

Aan Rho adviseurs
t.a.v. de heer
Postbus 430
4330 AK Middelburg

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 : ED/U/2018
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : J.M. de Feijter
doorkiesnummer : 0117 - 457 258
onderwerp : weigeren omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan
bijlage(n) : geen

Oostburg,

Geachte heer ,

Op 24 april 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de volgende activiteit:

- *Activiteit afwijken bestemmingsplan* *Afwijken van de toegestane goothoogte*

Op 27 juni heeft u middels een memo aangegeven de aanvraag omgevingsvergunning d.d. 24 april 2017 te wijzigen van 25 naar 17 eenheden. Het betreft 5 chalets langs de rand, welke reeds zijn geplaatst, en 12 chalets op het middenterrein.

De aanvraag gaat over Schoneveld 1 te Breskens. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-2017099. In deze brief informeren wij u over de beslissing die wij op deze aanvraag hebben genomen.

Weigeren omgevingsvergunning en weigeren verklaring van geen bedenkingen

Op 13 maart 2018 heeft onze raad verklaard *niet* bereid te zijn een verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Op basis van artikel 6.5 Bor kan de raad de verklaring weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De raad is van mening dat het initiatief niet past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan en het gemeentelijk beleid

Op grond van artikel 2.20a Wabo hebben wij vervolgens besloten het besluit van de raad te volgen. Wij maken u dan ook bekend dat wij voornemens zijn de gevraagde omgevingsvergunning eveneens te weigeren. In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald, dat een vergunning moet worden geweigerd, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. Afwijken van de goothoogte draagt ons inziens niet bij een aan goede ruimtelijke ordening.

Motivering van het besluit Kadernota recreatief verblijf

Het van toepassing zijnde bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen is gebaseerd op de Kadernota recreatief verblijf, welke is vastgesteld op 19 april 2012. In deze nota zijn beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen geformuleerd dat zich richt op kwaliteitsverbetering, productdifferentiatie, seizoensverlenging en landschappelijke

inpassing. Deze notitie vormt het toetsingskader voor ontwikkelingen op de bestaande verblijfsrecreatieterreinen. Daarnaast zijn kaders gesteld om ongewenste ontwikkelingen met betrekking tot recreatie en toerisme in ruimtelijk opzicht te kunnen voorkomen. Het vastgestelde beleid is dus rechtstreeks opgenomen in het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

De betreffende gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis' (2003) bestemd als 'Recreatie - Verblijfsrecreatie Schoneveld'. Op basis hiervan is het plaatsen van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf, zoals onderhavige chalets, rechtstreeks toegestaan, wanneer voldaan wordt aan de bouwvoorschriften. De goothoogte van de Cube Elite is echter hoger dan de toegestane goothoogte in het bestemmingsplan. Op basis van het bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 3,0 m toegestaan. Op basis van een ontheffing (artikel 57 van de bestemmingsplanregels) kan tot maximaal 10% vrijstelling worden verleend, wat betekent dat een maximale goothoogte van 3.30 m kan worden vergund. In de aanvraag voor de Cubes Elite is echter een goothoogte van 3.80 meter tot 4.45 meter aangevraagd.

Hierdoor is het plan in strijd met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan, maar ook in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn geen mogelijkheden opgenomen om af te kunnen wijken van artikel 3.2.7 van het bestemmingsplan.

Op basis van het bestemmingsplan is het niet mogelijk in te stemmen met deze maatvoering. De kaders in het bestemmingsplan zijn gesteld om ongewenste ontwikkelingen met betrekking tot recreatie en toerisme in ruimtelijk opzicht te voorkomen. In dit kader kan (niet uitputtend) worden genoemd het voorkomen van permanente bewoning op verblijfsrecreatieterreinen en het bevorderen van een goede landschappelijke inpassing. Uit hoofdstuk 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan volgt dat het een bewuste keuze is geweest de maatvoering als zodanig te limiteren om grip te houden op de bouw mogelijkheden op verblijfsrecreatieterreinen en zodoende het onderscheid tussen kampeermiddelen enerzijds en (kleinere) recreatiewoningen anderzijds te behouden. Dit uitgangspunt wordt nader omschreven in het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan.

Ruimtelijke kwaliteit recreatieterreinen

Aan het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan 'Ruimtelijke kwaliteit recreatieterreinen' gekoppeld. Dit beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan om grip te kunnen houden op de kwaliteit van inrichting van de bestemmingsplannen. In het beeldkwaliteitplan is het volgende opgenomen:

'Gezien de trends binnen de recreatiesector is het gewenst om ondernemers de mogelijkheid te geven voor productdifferentiatie. Het is aan de ondernemer om te bepalen welk type verblijfsrecreatie(verblijf) hij wil aanbieden op zijn kampeerterrein. Tot op heden werd voor de reguliere kampeerterreinen in het gemeentelijke beleid onderscheid gemaakt naar soort standplaats. In het bestemmingsplan is dit onderscheid losgelaten. Dit betekent meer flexibiliteit en geeft de ondernemer veel meer vrijheid dan dat voorheen mogelijk was. Het loslaten van het onderscheid tussen het type recreatieverblijven betekent ook een mogelijke omslag van het aangeboden recreatief product. Dit kan binnen de gemeente Sluis leiden tot eventuele ruimtelijke situaties die ongewenst zijn. De gemeente wil graag sturing geven zodat ruimtelijke excessen worden voorkomen, maar de ondernemer ook niet te veel beperken'. Verderop is geschreven: 'Het is belangrijk om te voorkomen dat op standplaatsen die oorspronkelijk bedoeld zijn voor kampeermiddelen te grote bouwwerken voor recreatief nachtverblijf worden geplaatst'.

De situatie dat, als gevolg van het omzetten van een standplaats naar een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, verdichting aan bebouwing op het terrein ontstaat door grotere bouwmassa's van de deze verblijfseenheden wordt als negatief voor de landschappelijke kwaliteit gezien.

Krachtig Verbonden: Visiedocument 2016-2020

Het visiedocument 'Krachtig Verbonden' is op 17 december 2015 vastgesteld. Met betrekking tot de gewenste ontwikkelingen in de verblijfsrecreatieve sector is hierin het volgende opgenomen:

'Recreatie en toerisme zijn in het visiedocument aangewezen als belangrijke economische motor. De gemeente zet in op een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam verblijfsrecreatief product. Herstructurering (kwaliteitsverbetering) van bestaande verblijfsrecreatieterreinen wordt daarbij als een belangrijk speerpunt aangemerkt. Een betere spreiding van de toeristische druk door het jaar wordt ook als doel gesteld'.

Opgemerkt dient te worden dat bij onderhavige aanvraag geen sprake is van herstructurering van een bestaand verblijfsrecreatieterrein.

Kustvisie

Provincie Zeeland heeft samen met de Noordzeekustgemeenten, natuur- en milieuorganisaties, toeristische belangenorganisaties, ZLTO, Rijkswaterstaat en het waterschap een Zeeuwse Kustvisie opgesteld. In de gezamenlijke visie staan de afspraken over wat er wel en niet kan aan de Zeeuwse kust. Op 9 oktober 2017 is door alle betrokken partijen een convenant ondertekend. Een van de onderwerpen die centraal staat in de visie is de toekomst van de recreatiesector. De afspraak in het Kustpact is om te komen tot gezamenlijke waarden ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen van de kust. Het Kustpact vormt het vertrekpunt om te komen tot een visie op basis van gedeelde waarden. De ondertekening van de gezamenlijke waarden vormt aldus de basis voor de verdere plannen, bijvoorbeeld structuurvisies, verordeningen en bestemmingsplannen, van de betrokken bestuurlijke partijen. De Kustvisie gaat uit van een verblijfsrecreatieve sector van onderscheidende kwaliteit die geïntegreerd is in het landschap en onderschrijft (en versterkt) als zodanig het reeds vigerende gemeentelijk beleid.

Conclusie

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning leidt feitelijk tot een verdichting van bebouwing / verruiming van bouwmogelijkheden die beleidsmatig als onwenselijk kan worden gezien. Daar komt nog bij dat zeker geen sprake is van een unieke situatie zodat feitelijk een precedent wordt gecreëerd voor alle verblijfsrecreatieterreinen die hun juridisch-planologisch kader vinden in het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen.

Afwijken van de goothoogte draagt niet bij aan een goede ruimtelijke ordening. Ruimtelijk gezien is het niet passend dat een deel van de chalets hoger is dan de overige bouwwerken voor recreatief verblijf. Bovendien vindt er geen kwaliteitsslag plaats - het betreft enkel het omzetten van een deel van de standplaatsen voor kampeermiddelen naar kavels met chalets.

Zienswijze

Tijdens de periode van ter inzage legging kunnen schriftelijk zienswijzen worden ingebracht. Zij moeten worden gericht aan ons college en worden verzonden aan burgemeester en wethouders van Sluis, Postbus 27, 4500 AA Oostburg. In deze periode kunnen ook mondelinge zienswijzen worden ingebracht. De zienswijze moet zijn ondertekend en dient ten minste te bevatten: de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht en de gronden waarop de zienswijze rust.

Wij maken u erop attent dat slechts beroep tegen de uiteindelijke beschikking weigering omgevingsvergunning en weigering verklaring van geen bedenkingen kan worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen de ontwerpbeschikking en men belanghebbende is.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De wnd. secretaris,

De burgemeester,

F.M.L. Lauret

mr. M.M.D. Vermue

ONTWERP