Ridderkerk, 12 oktober 2023

Dit document mag openbaar gepubliceerd worden.

Aan de Gemeenteraadsleden en/of Leden van Commissie Ruimte A/B van de Gemeente Sluis

Per email: Griffiersbureau@gemeentesluis.nl

Betreft: Bestemmingsplan Kanaalweg ong. Retranchement

Geachte leden van Commissie Ruimte A/B gemeente Sluis,

Het college van B&W heeft u een raadsvoorstel toegestuurd om het bestemmingsplan Kanaalweg ong. te Retranchement niet te wijzigen van agrarisch naar woonbestemming. Ik **vraag** u uitdrukkelijk om **tegen** dit voorstel te **stemmen**, en dus mijn ingediende bestemmingsplan daarmee vast te stellen. Het complete initiatief is uitgewerkt en voldoet aan door u vastgesteld beleid. Uw **college** heeft in dit dossier diverse **fouten gemaakt** en **informeert** bovendien uw raad **niet volledig en onjuist.** Ik zal u dat in deze brief proberen duidelijk te maken.

Waarschijnlijk herinnert u zich het dossier nog, maar voor de volledigheid zal ik kort proberen samen te vatten waar het om gaat: het realiseren van 3 woningen aan de Kanaalweg in het kader van de “Ruimte voor Ruimte-regeling” en “Verplaatsen bouwtitels buitengebied gemeente Sluis”

Aan het Dijkske te Eede staat de voormalige vlasserij van de gebr. Lampaert te verkrotten. Op dit perceel, nu in mijn eigendom, staan diverse opstallen die gesloopt dienen te worden (het is nu een rotte kies in het landschap). Door die sloop ontstaan er bouwtitels die op een andere locatie ingezet worden, in dit geval de Kanaalweg te Retranchement.

Dit initiatief is door het **vorig college getoetst en beoordeeld** o.m. aan het in 2020 vastgestelde beleidsdocument “Verplaatsen bouwtitels buitengebied Sluis”. Het college stelde vast dat het door mij ingediende plan voldoet aan het beleid. Inclusief de inzet van een bouwtitel uit Terneuzen. Dat **collegebesluit** in ondertekend door de secretaris en burgemeester en aan mij verstuurd **op 28 juni 2021.** Het beleid is sindsdien niet veranderd**.**

Op grond van dat besluit ben ik aan de gang gegaan, diverse deskundigen onderzoeken laten doen die hun bevindingen in rapporten hebben weergegeven. (zie de diverse bijlagen bij het bestemmingsplan). Hun conclusie was dat het plan leidt tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst. Inmiddels heb ik meer dan € 300.000,00 geïnvesteerd in deze zaak.

Het huidige college denkt er nu precies het tegenovergestelde over: het plan zou niet voldoen aan vastgesteld beleid. Nogmaals: **het beleid is niet veranderd** (!), de mening van het college inmiddels wel. Het lijkt erop dat gaandeweg het spel, de spelregels worden veranderd. Er wordt van alles uit de kast gehaald op het initiatief tegen te houden. Zo kan men toch geen zaken doen en een gemeente besturen?

In juli 2022 volgde een overleg met de wethouder en enkele ondersteunende ambtenaren. Tijdens dat overleg werd mij letterlijk gezegd: "*Moggré, jij bent projectontwikkelaar en daar is deze regeling (namelijk de Ruimte voor Ruimte regeling) niet voor bedoeld. De regeling is bedoeld voor boeren die, als zij hun eigen schuur slopen, als kostendrager een nieuwe woning ervoor terug mogen bouwen. Maar dat geldt niet voor projectontwikkelaars die een mooie locatie hebben en op zoek gaan naar oude slooppanden. Dat is niet de bedoeling. Wij toetsen daar scherp op"*. (het bewijs voor deze uitspraak is aanwezig). Overigens is het **precies andersom** gegaan: de bouwtitels had ik al voordat het perceel aan de Kanaalweg in beeld kwam. Het perceel en opstallen aan het Dijkske te Eede heb ik al in 2019 gekocht.

Woorden van gelijke strekking zijn ook recent nog geschreven door uw college als reflectie en stemadvies op uw amendement nr. 4 bij de vaststelling van het Beleidsplan Wonen (brief met kenmerk 23.0004879 van 22 juni 2023 pagina 3, 2e alinea): *"de praktijk leert echter dat projectontwikkelaars initiatiefnemers zijn en een winstmodel zoeken om op een (dure) locatie te ontwikkelen en een sloopproject gaan zoeken".* Uw raad heeft (gelukkig) in overgrote meerderheid dit niet gevolgd en het **bestaande beleid onveranderd** herbevestigd.

Trouwens: in geen enkel beleidsstuk is bepaald dat ontwikkelaars/ondernemers zijn uitgesloten van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

In december 2022 berichtte het college mij dat de geldigheid van het collegebesluit van juni 2021 (het principebesluit van 15 juni 2021, dat mijn plan in principe voldoet aan vastgesteld beleid) inmiddels verstreken zou zijn. Dit kan helemaal niet: aan dat principebesluit is nooit een geldigheidstermijn gekoppeld. Bovendien ligt de vertraging en lange doorlooptijd van mijn plannen vooral aan de gemeente zelf (late reacties van de gemeente om verschillende redenen, hier kom ik later in deze brief nog op terug).

Vanwege een paar precedenten die uw raad eerder vaststelde, restte mij dus niets anders dan een compleet postzegelbestemmingsplan in te dienen als formeel verzoek waarover uw raad bevoegd is te beslissen.

De gemeente schakelde een Amsterdams stedenbouwkundig buro SAB in voor advies. En vanaf nu stapelt de gemeente wederom fout op fout:

- Op 19 juli 2023 ontving ik per mail het memo van buro SAB. Dit memo met advies was gedateerd **14 juli 2023**. De gemeente gaf in die mail aan het advies van SAB te willen volgen en uw raad negatief te adviseren over het bestemmingsplan. Ik kreeg nog de mogelijkheid om mijn zienswijze op dat memo en advies van SAB in te dienen. Dat heb ik gedaan op 31 juli 2023. Deze zienswijze wordt bij deze brief bijgevoegd en ik vraag u vriendelijk doch dringend om deze aandachtig door te nemen want daarin staat precies omschreven wat er inhoudelijk niet aan klopt.
- Op 15 augustus volgde een overleg tussen de wethouder en mij. In dit overleg heb ik o.a. aangegeven ca. **4.000 m2** van het perceel aan de Kanaalweg voor het symbolische bedrag van **€ 1,00** over te willen dragen aan de gemeente voor het bouwen van minstens **6 betaalbare woningen**. Natuurlijk in combinatie met vaststelling van mijn ingediende bestemmingsplan. De wethouder gaf aan, dit mee te nemen in de besluitvorming (zie hun eigen concept verslag van dit overleg, punt 5). Maar ik zie dit nergens meer terugkomen in het raadsvoorstel dat het college nu aan u voorlegt. U wordt dus niet volledig geïnformeerd door het college, terwijl dit toch een niet onbelangrijk "detail" is.

- Op 6 oktober 2023 (dus bijna 2 maanden later) ontving ik per post het besluit van uw college om mijn bestemmingsplan met een negatief advies, als raadsvoorstel aan u voor te leggen. Mijn zienswijze is voor kennisgeving aangenomen. Met de daarin benoemde inhoudelijk feiten, argumenten en bezwaren is klaarblijkelijk niets gedaan.
- Sterker nog: bij dit besluit en raadsvoorstel voor 2 november a.s. blijkt een memo van SAB te zitten gedateerd **16 juni 2023**. Dit memo is aanzienlijk dikker (4 pagina's meer tekst) dan het door mij ontvangen exemplaar van 14 juli 2023.
- Blijkbaar is dat memo van SAB van 16 juni 2023 aangepast: op wiens verzoek is dat gebeurd? Kan het gewijzigde rapport nog gezien worden als onafhankelijk en objectief? Het aangepaste rapport (die van 14 juli 2023) is hetgeen ik heb ontvangen van uw college en waarop ik mijn zienswijze heb gebaseerd. Dit rapport blijkt -zoals in mijn zienswijze verwoord- fouten en onjuistheden te bevatten.
- Nu blijkt het college haar besluit te hebben genomen op basis van het eerste (door mij pas op 6 oktober jl. ontvangen) memo van 16 juni.
- Hieruit blijkt dat er is **gerommeld met memo's**. Ik ben met een kluitje het riet in gestuurd met een memo van 14 juli waarop ik mijn zienswijze mocht indienen. Nu blijkt dat het college een **besluit** neemt **op basis van** een eerder (en ander) **memo van 16 juni** waarin inhoudelijk fouten en onjuistheden staan.
- Eind juli had ik -op grond van aanwijzingen- reeds het sterke vermoeden dat er gerommeld was met memo's. Op basis van dat vermoeden, heb ik in mijn zienswijze van 31 juli daar ook als eerste naar gevraagd. Ik wacht nog op het antwoord.
- **Zeker** is dat er in ieder geval **minstens 2 versies** zijn. Hoe het ook zij: van enige objectiviteit en onafhankelijkheid is geen sprake. **De SAB memo's zijn overduidelijk opgemaakt in samenspraak met de gemeente en geschreven naar wat de gemeente wil zien.**
- Kwalijk is dat de gemeente zegt een besluit te nemen op basis van een bepaald rapport, en in werkelijkheid een besluit neemt op een ander rapport.
- Beide versies van het SAB memo en advies bevatten **fouten en onjuistheden**. Daardoor zijn ze **niet geschikt** als onderbouwing voor een besluit.
- Het college geeft uiteindelijk als hoofdreden voor het afwijzen van het door mij ingediende bestemmingsplan: aantasting van het open landschap en daardoor niet voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst. Let wel: mijn perceel ligt verscholen en bijna onzichtbaar achter een hoge groene haag met bomen en ingeklemd tussen de woningen aan het kruispunt aan de ene kant, en aan de andere kant grenst het direkt aan het recreatiepark De Winne, waarvoor een onherroepelijk en definitief bestemmingsplan geldt voor het realiseren van een compleet vakantiepark. Deze 38 eenheden zijn blijkbaar geen aantasting van het open landschap, de 3 aansluitende -door mij gewenste- woningen wel (?).
- Bovendien is het **per definitie onmogelijk** dat er sprake kan zijn van **"open landschap"**. Het perceel **grenst** immers aan een gebied van 4-5 ha. waarvoor een **recreatiebestemming** geldt.
- De bouwtitel uit Terneuzen zou niet voldoen aan goede ruimtelijke ordening. Het **college schrijft** in het raadsvoorstel op pagina 3, **onjuistheden** over het **precedent Platteweg 2** en over de **gemeente Terneuzen**. Bijgevoegd treft u een recent bericht van Terneuzen waarin staat dat er geen belemmeringen zijn om de bouwtitel in Sluis in te zetten. Echter heeft **Sluis nooit om formele instemming van Terneuzen gevraagd**. De werkelijkheid is daarmee anders dan dat het college doet voorkomen in haar raadsvoorstel.

Kortom: Mijn initiatief is heel eenvoudig, overzichtelijk en duidelijk. Een rotte kies in het landschap bij Eede wordt opgeruimd en er komt natuur voor in de plaats. In ruil voor realisatie van compensatiewoningen aansluitend aan woonkerngrens van Retranchement. Hierdoor is sprake van ontstening van het buitengebied waardoor ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat.

Ook door diverse deskundigen is aangetoond, dat door het hele initiatief een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gerealiseerd en dat de 3 compensatiewoningen, stedenbouwkundig en ruimtelijk passend zijn aan de Kanaalweg.

Reeds op 15 juni 2021 nam het toenmalig college een principebesluit, waardoor het hele plan uitgewerkt kon worden. Dat is gebeurd. Nu, bijna 2,5 jaar later en vele kosten verder, vraagt het college aan u om het hele initiatief te stoppen.

Geachte Raadsleden, op grond de bovengenoemde argumenten wil ik u vragen het voorstel van uw college af te wijzen, en mijn ingediende postzegelbestemmingsplan vast te stellen..

Ik kan mij voorstellen dat het hele gedoe met data, memo's, adviezen, rapporten, bijlagen en voorstellen u doen duizelen. Mocht u dus vragen hebben over deze zaak, aarzel dan niet om mij te contacteren. Ik ben uiteraard altijd bereid om een nadere toelichting te geven. Mijn contactgegevens zijn: theo.moggre@mobosch.nl en/of 06-55118899.

Met vriendelijke groet,

w.g. Theo Moggré

Hierna treft u het SAB memo van 14 juli waarop mijn zienswijze is gebaseerd en waarop het college haar besluit zou baseren en daarna treft u de Terneuzense verklaring mbt de bouwtitel

memo

aan:	Gemeente Sluis
van:	SAB
projectnummer:	230209
datum:	14 juli 2023
betreft:	Advies woningbouw Kanaalweg ong. Retranchement

Aanleiding

Aan de Kanaalweg ong. te Retranchement is Cassandria Vastgoed B.V. (hierna te noemen: initiatiefnemer) voornemens om twee woningen te realiseren. De initiatiefnemer heeft hiervoor een formeel verzoek ingediend om het bestemmingsplan te herzien. Hierbij wil de initiatiefnemer gebruikmaken van de Ruimte voor Ruimte regeling met de sloop van agrarische opstallen op het perceel Het Dijkske 1 te Eede.

De gemeente Sluis heeft SAB gevraagd om advies uit te brengen over dit initiatief.

Locatie

Kanaalweg ong.

Het plangebied, kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie L, nummers 1061 en 1338, is gelegen aan de Kanaalweg, in het buitengebied aan de zuidwestelijke zijde van Retranchement in de gemeente Sluis. Het plangebied valt volledig in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’.

Ten zuidoosten van de beoogde woningen zijn een tweetal bestaande woningen aanwezig, namelijk aan de Kanaalweg 1 en de Zwinstraat 30. Verder naar het zuidoosten is recent een parkeerplaats gerealiseerd, ter plaatse van de parkeerplaats zijn gebouwen uitgesloten. Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan de woningen Kanaalweg 2 en 3, waar tevens verblijfsrecreatie is toegestaan. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden, waar het plangebied nu eveneens deel van uitmaakt. Het plangebied wordt aan de noordoostelijke zijde begrensd met de Kanaalweg en het evenwijdig gelegen Uitwateringskanaal, daarachter ligt een strook agrarisch- en natuurgrond met aansluitend de kern Retranchement.

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam



Plangebied aan de Kanaalweg ong.

Het Dijkske 1

Het plangebied, kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie I, nummers 466 en 467, is gelegen aan Het Dijkske, op de rand van de bebouwde kom aan de zuidoostelijke zijde van Eede in de gemeente Sluis. Hoewel de locatie op de rand van de bebouwde kom is gelegen valt het plangebied wel volledig in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’.

Aan Het Dijkske 1 te Eede is sprake van een woning en een aantal loodsen welke in gebruik zijn geweest bij een vlasserij. Na beëindiging van de vlasserij is de locatie voor diverse andere bedrijvigheid in gebruik geweest en aansluitend in onbruik geraakt. De locatie is voor een groot deel voorzien van een woonbestemming waar twee wooneenheden zijn toegestaan. Naast de woning aan Het Dijkske 1 bevat de locatie ook nog een woning aan de Rijksweg 4. De overige gronden van het perceel hebben een agrarische bestemming.
Aan de zuid- en oostzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden en tevens grenst het plangebied aan de zuidzijde aan de Belgische grens. Aan de westzijde grenst het plangebied aan bebouwing welke gelegen zijn aan de Rijksweg. De Rijksweg loopt in noord-zuidelijke richting en bestaat uit lintbebouwing waar de woonbestemming van het plangebied onderdeel van uitmaakt. Verder bestaat de lintbebouwing uit andere woonbestemmingen en (agrarische) bedrijfsbestemmingen. Ter hoogte van Het Dijkske gaat de Rijksweg in zuidelijke richting over in Belgisch grondgebied.

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam



Plangebied aan Het Dijkske 1.

Beoogde situatie

Het Dijkske 1

De initiatiefnemer is voornemens de bebouwing te slopen en weg te bestemmen en een natuurbestemming op het perceel te leggen. Concreet worden hier de volgende opstallen gesloopt:

- een woning (inhoud 520 m^3);
- diverse opstallen van 1.030 m^2;
- diverse verhardingen.

Er is op dit vlak dus allereerst sprake van een verplaatsing van een voormalige (agrarische)bedrijfswoning in het buitengebied. Daarnaast is sprake van het verkrijgen van een bouwtitel voor een nieuwe woning in ruil voor sloop van in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing en -verharding in het buitengebied (Ruimte voor Ruimte) volgens bijlage C behorende bij artikel 2.7 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland.

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam

Toetsing beleid

Beleidsnotitie verplaatsen bouwtitel in het buitengebied

Op 30 april 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis de beleidsnotitie ‘verplaatsen bouwtitels in het buitengebied’ vastgesteld. De gemeente volgt hierin het provinciale beleid. In artikel 2.7 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland is opgenomen dat in het landelijk gebied enkel kleinschalige woningbouw mogelijk is als voldaan wordt aan de voorwaarden die in bijlage C van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland worden gesteld. Op grond van bijlage C van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland zijn er drie mogelijkheden om kleinschalige woningbouw mogelijk te maken, zijnde:

1 Categorie ‘Rood voor Rood’
2 Categorie ‘Ruimte voor Ruimte’
3 Categorie ‘Rood voor Groen’

Bij de categorie ‘Rood voor Rood’ is onder meer sprake van de verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen. Bij de categorie ‘Ruimte voor Ruimte’ wordt detonerende (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt in ruil voor bouwtitels. Deze categorie is nader uitgewerkt in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ in een wijzigingsbevoegdheid voor het college. De categorie ‘Rood voor Groen’ betreft de zogenaamde landgoederenregeling. Op grond van deze regeling kan in ruil voor de realisatie van toegankelijke natuur een aantal woningen worden geregeld. Deze categorie is ook nader uitgewerkt in een wijzigingsbevoegdheid voor het college in het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Rood voor Rood

De Rood voor Rood regeling is in onderhavige ontwikkeling niet relevant, aangezien er sprake is van de verplaatsing van een voormalige (agrarische)bedrijfswoning.

Ruimte voor ruimte

De beleidsnotitie heeft zijn vertaling gekregen in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 28.6.2 (Compensatiewoningen) van het bestemmingsplan 'tweede herziening Buitengebied Sluis'. In deze bestemmingsregeling is de beleidsnotitie nader geconcretiseerd en uitgewerkt.

28.6.2 Compensatiewoningen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten, ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van onbruikbare, detonerende of niet - waardevolle bebouwing , met in achtneming van het volgende:

a wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit:
  1 de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;
  2 de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijke karakter;
  3 het erfinrichtings- en beplantingsplan;
  4 de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;
b ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m^2 aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;
c ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m^2 aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam

2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

d ter compensatie van de sloop van meer dan 2.500 m2 aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

e de gebouwen aangeduid in bijlage 6 als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning, tenzij instandhouding van het gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol pand op basis van technisch/economische gronden niet realistisch meer mag worden geacht; nieuwbouw dient plaats te vinden in een stijl welke recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het te vervangen gebouw;

f de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 1.000 m³, de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;

g per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m²; de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m;

h op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;

i er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;

j wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgmeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;

k wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

<u>Toetsing</u>

Navolgend worden de bovengenoemde leden getoetst voor de onderhavige situatie. Hierbij is de tekst uit het artikel cursief weergegeven en de toetsing volgt in de daaropvolgende regel.

a wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit:

1 de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;

De te slopen gebouwen zijn in slechte staat en onbruikbaar, de sloop van de gebouwen is verantwoordbaar.

2 de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijke karakter;

De realisatie van de woningen aan de Kanaalweg gaat ten koste van het open landschap. Aan de Kanaalweg zijn op enkele plekken woningen aanwezig. Hoewel naast de Kanaalweg sprake is van struikgewas met her en der doorzichten naar en over de percelen daarachter is dit kenmerkend voor de omgeving en het landschap. Bovendien bestaat de beplanting uit bladverliezende soorten, waardoor er circa 4 tot 6 maanden per jaar wel goed zicht is naar hetgeen zich erachter bevindt. De ruimte tussen de bestaande woningen is open, wijds en ruim. Wanneer deze ruimte opgevuld wordt met woningen en landschappelijke inpassing gaat dat ten koste van het open landschap.

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam

3 het erfinrichtings- en beplantingsplan;

Er is een erfinrichtings- en beplantingsplan opgesteld met kwaliteitsverbetering. Hierbij is sprake van struwelen, rijen met knotbomen en solitaire hoogstam bomen. Dit alles teneinde het initiatief een groen aanzien te geven. Ondanks deze nobele voornemens is er zondermeer sprake van een verdichting van het open landschap en daarmee een ruime afname van de nu aanwezige landschapswaarden op deze plaats.

4 de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;

Er is geen sprake van cultuurhistorische waarden.

b ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;
c ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
d ter compensatie van de sloop van meer dan 2.500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

De exacte oppervlakte van de te slopen bebouwing wijst uit hoeveel nieuwe woningen er gebouwd zouden kunnen worden volgens bovenstaande leden.

e de gebouwen aangeduid in bijlage 6 als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning, tenzij instandhouding van het gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol pand op basis van technisch/economische gronden niet realistisch meer mag worden geacht; nieuwbouw dient plaats te vinden in een stijl welke recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het te vervangen gebouw;

Er is geen sprake van een gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand.

f de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 1.000 m³, de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;
g per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m²; de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m;
h op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;
i er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
j wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgmeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;
k wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Aan de leden f, g, h, i, j en k kan worden voldaan.

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam

Conclusie
Aan het grootste gedeelte van het bovengenoemde artikel kan worden voldaan, echter aan lid a, waarin wordt bepaald dat een wijziging slechts wordt toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst, wordt niet voldaan. De realisatie van de woningen aan de Kanaalweg gaat ten koste van het open landschap. En het landschappelijk inpassingsplan komt eveneens de openheid van het landschap niet ten goede.

Rood voor groen
De Rood voor Groen regeling is in onderhavige ontwikkeling niet relevant, aangezien de aan te leggen natuurontwikkeling in de vorm van bos qua omvang niet voldoet aan de randvoorwaarden.

Conclusie

Het initiatief is getoetst aan de gemeentelijke beleidsnotitie ‘verplaatsen bouwtitel in het buitengebied’. Hierin komt naar voren dat niet aan de Ruimte voor Ruimte regeling wordt voldaan. De Rood voor Rood en Rood voor Groen regeling is niet van toepassing.

Binnen de Ruimte voor Ruimte regeling wordt aan het grootste gedeelte van artikel 28.6.2 (Compensatiewoningen) voldaan, echter aan lid a, waarin wordt bepaald dat een wijziging slechts wordt toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst, wordt niet voldaan. De realisatie van de woningen aan de Kanaalweg gaat ten koste van het open landschap. Het landschappelijk inpassingsplan komt eveneens de openheid van het landschap niet ten goede.

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam

Theo Moggré

Van: Jessica van Esbroeck <j.vanesbroeck@terneuzen.nl>
Verzonden: woensdag 11 oktober 2023 16:49
Aan: Theo Moggré
Onderwerp: inzet bouwtitel herkomst Bonteweg 5 Sluiskil
Bijlagen: 2023-09-19 Openbare besluitenlijst BW vastgesteld.pdf

Urgentie: Hoog

Geachte heer Moggré,

U vroeg mij een bevestiging toe te sturen in het kader van de ruimte-voor-ruimte procedure die u in de gemeente Sluis voert en de geldige inzet van de bouwtitel vanuit de gemeente Terneuzen.

Even in het kort:

Recent heeft ons college een besluit genomen t.a.v. uitruil van bouwtitels tussen gemeenten onderling. Graag verwijs ik u naar de bijlage onder besluitpunt 2.
Uitruil bouwtitel door gemeente Terneuzen staat niet ter discussie. Bovendien is in het voortraject niet eerder contact opgenomen door gemeente Sluis t.a.v. de geldigheid/herkomst van de titel, of mededeling dat deze bouwtitel niet werd geaccepteerd.
Dan wel dat gemeente Sluis op een andere wijze, dan enkel ambtelijk, toestemming over inzet bouwtitel van college wenste te verkrijgen..

Ten aanzien van de locatie Bonteweg 5 Sluiskil is destijds ruim 2000m2 detonerende bedrijfsbebouwing gesaneerd. Als compensatie zijn daar destijds twee bouwtitels vrijgekomen.
één bouwtitel is in de gemeente Terneuzen ingezet. Nu ligt verzoek voor aan gemeenteraad Sluis om de tweede bouwtitel in de gemeente Sluis in te zetten.
De geldigheid van deze bouwtitel staat voor gemeente Terneuzen niet ter discussie. Ambtelijk is toezicht gehouden op het traject van overdracht van de bouwtitel van voormalig houder bouwtitel (verkregen uit sanering Bonteweg 5 Sluiskil) naar u.

Hopelijk heb ik uw verzoek hiermee voldoende beantwoord.
Als er nog vervolgvragen zijn dan hoor ik dat uiteraard graag.
Succes in het verdere verloop.

Met vriendelijke groet,

Jessica van Hoeve – van Esbroeck
Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening
Afdeling Omgeving & Economie

Gemeente Terneuzen

Telefoonnummer: 06 53253123

Bestanden groter dan 10 Mb kunnen wij niet rechtstreeks ontvangen.
Gelieve deze bestanden via onderstaande link toe te sturen.
https://cryptshare.terneuzen.nl

College van burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst — Zitting van 19 september 2023

Samenstelling

Aanwezig:
de heer Erik Merrienboer, van, burgemeester; de heer Frank Hulle,van, wethouder; mevrouw Sonja Suij, wethouder; de heer Jurgen Vervaet, wethouder; de heer Laszlo Voorde,van de, wethouder; de heer Jeroen de Buck, wethouder; de heer Steven Waal,de, gemeentesecretaris

RONDVRAAG

6	2023_BW_01026 zaaknummer: 118617	Rondvraag

Besluit

Besluitpunt 1
Terugblik afgelopen week (gemeentesecretaris)
Het college besluit deze informatie voor kennisgeving aan te nemen.

Uitvoering door: gemeentesecretaris.

Besluitpunt 2
Inzet bouwtitels over de gemeentegrens (wethouder Van Hulle)
Het college ondersteunt het bieden van deze mogelijkheid in samenspraak met de andere Zeeuws-Vlaamse gemeenten.

Uitvoering door: Omgeving en Economie.

Besluitpunt 3