

Aan de leden van de gemeenteraad

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

ons kenmerk : ED/U/2023 - 1411
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : C.E. Simons
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Beleidsmatige onderbouwing landgoed Tienhonderdse Middenweg 2 Cadzand
bijlage(n) : Geen

Oostburg, 24-2-23

Aan de leden van de gemeenteraad,

In de commissie Ruimte/Algemeen Bestuur van dinsdag 24 januari 2023 is toezegging gedaan om de beleidsmatige onderbouwing voor de ontwikkeling van een landgoed met 10 woningen op het perceel Tienhonderdse Middenweg 2 te Cadzand aan u toe te lichten. Door middel van deze brief willen wij u hierover informeren. Daarvoor zullen we eerst het beleidskader schetsen op basis waarvan de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Daarna wordt de onderbouwing van de tien woningen aangegeven.

Beleidskader

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening' heeft het perceel Tienhonderdse Middenweg 2 in Cadzand de enkelbestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hulp- en nevenbedrijf -1' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'. Percelen met een agrarische bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van grondgeboden agrarische bedrijven en ter plaatse van de genoemde functieaanduiding ook voor een loon- en grondverzetbedrijf.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor ons college opgenomen om op gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' de bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Natuur' en/of 'Water' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' ten behoeve van de realisering van landgoederen met een woonfunctie. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn 22 voorwaarden verbonden. De belangrijkste hiervan zijn:

- De omvang van een nieuw landgoed bedraagt tenminste 5 hectare, waarvan tenminste 4 hectare bestaat uit jaarrond openbaar toegankelijk terrein dat is ingericht met bos of open natuurgebied met streekeigen natuur- en landschapswaarden;
- Het natuuronderdeel van het landgoed dient aangesloten te worden op reeds bestaande natuur bij bestaande landgoederen;
- Het aantal woningen per landgoed bedraagt ten hoogste 1 met dien verstande dat dit aantal uitgebreid kan worden naar 2 indien sprake is van extra landschaps- en natuurontwikkeling van meer dan 1 ha en uitgebreid kan worden naar 3 indien er sprake is van landschaps- en natuurontwikkeling van ten minste 2 ha. Op een landgoed van 7ha kunnen dus in totaal 3 woningen gerealiseerd worden. Daarbij geldt dat extra woningen alleen zijn toegestaan in de vorm van een zelfstandig hoofdgebouw en dus niet in pandig in de vorm van appartementen;
- Voor alle woningen is een minimale inhoudsmaat opgenomen.

In het bestemmingsplan is daarnaast ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bestemmingsplan te wijzigen door het aantal wooneenheden van een bestemmingsplan te vergroten, ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van onbruikbare, detonerende of niet-waardevolle bebouwing (de ruimte-voor-ruimteregeling). In dat geval dient minimaal 500m² aan detonerende bebouwing gesloopt te worden en dient te agrarische bestemming te worden omgezet naar Wonen.

Op basis van het door uw raad vastgestelde beleidskader 'verplaatsen bouwtitels in het buitengebied' is het mogelijk om bouwtitels die op deze manier verkregen worden onder voorwaarden te verplaatsen naar een locatie elders in de gemeente.

Ontwikkeling Tienhonderdse Middenweg 2 Cadzand

Het plangebied van de ontwikkeling aan de Tienhonderdse Middenweg 2 omvat 16 hectare. In dit gebied worden zes woningen gerealiseerd op basis van de landgoederenregeling en 4 op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling en de mogelijkheid tot het verplaatsen van bouwtitels.

Op dit moment is op het perceel een akkerbouwbedrijf gelegen met een agrarisch hulp- en nevenbedrijf (loonbedrijf). Naast de bedrijfsloodsen is er een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfsloodsen hebben een totale oppervlakte van circa 4000m². Op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling worden in ruil voor sloop drie bouwtitels gegenereerd. Samen met de al aanwezige bedrijfswoning is hiermee onderbouwing gegeven aan de eerste vier woningen. Binnen het beleidskader 'verplaatsen bouwtitels in het buitengebied' is het mogelijk om deze 4 woningen te verplaatsen naar een locatie elders. In dat geval ontstaat in de Tienhonderdpolder een gebied van 16 hectare waarop twee landgoederen gerealiseerd kunnen worden met in totaal 6 woningen.

Dit is mogelijk als de landgoederenregeling tegelijkertijd twee keer wordt toegepast. Dit is het geval omdat een landgoed maximaal 7ha mag bedragen met een maximum van 3 woningen. Als er een landgoed van 14 ha wordt gerealiseerd is dit twee keer de maximale oppervlakte en geldt daarmee ook twee keer het maximum aantal woningen. Om dit te kunnen realiseren dient minimaal 12 ha natuur gerealiseerd te worden. In het opgestelde bestemmingsplan is gemotiveerd dat aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Daarmee wordt onderbouwing gegeven aan de tweede zes woningen.

Gelet op de ruimtelijke kwaliteitswinst die geboekt wordt door sanering van het agrarisch hulp- en nevenbedrijf en de constatering dat het plan landschappelijk goed inpasbaar te maken is, heeft ons college besloten om medewerking te verlenen aan de realisatie van een landgoed met 10 woningen op het perceel Tienhonderdse Middenweg 2 te Cadzand.

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