ZEELAND ESTATES

Gemeente Sluis
T.a.v. de Gemeenteraadsleden
Postbus 24
4500 AA Oostburg

Sluis, 9 januari 2023

Betreft: Structuurplanwijziging en omgevingsvergunning 10 landhuizen op voormalige landerijen, boerderij en loonbedrijf, Tienhonderdse Middenweg 2 te CADZAND-BAD: PROJECT CATSAND ISLAND

Geachte Gemeenteraadsleden,

In oktober 2021 heeft u ingestemd met een coördinatiebesluit voor de procedure van het bestemmingsplan wijziging en de omgevingsvergunning tot het realiseren van een landgoed met tien woningen op het perceel Tienhonderdse Middenweg 2 te Cadzand-Bad.
Wij willen u hierbij het traject tot op heden toelichten:

1. Begin 2019 namen wij reeds contact op met de Gemeente Sluis (met o.a. de heer Ploegaert) om te melden dat de eigenaar ons 14 hectaren grond met landgoedregeling wilde verkopen. Wij hebben gevraagd welke regels de gemeente wilde opleggen.

2. De gemeente kon akkoord gaan met ons project mits de volgende voorwaarden:
    a. Het loonbedrijf (2 hectaren) diende bijkomend opgenomen te worden in het project om aldus het loonbedrijf uit de toeristische zone weg te nemen.
    b. Alleen voor permanent wonen en tweede-verblijf wonen.
    c. Geen recreatiewoningen of toeristische verhuur.

3. Wij hebben daaropvolgend de gronden met het loonbedrijf (dus in totaal 16 hectaren) gekocht en op voorhand betaald zodat de eigenaar over de middelen beschikte om elders zijn activiteiten voort te zetten. Zo is ook geschied.

4. Ter bevestiging van de akkoorden heeft de Gemeente Sluis de afspraken schriftelijk bevestigd:
    a. In haar brief van 22 juli 2020 (dus de vorige coalitie) waarin de gemeente haar bereidheid uitspreekt om mede te werken aan het project.
    b. Op 21 oktober 2021 spreekt de voltallige raad (uitgezonderd Groen Links en de Socialistische Partij) zich positief uit voor het coördinatiebesluit betreffende de bestemmingsplanwijziging en de omgevingsvergunning. De geplande afspraken worden bevestigd.
    c. Op 17 juni 2022 met de ondertekening (door huidige coalitie) van een intentieovereenkomst waarin alleen het gebruik als recreatiewoning of ten behoeve van toeristische verhuur wordt verboden. **Er wordt met geen woord gerept over de verplichting tot permanent wonen.**

ZEELAND ESTATES

5. Alle vigerende regelgeving werd nauwgezet gevolgd:
    a. Het ontwerpbestemmingsplan heeft al ter inzage gelegen en alle overheden en omwonenden zijn akkoord met de huidige plannen. Daarmee voldoen wij 100% aan de vigerende regelgeving.
    b. De plannen zijn conform de Structuurvisie Tienhonderdpolder van 25 september 2014 en conform de Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025. Deze visies zijn door de Gemeenteraad vastgesteld.

6. Op Maandag 14 november 2022 heeft Zeeland Estates een brief ontvangen van Gemeente Sluis, afdeling planologie met de beantwoording van een zienswijze en een nieuwe ambtshalve aanpassing. De Gemeente verwijst in haar ambtshalve aanpassing van 14 november 2022 naar een amendement betreffende de Zwinstraat 11 te Retranchement.
   Deze verwijzing is niet correct: de ruimtelijke en wettelijke context van dit project is totaal anders. Bovendien zegt de brief dat de Raad in dit amendement van 23 juni 2022 ook het dossier Landgoed Catsand Island viseert. Dit is niet correct.
   De raad heeft nooit de beslissing genomen tot verplicht permanent wonen op Landgoed Catsand Island te Cadzand-Bad.

7. Dit amendement dateert bovendien van 23 juni 2022 t.t.z. Zes (6) dagen **na** de ondertekening van de intentieovereenkomst waarin NIET wordt gesproken over het verplicht permanent wonen.

8. Ons project is **100% conform het coalitieakkoord 2022-2026 Strategie met ambitie**:
    a. NIET gelegen in de kern maar in het buitengebied;
    b. De woningen zijn niet marktconform voor jonge gezinnen;
    c. De toekomstige onderhoudslast van de nieuwe natuur komt ten laste van de eigenaren tweede verblijvers. Deze zware terugkerende financiële inspanning kan onmogelijk worden gevraagd aan jonge gezinnen. Dit is de essentie van de landgoedregeling. Niet de gemeenschap maar de particuliere eigenaren betalen alle kosten (aanleg en onderhoud) van het gecreëerde natuurgebied.
    d. Het coalitieakkoord voorziet dat een vergunning kan gegeven worden tot tweede verblijf op basis van criteria zoals locatie, grootte van de woning en verkoopbaarheid van de woning tegen markconforme vraagprijs.

9. Conform alle beslissingen van uw gemeenteraad creëren wij in het kader van de landgoedwetgeving een nieuw natuurgebied:
    a. Catsand Island is een landgoed-ontwikkeling, waarbij een voormalig loonwerkersbedrijf met landbouwgrond wordt heraangelegd tot enerzijds 10 woningen en anderzijds publiek toegankelijke natuur (14,2 hectare) voor alle inwoners van Sluis en recreanten.
    b. Waar voorheen sprake was van een bedrijfsvormige exploitatie (gebruik van zware machines met stikstof emissie en asbesthoudende opstallen) wordt nu ingezet op het herstel van de habitat van broedvogels, amfibieën (voortplantings-wateren), marterachtigen en vleermuizen. Ten voordele niet alleen van de toekomstige eigenaren van het landgoed, maar ook voor de inwoners van Gemeente Sluis, de bezoekende recreanten en de fauna en flora van de streek.

c. De landgoederen zorgen voor een kwalitatieve groene overgang tussen het drukke Cadzand-Bad en het achterliggende agrarische landschap. Het creëren van overgangsgebied is daarbij een belangrijk uitgangspunt geweest voor Gemeente Sluis.
d. Bijkomend belangrijk onderdeel is dat de ontwikkeling van het landgoed gecombineerd gaat met omgevingsvergunning bouw voor alle 10 de woningen.
e. Hiermee wordt uniformiteit nagestreefd en blijft de kwaliteit gewaarborgd.
f. Dit alles is alleen maar financieel mogelijk als de tweede verblijf eigenaren de nieuwe natuur betalen. Zonder deze eigenaren kan er geen nieuwe natuur tot stand komen en worden onderhouden.

10. De ambtelijke aanpassing van 14 november 2022 staat in volledige tegenstelling met de recente behandeling van de 2 andere landgoederen die aan Catsand Island grenzen nl: Landgoed Nooren en Landgoed Cadesand waar tweede woning gebruik wel is toegelaten.
Hier is sprake van **ongelijke behandeling**.

11. De behandeling van dit dossier dient te gebeuren conform de wet- en regelgeving op het moment van indienen, niet op basis van beleid wat nog gemaakt en vastgesteld moet worden.

12. Bovendien zullen wij zoals afgesproken in de koopcontracten enkel permanent en deeltijds wonen toelaten met verbod voor recreatie woningen en toeristische verhuur. Wij zorgen dat dit eveneens geldt voor de rechtsopvolgers.

Wij verzoeken u vriendelijk maar wel dringend om de ambtshalve wijziging betreffende uitsluitend permanente bewoning NIET op te nemen in de vaststelling van onze vergunningen. Wilt u aub conform alle eerder gemaakte afspraken akkoord gaan met onze plannen voor de realisatie van woningen voor permanent EN deeltijds woninggebruik op landgoed Catsand Island.

Met eerbiedwaardige groeten,

Zeeland Estates BV

K. Dujardyn
Zaakvoerder