

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

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan de leden van de gemeenteraad van Sluis

ons kenmerk : ED/U/2023
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : Sylvia den Haan
doorkiesnummer : 0117 457 000
onderwerp : ontwerp bestemmingsplan Kanaalweg ong. Retranchement
bijlage(n) : geen

Oostburg, **11 DEC 2023**

Geachte heer/ mevrouw,

In uw vergadering van 2 november jl. besloot u ons college op te dragen voor het einde van het jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor de ontwikkeling van 3 nieuwe woningen op een perceel aan de Kanaalweg ong. te Retranchement (gelegen naast het perceel Kanaalweg 1 te Retranchement) in combinatie met de sloop van een woning en bedrijfsbebouwing aan 't Dijkske in Eede. Inmiddels is het ontwerpbestemmingsplan 'Kanaalweg ong. Retranchement/ 't Dijkske 1 Eede' gereed om, tezamen met een ontwerpbesluit hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder, in procedure te worden gebracht. Wij willen echter voorafgaand aan de daadwerkelijke tervisielegging één aspect van het plan bij u onder de aandacht brengen.

Bestemmingsplan 'Kanaalweg ong. Retranchement/ 't Dijkske 1 Retranchement'

Zoals bij u bekend, wenst de initiatiefnemer op het perceel Kanaalweg ong. te Retranchement (gelegen naast het perceel Kanaalweg 1 te Retranchement) een drietal woningen te realiseren. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken maakt de initiatiefnemer gebruik van de mogelijkheden uit de beleidsnotitie 'Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied'. Hiertoe wil hij 2 woningen verplaatsen die hij verkrijgt op grond van de ruimte voor ruimte regeling op het perceel 't Dijkske 1 te Eede en heeft hij een bouwtitel gekocht gelegen in de gemeente Terneuzen.

In het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage komt te liggen wordt gemotiveerd hoe voldaan wordt aan de eisen die de beleidsnotitie 'Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied' en een goede ruimtelijke ordening stelt aan deze ontwikkeling. Het agrarische bouwvlak aan 't Dijkske 1 te Eede wordt wegbestemd ten gunste van de bestemming 'Natuur' en ter plaatse van de Kanaalweg ong. te Retranchement komen de bestemming 'Wonen-1' te liggen met de aanduiding maximaal 3 woningen. Voor de planregels is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Waar nodig zijn deze aangepast, bijvoorbeeld om de koppeling met de landschappelijke inrichting/natuurontwikkeling en de bescherming tegen drift van het naastgelegen agrarische perceel te waarborgen.

Geen permanente bewoning

In het door uw raad op 22 juni 2023 vastgestelde Beleidsplan Wonen is het volgende opgenomen: *Bestaande tweede woningen respecteren, nieuw alleen bij ongeschiktheid voor*

permanente bewoning Voor het gebruik van een reguliere woning als tweede woning voeren we een vergunningsplicht in. Dit borgen we in de huisvestingsverordening.

Daarbij is in de voetnoot het volgende opgemerkt: Op dit moment wordt, n.a.v. een raadsbesluit, al in bestemmingsplannen voor nieuwbouwwoningen in bestemmingsplannen geborgd dat deze nieuwbouwwoningen uitsluitend gebruikt mogen worden voor permanente bewoning.

De initiatiefnemer van het plan is er dan ook op gewezen dat zijn ontwerpbestemmingsplan voor de nieuw te bouwen woningen een regeling moet bevatten die permanente bewoning verplicht stelt. Het ontwerpbestemmingsplan bevat een dergelijke regeling echter niet. De initiatiefnemer heeft ook te kennen gegeven van mening te zijn hiertoe ook niet verplicht te kunnen worden. Hij heeft dit gemotiveerd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan: *Uitgangspunt van het nieuwe beleid is dat alleen woningen die niet (meer) geschikt zijn voor permanente bewoning mogen uitstromen naar de markt voor tweede woningen of recreatieve verhuur. Bedoeld beleid zal ingaan per 1 januari 2024, waarbij is voorzien in een overgangsregeling voor lopende dossiers. Het ligt voor de hand deze overgangsregeling ook te hanteren voor onderhavig plan, waarvan het eerste concept al in 2021 is voorgelegd aan de gemeente. Het gaat kortom om een dossier dat is opgestart voor ter inzage legging van het ontwerp van genoemd woonbeleidsplan. Hierbij is ook relevant dat het ontwerp van het woonbeleidsplan er nog van uitging dat verplichte permanente bewoning enkel zou gelden voor nieuwe woningen in de kernen en niet in het buitengebied, terwijl de Huisvestingsverordening 2024 daar eveneens van uitgaat.*

Hoe nu verder?

Het standpunt van initiatiefnemer volgt niet de bestuurlijke lijn die de afgelopen maanden is gehanteerd. Immers, hierbij is:

- in het coalitieakkoord ingezet op het beperken van (nieuwe) 2^e woningen;
- door uw raad met het amendement in het dossier Zwinstraat zelfs al permanente bewoning verplicht gesteld voorafgaand aan het toen nog op te stellen woonbeleid;
- een woonbeleid vastgesteld dat permanente bewoning in bestemmingsplannen verplicht stelt en dit expliciet bevestigt voor het buitengebied en;
- het vorenstaande door ons bevestigd met de brief van 13 oktober jl. waarin wij u te kennen hebben gegeven alleen tweede bewoning te honoreren als overgangsmaatregel als er een juridisch harde werking van het vertrouwensbeginsel geldt. I.c. gold dat voor de dossiers die zijn opgestart tijdens de ter inzage legging van het woonbeleid. Nu voor onderhavig plan op dat moment een weigering werd voorbereid, was van 'opgestart' (lees: ter inzage gelegd) geen sprake.

Wij menen dat er in vier dossiers sprake is van het vertrouwensbeginsel en onderhavig plan hoort daar niet bij. Uit uw handelen rondom het dossier Zwinstraat maken wij op dat de hoofdregel, permanente bewoning ook vooruitlopend op inwerkingtreding woonbeleid, dan ook voor onderhavig initiatief geldt en dat wij niet anders kunnen dan weigeren het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen wegens strijd met uw beleid omtrent permanente bewoning.

Vanzelfsprekend stellen wij alles in het werk om uw besluit van 2 november jl. uit te voeren, maar wij menen dat dat alleen mogelijk is als aan de uitgangspunten van uw raad inzake permanente bewoning wordt voldaan. Als de initiatiefnemer op dit onderdeel zijn plannen niet per omgaande aanpast, lijkt ons terinzagelegging van het ontwerp vóór 31 december niet langer mogelijk. In dat geval zal de initiatiefnemer na 1 januari moeten voldoen aan de eisen die de Omgevingswet aan een planologische maatregel stelt.

Wij verzoeken u ons in deze te steunen en uw beleidsuitgangspunten in deze gestand te doen. Wij wijzen u erop dat u, als u ons in deze niet steunt en alsnog tweede bewoning voor deze drie nieuwe woningen wenst toe te staan, wij in geen geval een grondslag meer zien om een herstelbesluit te maken om dit in de casus Zwinstraat anders te eisen.

Samenvattend

Initiatiefnemer is erop gewezen dat het ontwerpbestemmingsplan dient te voldoen aan de beleidsuitgangspunten die door uw raad zijn opgesteld, hetgeen betekent dat het ontwerpbestemmingsplan voor de nieuwe woningen regels dient te bevatten voor permanente bewoning. Als de initiatiefnemer ervoor kiest geen regels op te nemen die permanente bewoning verplichten, kunnen wij naar onze mening niet anders dan besluiten het ontwerpplan niet ter inzage te leggen, tenzij uw raad anders besluit.

Terinzagelegging

Wij gaan er echter van uit dat het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast, waarbij permanente bewoning verplicht wordt gesteld. In dat geval worden de ontwerpbesluiten voor het einde van het jaar en wel op 21 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegd. De publicatie vindt plaats via het Gemeenteblad, de gemeentelijke website en het ZVA. Het bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd in het gemeentehuis en is tevens raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wellicht ten overvloede informeren wij u dat uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebleken dat de woningen alleen gerealiseerd kunnen worden als hogere waarden worden vastgesteld. Een ontwerpbesluit hiertoe wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd in het kader van de zienswijzenprocedure.

Nu hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, is geen aanmeldnotitie MER opgesteld. Wel omvat het ontwerpplan een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

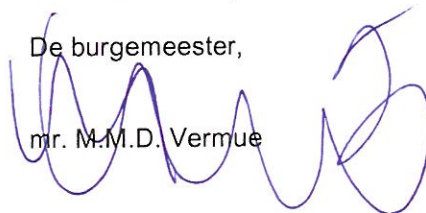
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,



S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,



mr. M.M.D. Vermue

