

Aan de leden van de gemeenteraad

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

ons kenmerk : 21.2663
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : A. Berckmoes
doorkiesnummer: 0117-457260
onderwerp : Bestemmingsplan Mariastraat 35 te Cadzand
bijlage(n) :

Oostburg,

18 MAART 2021

Geachte heer, mevrouw,

Tijdens de vergadering van de raadscommissie Ruimte/AB van 9 maart jl. is geïnformeerd naar de mogelijkheid om permanente bewoning van de te realiseren woningen in het bouwplan Mariastraat 35 te Cadzand, privaatrechtelijk af te dwingen.

Op dit moment ligt er reeds een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst (de anterieure overeenkomst) met betrekking tot dit bouwplan. Zoals u weet dient de anterieure overeenkomst immers gesloten te zijn vooraleer het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Hoe een woning mag worden gebruikt, dient primair te worden geregeld in de Regels van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Mariastraat 35 is aan de te realiseren woningen de bestemming Wonen toegekend, waarbij is opgenomen dat voor de regels en begrippen nadrukkelijk aangesloten wordt bij het bestemmingsplan Kom Cadzand. De in het bestemmingsplan Mariastraat 35 opgenomen begripsdefinitie en bestemmingsomschrijving van "Wonen" komen dan ook overeen met de bestemmingsomschrijving en begripsbepaling van "Wonen" zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Kom Cadzand.

De eigenaar van de woning mag de woning zelf gebruiken als tweede woning. Het gemeentelijk beleid staat dit immers toe. Aanvullend op de bestemmingsomschrijving voor "Wonen" is – mede ten gevolge van een ingediende zienswijze - aan uw raad voorgesteld om in de Regels van het bestemmingsplan Mariastraat 35 een extra bestemmingsregel op te nemen inhoudende dat de woningen alleen voor permanente bewoning en tweede woninggebruik kunnen worden gebruikt.

In de anterieure overeenkomst is wel een aanvullende bepaling opgenomen inzake het verbod tot gebruik van de woningen voor toeristische verhuur. Meer bepaald is in artikel 7.9 van de anterieure overeenkomst opgenomen: *"De 8 grondgebonden woningen mogen na realisatie niet worden gebruikt voor toeristische verhuur. Toeristische verhuur is niet toegestaan binnen de bestemming Wonen zoals deze is opgenomen in het artikel 3.1 omschreven bestemmingsplan"*. (Dit is dan het bestemmingsplan Mariastraat 35 dat thans voorligt ter vaststelling).

Verder is in artikel 11.2 een ketting- en boetebeding opgenomen die luidt: *"De ontwikkelaar heeft aangegeven de uitgeefbare percelen wellicht als vrije bouw kavels te verkopen. Bij iedere verkoop van een bouw kavel is de ontwikkelaar of diens opvolgende verkrijger verplicht de in deze*

overeenkomst genoemde verplichtingen op te nemen in de leveringsakte op straffe van verbeurte van een boete van € 100.000,- door de overdragende partij, die dit verzuimt. Het gaat hierbij specifiek om de verplichtingen zoals opgenomen in de artikelen 4, 5, 6 (m.u.v. de leden 3 t/m 6) en 7 (m.u.v. de leden 2, 3, 4 en 7) van deze overeenkomst."

Het bepaalde in artikel 7.9 maakt dus deel uit van dit kettingbeding.

U heeft eveneens de vraag gesteld wat de eigen bijdrage per woning is die wordt afgedragen aan het woningbouwontwikkelingsfonds en hoe de hoogte van dit bedrag is bepaald.

De hoogte van de vereveningsbijdrage is residueel bepaald op € 10.000,- per woning (dus € 80.000 in totaal) en reeds vastgelegd in de op 31 augustus 2017 gesloten intentieovereenkomst. Met de berekening van de bijdrage is rekening gehouden met de vigerende bestemming Agrarisch met o.a. de functieaanduiding "tuincentrum", de opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Horeca" en de dubbelbestemming "Waarde Archeologie". Ook is rekening gehouden met de kosten die moeten worden gemaakt voor de aanleg van openbare ruimte in het plangebied. De ontstane waardesprong voor het gebied die ontstaat na vaststelling van het bestemmingsplan Mariastraat 35, in combinatie met de te maken extra kosten, heeft geleid tot een vereveningsbijdrage van € 10.000,- per woning.

Wij hopen u voldoende met deze brief te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

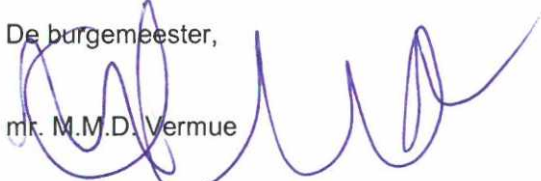
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,



S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,



mr. M.M.D. Vermue