



22.0006526

Uitgaande documenten gemeente Sluis

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/2022
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : M. den Boeft
doorkiesnummer : 0117 457 000
onderwerp : stopzetten bestemmingsplan Kanaalweg ong. Retranchement
bijlage(n) : Geen

Oostburg,

18 JUL 2022

Geachte heer/ mevrouw,

Een initiatiefnemer heeft een concept-bestemmingsplan bij ons ingediend voor de verplaatsing van drie bouwtitels naar het perceel Kanaalweg ong. te Retranchement. Twee van de bouwtitels wil de initiatiefnemer genereren met van de ruimte voor ruimte regeling op het perceel 't Dijkske 1 te Eede en daarnaast heeft hij een bouwtitel gekocht in de gemeente Terneuzen.

Met deze brief wensen wij u te informeren dat wij besloten hebben om niet in te stemmen met dit bestemmingsplan en deze niet ter inzage te leggen. Hoe wij tot dit oordeel zijn gekomen leggen wij nader uit in deze brief.

Voorgestelde ontwikkeling

De initiatiefnemer wenst 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.

Vigerend bestemmingsplan

Het gedeelte van het perceel Kanaalweg ong. te Retranchement waar de initiatiefnemer de nieuwbouwwoningen wil realiseren heeft op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied (2^{de} herziening)' op dit moment de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Percelen met deze bestemming zijn bestemd voor 'de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven' en 'behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden'. De realisatie van de drie woningen is zodoende niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan.

Stopzetten procedure

Naar aanleiding van ons eerdere principebesluit heeft de initiatiefnemer een concept-bestemmingsplan overlegd. Dit concept-bestemmingsplan hebben wij voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland voor het wettelijk vooroverleg. Door Gedeputeerde Staten is aangegeven dat zij mening is dat er per saldo geen sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst door de verplaatsing van de bouwtitels.

Voorwaarden ruimte voor ruimte regeling

Op grond van de eerste stap in de beleidsnotitie 'verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis' dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden die de wijzigingsbevoegdheid in artikel 28.6.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2^{de} herziening)' stelt aan de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling.

Op grond van artikel 28.6.2 lid a van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2^{de} herziening)' kan enkel toepassing gegeven worden aan de ruimte voor ruimte regeling indien er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst. Dit is een uitwerking van hetgeen in bijlage C behorende bij artikel 2.7 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 is opgenomen.

Wij zijn, met Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland, van mening dat er geen dan wel onvoldoende sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst die wordt geboekt door de sanering van de agrarische opstallen aan 't Dijkske 1 te Eede. Door de realisatie van de nieuwbouwwoningen langs de Kanaalweg wordt het landschap ter plaatse verder verdicht terwijl het gebied juist nu een open karakter heeft. Door de realisatie van nieuwbouwwoningen wordt deze openheid teniet gedaan, waardoor de landschappelijke waarden achteruitgaan in het plangebied.

Door het saneren van de locatie 't Dijkske 1 te Eede wordt een beperkte ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt. De nieuwbouwlocatie zorgt echter voor een zodanige achteruitgang in de ruimtelijke kwaliteit dat per saldo juist sprake is van een achteruitgang. Hierdoor wordt niet voldaan aan bijlage C behorende bij artikel 2.7 Omgevingsverordening Zeeland 2018 en stap 1 van de beleidsnotitie 'Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis' nu niet voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Verplaatsing bouwtitel uit Terneuzen

Naast de verplaatsing van de bouwtitels vanuit 't Dijkske 1 te Eede wil de initiatiefnemer één bouwtitel van het perceel Bonteweg 5 te Sluiskil (gelegen in de gemeente Terneuzen) verplaatsen naar het perceel Kanaalweg ong. te Retranchement. De beleidsnotitie 'verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis' is hierop niet van toepassing (zie onderdeel werkingsgebied van deze beleidsnotitie). In ons principebesluit van 28 juni 2021 hebben wij als voorwaarde opgenomen dat de noodzaak en ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze verplaatsing wordt aangetoond.

Wij zijn van mening dat de noodzaak voor de verplaatsing niet wordt aangetoond. Door de verplaatsing wordt geen ruimtelijk probleem dan wel knelpunt opgelost binnen de gemeente Sluis. Deze verplaatsing leidt echter wel tot een achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de Kanaalweg ong. te Retranchement (zie de bovenstaande paragraaf). Hierop lettende zijn we van mening dat niet voldaan wordt aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van deze verplaatsing.

Conclusie

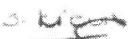
Lettende op het bovenstaande zijn wij van mening dat het overlegde bestemmingsplan strijdig is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Hierop lettende hebben wij besloten om niet in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Kanaalweg ong. Retranchement/ 't Dijkske 1 Eede' en deze niet verder in procedure te brengen.

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

