

Raad

Dossiernummer	7058
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 april 2024
Agendapunt	14
Titel	Voorstel tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Zwinstraat 11, Retranchement/Cadzandseweg, Nieuwvliet

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raad	4 april 2024

Voorgesteld besluit

Besluit

Het voorstel wordt, zonder hoofdelijke stemming, met 13 stemmen voor en 5 stemmen tegen, aangenomen. Tegen het voorstel hebben gestemd de fracties PvdA, GL en SP.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2024;

gelet op artikel 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

- kennis te nemen van de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 augustus 2023;
- in te stemmen met de 'Notitie gewijzigde vaststelling n.a.v. tussenuitspraak';
- het bestemmingsplan 'Zwinstraat 11, Retranchement/Cadzandseweg, Nieuwvliet' gewijzigd vast te stellen';
- het gewijzigde bestemmingsplan overeenkomstig de tussenuitspraak op de voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen met als identificatienummer NL.IMRO.1714.bpzwinstraat11-VG02

Sluis, 4 april 2024

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P. T. G. Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue



Datum vergadering	4 april 2024
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Zwinstraat 11, Retranchement/Cadzandseweg, Nieuwvliet'
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou
Samenvatting	
Op 23 juni 2022 stelde uw raad het bestemmingsplan 'Zwinstraat 11, Retranchement/Cadzandseweg, Nieuwvliet' gewijzigd vast, waarbij u bepaalde dat de woningen enkel permanent bewoond mochten worden. De Afdeling heeft een tussenuitspraak gedaan inzake het ingestelde beroep tegen deze wijziging, waarbij een nadere motivering ten aanzien van diverse punten wordt gevraagd. De beoordeling van de betreffende punten is opgenomen in de 'Notitie gewijzigde vaststelling n.a.v. tussenuitspraak'. Geconcludeerd kan worden dat geen deugdelijke motivering kan worden gevonden voor de verplichting de nieuwe woningen permanent te bewonen nu het inmiddels vastgestelde beleid eerst recent in werking is getreden en ook voor andere plannen in procedure een dergelijke verplichting niet is gesteld. Reden waarom wij van mening zijn dat het plan wederom voor gewijzigde vaststelling in aanmerking komt, waarbij de verplichting om de nieuwe woningen permanent te bewonen vervalt en het bestemmingsplan daarop wordt aangepast. Nu het slechts een wijziging betreft op een reeds eerder vastgesteld plan, waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten, behoeft geen besluit te worden genomen ten aanzien van het wettelijk verplichte kostenverhaal.	

Aan de raad,

Het bestemmingsplan 'Zwinstraat 11, Retranchement/Cadzandseweg, Nieuwvliet' maakt de verplaatsing van twee bouwtitels mogelijk vanuit het plangebied van het bestemmingsplan 'Cadzandseweg Nieuwvliet' naar het perceel Zwinstraat 11 te Retranchement. Hiervoor zijn twee bouwtitels wegbestemd uit het plangebied 'Cadzandseweg Nieuwvliet'. Op 23 juni 2022 stelde uw raad voornoemd ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast. Hierbij bepaalde u bij amendement dat de nieuwe woningen die het plan mogelijk maakt, uitsluitend permanent bewoond mogen worden. Tegen dit besluit heeft de initiatiefnemer beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Op 30 augustus 2023 heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan in deze beroepsprocedure, waarbij de gemeente in de gelegenheid is gesteld de geconstateerde gebreken te herstellen. Dit betekent dat u een nieuw besluit dient te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan, waarna een definitieve uitspraak volgt, waarbij ook wordt beslist over proceskosten en het betaalde griffierecht.

Aard van het geschil

Door de Afdeling is geconstateerd dat in het bestreden bestemmingsplan geen definitie is opgenomen van de begrippen 'permanente bewoning' en 'tweede woninggebruik', hetgeen strijdig is met het rechtszekerheidsbeginsel. Daarnaast dient, om te kunnen vasthouden aan het gebruik als permanent te bewonen woning, het besluit nader gemotiveerd te worden zodat de Afdeling kan beoordelen of het door de raad opgelegde gebruik evenredig is. Ter zitting is niet betwist dat ongeveer $\frac{3}{4}$ van de woningen in Retranchement als tweede woning wordt gebruikt en dat veel eigenaren hier in de praktijk vrijwel permanent verblijven. Om te kunnen persisteren in het enkele gebruik als permanent te bewonen woningen, dienen de door de Afdeling aangegeven aandachtspunten te worden voorzien van een duidelijke motivering. Het gaat om de volgende punten:

1. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan sloot het gemeentelijk beleid het gebruik van de nieuwbouwwoningen als tweede woningen niet uit. Er dient inzichtelijk gemaakt te worden waarom dit gebruik op het moment van vaststelling wel bezwaarlijk werd geacht, de enkele verwijzing naar het coalitieakkoord vormt hiervoor onvoldoende motivering.
2. Het coalitieakkoord noch het amendement maakt inzichtelijk wat de huidige situatie is ten aanzien van tweede woninggebruik in de kern Retranchement en wat de gevolgen zijn voor de leefbaarheid in dit geval.
3. Het is in de hiervoor genoemde documenten niet inzichtelijk gemaakt hoe wordt omgegaan met lopende zaken, een overgangsregeling is vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid en rechtszekerheid van belang.

4. Het dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe rekening is gehouden met de (financiële) belangen van de initiatiefnemers (de sanering van de grond en de gemaakte kosten voor de aanschaf van de bouwtitels) bij het opleggen van de regel van uitsluitend permanente bewoning.
5. Het dient inzichtelijk gemaakt te worden waarom in het dossier 'Platteweg 2 Retranchement' deze regel niet is opgenomen terwijl dit bestemmingsplan een maand eerder is vastgesteld.

Een uitgebreide reactie op de vorenstaande punten is opgenomen in de als bijlage bijgevoegde 'Notitie gewijzigde vaststelling n.a.v. tussenuitspraak'. Deze Notitie maakt een integraal onderdeel uit van uw besluit. In de Notitie is verwoord dat de hiervoor opgenomen aandachtspunten van de Afdeling, niet zodanig kunnen worden gemotiveerd dat kan worden vastgehouden aan de verplichting de nieuwe woningen te gebruiken voor permanente bewoning. Dit zou zonder meer al moeilijk geweest zijn. Uw motie van 14 december 2023, met de wens het gebruik als tweede woning toe te staan in het ontwerpbestemmingsplan voor de realisatie van nieuwe woningen aan de Kanaalweg ong. te Retranchement, geeft verder richting aan de te volgen koers. De waarde die uw raad hecht aan behoorlijk bestuur, maakt dat de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Zwinstraat 11, Retranchement/Cadzandseweg, Nieuwvliet' in de rede ligt. Immers dit plan is van een veel eerdere datum dan het plan waarover u eerdergenoemde motie indiende. De gewijzigde vaststelling ziet erop toe dat niet langer de verplichting zal gelden de woningen permanent te bewonen.

Voorgesteld vervolg

Door de Afdeling is een termijn van 26 weken gesteld voor het nemen van een herstelbesluit, welke termijn op 27 februari 2024 is afgelopen. In overleg met de initiatiefnemers hebben wij de Afdeling gevraagd om uitstel tot de besluitvormende raadsvergadering van 28 maart 2024. Wij gaan ervan uit dat de Afdeling geen consequenties verbindt aan een kort, verder uitstel nu de vergaderdatum verplaatst naar 4 april.

Kostenverhaal

Ten aanzien van voorliggend plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar en heeft u bij het eerste vaststellingsbesluit reeds bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Conclusie

Gelet op bovenstaande stellen wij voor om het bestemmingsplan 'Zwinstraat 11, Retranchement/Cadzandseweg, Nieuwvliet' (NL.IMRO.1714.bpzwinstraat11-VG01) opnieuw gewijzigd vast te stellen en hierbij de verplichting de nieuwe woningen permanent te bewonen te laten vervallen. Het besluit wordt op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt en medegedeeld.

Oostburg, 5 maart 2024

Hoogachtend,

De secretaris,	De burgemeester,
S.I. de Kievit-Minnaert	mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

- 01 Notitie gewijzigde vaststelling n.a.v. tussenuitspraak
- 02 Tussenuitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State
- 03 Bestemmingsplan 'Zwinstraat 11, Retranchement/Cadzandseweg, Nieuwvliet'

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2024;

gelet op artikel 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

- kennis te nemen van de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 augustus 2023;
- in te stemmen met de 'Notitie gewijzigde vaststelling n.a.v. tussenuitspraak';
- het bestemmingsplan 'Zwinstraat 11, Retranchement/Cadzandseweg, Nieuwvliet' gewijzigd vast te stellen';
- het gewijzigde bestemmingsplan overeenkomstig de tussenuitspraak op de voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen met als identificatienummer NL.IMRO.1714.bpzwinstraat11-VG02

Sluis, 4 april 2024

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue

Notitie gewijzigde vaststelling n.a.v. tussenuitspraak

ten behoeve van het bestemmingsplan

'Zwinstraat 11, Retranchement/Cadzandseweg, Nieuwvliet'

behorend bij het besluit van

de gemeenteraad van Sluis d.d. 4 april 2024

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Zwinstraat 11, Retranchement/Cadzandseweg, Nieuwvliet' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het perceel Zwinstraat 11, Retranchement en een perceel aan de Cadzandseweg, Nieuwvliet. Op het perceel aan de Zwinstraat is een plan gemaakt dat uitgaat van twee vrijstaande woningen die in de rooilijn van de bebouwing aan weerszijde van het perceel worden gebouwd. Hierdoor krijgen de woningen een bij het straatbeeld passende voortuin.

Evenwijdig aan de Cadzandseweg in Nieuwvliet is een langwerpig perceel aan de noordzijde van de weg dat voorheen agrarisch in gebruik was, kadastraal gesplitst in 8 percelen met breedte variërend van 22 tot 30 meter.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Cadzandseweg Nieuwvliet / Zwinstraat 11 Retranchement' op 23 juni 2022 heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen waarin was opgenomen dat de nieuwbouwwoningen op de percelen aan de Zwinstraat te Retranchement uitsluitend gebruikt mogen worden voor permanente bewoning. Tegen dit besluit heeft de initiatiefnemer beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling).

Tussenuitspraak

Op 30 augustus 2023 heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan in deze beroepsprocedure, waarbij de gemeente in de gelegenheid is gesteld de geconstateerde gebreken te herstellen. Dit betekent dat de gemeenteraad een nieuw besluit dient te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan, waarna een definitieve uitspraak volgt.

Door de Afdeling is geconstateerd dat in het bestreden bestemmingsplan geen definitie is opgenomen van de begrippen 'permanente bewoning' en 'tweede woninggebruik', hetgeen strijdig is met het rechtszekerheidsbeginsel. Daarnaast dient, om te kunnen vasthouden aan het gebruik als permanent te bewonen woning, het besluit nader gemotiveerd te worden zodat de Afdeling kan beoordelen of het door de raad opgelegde gebruik evenredig is.

Om te kunnen persisteren in het enkele gebruik als permanent te bewonen woningen, dienen de door de Afdeling aangegeven aandachtspunten te worden voorzien van een duidelijke motivering. Het gaat om de volgende punten:

1. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan sloot het gemeentelijk beleid het gebruik van de nieuwbouwwoningen als tweede woningen niet uit. Er dient inzichtelijk gemaakt te worden waarom dit gebruik op het moment van vaststelling wel bezwaarlijk werd geacht, de enkele verwijzing naar het coalitieakkoord vormt hiervoor onvoldoende motivering.
2. Het coalitieakkoord noch het amendement maakt inzichtelijk wat de huidige situatie is ten aanzien van tweede woninggebruik in de kern Retranchement en wat de gevolgen zijn voor de leefbaarheid in dit geval.
3. Het is in de hiervoor genoemde documenten niet inzichtelijk gemaakt hoe wordt omgegaan met lopende zaken, een overgangsregeling is vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid en rechtszekerheid van belang.
4. Het dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe rekening is gehouden met de (financiële) belangen van de initiatiefnemers (de sanering van de grond en de gemaakte kosten voor de aanschaf van de bouwtitels) bij het opleggen van de regel van uitsluitend permanente bewoning.

5. Het dient inzichtelijk gemaakt te worden waarom in het dossier 'Platteweg 2 Retranchement' deze regel niet is opgenomen terwijl dit bestemmingsplan een maand eerder is vastgesteld.

De overwegingen ten aanzien van deze punten zijn opgenomen in deze notitie, waardoor deze als bijlage integraal onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit. De Afdeling heeft in tussenuitspraak aangegeven dat niet opnieuw toepassing behoeft te worden gegeven aan Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (awb; i.c. de zienswijzenprocedure).

Overwegingen

Ten aanzien van deze aandachtspunten is het volgende overwogen:

1. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan sloot het gemeentelijk beleid het gebruik van de nieuwbouwwoningen als tweede woning niet uit. Inmiddels is in het op 22 juni 2023 vastgestelde Beleidsplan Wonen 2023-2024 opgenomen dat het beleidsplan de grondslag vormt om de functie wonen te versterken en derhalve het tweede woningbezit en toeristische verhuur binnen de woonkernen beheersbaar te krijgen c.q. zo mogelijk terug te dringen:
'Woningen zetten we binnen de bebouwde kern primair in als hoofdverblijf (permanente bewoning). Uitgangspunt is dat alleen woningen die niet (meer) geschikt zijn voor permanente bewoning mogen uitstromen naar de markt voor tweede woningen. Voor het gebruik van een reguliere woning als tweede woning voeren we een vergunningsplicht in. Dit borgen we in de huisvestingsverordening.'

In de Huisvestingsverordening, eveneens vastgesteld op 22 juni 2023, is ten aanzien van het overgangsrecht voor (bestaande) tweede woningen het volgende opgenomen:

'Tot de dag voorafgaande aan inwerkingtreding van deze verordening is het gebruik van woonruimte voor tweede bewoning in principe toegestaan. Bestemmingsplanmatig past het gebruik waarbij een eigenaar een woning als tweede woning gebruikt voor zichzelf binnen de omschrijving die in de meest voorkomende bestemmingsplannen wordt gegeven aan de begrippen 'wonen' of 'woning'. Dat vraagt een fatsoenlijke overgangsregeling voor die eigenaren die te goeder trouw hebben geïnvesteerd in een woning om deze te gebruiken als tweede woning. Geen regel verbodt immers dit gebruik tot het moment van inwerkingtreding van deze verordening. Wij achten het niet opportuun om de nadelen van invoering van een vergunningplicht voor gebruik als tweede woning in het geheel voor rekening van deze eigenaar te goeder trouw te laten komen. De overgangsbepalingen zitten in artikel 5, tweede lid, artikel 6, vierde lid, en artikel 7 van de verordening.'

Nu is hier geen sprake van bestaande woningen, ze zijn immers nog niet gebouwd, maar de redenering dat voorzien moet worden in een fatsoenlijke overgangsregeling voor eigenaren te goeder trouw hebben geïnvesteerd, gaat wel op. De initiatiefnemers hadden op grond van de beleidsmatige uitgangspunten en het grotendeels doorlopen besluitvormingstraject geen reden om rekening te houden met de bij de vaststelling opgelegde beperking. De verplichting om nieuwe woningen permanent te bewonen is in juridische zin eerst ontstaan op 1 januari 2024, het moment dat het Beleidsplan Wonen en de Huisvestingsverordening in werking traden. Dit overwegende, en gelezen in samenhang met hetgeen onder punt 3 is opgenomen, is het opnemen van een verplichting tot permanente bewoning van de nieuwe woningen te vroeg geweest.

2. De Afdeling heeft geconcludeerd dat het coalitieakkoord noch het amendement inzichtelijk maken wat de huidige situatie is ten aanzien van tweede woninggebruik in de kern Retranchement en wat de gevolgen zijn voor de leefbaarheid als twee woningen worden toegevoegd zonder de verplichting deze permanent te bewonen. Hierover is overwogen dat ter zitting de stelling van appellanten dat ongeveer $\frac{3}{4}$ van de woningen in Retranchement als tweede woning wordt gebruikt en dat veel eigenaren hier in de praktijk vrijwel permanent verblijven, niet is betwist. Reeds om andere redenen, zoals blijkt uit de overwegingen bij de punten 1, 3 en 5, ligt het niet in de rede om vast te houden aan de verplichting de beide nieuwe woningen permanent te bewonen. Nu hierdoor tegemoet kan worden gekomen aan deze beroepsgrond van de initiatiefnemers, is afgezien van de verplichting te onderzoeken of de twee nieuwe woningen, als deze op een vergelijkbare wijze gebruikt zullen worden als het overgrote deel van de in Retranchement reeds aanwezige woningen, nadelige gevolgen zullen hebben voor de leefbaarheid.
3. Het op 23 juni 2022, en op 1 januari 2024 in werking getreden, vastgestelde beleid in de vorm van het Beleidsplan Wonen en de Huisvestingsverordening bevatten geen overgangsrecht over lopende besluitvormingstrajecten. In de praktijk heeft het aangenomen amendement inzake onderhavig bestemmingsplan ertoe geleid dat, vooruitlopend op het op te stellen gemeentelijke beleid, vrijwel alle initiatiefnemers van nieuwe woningen ertoe verplicht zijn regels op te nemen in het door hen te vervaardigen bestemmingsplan die enkel voorzien in permanente bewoning. De gemeenteraad heeft hierover op 13 oktober 2023 een collegebrief ontvangen, waarbij is aangegeven dat voor dossiers die opgestart zijn tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp-woonbeleid door het college is besloten dat nieuwbouwwoningen tevens gebruikt mogen worden voor tweede woninggebruik. De gemeenteraad nam op 2 november 2023 een amendement aan voor het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sluis (2^e herziening) voor de ontwikkeling van drie woningen aan de Kanaalweg ongenummerd te Retranchement. Bij collegebrief van 11 december 2023 verzocht het college de gemeenteraad ook in het dossier voor de ontwikkeling van deze drie woningen het uitgangspunt te steunen dat deze woningen slechts voor permanente bewoning mogen worden gebruikt. De gemeenteraad heeft geconstateerd dat de collegebrief van 13 oktober 2023 niet overeenkomt met die van 11 december 2023. Overwogen is dan ook door de gemeenteraad dat ten aanzien van dat dossier de rechtszekerheid, en daarmee de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het gedrang komen, waardoor het verzoek van het college, verwoord in de brief van 11 december 2023, niet ondersteund kan worden. Hierbij heeft de gemeenteraad het college door middel van een motie gevraagd ook in het geval van de ontwikkeling van deze drie woningen aan de Kanaalweg ongenummerd zowel permanente als tweede bewoning toe te staan. Het college heeft deze motie gevolgd en het betreffende bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd met de mogelijkheid de woningen permanent of als tweede woning te gebruiken. Gelet op de volgorde van de plannen, is er geen grond om voor onderhavig bestemmingsplan wel vast te houden aan de verplichting tot permanent wonen. Immers, het ontwerp van dit plan heeft immers al ter inzage gelegen vóór de totstandkoming van het nieuwe beleid. De ontwikkeling is niet opgenomen in de collegebrief van 13 oktober 2023 omdat de vaststelling reeds had plaatsgevonden. Zou dit niet het geval zijn geweest, had ook dit plan onder de uitzonderingen gevallen.
4. Nu gebleken is dat reeds om andere redenen, zoals blijkt uit de overwegingen bij de punten 1, 3 en 5, niet kan worden vastgehouden aan de verplichting de beide nieuwe woningen permanent te bewonen, is initiatiefnemers niet gevraagd inzicht te verschaffen in de gemaakte kosten van

onder meer de sanering en is er ook geen inzicht gevraagd, bijvoorbeeld via marktpartijen als makelaars, in mogelijke waardeverschillen tussen permanent te bewonen woningen en woningen die ook ingezet mogen worden als tweede woning. Een nadere beschouwing van deze punten in een belangenafweging wordt niet meer opportuun geacht.

5. Het dossier 'Platteweg 2 Retranchement' omvatte gronden in het buitengebied. Het uitgangspunt voor de verplichting om nieuwe woningen permanent te bewonen, zou beperkt worden tot de kernen omdat ander gebruik dan permanente bewoning daar het meeste impact heeft op de leefbaarheid. Bij de vaststelling van het Beleidsplan Wonen en de Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024 heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 22 juni 2023 echter, eveneens bij amendement, besloten voor alle nieuwe woningen op het grondgebied van de gemeente Sluis de verplichting op te nemen dat deze woningen permanent worden bewoond. Het onderscheid tussen beide dossiers, binnen de kern versus het buitengebied, is daarmee komen te vervallen.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat vasthouden aan de bij de vaststelling opgenomen beperking van het gebruik van de nieuwe woningen niet getuigt van behoorlijk bestuur. Een gemotiveerde basis hiervoor ontbreekt immers. Het ligt dan ook in de rede om deze bij de eerdere vaststelling aangebrachte wijziging ongedaan te maken.

Dit betekent voor het bestemmingsplan dat bij de vaststelling de volgende wijzigingen worden aangebracht ten opzichte van het op 23 juni 2022 vastgestelde bestemmingsplan 'Zwinstraat 11, Retranchement/Cadzandseweg, Nieuwvliet'.

Verbeelding

De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen -1' wordt volledig verwijderd.

Toelichting

In de toelichting wordt in paragraaf 3.3 de volgende tekst toegevoegd:

"Deze woningen krijgen zowel de mogelijkheid voor permanente bewoning als voor tweede woning. In Retranchement is bij uitstek gebleken dat hier een gemeenschap is ontstaan waar het onderscheid tussen eerste en tweede woningen – anders dan in andere kernen - is vervaagd."

In de toelichting wordt in paragraaf 3.3 de volgende tekst geschrapt:

"Op dit moment wordt een nieuw woonbeleid voorbereid voor de gemeente Sluis ter uitvoering van het coalitieakkoord. Het voornemen in het coalitieakkoord is om geen nieuwe tweede woningen mogelijk te maken. Vooruitlopend op het nieuwe woonbeleid is het onwenselijk dat nieuwbouwwoningen gebruikt mogen worden als tweede woning. Hierop lettende wordt uitsluitend permanente bewoning toegestaan bij de nieuwbouwwoningen die mogelijk gemaakt worden ter plaatse van het perceel Zwinstraat ongenummerd te Retranchement."

Planregels

De planregels worden als volgt aangepast:

In artikel 5.4.3 wordt in lid a de toevoeging "met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' uitsluitend permanente bewoning van de woningen is toegestaan" geschrapt.