit geleid tot een opdeling van het in de Schilvisie mogelijk gemaakte volume op deze locatie. Wij zijn de mening toegedaan dat deze opdeling een betere stedenbouwkundige ontwikkeling van de badplaats betekent, zonder dat de belangen van de buurpercelen onevenredig worden geschaad. Hierbij is in de overwegingen betrokken dat een vergelijkbaar volume met balkons en eveneens 8 appartementen parallel aan de Vlamingpolderweg uitgevoerd zou kunnen worden. Tegen een dergelijk plan zouden eveneens de argumenten van betrokkene in stelling kunnen worden gebracht. Alles afwegende zijn wij van mening dat aan onderhavig plan de voorkeur kan, of zelfs moet, worden gegeven. Hierbij hebben wij tevens betrokken dat de parkeergarage dan wel leidt tot een grotere hoogte, en over een beperkte hoogte, een blinde muur voor de buurpercelen, maar dat zij niet geconfronteerd zullen worden met geparkeerde auto's, noch met een in-/uitrit langs de buurpercelen of eventuele overlast van het sluiten van de autoportieren.
8. Gemeend wordt dat, alles afwegende, de blinde muur over een beperkte hoogte om de parkeerkelder te faciliteren de voorkeur heeft boven een in-/uitrit en parkeergelegenheid aan de achterzijde van het perceel zoals onder 1. en 7. al is overwogen.
9. Vanuit het perceel is er vanwege de verder naar achteren gelegen situering van de gebouwen nauwelijks zicht vanaf de aan de achterzijde gelegen balkons op de op zuidwesten gerichte tuin van huisnummer 1 of de noordelijk gelegen tuin van huisnummer 3. Hierbij is overwogen dat deze balkons toegankelijk zijn vanuit de slaapvertrekken. Het appartement op de 1e verdieping zal vanaf het balkon aan de zijgevel tegen de noordoost gevel van de woning met huisnummer 1 kijken. Het appartement op de 2e verdieping zal geen zicht hebben over de nok van de betreffende woning, en daarmee is geen inkijk mogelijk in de zuidwest gerichte tuin.
10. Voor wat betreft het met heder begroeide hekwerk heeft de ontwikkelaar beoogd tegemoet te komen aan de wensen van betrokkene voor zover het bouwplan dat toelaat. Het betreffende hekwerk is in overeenstemming met de ruimtelijke kwaliteitseisen bevonden, maar het staat betrokkene vrij met de ontwikkelaar te bespreken om een (deels) lager hekwerk te realiseren om de impact op zijn oprit te minimaliseren en af te wegen of meer zicht op de oprit te verkiezen is boven het hogere hekwerk.
11. In het ontwerp is voorzien in waterafvoer om wateroverlast zo veel als mogelijk te voorkomen. Hiertoe wordt de parkeerkelder niet op de erfafscheiding, maar staat deze rondom minstens 30 cm naar binnen. Die 30 cm wordt benut als grindkoffer met daarin een drain die aangesloten wordt

op het eigen systeem voor hemelwaterafvoer. Vanwege die half verdiepte garage kan er aldus geen wateroverlast ervaren worden door de directe omgeving. De kelderbak zelf zal waterdicht zijn en beschikken over een eigen pomp om hemelwater weg te pompen. Mocht toch overlast ontstaan, is dat voor rekening en risico van de veroorzaker.

Conclusie

- Als gevolg van de ingediende zienswijze en de daarin gestelde strijdigheid met de Schilvisie Cadzand-Bad, is de gemeenteraad gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven. In zijn vergadering van 19 september 2024 heeft de gemeenteraad hierover als volgt besloten. Op basis van artikel 6.5 Bor kan de raad categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Op 23 november 2017 is door de gemeenteraad besloten voor welke categorieën van gevallen geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is vereist. Voor een plan dat past in, onder andere, de Schilvisie Cadzand-Bad is geen vvgb nodig. Het onderhavige bouwplan valt mogelijk niet onder die aangewezen categorieën, nu er door de ingediende zienswijze bedenkingen zijn gerezen de vraag of het plan wel overeenstemt met de kaders die de Schilvisie geeft. De indiener van de zienswijze geeft aan van mening te zijn dat één kavel inhoudt dat er maar één villavolume kan worden gerealiseerd en geen twee zoals het bouwplan beoogt. Nu is, zoals uitgebreid uiteen gezet in de Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, een goede grond voor de gekozen invulling en passen twee kleinere volumes haaks op de Vlamingpolderweg en noordelijker op de kavel beter binnen de ruimtelijke context dan één (even groot) volume parallel aan de Vlamingpolderweg. Dit neemt echter niet weg dat er discussie mogelijk is over deze invulling in relatie tot de tekst van de Schilvisie. Het afgeven van een vvgb neemt de procedurele risico's weg.
- De ruimtelijke onderbouwing wordt afgestemd op het doorlopen ontwikkeltraject en hetgeen door de gemeenteraad is overwogen.

3. Ambtshalve aanpassingen

Voor de beoogde ontwikkeling zijn inmiddels een ontheffing Natuurbeschermingswet verleend door de provincie Zeeland en een watervergunning door het Waterschap Scheldestromen. Beide documenten worden als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing en deze wordt ook naar aanleiding van deze documenten geactualiseerd.