

Bief aan alle Raadsleden van de Gemeente Sluis

Betreft: Stopzetten bestemmingsplanprocedure Het Dijkske Eede Kanaalweg Retranchement

Geachte Raadsleden,

Graag vraag ik uw advies in een zaak die nu al jaren loopt, en nu uiteindelijk door het college dreigt te worden afgeschoten, ook al voldoen de plannen aan het door uw Raad vastgesteld, en nog steeds bestaand beleid. Het gaat hier om het realiseren van 3 woningen aan de Kanaalweg te Retranchement, in het kader van de Ruimte-voor-ruimte regeling: het slopen van oude woningen/schuren in het buitengebied en deze bouwtitels voor compensatie-woningen verplaatsen naar een andere -meer geschikte- locatie.

Op 11 oktober 2019 heb ik een perceel gekocht aan het Dijkske te Eede, met daarop een sloopwaardige woning en een paar schuren; dit -vooruitlopend en anticiperend op- het beleidskader “verplaatsen bouwtitels buitengebied in de gemeente Sluis” wat toen al in de steigers stond. Er is daar sprake van een milieuknelpunt en daarmee een dwingende omgevingsfactor die verplaatsing van bouwtitels noodzakelijk maakt (stap 2 punt 1 van het beleidskader). Dit beleidskader is op 30 april 2020 door u, als gemeenteraad definitief vastgesteld.

Op 23 oktober 2020 heb ik met een lokale landbouwer een overeenkomst ondertekend om op het perceel aan de Kanaalweg te Retranchement, tussen de vakantiewoningen bij het kruispunt Kanaalweg/Knokkeweg en het “Recreatieterrein De Winne” aan de Kanaalweg, de compensatie-woningen te realiseren.

Op 28 december 2020 heb ik een optie tot koop van een bouwtitel uit de gemeente Terneuzen ondertekend, deze is daadwerkelijk aangekocht en betaald medio december 2021, na overleg over de te verwachten uitkomst van deze zaak met een ambtenaar, dit antwoord was namelijk positief.

In januari 2021 heb ik een overleg gehad met de behandelende ambtenaar, wat heeft geleid tot het indienen van een principe verzoek op 30 januari 2021 bij het college voor medewerking aan het plan. Op 28 juni 2021 heeft het college positief geantwoord. Het plan voldeed tenslotte aan de vastgestelde criteria. Ik kon dus verder om de plannen te laten uitwerken.

Er is een landschappelijk inrichtingsplan gemaakt door Buro Omna, zowel voor de Kanaalweg als het Dijkske; Buro Adromi heeft een ontwerp bestemmingsplan opgesteld, er zijn diverse rapporten gemaakt vanwege een grondonderzoek, geluidsonderzoek, natuurwetgeving e.d. en uiteindelijk is op 28 september 2021 het ontwerp bestemmingsplan (inclusief bijlagen) ingediend bij het college.

Op 17 maart 2022 (een half jaar later dus) heb ik bericht ontvangen van het college, dat de provincie een vooroverlegreactie had gestuurd, d.d. 18 februari 2022. Na mondeling overleg tussen provincie en behandelend ambtenaar gaf de provincie aan dat deze zaak primair een gemeentelijke aangelegenheid is, hoewel de provincie per saldo niet voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst in deze plannen zag. Die “saldering” van ruimtelijke kwaliteitswinst is overigens geen onderdeel van het beleid, het gaat om de landschappelijke kwaliteitswinst op de te slopen locaties. En er dient op de nieuwbouwlocatie sprake te zijn van een goede ruimtelijk ordening en deze mag tot 500 m vanaf een bestaande kern liggen. Daaraan wordt voldaan. Het lijkt erop dat het college zich nu achter deze brief van de provincie blijft verschuilen, terwijl het een gemeentelijke aangelegenheid is.

Op 5 juli 2022 besluit het college negatief te beslissen over de plannen en de procedure stop te zetten, en stuurt hierover op 18 juli 2022 een brief, welke ik 25 juli 2022 heb ontvangen.

Intussen was er al een mondeling gesprek met de portefeuillehouder ingepland voor 21 juli 2021; het gesprek werd hoofdzakelijk gevoerd door enkele ambtenaren. Na dat gesprek is het plan drastisch afgeschaald: 2 woningen op kleinere percelen in plaats van 3 woningen op grote percelen, waardoor de overblijvende helft van de totale nieuwbouwlocatie aan de Kanaalweg, open gebied blijft en ingevuld wordt met nieuw natuur. En het perceel aan het Dijkske in Eede zou ook nieuwe natuur worden. Het bleek dat dit perceel precies ligt in een door de provincie aangewezen gebied waar men meer bos wil (zie Zeeuwse Bosvisie pag. 70-73). Het college zou het aangepaste plan bekijken om te beoordelen of we daarmee “op het juiste spoor zouden zitten” en dit terugkoppelen. Dit aangepaste plan heb ik op 31 augustus 2022 ingediend.

Medio november 2022 heeft het college, zonder eerder overleg met mij, en zonder de afgesproken terugkoppeling of het nieuwe plan op het juiste spoor zat of niet, wederom negatief beslist. Dit afgeschaalde nieuwe plan heeft de gemeente overigens niet gedeeld met de provincie. De beloofde brief met motivatie van het negatieve besluit is op het moment van dit schrijven nog steeds niet ontvangen. De plannen voldoen overigens op alle fronten aan het staand beleid en de geformuleerde voorwaarden.

Ik krijg de indruk dat het college probeert tijd te rekken, totdat er nieuw beleid vastgesteld kan worden. Maar ook dan dient er altijd een overgangsregeling getroffen te worden voor de lopende projecten. Dat is niet meer dan behoorlijk bestuur.

Ik ben voor de gemeente Sluis geen onbekende initiatiefnemer: aan de Boulevard de Wielingen te Cadzand Bad heb ik sinds 2017 de appartementengebouwen Le Normandy (nr 54) en Villa Deauville (nr 32) gerealiseerd, en op dit moment wordt het gebouw Villa Granville (nr 17) uit de grond getrokken. Voor het plan Dijkske/Kanaalweg heb ik al aanzienlijke kosten gemaakt, niet alleen de aankoopkosten voor het perceel het Dijkske, maar ook o.m., de kosten van de gekochte bouwtitel, dit alles in de verwachting dat de gemeente Sluis zou meewerken aan door hen zelf vastgesteld beleid. Zoals ze ook medewerking heeft verleend aan andere initiatiefnemers voor vergelijkbare projecten, bijvoorbeeld het Bestemmingsplan Platteweg 2 Retranchement (vastgesteld 25 mei 2022), en het Bestemmingsplan Matthiasweg 2 Waterlandkerkje en Nieuwstraat Sluis (vastgesteld 24 maart 2022), e.a.

Ik vraag u als gemeenteraad nu uw advies: wat moet ik nog meer doen om alsnog mijn plannen te kunnen realiseren? Ik heb het plan Dijkske Eede Kanaalweg Retranchement aangepast aan de (veranderende en subjectieve) voorwaarden van de gemeente. Indien u wenst kan ik u alle tekeningen, inrichtingsplannen en onderzoeken toesturen. Evenals correspondentie met de gemeente. Mocht u die willen ontvangen, geeft u dan svp even een seintje. En uiteraard ben ik van harte bereid om het een en ander mondeling te komen toelichten en/of uitleggen. Ik zie uw advies met belangstelling tegemoet. Heeft u nog vragen of wenst u nog nadere informatie, aarzel niet om mij te contacteren.

Met vriendelijke groet,



Theo Moggré

theo.moggre@mobosch.nl

06-55118899

29 december 2022