Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan de leden van de gemeenteraad

24.0018010

Inkomende documenten Gemeente Sluis

Gemeente Sluis
Ingekomen
30 OKT. 2024
NR.

ons kenmerk : ED/U/2024 24.0017907
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : Cluster Planologie
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Terugkoppeling eerste tranche woningbouwverzoeken
bijlage(n) : Eén

Oostburg, 30 OKT 2024

Geachte leden van de gemeenteraad,

Vanaf maandag 1 januari 2024 zijn het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening van kracht. Onderdeel van het beleidsplan is het toevoegen van nieuwe woningen. We willen namelijk dat het aantal huishoudens groeit in de gemeente Sluis. Dit zorgt voor behoud van voorzieningen, zoals onderwijs en zorg, en dus voor leefbare en vitale buurten en wijken. Aanvragen voor het realiseren van één of meerdere nieuwe woningen worden beoordeeld in twee rondes per jaar (per 1 januari en per 1 juli).

Gelet op het in werking treden van het beleidsplan per 1 januari is de eerste ronde, per uitzondering, gestart op 31 januari. In de eerste ronde zijn 36 verzoeken ingediend.

Alle verzoeken zijn onafhankelijk getoetst op de volkshuisvestelijke aspecten door Stec. Voor de advisering op de ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten is eveneens onafhankelijk advies uitgebracht door Aveco de Bondt.

Wij hebben inmiddels, met inachtneming van de uitgebrachte adviezen, een principebesluit genomen op de voor de eerste ronde ingediende verzoeken.

Besluitvorming eerste ronde
In de bijlage is in een tabel een samenvatting weergegeven van de besluitvorming in de eerste ronde.

Bij ieder besluit om in principe medewerking te verlenen hebben we de aanvragers gewezen op de voorwaarden van het woonbeleid waaraan een definitief plan dient te voldoen. Bijvoorbeeld permanente bewoning en het levensloopbestendig uitvoeren van de woning(en). In geval van negatieve besluitvorming hebben we moeten constateren dat het plan niet voldeed aan de uitgangspunten van het Woonbeleid. Hierbij hechten wij eraan om u te attenderen op het volgende;
De bijgevoegde tabel geeft een samenvatting van de besluitvorming. Naar aanleiding van de besluitvorming moeten de plannen verder uitgewerkt worden. Het is op dit moment dus nog niet zeker dat alle plannen tot uitvoering gebracht worden.

Een aantal van de ingediende plannen hebben betrekking op ***gemeentelijk grondeigendom***. In die gevallen hebben wij besloten om in principe geen medewerking te verlenen of besluitvorming aan te houden. Alleen al het enkele feit dat wij als gemeente niet één op één mogen verkopen aan een initiatiefnemer (Didam-arrest) geeft hier aanleiding toe. Op dit moment is een advies in voorbereiding over hoe om te gaan met gemeentelijk eigendom in relatie tot het woonbeleid. Zodra dit is afgerond zullen wij u hierover informeren.

We hebben geprobeerd om actief mee te denken met initiatiefnemers. Dat wil zeggen dat in die gevallen waarbij een plan niet aan de beleidsuitgangspunten voldoet, we -indien mogelijk- handvatten hebben meegegeven aan de initiatiefnemer om het plan aan te passen. Dit met de intentie dat het plan wel gaat voldoen. Als dat lukt, kan de procedure worden opgestart. Als dat niet of niet tijdig lukt, kan een nieuw plan worden ingediend in de volgende tranche.Dit zijn de zogenaamde 'ja, mits' besluiten.

Initiatiefnemers krijgen in geval van positieve besluitvorming of een 'ja,mits' besluit een jaar de tijd om het plan verder uit te werken (geldigheid principebesluit). Op die manier voorkomen we dat zogenaamde plantitels te lang worden vastgehouden en eventueel de uitvoering van andere plannen in de weg staat.

Daarnaast hebben wij de plannen die zijn ingediend voor de kern Oostburg ook getoetst in het licht van ***Vitaal Oostburg***. Wat plannen betreft die niet voldoen aan het woonbeleid, maar wel bijdragen aan een Vitaal Oostburg zoals herstructurering van bestaande locaties, hebben wij nu besloten om in principe geen medewerking te verlenen. Tegelijkertijd hebben we de initiatiefnemers uitgenodigd voor een gesprek om samen te bekijken wat de (on)mogelijkheden zijn om plannen aan te passen zodat deze mogelijkerwijs wel uitvoerbaar worden.

Mede naar aanleiding hiervan hebben wij besloten om een deel van de ***evaluatie*** van het Woonbeleid naar voren te halen vooraleer te starten met de 3e tranche. De evaluatie heeft betrekking tot het punt van het aantal reeds toegezegde woningen in relatie tot het aantal beschikbare woningen per deelgebied/kern. Praktisch doen we dit door, na afronding van de tweede tranche, te kijken wat er is toegezegd per kern/deelgebied, voor welke kernen/deelgebieden er geen plannen zijn ingediend en of het wenselijk is om de bandbreedte van mogelijkheden tot woningbouw per kern/ deelgebied eventueel anders in te zetten. Uiteraard zullen we hierbij rekening houden met uw wens om in iedere kern woningbouw mogelijk te maken, delen we de resultaten met u en beoordelen we of dit wijziging van de besluitvorming vraagt.

Start tweede ronde

Plannen die zijn ingediend voor 1 juli 2024 worden behandeld in ronde 2. Ook deze plannen worden extern getoetst op de volkshuisvestelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten. Het is de bedoeling om de besluitvorming over deze plannen af te ronden voor 31 december 2024.

Wat moet er verder nog gebeuren?

Als de plannen waarover wij in de eerste ronde een positief principe besluit hebben genomen tot uitvoering worden gebracht, dan geeft dit een toename van 178 woningen in onze gemeente.

Het ambitieprogramma van het Woonbeleid zet in op groei, hetgeen noodzakelijk is voor het behoud en versterken van de leefbaarheid en vitaliteit van onze gemeente. In het door u vastgestelde Beleidsplan Wonen is duidelijk aangegeven dat het ambitieprogramma slechts gerealiseerd kan worden mits ook de daaraan gekoppelde uitvoeringsacties daadwerkelijk uitgevoerd worden. Samenvattend gaat het om de volgende aantallen:

Totale aantal woningen (ambitie)	945
-/- aantal aangetoonde behoefte (basisprogramma)	-/- 100
-/- aantal woningen verkregen uit Woondeal	-/- 170
Aantal vrij te maken woontitels door uitvoeringsacties	675

Dat wil zeggen dat er 270 woningen gerealiseerd kunnen worden zonder dat hiervoor aanvullende maatregelen nodig zijn. Echter voor de volgende 675 woningen zijn uitvoeringsacties nodig. Een groot deel van deze uitvoeringsacties betreft het onttrekken aan de woningvoorraad van bestaande woningen en woontitels. Het gaat dan bijvoorbeeld om sloop en om sanering van bestaande plancapaciteit. Op dit moment zijn de voorbereidingen gestart om te kunnen komen tot advisering en besluitvorming over deze uitvoeringsacties.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue

Bijlage: overzichtstabel eerste tranche

Kern	Besluit	Beschikbaar aantal woningen deelgebied	Aantal woningen waaraan in principe medewerking is verleend.
Aardenburg		115-120	
Brouwerijstraat	Medewerking	114-119	1
Oude Kerkstraat	Medewerking	98-103	16
Eedeweg	Aanhouden		
Hogeweg	Geen medewerking	98-103	0
Breskens		85 tot 90	
Duinstraat	Medewerking	47 tot 52	38
Europastraat	Geen medewerking	47 tot 52	0
Sportlaan	Medewerking	46 tot 51	1
Scheldekade	Medewerking	24 tot 29	22
Zandertje	Geen medewerking	24 tot 29	0
Spuiplein	Geen medewerking	24 tot 29	0
Cadzand		30-40	
Mariastraat	Medewerking	29-39	1
Zuidzandseweg	Geen medewerking	29-39	0
Erasmusweg	Medewerking	min 1 tot 10	30
Koolsweg	Geen medewerking	min 1 tot 10	0
Groede		30-40	
Brouwerijstraat – Woordweg	Medewerking	28-38	2
Hoofdplaat		40-50	
Schoolstraat	Medewerking		20
Nieuwvliet		15-25	
Cadzandseweg	Medewerking		18
Sluis		95 tot 105	
Sint Annastraat	Geen medewerking	95 tot 105	0
Hoogstraat	Medewerking	85 tot 95	10
Heilleweg	Geen medewerking	85 tot 95	0
Mariahavenpolder	Geen medewerking	85 tot 95	0
Schoondijke		45 tot 55	
Prinses Beatrixstraat - Ooststraat	Medewerking	38 tot 48	7
Masterplan (sportveld)	Geen medewerking	38 tot 48	0
Sint Anna ter Muiden		0	
Anworpstraat	Geen medewerking	0	0

Oostburg		115 tot 125	
Plan 1	Geen medewerking	115 tot 125	0
Plan 2	Medewerking	114 tot 124	1
Plan 3	Medewerking	113 tot 123	1
Plan 4	Medewerking	111 tot 121	2
Plan 5	Geen medewerking	111 tot 121	0
Plan 6	Medewerking	103 tot 113	8
Plan 7	Geen medewerking	103 tot 113	0
Plan 8	Geen medewerking	103 tot 113	0
Plan 9	Geen medewerking	103 tot 113	0
Plan 10	Geen medewerking	103 tot 113	0
Plan 11	Geen medewerking	103 tot 113	0
Plan 12	Geen medewerking	103 tot 113	0
Totaal			**178**