

Geachte College en geachte commissieleden,

Mijn naam is Theo Moggré en ben de initiatiefnemer van het plan om 3 bouwtitels te verplaatsen naar de Kanaalweg in Retranchement. We hebben het dan dus over compensatiewoningen vanwege sloop en sanering van oude detonerende agrarische bebouwing op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling. Het door uw raad in 2020 vastgestelde beleidskader “Verplaatsen Bouwtitels Buitengebied gemeente Sluis” is hier van toepassing en leidend. Mijn plan voldoet aan dat beleid.

Het vorige college heeft het plan beoordeeld en een principebesluit genomen; men wilde meewerken mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beleid. Door zo’n principebesluit worden natuurlijk verwachtingen gewekt, het is min of meer een soort van toezegging.

Het huidige college denkt anders en heeft het al 2x afgewezen. De hoofdreden daarvoor is dat het plan onvoldoende ruimtelijke kwaliteitswinst zou opleveren. De Kanaalweg zou verdicht worden wat een achteruitgang zou betekenen voor de aanwezige landschapswaarden. **Welke landschapswaarden dat dan zijn en wat ruimtelijke kwaliteitswinst dan is of inhoudt, dat staat er niet bij.**

Het perceeltje aan de Kanaalweg is ruim 1 ha. en het grenst direkt aan het recreatieterrein de Winne. De Winne mag nog bouwen 36 vakantiebungalows en chalets, een centrumgebouw en nog een dienstwoning. Dus da’s een compleet vakantiepark. Wij hebben het in ons plannetje over 3 huisjes! Toen “de Winne” is vergund (eind 2013) speelden die landschapswaarden en ruimtelijke kwaliteitswinst klaarblijkelijk nog niet. En bovendien had die grond precies dezelfde bestemming had mijn perceeltje, namelijk “agrarisch met waarden”. Heel dat terrein de Winne is altijd gewoon agrarisch weiland geweest zoals mijn perceel nu nog. Maar De Winne mag een compleet **vakantiepark** bouwen met o.a. **36** vakantiewoningen, en direkt d’ernaast zouden die **3** compensatiewoninkjes niet kunnen vanwege ruimtelijke kwaliteitsverlies? **Geeft dat vakantiepark dan zoveel ruimtelijke kwaliteitswinst.. en versterking van landschapswaarden? En hoe zit dat dan met die verdichting langs de Kanaalweg? 21 vakantiebungalows en 15 stacaravans of chalets erbij...is dat geen verdichting van het landschap? Plus nog een centrumgebouw en een dienstwoning?** Zijn die 3 huisjes waar we het nu over hebben dan zo bepalend qua dichtheid in relatie tot dat vakantiepark? Mijn perceeltje ligt ingeklemd tussen dat vakantiepark en het kruispunt met die 2 vakantiewoningen met die ooievaarspaal.. Ook de stedenbouwkundige heeft vanuit zijn expertise geoordeeld dat het verantwoord is om die 3 huisjes op die locatie, daar te bouwen.

Wat telt is dat de locatie voldoet aan de voorwaarden die in het geldende beleidskader staan: het is minder dan 500 m van de kern, en we tonen middels een landschappelijk inrichtingsplan aan dat er **geen nadelige effecten zijn op de natuurwaarden**. Sterker nog: er worden een heel dotje knotwilgen en andere bomen en struiken geplant, waardoor er juist **landschapswaarden ontstaan**. Dat is wat telt. De ecooloog heeft dat bevestigd en ook gerapporteerd.

Maar wat is nu eigenlijk ruimtelijke kwaliteitswinst, en hoe bepaal je dat dan? De Raad van State heeft in een recente uitspraak bepaald dat ruimtelijke kwaliteitswinst **ontstaat door ontstening van het buitengebied**. M.a.w. er worden veel m2 oude bebouwing gesloopt en er wordt veel minder voor teruggebouwd. In ons geval is dat verschil op z’n minst ca. 1.710 m2. En die **ontstening** van ruim 1700 m2, dat is de **ruimtelijke kwaliteitswinst** volgens de Raad van State. En het college maar zeggen dat die er niet is. Hiermee onderbouw ik dus en bewijs ik het ongelijk van uw college. De ecooloog hr Alex Wieland heeft als deskundige bepaald en gerapporteerd dat het perceel geen landschapswaarden heeft en dat de bouw van die 3 compensatiewoninkjes geen negatief effect hebben op eventuele natuurwaarden in de omgeving.

Dan gaan we nu even naar de andere kant van het kruispunt en dus op ongeveer 50 meter van mijn perceeltje. Daar ligt sinds een paar jaar een parkeerterrein van 4000 m2 met 120 parkeervakken. Op zich prima natuurlijk en zeer functioneel. Maar daar gaat niet om. Deze grond had altijd de bestemming: agrarisch met waarden, zoals ook die hele polder daar. Je kan toch niet met droge ogen beweren dat hier wel sprake zou zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst? Het tegendeel is hier het geval natuurlijk. **Dit is 4000 m2 versterking en dus ruimtelijk kwaliteitsverlies!** En dan heb ik nog niet over de aantasting van het open agrarisch landschap. Begrijp me goed, ik doe hier geen pleidooi om die parking weer op te ruimen natuurlijk, het gaat er mij om dat het voor u duidelijk is **dat er met 2 maten wordt gemeten**. En daardoor ontstaat rechtsongelijkheid. Het bestaande beleid is nog steeds leidend, ook onder dit huidige college. Het lijkt erop dat daar de schoen wringt. Er wordt een reden gezocht om mijn plannetje te torpederen. Men probeert bestaand beleid aan de kant te schuiven en eigen wil tot wet te maken op basis van de term “onvoldoende ruimtelijke kwaliteitswinst”. Gelukkig gaat die vlieger niet op omdat de RvS duidelijkheid heeft geschapen. Als er ontstening in het buitengebied plaatsvindt, is er sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst.

Dus beide bureaus zijn precedents: zowel de Winne als de Parking. Dat kan allemaal wel, maar daartussen zouden die compensatiewoningen niet kunnen.

Er zijn nog veel meer precedents te benoemen; maar ik zal me beperken tot nog 2 voorbeelden: BP Platteweg 2 Retranchement en BP Matthiasweg 2 Nieuwstraat Sluis. Beiden recent vastgesteld door uw raad.

De provincie heeft een jaar geleden een vooroverlegreactie gestuurd. Ik heb die uitgebreid weerlegt in het dikke document dat u toegestuurd is. Na ontvangst van die brief heb ik aan de ambtenaar gevraagd om een overleg samen met de provincie. De ambtenaar gaf toen aan: eerst ambtelijk overleg, meestal komen we er dan wel uit. Indien niet, dan schalen we op naar de portefeuillehouder die het dan regelt met de provincie. Kost wat tijd, maar komt doorgaans goed. De behandelend ambtenaar was van goede wil en heeft overlegd met de provincie; resultaat was de conclusie dat het is primair een gemeentelijke aangelegenheid en het is niet aan de provincie. En het gebied heeft geen beschermde status. Dus gemeente ga je gang. Maar het nieuwe college grijpt de brief aan om maar “nee” te kunnen zeggen. Terwijl je van het college mag verwachten dat ze zich zouden inzetten om het te regelen. Dat principe besluit is er toch niet voor niets? De gemeente is er toch om burgers en ondernemers te faciliteren en te dienen? Uiteraard binnen bestaande wet en regelgeving.

Maar neen, het huidige college wil het niet, en dan komt die provinciale brief goed uit, en gaan ze zich in allerlei bochten wringen. Ze komen dan niet verder als: onvoldoende ruimtelijke kwaliteitswinst, zonder verdere onderbouwing. En dan schrijven ze er nog bij dat principebesluit ouder dan een jaar is, en daardoor is komen te vervallen, m.a.w. het niet meer geldig.... Vraagt u eens aan uw college in welk beleidsstuk staat dat principebesluiten één jaar geldig zijn. Ik ben het nog nergens tegen gekomen. Als uw college had gezorgd voor adequate behandeling en voldoende capaciteit, ook als er 1 of 2 ambtenaren langdurig ziek zijn, dan was het hele plannetje nog door het vorige college geaccordeerd. En had ik hier nu niet hoeven staan.

Inhoudelijk klopt er van die provinciale brief ook niks, ze zitten er echt totaal naast, en bovendien staan er nog feitelijke onjuistheden in ook. De referentie moet toch zijn het vastgesteld beleid in de Ruimte voor Ruimte regeling, de bijlage C bij artikel 2.7 van de omgevingsverordening en het gemeentelijke vastgestelde beleidskader. Dat zijn de relevante 3 beleidsdocumenten.

Een paar jaar geleden is er een collegebesluit genomen op basis van deze beleidsdocumenten. Dit schept natuurlijk verwachtingen en het is feitelijk een soort toezegging. Er lijkt hier sprake ambtelijke willekeur.

Geachte commissieleden, dit plan komt voort uit een samenwerking met een lokale boer die eigenaar is van het perceel aan de Kanaalweg. Zelf ben ik eigenaar van de bouwtitels. Onderling is een overeenkomst gemaakt. De lokale boer is 70, geen opvolger en wil stoppen en van z'n ouwe dag gaan genieten samen met z'n vrouw. De opbrengst van z'n perceel zou natuurlijk daarvoor een zeer welkome financiële aanvulling zijn.

Dit plan gaat over het opruimen van een rotte kies in het landschap in Eede waardoor daar een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat; bovendien wordt daar nieuwe natuur aangelegd in de vorm van een bos met waterpoel e.d., aansluitend aan het bestaande bosje op het buurperceel. Dit is precies wat de provincie wil en volledig in lijn met de Zeeuwse Bosvisie.

Geachte commissieleden: ik hoop en ik vraag u dat u het college opdraagt om deze zaak verder adequaat op te pakken en uit te voeren, hen op te dragen het bestemmingsplan voor die 3 huisjes verder in procedure te brengen en het vast te stellen.

Ik dank u voor uw tijd en moeite,.. en voor uw aandacht.

24 januari 2023