Aan alle Gemeenteraadsleden van de Gemeente Sluis

14 december 2022

Betreft: (herhaalde) weigering van het College B&W van 22 november jl voor medewerking bestemmingsplan Het Dijkske Eede / Kanaalweg Retranchement in het kader van de “ruimte voor ruimte regeling” en vastgesteld “beleid verplaatsen bouwtitels buitengebied gemeente Sluis”.

Geachte raadsleden,

Waar gaat deze brief over?
Deze brief gaat over het beleid “Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied van de gemeente Sluis”, zoals vastgesteld door uw raad op 30 april 2020.

Daarnaast gaat deze brief over twee locaties, te weten het Dijkske te Eede en de Kanaalweg te Retranchement (tussen kruising Knokkeweg en recreatieterrein De Winne).

Ondergetekende heeft het plan opgevat om de vervallen, in onbruik zijnde bebouwing aan het Dijkske achter huisnummer 1 te Eede te slopen en -overeenkomstig het beleid voor de verplaatsing van bouwtitels- nieuwe woningen te realiseren aan de Kanaalweg naast huisnummer 1.

Wat mijn verbazing schetst, is dat het plan na een positief principebesluit nu tot tweemaal toe is afgewezen door het huidige college. Wat de reden voor de tweede afwijzing is, is daarbij ook al lange tijd onduidelijk, terwijl ik het plan in de tweede ronde ook nog aanzienlijk heb aangepast aan de eerder ontvangen opmerkingen.

Het enige wat ik wil doen, is de vrijkomende bouwtitels aan het Dijkske en een (gekochte) bouwtitel vanwege grootschalige sloop aan de Bonteweg 5 te Sluiskil, inzetten op een veel betere en voor de hand liggende plek.

Aan het Dijkske is sprake van bebouwing van een voormalig bedrijf dat agrarische producten verwerkte (voormalige Vlasserij Lampaert). De locatie is slecht ontsloten. Sterker nog: er is sprake van tweedelijns bebouwing. De locatie vindt geen aansluiting bij een bestaand bebouwingscluster. Verder ligt de plek erg afgelegen en is de afstand tot voorzieningen groot. De door mij voorziene invulling, die ook het meest voor de hand ligt, was sloop en natuurontwikkeling conform het provinciale beleid: “Zeeuwse Bosvisie”.

De Kanaalweg ligt bijna op loopafstand van de voorzieningen in Retranchement. Aan de overzijde van het kanaal zijn ook recent nog diverse stedelijke functies toegevoegd, waardoor drie nieuwe woningen op deze plek goed aansluiten bij de kom en de al aanwezige stedelijke functies aan deze zijde van het kanaal. Dit is ook zo geconcludeerd door het stedenbouwkundig bureau Omna uit IJzendijke.

Waar sta ik nu?
Feit is dat het college op 15 juni 2021 positief beslist heeft op de principeaanvraag voor de verplaatsing van deze bouwtitels en het inzetten van een bouwtitel vanwege sloop Bonteweg 5 te Sluiskil.

Feit is ook dat het college geen gelegenheid verloren laat gaan om in mijn richting te benadrukken dat het allerminst de bedoeling is om het beleid inzake verplaatsing van bouwtitels te veranderen of hieraan een andere toepassing te geven.

Feit is ook dat ik nu met een tweede weigering het bos in ben gestuurd aangezien ik nu al zeer lange tijd in het ongewisse wordt gelaten om welke reden mijn plan nog steeds niet zou voldoen aan het beleid van uw gemeente.

Ik vraag helemaal niet om een ontwikkeling die als bijzonder of als controversieel zou moeten worden gekenschetst binnen de parameters van het bouwtitelbeleid.

Ik vraag immers niet om de verplaatsing van een bouwtitel door sloop *in* de bebouwde kom in ruil voor nieuwbouw *in het buitengebied.*

Zoals u mogelijk bekend zijn dat soort ontwikkelingen toegelaten op basis van het bouwtitelbeleid. Als een dergelijke ontwikkelingen passen in het bouwtitelbeleid, dan past mijn ontwikkeling zeer zeker in dat beleid.

Wat vraag ik van u?
Gelet op al hetgeen er is gebeurd, vraag ik u om beide plekken eens met eigen ogen te gaan beschouwen, zodat u zichzelf een beeld kunt vormen van de beweegredenen om te kiezen voor verplaatsing van deze bouwtitels, dus waarom nieuwbouw aan de Kanaalweg veel meer voor de hand ligt dan aan het Dijkske.

Daarnaast verzoek ik u om te bestendigen dat het college hetzij van mening verandert, hetzij dat het college mij (en u) thans op zeer korte termijn duidelijk kan maken om welke reden alle ruimte voor ruimte besluiten sinds 30 april 2020 wel voldoen aan het bouwtitelbeleid en mijn initiatief niet.

Uiteraard ben ik altijd tot een nader toelichting bereid.
Zijn er onduidelijkheden, of mocht u vragen hebben, aarzel dan niet om contact op te nemen.

Met vriendelijke groet,



Landschappelijke inpassingsschets (schaal 1:1000)

omna

Landschappelijke inpassingssch



Landschappelijke inpassingsschets met suggestie nieuwe bebouwing (schaal 1:1000)

omna

Landschappelijke inpassingss



Bijlagen: *

- Brief gemeente positief principebesluit 28 juni 2021
- Principeverzoek aan B&W 30 janauri 2021

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

RABO WZV 014.78.23.005
IBAN: NL65RABO0147823005
Swift: RABONL2U

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : ED/U/2021 21.0961
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door :
doorkiesnummer : 0117 - 457 000
onderwerp : Afhandeling principeverzoek Zwinstraat ong Retranchement
bijlage(n) : geen

Oostburg, 28 JUN 2021

Geachte

U heeft een principeverzoek ingediend voor de verplaatsing van een drietal bouwtitels naar het perceel Zwinstraat ongenummerd te Retranchement (perceel kadastraal bekend als: gemeente Sluis, sectie L, nummer 1338). Hiertoe wilt u één bouwtitel uit de gemeente Terneuzen (perceel Bonteweg 5 te Sluiskil) verplaatsen naar dit perceel. Hiernaast wilt u de bestaande woning op het perceel 't Dijkske 1 te Eede verplaatsen plus een compensatiewoning die u wilt verkrijgen op grond van de ruimte voor ruimte regeling voor de sloop van detonerende bedrijfsbebouwing op het desbetreffende perceel verplaatsen naar het perceel Zwinstraat ongenummerd te Cadzand.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2de herziening)'
Het perceel Zwinstraat ongenummerd te Retranchement heeft op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2de herziening)' de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. Percelen met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en het behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden. Woningbouw is ter plaatse van deze bestemming niet toegestaan.

Beoordeling principeverzoek
Op grond van de beleidsnotitie dient eerst bepaald te worden of het een verplaatsing van een bouwtitel betreft richting de kern (bestaand bebouwd gebied) of het een verplaatsing binnen het buitengebied betreft. Dit wordt bepaald aan de hand van de van kaart 19 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland 2012 – 2018. Percelen die in de nabijheid van het bestaand bebouwd gebied liggen wordt gekeken of deze alsnog binnen het bestaand bebouwd gebied vallen zoals gedefinieerd in artikel 2.1 lid k van de huidige Omgevingsverordening Zeeland 2018.

De voorgestelde locatie Zwinstraat ongenummerd te Retranchement is gelegen buiten het bestaand bebouwd gebied van de kern van Retranchement. Er bestaat geen aanleiding om hiervan af te wijken. Hierdoor betreft het een verplaatsing van bouwtitels naar het buitengebied en wordt het als zodanig beoordeeld aan de hand van de beleidsnotitie 'verplaatsen bouwtitels gemeente Sluis'.

Stap 1 'bestaande bouwtitels'
Bij de eerste stap dient beoordeeld te worden of er sprake is van een (bestaande) bouwtitel die verplaatst kan worden.

Zowel de bouwtitel op het perceel Bonteweg 5 te Sluiskil als de bestaande bouwtitel op het perceel 't Dijkske 1 te Eede betreffen bestaande bouwtitels die in aanmerking komen voor verplaatsing op grond van de beleidsnotitie 'verplaatsen bouwtitels in het buitengebied'. Op het perceel 't Dijkske 1 te Eede wilt u een bouwtitel genereren op grond van de ruimte voor ruimte-regeling. Vooralsnog is het onze beoordeling dat u kunt voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in de ruimte voor ruimte regeling. Dit zal echter wel gemotiveerd moeten worden in het benodigde bestemmingsplan.

Nu in principe voldaan wordt aan de eerste stap kan getoetst worden aan de 2de stap, zijnde of er een grondslag is voor de verplaatsing van de deze twee bouwtitels richting het perceel Zwinstraat ongenummerd te Retranchement.

Stap 2: grondslag voor verplaatsing
Bij de tweede stap dient beoordeeld te worden of de bouwtitel in aanmerking komt voor verplaatsing. Hiertoe zijn een viertal grondslagen opgenomen in de beleidsnotitie.

De enige grondslag die de verplaatsing van de bouwtitels mogelijk maakt betreft de vierde grondslag, zijnde dat er een (aanzienlijke) ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt. U kunt voldoen aan dit criterium door de versterking van de bestaande landschapswaarden ter plaatse van het perceel 't Dijkske 1 te Eede. In de benodigde bestemmingsplan zal aangetoond dienen te worden hoe dit wordt bereikt.

Hierbij dient tevens gemotiveerd te worden wat de noodzaak en de ruimtelijke aanvaardbaarheid is voor de verplaatsing van de bouwtitel gelegen op het perceel Bonteweg 5 te Sluiskil in de gemeente Terneuzen. Hierbij dient uzelf de benodigde procedure op te starten binnen de gemeente Terneuzen.

Hierdoor wordt in principe voldaan aan de tweede stap en kan beoordeeld worden of het initiatief ook ruimtelijk aanvaardbaar is (stap 3).

Stap 3: geschiktheid locatie
Bij de derde stap dient beoordeeld te worden of de locatie van de nieuwbouwwoning ook in ruimtelijk opzicht geschikt is.

1) saneren locaties
Voordat de woningen gerealiseerd mogen worden op het perceel Zwinstraat ongenummerd te Retranchement dienen de woningen gelegen op het perceel Bonteweg 5 te Sluiskil als 't Dijkske 1 te Eede wegbestemd te worden en daadwerkelijk gesloopt te worden. Om dit planologische te borgen dient een voorwaardelijke verplichting opgenomen te worden in het bestemmingsplan dat de woningen op het perceel Zwinstraat ongenummerd pas gerealiseerd mogen worden nadat de bestaande bouwtitels gesloopt zijn.

2) geschiktheid locatie
Het perceel Zwinstraat ongenummerd te Retranchement is gelegen binnen het afstandscriterium van 500 meter vanaf de kern Retranchement. Hierdoor wordt de locatie in ruimtelijk opzicht passend geacht.

Het perceel is momenteel bestemd met de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. Op grond van de beleidsnotitie geldt hiervoor de aanvullende eis dat in het landschappelijk inpassingsplan dan aangegeven dient te worden hoe de aanwezige waarden behouden en versterkt worden. Hiervoor dient nog aanvullende aandacht besteed te worden in de overlegde concept-landschappelijk inpassingsplan.

Hierdoor wordt de voorgestelde verplaatsing passend geacht binnen stap 3 van de beleidsnotitie 'verplaatsing bouwtitels in het buitengebied Sluis', mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Beoordeling

Uit onze bovenstaande beoordeling blijkt dat het initiatief in principe voldoet aan de beleidsuitgangspunten die worden gehanteerd voor verplaatsingen van bouwtitels in het buitengebied, mits voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden. In de toelichting op het benodigde bestemmingsplan dient dit gemotiveerd te worden net als dat voldaan wordt aan de overige eisen die een goede ruimtelijke ordening stelt aan dit initiatief.

Principebesluit

Lettende op het bovenstaande heeft ons college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de verplaatsing van de bouwtitel gelegen op de Bonteweg 5 te Sluiskil en de bestaande bouwtitel op het perceel 't Dijkske 1 te Eede plus de compensatiewoning verkregen op grond van de ruimte voor ruimte regeling. Hieraan verbinden wij de volgende voorwaarden:

- In de benodigde bestemmingsplanprocedure wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsnotitie 'verplaatsen bouwtitels in het buitengebied' en de overige eisen die het criterium van een goede ruimtelijke ordening stelt aan deze ontwikkeling.
- Ter plaatse van het perceel 't Dijkske 1 te Eede wordt geïnvesteerd in de versterking van de landschapswaarden.
- In het bestemmingsplan wordt de noodzaak en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de verplaatsing van de bouwtitel uit de gemeente Terneuzen aangetoond.
- De initiatiefnemer start de benodigde procedure voor het wegbestemmen van deze bouwtitel binnen de gemeente Terneuzen (voor zover nog benodigd).
- In de regels behorende bij het bestemmingsplan wordt de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de bestaande woningen eerst gesloopt worden voordat de nieuwbouwwoningen gerealiseerd mogen worden.
- In het landschappelijk inpassingsplan wordt nader uitgewerkt hoe omgegaan wordt met het behoud en versterking van de landschapswaarden ter plaatse van Zwinstraat ongenummerd te Retranchement.
- In het bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij de vaste werkwijze inzake de oppervlaktes aan bijgebouwen.
- De te realiseren woningen zijn bestemd voor permanente bewoning.

Procedure

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' partieel herzien te worden. Hiervoor dient een postzegelbestemmingsplan opgesteld te worden en deze dient conform art. 3.8 Wro in procedure gebracht te worden middels de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Het postzegelbestemmingsplan dient te bestaan uit een verbeelding, regels en een toelichting met de daarbij behorende bijlagen. Deze stukken dienen geschikt te zijn voor publicatie op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Geadviseerd wordt deze stukken door een stedenbouwkundig adviesbureau te laten opstellen.

Ons college maakt u erop attent dat de gemeenteraad het bevoegde gezag is om het de bestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt vast te stellen. Zij zijn dan ook bevoegd om afwijkend te beslissen ten aanzien van uw dossier.

Leges

Er wordt voor het in behandeling nemen van een principeverzoek leges geheven. U ontvangt hiervoor een factuur. Op grond van de legesverordening 2021 wordt een bedrag van €509,-- in rekening gebracht

Tot slot
Dit schrijven is aangemerkt als een verzoek om informatie. Dit houdt in dat deze brief niet wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht en dat indienen van bezwaar of beroep niet mogelijk is.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u alsnog vragen dan kunt u contact opnemen met de heer Den Boeft van de afdeling Externe Dienstverlening via het telefoonnummer 0117 457 000 of op het e-mailadres mdenboeft@gemeentesluis.nl.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue

College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Sluis

t.a.v.

Postbus 27

4700 AA Oostburg

Ridderkerk 30 januari 2021

Betreft: Principe verzoek voor medewerking “verplaatsing van bouwtitels in het buitengebied van de gemeente Sluis” op basis van de “Ruimte voor Ruimte” regeling.

Geachte

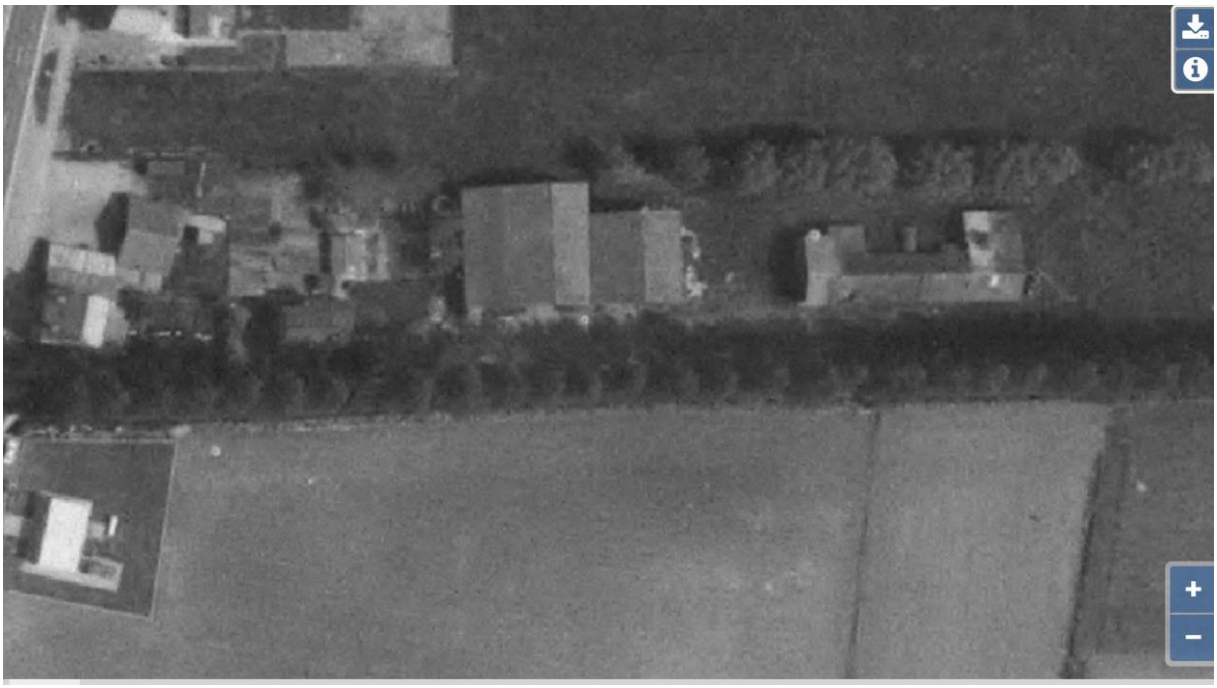
In vervolg op onze eerdere mailcorrespondentie van maart-april 2020 en het “teams” overleg van 21 januari jl., treft u hierbij -conform besproken- het principe verzoek voor medewerking voor sloop van de bestaande voormalige agrarische opstallen alsmede het daarbij behorende woonhuis aan het Dijkske te Eede, in ruil voor een tweetal bouwtitels voor compensatiewoningen. Gezien de overvolle agenda van de heer is onderling bepaald dat ondergetekende zelf dit principe verzoek bij u indient. Een copie hiervan zend ik naar de heer

Het is de bedoeling om de compensatiewoningen te bouwen aan de Kanaalweg te Retranchement, op de kadastrale percelen Sluis L 1061 en Sluis L 1338. Tevens is een “bouwtitel” aangekocht van de heer M. Jonker, dewelke hij heeft verkregen als gevolg van sloop van omvangrijke agrarische opstallen aan de Bonteweg 5 te Sluiskil. Zie hiervoor het bijgevoegde bericht van mevrouw Jessica van Esbroeck namens de gemeente Terneuzen, waarin wordt bevestigd dat deze bouwtitel nog beschikbaar is om te worden uitgeoefend. Ook deze compensatiewoning is gepland op de percelen aan de Kanaalweg. Bijgevoegd treft u een voorontwerp Landschappelijk inpassingsschets (van buro Omna) van locatie aan de Kanaalweg om deze verantwoord te kunnen bebouwen met 3 woningen.

De locatie aan Het Dijkske te Eede betreft de voormalige vlasserij / vlasverwerking van de gebroeders Lampaert. Op de foto’s van 1959 en 1970 is duidelijk te zien dat het perceel bebouwd was met 2 schuren en een hoop kleinere bebouwing achter/oostelijk op het perceel. Op de foto van 2007 is duidelijk te zien dat die kleinere bebouwing toen weg was, met daarvoor in de plaats een 3^{e} schuur. Het casco daarvan staat nog steeds (zonder dakplaten) samen met de 2 andere schuren (de ene met dakplaten en de andere zonder)



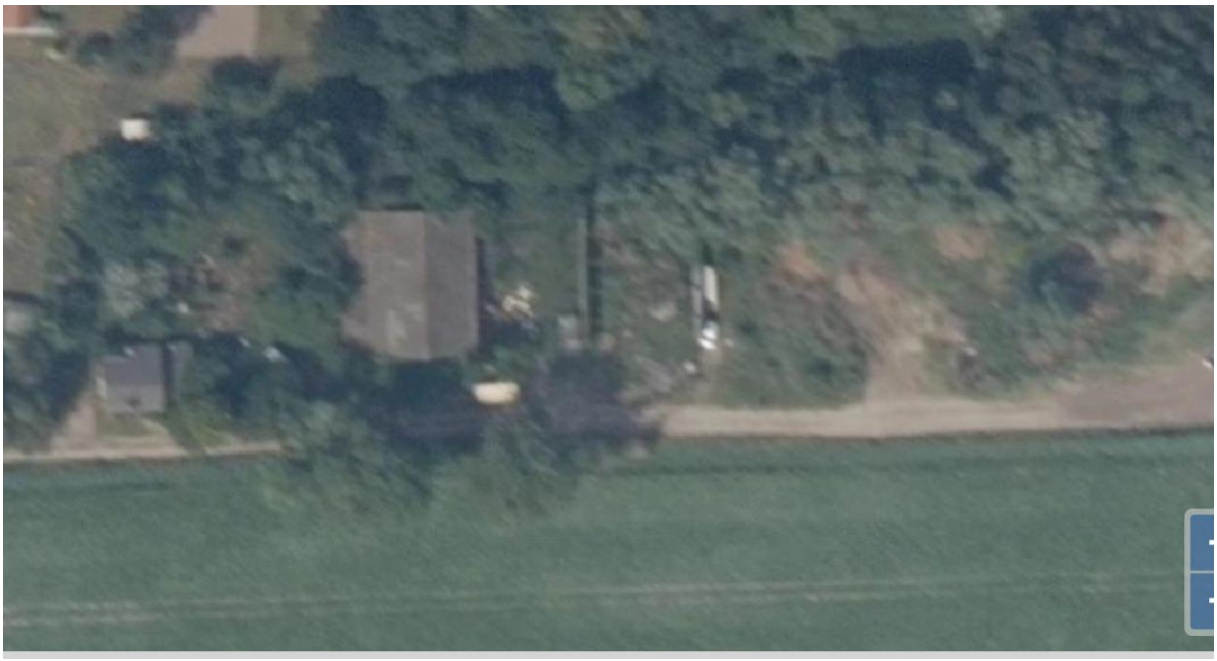
Bebouwing 1959



Bebouwing 1970



Bebouwing 2007



Bebouwing 2019

Helaas heb ik geen beelden kunnen vinden van tussen de periode 1970 en 2007. De totale oppervlakte van de te slopen opstallen is ruim 1000 m2 exclusief het woonhuis. De opstallen liggen in de bestemming “Buitengebied”, en zijn gelegen niet in de lintbebouwing langs de Rijksweg, maar daarachter in agrarisch gebied. Met het slopen van deze opstallen wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald; in overeenstemming met het doel van de regeling “verplaatsen bouwtitels in het buitengebied”. Immers duidelijk is dat de opstallen al tientallen jaren staan te verkrotten. Dit

laat zich verklaren gezien de traditionele vlasverbouw en verwerking zo goed als geheel is verdwenen uit de streek tussen grofweg 1970 en 1990. De opstallen werden verlaten door de vlassers; in 1995 is het geheel aangekocht door een Belgische meneer, die er -volgens zeggen- af en toe verbleef maar de laatste jaren nooit meer. Deze ging failliet; waarna het perceel -zoals eerder gemeld- door de bank executoriaal werd verkocht in november 2019.

Een reden waarom niet herbouwd kan worden op de locatie is het feit dat deze niet rechtstreeks bereikbaar is vanaf openbaar gebied. Daarbij komt dat hedendaagse nutsvoorzieningen niet aangelegd zullen kunnen worden, immers nutsbedrijven leggen hun leidingen nooit door privaat gebied van een derde om een andere locatie aan te kunnen sluiten.









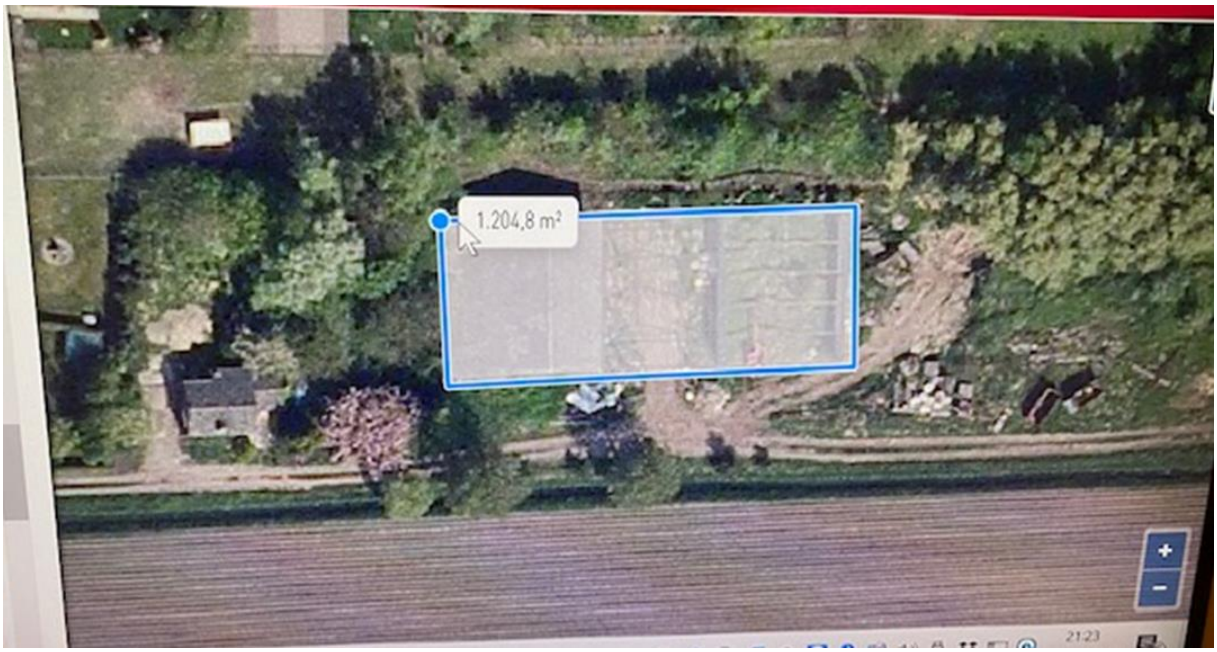








Verondersteld wordt dat bovenstaande beelden voldoende duidelijk zijn. Onderstaand treft u opmeting van de opstallen; de schuren zijn ruim 1000 m2 en de woning is volgens BAG 129 m2; dit zal zonder de uitbouw zijn; de totale inhoud wordt geschat op ca 500 m3.


1.204,8 m²


1.204,8 m²





Toegang perceel via “menne”, eigendom van derden.



Na sloop kan het perceel terug gebracht worden naar een agrarische bestemming. Het is niet de bedoeling om nieuwe agrarische opstallen te bouwen. Mocht u een natuurbestemming en een natuurinrichting wensen, is dat prima. Zelf denk ik aan een schapen- of paardenweide oid. Eventueel het perceel benutten voor de opwekking van duurzame energie middels zonne-panelen is ook denkbaar.

Voor wat betreft de locatie aan de Kanaalweg te Retranchement verwijs is naar de bijgevoegde landschappelijke inpassingstekening en onderbouwing van buro Omna.

Voor het overige veronderstel ik het verzoek duidelijk. Mocht u nog vragen hebben en/of nadere informatie wensen, verneem ik die nog gaarne van u. Vanwege uw drukke agenda en werkdruk gaf u aan om niet eerder dan eind februari a.s. het verzoek te kunnen behandelen. Met belangstelling wacht ik uw berichten af.

Met vriendelijke groet,