Aan Cassandria invest b.v.
t.a.v. de heer M.A. Moggré
Ringdijk 158
2983 GM Ridderkerk

ons kenmerk	:	ED/U/2023
uw brief d.d.	:	
uw kenmerk	:	
behandeld door	:	M. den Boeft
doorkiesnummer	:	0117 457 000
onderwerp	:	Voorstel tot afwijzen verzoek Kanaalweg ong. Retranchement
bijlage(n)	:	Diversen

Oostburg,

Geachte heer Moggré,

Op 20 maart 2023 heeft u een verzoek ingediend tot de wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Kanaalweg ong. te Retranchement om de verplaatsing van drie bouwtitels naar dit perceel mogelijk te maken. Met onze brief van 20 juli 2023 hebben wij ons voornemen kenbaar gemaakt om aan de raad voor te stellen uw verzoek af te wijzen en u de mogelijkheid geboden om een zienswijze in te dienen op dit voornemen. Op 31 juli 2023 heeft u gebruik gemaakt door een zienswijze aan ons toe te sturen. Op 15 augustus 2023 heeft u uw zienswijze nader kunnen toelichten in een gesprek met wethouder Van Oostenbrugge. Met deze brief wensen wij u te informeren over ons besluit omtrent ons voorstel aan de raad en ten aanzien van het vervolg.

Beantwoording zienswijze
Naar aanleiding van onze brief van 31 juli 2023 heeft u ons uw zienswijze toegezonden. Naar aanleiding van uw gesprek met wethouder Van Oostenbrugge heeft u uw zienswijze nader aangevuld per e-mail. Wij hebben uw gronden nader bestudeerd en dit geeft voor ons geen aanleiding om te komen tot een ander dan hetgeen we opgenomen hebben in ons voornemen. Hieronder treft u onze beantwoording aan van de ingediende gronden in uw zienswijze.

<u>Deskundigheid SAB adviseurs</u>
In uw zienswijze geeft u ook aan dat SAB adviseurs onvoldoende kennis hebben om te komen tot gedegen advies omtrent uw initiatief. Het enkele feit dat het stedenbouwkundige bureau (onder meer) een vestiging heeft in Amsterdam achten wij onvoldoende reden om de deskundigheid van dit bureau ter discussie te stellen.

Hierop lettende zijn wij van mening dat dit aspect niet leidt tot een ander oordeel.

<u>Rood voor rood-regeling</u>
In het gesprek met wethouder Van Oostenbrugge heeft u aangegeven dat ten onrechte de indruk is opgewekt dat geen toepassing gegeven kan worden aan de rood voor rood regeling (verplaatsing van een bestaande bouwtitel). Zoals met u besproken valt de verplaatsing van de bestaande bouwtitel vanaf het perceel ’t Dijkske 1 te Eede onder de rood voor rood-regeling zoals opgenomen in bijlage C van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Dit heeft echter geen invloed op ons besluit om aan de raad voor te stellen om uw aanvraag voor de herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Kanaalweg ong. te Retranchement af te

wijzen nu we van oordeel zijn dat niet voldaan wordt aan de voorwaarden van de beleidsnotitie ‘verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis’.

Ruimtelijke kwaliteitswinst

In uw zienswijze geeft u aan dat u van mening bent dat er wel sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst door de verplaatsing van de bouwtitels naar het perceel Kanaalweg ong. te Retranchement. U bent van mening dat hierdoor wel voldaan wordt aan de voorwaarden die het provinciaal en gemeentelijk beleid stelt aan deze ontwikkeling.

Zoals met u besproken in het overleg van 15 augustus jongstleden zijn wij van mening dat er geen sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst. Wij hebben aan een stedenbouwkundig bureau gevraagd om te beoordelen of dit initiatief leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsslag. Door SAB adviseurs is geadviseerd dat hier geen sprake van is. Dit advies hebben wij overgenomen en hetgeen opgenomen is in de zienswijze leidt niet tot een ander oordeel. Hieronder werken wij nader uit hoe wij tot dit oordeel zijn gekomen.

Op grond van het provinciale en gemeentelijke beleid dient een initiatief op basis van de ruimte voor ruimte regeling te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitswinst. In artikel 28.6.2 van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2de herziening)’ wordt dit nader uitgewerkt en is het volgende opgenomen:
“*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*;”

In de beleidsnotitie is onder stap 3, onderdeel 2. Geschikte locatie nieuwbouwwoning een extra eis gesteld voor percelen met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’:
“*Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid is de locatie van de nieuwbouwwoning van wezenlijk belang. De realisatie van een nieuwbouwwoning, in de vorm van solitaire bebouwing, in het open polderlandschap levert geen bijdrage aan een goede ruimtelijke uitstraling. Immers West Zeeuws-Vlaanderen is aangewezen als Nationaal landschap (onder meer vanwege het open landschap), het behoud van de kernkwaliteiten is van groot belang. Vanwege deze reden komen percelen met één van de bestemmingen van “Agrarisch met landschappelijke en/of natuurwaarden” in aanmerking voor de realisatie van de nieuwbouwwoning indien er middels een inrichtingsplan kan worden aangetoond dat het plan geen nadelige effecten heeft op deze waarden. Deze bestemmingen beogen immers de bescherming van de daar aanwezige landschapskenmerken of cultuurhistorische waarden. […]*”

Het perceel Kanaalweg ong. te Retranchement heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’ op grond van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2de herziening)’. Deze bestemming is toegekend vanwege de aanwezigheid van de voormalige Zwingeul en om de hieruit volgende openheid van het desbetreffende gebied te beschermen. Hierop lettende dient, naast de ruimtelijke kwaliteitswinst, ook aangetoond te worden dat de verplaatsing van de bouwtitels niet leidt tot nadelige effecten op de landschappelijke waarden die worden beschermd door de bestemming ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’.

Zoals in de beleidsnotitie onder stap 3 van het beoordelingskader is opgenomen wordt een zwaar gewicht toegekend aan de bescherming van de kernkwaliteiten van het landschap in West-Zeeuws-Vlaanderen. Het open polderlandschap is hier onderdeel van. Het perceel Kanaalweg ong. te Retranchement ligt ter plaatse van de voormalige Zwingeul. Dit gebied wordt gekenmerkt door de openheid van het landschap. Blijkend uit het advies van SAB adviseurs leidt de realisatie van de woningen niet tot een ruimtelijke kwaliteitswinst ter plaatse van het perceel Kanaalweg ong. te Retranchement. Door de verplaatsing van de bouwtitels vindt er een aanzienlijke verdichting plaats van de bebouwing aan de Kanaalweg te

Retranchement. Indien medewerking wordt verleend aan dit initiatief wordt een lintbebouwing gecreëerd aan de Kanaalweg. Vanuit de bescherming van de openheid van het landschap zijn wij van mening dat er geen sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Wij zien geen aanleiding om af te wijken van het advies van het stedenbouwkundig bureau SAB ten aanzien van dit aspect.

Hierop lettende zijn wij van mening dat dit niet leidt tot een ander oordeel.

Precedentwerking voorgaande plannen
In uw aanvullende mail naar aanleiding van het gevoerde overleg met wethouder Van Oostenbrugge heeft u verwezen naar andere dossiers waaruit volgens u precedentwerking uit voortkomt.

Voor precedentwerking moet er sprake zijn van een precies dezelfde situatie. In de standaardoverwegingen van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat bij een ruimtelijke ontwikkeling per geval beoordeeld dient te worden op de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

In de door u genoemde dossiers is enkel bij de verplaatsing van de bouwtitel naar het perceel Nieuwe Havenweg ong. te Schoondijke het enige dossier waar een bouwtitel is verplaatst naar een perceel met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’. Dit dossier is echter niet vergelijkbaar met uw dossier. Bij dat dossier ging het om de verplaatsing van één bouwtitel die aansluitend aan een bestaande lintbebouwing is gerealiseerd. Hiermee achten wij dit dossier zodanig afwijkend ten aanzien van uw dossier dat hieruit geen precedentwerking volgt.

Bij de overige dossiers die u heeft aangedragen is er geen sprake van een verplaatsing naar een perceel dat daarvoor de bestemming ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’ had op grond van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2de herziening)’. Hiermee zijn deze zodanig afwijkend van uw dossier dat we hier niet nader inhoudelijk op in gaan.

Hierop lettende zijn wij van mening dat dit aspect niet leidt tot een ander oordeel.

Raadsvoorstel
Wij zijn van mening dat uw initiatief niet passend is binnen de kaders van onze beleidsnotitie ‘verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis’, waardoor het initiatief niet passend is binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste reden hiertoe is dat wij van oordeel zijn dat dit initiatief niet leidt tot een ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied. Hierop lettende zullen wij aan de raad voorstellen om uw verzoek om het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2de herziening)’ om de verplaatsing van drie bouwtitels naar het perceel Kanaalweg ong. te Retranchement mogelijk te maken af te wijzen. Hoe wij tot dit oordeel zijn gekomen hebben wij uitgewerkt in ons raadsvoorstel. Ons raadsvoorstel en het uitgebrachte advies van SAB adviseurs hebben wij als bijlagen bij dit advies gevoegd.

Ons voorstel wordt op 17 oktober 2023 besproken in de raadscommissie Ruimte / AB. Nadat ons voorstel besproken is bij de raadscommissie Ruimte / AB wordt het voorstel besluitvormend behandeld op de raadsvergadering van 2 november 2023.

Inspreekrecht
Bij commissievergaderingen kunt u, als u dit wenst, gebruik maken van het inspreekrecht. Tijdens de vergadering krijgt u maximaal 5 minuten de tijd om uw mening over een agendapunt aan de commissie mee te delen. Wanneer de voorzitter en/of commissieleden nog vragen of opmerkingen hebben, krijgt u de gelegenheid daar nog toelichting op te geven. De fracties kunnen uw mening betrekken bij hun standpuntbepaling. Tijdens de besluitvormende raadsvergadering is er in principe geen gelegenheid meer om in te spreken.

Als u van het spreekrecht gebruik wilt maken, kunt u dit voor aanvang van de vergadering melden bij de commissiegriffier, mevrouw M. Moerman. Dit kan per e-mail via

griffiersbureau@gemeentesluis.nl of telefonisch via 0117 – 457 000. Vermeldt u daarbij uw naam, adres, telefoonnummer en het onderwerp waarover u het woord wilt voeren.

Tot slot
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u alsnog vragen dan kunt u contact opnemen met de heer Den Boeft van de afdeling Externe Dienstverlening via het telefoonnummer 0117 457 000 of op het e-mailadres mdenboeft@gemeentesluis.nl.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,	De burgemeester,
S.I. de Kievit-Minnaert	mr. M.M.D. Vermue