

Aan de leden van de gemeenteraad van Sluis.

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 : 21.00466  
uw brief d.d. :  
uw kenmerk :  
behandeld door : S. Bosman  
doorkiesnummer: 0117-457149  
onderwerp : Voortgang MFC Aardenburg  
bijlage(n) : een

Oostburg, **15 JAN. 2021**

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de voortgang en de ontwikkelingen met betrekking tot de realisatie van de nieuwbouw van MFC Aardenburg.

### **Definitief ontwerp**

In uw vergadering van 27 september jongstleden stelde u het investeringskrediet beschikbaar voor de realisatie van MFC Aardenburg. U stemde in met het winnende ontwerp van én opdrachtverstrekking aan de betrokken aannemer. De maanden oktober en november van het vorige jaar zijn gebruikt om met de betrokken partijen van een voorlopig ontwerp te komen tot een definitief ontwerp.

### **Spreekuur**

Op 3 december vond een spreekuur plaats waarvoor de omwonenden werden uitgenodigd. Tijdens dit spreekuur werd het plan (individueel) gepresenteerd en toegelicht. Negen omwonenden hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt door vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen aan de aannemer, architect en/of gemeente. Een verslag is (geanonimiseerd) ter kennisname hierbij gevoegd.

### **Omgevingsvergunning**

Op 9 december werd door de aannemer de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend. Na toetsing bleek het plan niet volledig te passen binnen de voorwaarden van het huidige bestemmingsplan. Dit heeft te maken met:

- a. een (kleine) overschrijding van het bouwvlak én
- b. het feit dat geen goot (op maximaal 4,5 m) toegepast wordt hetgeen wel noodzakelijk is om een verdieping te realiseren.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om af te wijken van deze bepalingen. Ook is het, in tegenstelling tot hetgeen werd gesuggereerd in de Nota van Inlichtingen (29 april 2020), behorend bij het aanbestedingstraject, niet mogelijk om met de zogenaamde "kruimelgevallenregeling" van het bestemmingsplan af te wijken.

### **Uitgebreide procedure**

Uit recent verkregen extern juridisch advies blijkt dat er alleen medewerking verleend kan worden aan het winnende ontwerp door een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van de uitgebreide procedure (artikel 2.12 lid 1 sub 1 onder 3 Wabo). Voor een uitgebreide procedure staat maximaal 26 weken. Nadat alle adviezen binnen zijn en de ruimtelijke onderbouwing is

goedgekeurd wordt vervolgens de ontwerpvergunning opgemaakt. De stukken worden vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd aan de balie KCC. Indien er geen zienswijzen binnenkomen, dan kan de vergunning worden verleend. Wanneer er wel zienswijzen binnenkomen dan moeten deze worden voorgelegd aan ons college via een zienswijzennota. Ook dienen de zienswijzen te worden verwerkt in de vergunning. Na de vergunningverlening kan er nog gedurende 6 weken meteen beroep aangetekend worden bij de rechtbank. In vergelijking tot de reguliere procedure duurt het dus langer voordat het besluit kan worden genomen, maar duurt een eventuele procedure tegen het besluit korter omdat de bezwaarfase niet hoeft te worden doorlopen.

#### **Verklaring van geen bedenkingen**

De uitgebreide procedure is inmiddels opgestart. De bouwtechnische toets is momenteel in volle gang. Daarnaast is aan de aannemer opdracht gegeven om een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Naar verwachting wordt deze nog in januari aangeleverd.

Deze vergunningaanvraag valt onder de positieve lijst van Verklaring Van Geen Bedenkingen die uw raad op 23 november 2017 heeft vastgesteld. Dit betekent dat aan uw raad niet tussentijds om een (ontwerp-)VVGB gevraagd hoeft te worden en dat na de beoordeling en akkoordbevinding van de stukken de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage kan worden gelegd.

#### **Planning**

Met de uitgebreide procedure die aan een wijziging van het bestemmingsplan verbonden is, schuift de verwachte opleveringsdatum op. Mede afhankelijk van zienswijzen cq. bezwaren zal dit circa 4 – 6 maanden bedragen. In nader overleg met de aannemer en gebruikers willen wij onderzoeken of de ingebruikname van het gebouw wellicht gefaseerd kan plaatsvinden.

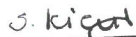
#### **Tot slot**

Vanzelfsprekend begrijpen wij dat de voornoemde vertraging bij u en de andere betrokkenen vragen en/of gevoelens van teleurstelling zal oproepen. Wij bieden daarvoor onze welgemeende excuses aan. Onze processen zijn hierop aangescherpt waardoor er richting toekomst extra borging is. Het spreekt voor zich dat wij alles in het werk stellen om deze vertraging zo beperkt mogelijk te houden. Wij zullen u, zoals te doen gebruikelijk in dit dossier, direct nader informeren indien daartoe aanleiding is. Ook de participanten zullen wij informeren door hen een afschrift van deze brief toe te sturen.

Hoogachtend,

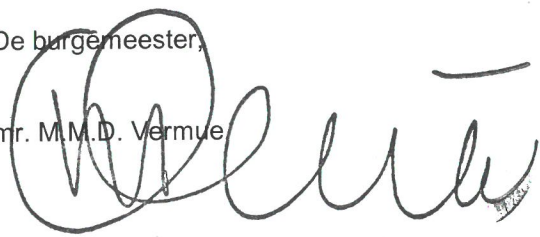
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,



S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

  
mr. M.M.D. Vermue

**Verslag van spreekuur 3 december 2020 m.b.t. nieuwbouwplannen MFC Aardenburg**  
**Locatie: voormalig schoolgebouw Vorsterman van Oyenschool Sint Bavostraat 30 te Aardenburg.**

Uitgenodigd zijn alle bewoners van de Hennequinstraat, Zuidstraat, Burchtstraat, Sint Bavostraat en Wandeldreef.

Aanwezig namens BUKO Bouwsytemen:

Toine van Beijsterveldt (bedrijfsleider) en Mark Mes (architect)

Namens gemeente Sluis:

Marianne Poissonnier (wethouder) en Stefan Bosman (ambtelijk projectleider)

Wethouder Poissonnier vervangt wethouder Werkman die door andere dringende werkzaamheden verhinderd is. De geldende Coronamaatregelen zijn tijdens deze bijeenkomst strikt in acht genomen.

Vanuit de bewoners van de Hennequinstraat zijn er geen reacties ontvangen.

Via het e-mailaccount [mfcaardenburg@gemeentesluis.nl](mailto:mfcaardenburg@gemeentesluis.nl) zijn ook diverse reacties binnen gekomen en door de gemeente beantwoord. De meeste van deze vragen en antwoorden zijn ook als FAQ (geanonimiseerd) op de website van de gemeente geplaatst.

Voor dit spreekuur hebben zich de volgende 8 personen tevoren aangemeld. De laatste persoon had zich niet aangemeld.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Tijdvak       | Naam | Adres          | Opmerkingen     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|----------------|-----------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 18u30 – 18u50 |      | Zuidstraat     |                 |
| MM geeft een toelichting op het ontwerp en de positionering van het MFC t.o.v. de betreffende woning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |      |                |                 |
| Aandacht wordt gevraagd voor de terrein- en erfafscheiding na sloop van de huidige fietsenstalling van BS Op Dreef. Hiervoor dient een oplossing te worden gevonden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |      |                |                 |
| Graag hadden zij gezien dat het hele gebouw gedraaid zou worden zodat de 1 <sup>e</sup> verdieping van de school aan de zijde van de Sint Bavostraat komt. Dit zou om privacy-redenen voor veel omwonenden gunstiger zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |                |                 |
| MM geeft aan dat bewust gekozen is om het gebouw op deze manier te positioneren. Door bomen op het schoolplein te handhaven of te planten wordt de privacy verbeterd. Ook wordt gedacht aan een groene terreinafscheiding die het zicht beperken.                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |      |                |                 |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 18u50 – 19u10 |      | Burchtstraat   |                 |
| MM geeft een toelichting op het ontwerp en de positionering van het MFC t.o.v. de betreffende woning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |      |                |                 |
| Beiden geven aan het bezwaarlijk te vinden dat door de 1 <sup>e</sup> eerste het uitzicht belemmerd wordt. Ook hun privacy in tuin en woning zijn ze door de hoogbouw kwijt. Zij vinden dit zeer kwalijk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |      |                |                 |
| Gevreesd wordt voor geluidsoverlast door gebruik van de sportzaal en het dorps huis in de avonden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |      |                |                 |
| Het gebruik van het gebouw wordt in een gebruiksvergunning geregeld. Hierin staat onder meer wat de tijden zijn dat het gebouw geopend is. Indien er geluidsoverlast is, dan is ook de APV van toepassing en kan eventueel bureau Handhaving ingeschakeld worden. Dit geldt in principe ook als er parkeeroverlast zou optreden in de Burchtstraat.                                                                                                                                                                       |               |      |                |                 |
| Desgevraagd wordt aangegeven dat de bereikbaarheid aan de achterzijde van de woning via het pad, in stand blijft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |      |                |                 |
| Betrokkenen zijn niet blij met de nieuwbouwplannen en overwegen om hiertegen bezwaar aan te tekenen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |      |                |                 |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 19u10 – 19u30 |      | St. Bavostraat |                 |
| MM geeft een toelichting op het ontwerp en de positionering van het MFC t.o.v. de betreffende woning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |      |                |                 |
| Aan de zijde van de Sint Bavostraat is de technische ruimte boven het dorps huis vervallen. Hierdoor wordt de nieuwbouw aan deze zijde verlaagd. De vrees dat hij vanaf zijn perceel tegen een muur aankijkt, wordt daarmee weggenomen. Overigens is zijn perceel met een 5 meter hoge laurierhaag afgescheiden zodat er geen uitzichtbelemmering a.g.v. de nieuwbouw zal ontstaan.                                                                                                                                       |               |      |                |                 |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 19u30 – 19u50 |      | Zuidstraat     | Inbellen op 06- |
| De heer x geeft aan dat de (verkeers)druk in de straten zal toenemen waardoor overlast ontstaat. Door reconstructie van de Burchtstraat zijn ook al enkele parkeervakken verdwenen. Ook de hoogte van het gebouw en vermindering van privacy zijn voor hem redenen om niet akkoord te gaan met de nieuwbouwplannen. Hij verwacht ook waardedaling van zijn en omliggende woningen. Hij zal zeker een verzoek tot planschadevergoeding indienen. Hij geeft aan dat hij hierover nog zal spreken met de overige omwonenden. |               |      |                |                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                     |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------------------------|
| MM geeft aan dat de nieuwbouw, ondanks een verdieping, het laagste gebouw in de omgeving is en zeker lager is als de omliggende woningen. Hij verwacht het tegenovergestelde omdat het gebied opnieuw ingericht wordt en er daardoor veel aantrekkelijker zal uitzien hetgeen de verkoopbaarheid van huizen ten goede komt. Door de vele extra parkeervakken wordt juist geen extra parkeerdruk of –overlast in de Zuidstraat verwacht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |                     |                                       |
| <b>5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>19u50 – 20u10</b> | <b>Burchtstraat</b> |                                       |
| MM geeft een toelichting op het ontwerp en de positionering van het MFC t.o.v. de betreffende woning.<br>Op de vraag van de heer x hoe er gefundeerd gaat worden.<br>TvB geeft aan dat er geheid wordt. Dit zal tijdelijk geluidsoverlast geven. Om schade aan te tonen worden tevoren opnames gedaan. Aan- en afvoeroute van bouwmaterieel via de Burchtstraat verlopen.<br>De heer x verbaasd zich over het nog uit te voeren archeologisch onderzoek aangezien in de jaren '70 het hele gebied al door archeologen werd onderzocht. Dit betreft echter een verplichting o.b.v. de wet- en regelgeving.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |                     |                                       |
| <b>6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>20u10 – 20u30</b> | <b>Burchtstraat</b> |                                       |
| MM geeft een toelichting op het ontwerp en de positionering van het MFC t.o.v. de betreffende woning.<br>Mevrouw x geeft aan dat zij het een zeer mooi ontwerp vindt. Zij is blij dat de positie van het trapvelde inmiddels verplaatst is richting de Wandeldreef. Zij wil wel graag serieuze aandacht voor de privacy omdat het vanaf de 1 <sup>e</sup> verdieping van de school mogelijk is in haar tuin te kijken. Liever had zij de hoogbouw aan de andere kant gezien.<br>MM geeft aan dat in de zomermaanden de school grotendeels gesloten is en er zich geen personen op de verdieping bevinden. De ramen zijn zodanig gepositioneerd dat de leerlingen zittend niet naar buiten kunnen kijken. In het kader van vergroening en meer schaduw op het schoolplein, zullen ook bomen geplant worden.<br>Overwogen wordt om aan de privacy tegemoet te komen door langs de perceelsgrenzen leipen aan te planten. |                      |                     |                                       |
| <b>7</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>20u30 – 20u50</b> | <b>Wandeldreef</b>  |                                       |
| MM geeft een toelichting op het ontwerp en de positionering van het MFC t.o.v. de betreffende woning.<br>De heer x is speciaal gekomen om de betrokkenen te complimenteren met de nieuwbouwplannen. Het ontwerp ziet er mooi uit en het MFC is een aanwinst voor Aardenburg. Graag wordt hij nader geïnformeerd indien op de resterende grond eventueel bouw kavels komen. Daarin heeft hij zeker interesse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |                     |                                       |
| <b>8</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>20u50 – 21u10</b> | <b>Burchtstraat</b> |                                       |
| MM geeft een toelichting op het ontwerp en de positionering van het MFC t.o.v. de betreffende woning.<br>De heer x heeft inmiddels begrepen dat er een fietsenstalling vrijwel op zijn erf grens komt. Hiertegen heeft hij geen bezwaar. Wel vraag hij aandacht voor de dan resterende terreinafscheiding. De bestaande brandgang blijft aan zijn zijde afgesloten. Het wordt dus geen doorgaand fiets- of voetpad van en naar de Sint Bavostraat. De heer x vindt het ontwerp mooi en de positie van het gebouw begrijpelijk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                     |                                       |
| <b>9</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>21u10 – 21-30</b> | <b>Burchtstraat</b> | <b>Niet<br/>aangemeld<br/>tevoren</b> |
| De heer x vindt het een mooi gebouw en passend in de omgeving. Hij vraagt aandacht voor hergebruik van sloopmaterialen. Wellicht kunnen buurtbewoners bepaalde zaken gebruiken. Hij verwijst naar een mediabericht waarin een woningcorporatie in Middelburg de wijkbewoners gelegenheid gaf om bijvoorbeeld stoeptegels te verwijderen.<br>De mogelijkheid wordt onderzocht en met de sloopaannemer besproken.<br>Hij heeft o.b.v. de plattegronden geconstateerd dat het gebouw juist verder van zijn perceelsgrens is gelegen dan de huidige school.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |                     |                                       |