

Datum vergadering	23 maart 2023
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand en Nieuwe Havenweg ong. Schoondijke'
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou
Samenvatting	
De initiatiefnemer wenst een nieuwbouwwoning te realiseren op het perceel Nieuwe Havenweg ong. te Schoondijke. Hiervoor wordt de bouwtitel verplaatst (verkregen op grond van de ruimte voor ruimte regeling) van het perceel Vierhonderdpolderdijk 9 te Cadzand. Op dit perceel wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' omgezet naar 'Wonen', waarbij de initiatiefnemer 580 m² aan bedrijfsgebouwen sloopt. De vrijgekomen bouwtitel wordt, op grond van de ruimte voor ruimte-regeling en de beleidsnotitie 'verplaatsen bouwtitels in de het buitengebied Sluis', verplaatst naar het perceel Nieuwe Havenweg ong. te Schoondijke om daar een woning met garage te realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan 'Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand en Nieuwe Havenweg ong. Schoondijke' heeft vanaf 25 augustus 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het voorliggende bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand en Nieuwe Havenweg ong. Schoondijke' gewijzigd vast te stellen.	

Aan de raad,

Op 25 augustus is het ontwerpbestemmingsplan 'Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand en Nieuwe Havenweg ong. Schoondijke' voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan maakt een herbestemming van 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' naar 'Wonen' mogelijk. Daarnaast wordt er 580 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. De vrijgekomen bouwtitel wordt, op grond van de ruimte voor ruimte-regeling en de beleidsnotitie 'verplaatsen bouwtitels in de het buitengebied Sluis', verplaatst naar het perceel Nieuwe Havenweg ong. te Schoondijke om daar een woning met garage te realiseren.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand en Nieuwe Havenweg ong. Schoondijke' is op 25 augustus 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Het plan was in te zien in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstaet 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan is tevens voorgelegd aan de relevante vooroverlegpartners, te weten de Provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Notitie beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen

Gedurende de periode van terinzagelegging is er één zienswijze ingediend. In bijlage b is de notitie beantwoording zienswijzen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan 'Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand en Nieuwe Havenweg ong. Schoondijke' opgenomen. Hierin staat een inhoudelijke reactie op de ingediende zienswijze. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan is ook opgenomen in de notitie beantwoording zienswijzen.

Middels een ambtshalve aanpassing wordt voorgesteld om de regel over permanente bewoning aan te passen. In het ontwerp-beleidsplan Wonen dat op 9 februari 2023 door uw raad is vrijgegeven voor inspraak is opgenomen dat in het buitengebied meer ruimte wordt geboden voor tweede woninggebruik. Lettende op deze beleidslijn en de hieruit volgende gedragslijn wordt voorgesteld om in de gebruiksregels op te nemen dat de nieuwbouwwoning gebruikt mag worden ten behoeve van permanente bewoning en tweede woninggebruik. Het gebruik voor (structurele) toeristische verhuur blijft uitgesloten.

Een tweede ambtshalve aanpassing betreft het toepassen van de nieuwe AERIUS-calculator die sinds 26 januari 2023 geldig is verklaard.

De derde ambtshalve aanpassing betreft het toevoegen van de landschappelijke inpassing van de Vierhonderdpolderdijk 9 te Cadzand in de regels.

Anterieure overeenkomst

Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst gesloten ten aanzien van het kostenverhaal. Deze is door beide partijen ondertekend, waardoor het kostenverhaal verzekerd is en hier geen exploitatieplan vastgesteld dient te worden.

Voorstel

Gezien bovenstaande stellen wij voor om het bestemmingsplan 'Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand en Nieuwe Havenweg ong. Schoondijke' gewijzigd vast te stellen.

Oostburg, 14 februari 2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

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

Bijlage(n):

- Zienswijze Provincie Zeeland
 - Notitie beantwoording zienswijzen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan 'Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand en Nieuwe Havenweg ong. Schoondijke'.
 - Ontwerpbestemmingsplan 'Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand en Nieuwe Havenweg ong. Schoondijke'
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. ; 14 februari 2023

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

BESLUIT:

- a. de overwegingen uit de notitie beantwoording zienswijzen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan 'Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand en Nieuwe Havenweg ong. Schoondijke' over te nemen;
- b. het bestemmingsplan 'Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand en Nieuwe Havenweg ong. Schoondijke', bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen;
- c. geen exploitatieplan vast te stellen;
- d. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren met identificatienummer NL.IMRO.1714.bpVrhndpdk9Nwhwg-VG01.

Sluis, 23 maart 2023

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue