Raadsvergadering 23 september 2021

Agendapunt 13 obp Steenhovensedijk Waterlanderkje – Badhuisweg Cadzand

Toelichting op het Raadsvoorstel door GroenLinks

Beoordelingskader: Beleidsnotitie 'Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied gemeente Sluis' (april 2020)

Op grond 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**. Het voorstel zou in deze categorie vallen.
Bij de categorie 'Ruimte voor Ruimte' wordt detonerende (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt in ruil voor bouwtitels. Deze categorie is nader uitgewerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' in een wijzigingsbevoegdheid voor ons college. Niet van toepassing
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 ons college in het bestemmingsplan. Niet van toepassing.

Beoordelingskader verplaatsing bouwtitels **binnen het buitengebied**
Stap 1: bestaande bouwtitel OK, wordt aan voldaan ….

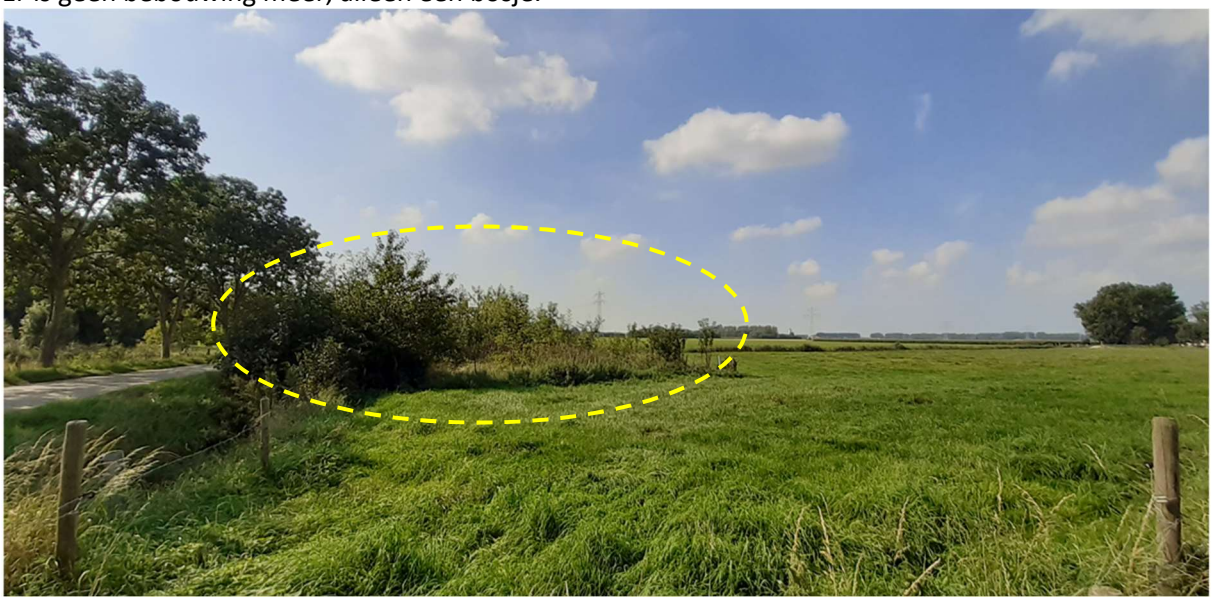
Stap 2: grondslagen voor verplaatsing
De hoofdregel is en blijft dat een bouwtitel gerealiseerd wordt op de locatie waar de bouwtitel planologisch is geregeld. Zowel in het gemeentelijk als het provinciaal beleid wordt ingezet op bundeling van bebouwing en het voorkomen van een verdere verstening van het buitengebied. **Enkel in zwaarwegende gevallen komt een bouwtitel in aanmerking voor verplaatsing.**
limitatieve lijst met grondslagen te hanteren.

1. Er is sprake van een milieuknelpunt of andere dwingende omgevingsfactoren (hierbij kan, onder meer, worden gedacht aan de aanleg of verbreding van wegen) die de verplaatsing noodzakelijk maakt. Niet van toepassing.
2. Bedrijven die gerelateerd zijn aan het buitengebied worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Niet van toepassing.
3. Het saneren van de opstallen van een agrarisch bedrijf na bedrijfsbeëindiging. Niet van toepassing.
4. Naast de bovenstaande redenen is het enkel mogelijk wanneer omstandigheden de verplaatsing van de bouwtitels noodzakelijk maakt. Hierbij wordt invulling gegeven dat een (aanzienlijke) ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt door de verplaatsing van de bouwtitel. Dan blijft deze over.

Onder het **vierde punt** vallen enkel gevallen, waar op grond van het **evenredigheidsbeginsel**, de belangen van de initiatiefnemer zwaarder wegen voor de verplaatsing van de bouwtitel dan het uitgangspunt dat bouwtitels gerealiseerd dienen te worden op de locatie waar ze planologisch zijn toegestaan. Hierbij wordt beoordeeld of door de verplaatsing van de bouwtitel **een (aanzienlijke) ruimtelijke kwaliteitswinst** wordt geboekt.

Waar is die aanzienlijke kwaliteitswinst?

De bestaande kavel aan de Steenhovensedijk:
Er is geen bebouwing meer, alleen een bosje.



De Steenhovensedijk van de andere kant gezien.
Waar is de ruimtelijke kwaliteitswinst?



De bestemming van de nieuwe woning aan de Badhuisweg.
Tussen de bestaande schuren/stal en de Lange Strinkweg.



De **Schilvisie Cadzand Bad** stelt expliciet dat de open, landelijke ruimte tussen Cadzand dorp en Cadzand Bad vooral open moet blijven.
De nieuwe woning resulteert in het aan-elkaar-knopen van het dorp en de badplaats (net als de Betteld).