



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 gemeenteraad

ons kenmerk : ED/u2023/ 23.0002326
uw brief d.d. :
uw kenmerk : geen
behandeld door : V.M.A. Dekker
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Plan doorontwikkeling manege Nieuwvliet-Bad
bijlage(n) : Geen



23.0002688

Inkomende documenten Gemeente Sluis

Oostburg,

28 MRT 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

Door middel van deze brief informeren wij u als volgt over de bestemmingsplanprocedure 'Doorontwikkeling manege Nieuwvliet-Bad'.

Bestemmingsplan 'Doorontwikkeling manege Nieuwvliet-Bad'

Het bestemmingsplan 'Doorontwikkeling manege Nieuwvliet-Bad' heeft vanaf 25 juni 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 5 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties ingediend. Naar aanleiding hiervan is met de toenmalige initiatiefnemers gesproken over de beantwoording van deze reacties en aanpassingen van het plan. Inmiddels is duidelijk dat de locatie van de manege door deze initiatiefnemers verkocht is.

Uitgangspunt bestemmingsplan 'Doorontwikkeling manege Nieuwvliet-Bad'

Op 21 juni 2016 hebben wij besloten om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan 20 recreatiewoningen als onderdeel van de totale kwaliteitsslag van de manege. Deze 20 recreatiewoningen mogen enkel gerealiseerd worden als er sprake is van het opknappen en herwaarderen van de manege. Op basis van het plan van de toenmalige initiatiefnemer, namelijk het opknappen van een bestaand gebouw en sloop en heroprichting van een nieuwe rijhal, is bepaald dat 20 recreatiewoningen nodig en wenselijk zijn om het totale plan (financieel) haalbaar te maken. Samengevat: de recreatiewoningen dienen als kostendrager voor herontwikkeling van de manege. Op basis hiervan is een visiedocument opgesteld, heeft de toetsingscommissie het plan beoordeeld en is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Op 16 juni 2020 hebben wij geconcludeerd dat het (voorontwerpbestemmings)plan voldeed aan de gestelde voorwaarden en ter inzage gelegd kon worden.

Beleidsafweging nieuw principeverzoek

Door de nieuwe eigenaar is een nieuw principeverzoek ingediend waarbij het plan voor de locatie van de manege is aangepast. Het plan zoals het ter inzage gelegen heeft als voorontwerp bestemmingsplan ging uit van renovatie en nieuwbouw van de manege. In het plan waren 2 hallen met een binnenbak en paardenstalling voorzien. Daarnaast bestond het plan uit een voorstel tot renovatie van de bestaande 16 recreatiewoningen en nieuwbouw van 20 recreatiewoningen. Hieraan zijn door ons diverse voorwaarden gesteld, waaronder beeldkwaliteit.

Het plan in het nieuw ingediende principeverzoek gaat uit van de realisatie van nieuwe paardenstalling, maar de manege verdwijnt. Voorgesteld wordt om de bestaande 16 recreatiewoningen op te knappen en er is nieuwbouw van 20 recreatiewoningen voorzien. Tevens voorziet het plan in een beeldkwaliteitsplan.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2h)' is aan het perceel Baanstpoldersedijk 10 te Nieuwvliet de bestemming Recreatie toegekend met functieaanduidingen manege en verblijfsrecreatie. De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'manege': uitsluitend een manege, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': 16 verblijfsrecreatieve appartementen en één logeergebouw en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

Op basis van de Zeeuwse Kustvisie is bepaald in welke mate en onder welke voorwaarden verblijfsrecreatie in het kustgebied kan uitbreiden. Bij een uitbreiding in oppervlakte en eenheden mag maximaal 13% van het totale terrein ingevuld worden met verblijfsrecreatie (exclusief centrale voorzieningen) en mag maximaal sprake zijn van 15% uitbreiding in eenheden. In het kader van de Zeeuwse Kustvisie zijn aandachtsgebieden aangewezen. Aandachtsgebieden zijn gebieden waar de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteiten onder druk staan of al (deels) verdwenen zijn. Juist in deze gebieden liggen er kansen om integraal de kwaliteitskust opnieuw te ontwikkelen. De locatie van de manege is gelegen in zo'n aandachtsgebied.

Wij hebben bij onze besluiten in 2016 en 2020 om medewerking aan doorontwikkeling van de manege te verlenen het belang van het behoud van de manege als voorziening voor eigen inwoners en recreanten centraal gesteld. Ten tijde van het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan is het plan getoetst aan de Zeeuwse kustvisie. Het plan voldoet aan de 13%-regel, het plan voldoet niet aan de 15%-regel (15% van 16 bestaande eenheden = mogelijkheid om 2 eenheden uit te breiden). Echter gelet op de ligging in het aandachtsgebied, dat het plan past binnen de kaders van het Masterplan Nieuwvliet door aansluiting op de kreekstructuur, het aanleggen en versterken van de routestructuren, het vastleggen van de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit en bovenal het behoud van de manege als voorziening is er de mogelijkheid om maatwerk toe te passen. Dat maatwerk bestaat uit het, onder voorwaarden, realiseren van 20 recreatiewoningen als financiële drager voor een doorontwikkeling van de manege.

In het nieuw ingediende principeverzoek is aangegeven dat in voorliggend plan de manege stopt te bestaan. Er blijft mogelijkheid om paarden te stallen op het terrein, maar in veel mindere mate. De locatie kan ook gebruikt worden als vertrekpunt voor ruiters, maar uitgangspunt is op individuele (eigen) basis en niet georganiseerd. Hiermee wordt het voor ons belangrijkste onderdeel van het plan geschrapt, waarmee ook de onderbouwing voor de realisatie van de 20 nieuwe recreatiewoningen vervalt.

Wij hebben daarom besloten om in principe geen medewerking te verlenen aan het nieuw ingediende principeverzoek.

Via het principeverzoek heeft de nieuwe eigenaar eveneens gevraagd om de lopende planologische procedure door te zetten met inachtneming van de voorgestelde aanpassingen van het plan. Nu wij geconcludeerd hebben dat aan voorliggend principeverzoek geen medewerking verleend kan worden hebben wij eveneens besloten om de lopende planologische procedure stop te zetten.

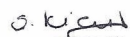
Tot slot

Inmiddels heeft over dit besluit constructief overleg plaatsgevonden met de nieuwe eigenaar. Zodra hierover meer duidelijk is zullen wij u hierover informeren.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,



S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,



Mr. M.M.D. Vermue