

Datum vergadering	25 mei 2022
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 37 Nieuwvliet' (NL.IMRO.1714.bpdorpsstr37-ON01).
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou
Samenvatting	
Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 37 Nieuwvliet' (NL.IMRO.1714.bpdorpsstr37-ON01) heeft vanaf 17 februari 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het plan is erop gericht om het bestaande gebouw van de oude gymzaal te gaan bewonen als woonhuis. Er zal daarvoor inpandig worden verbouwd en geen bebouwing worden toegevoegd. Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel wordt er nog een ambtshalve aanpassing voorgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar de 'Notitie ambtshalve aanpassingen'. Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 37 Nieuwvliet' gewijzigd vast te stellen.	

Aan de raad,

Zoals we met onze brief van 23 februari 2022 aan uw raad bekendgemaakt hebben, is op 17 februari 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 37 Nieuwvliet' ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken.

Aan de Dorpsstraat 37 te Nieuwvliet is de oude gymzaal van het dorp gelegen. Het bestaande gebouw is verkocht met het oogmerk om te gaan bewonen als woonhuis. Om het gebouw ook daadwerkelijk te verbouwen en te gebruiken als woonhuis dient de bestemming te worden gewijzigd. Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis' en heeft op dit moment de bestemming Maatschappelijk. Het bestemmingsplan biedt niet rechtstreeks de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar Wonen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient daarom een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden doorlopen. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling voor het perceel Dorpsstraat 37 in Nieuwvliet en maakt het bovengenoemde initiatief mogelijk.

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 37 Nieuwvliet' (NL.IMRO.1714.bpdorpsstr37-ON01) heeft in de periode van 17 februari 2022 tot en met 30 maart 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan. Het plan is tevens voorgelegd aan de relevante vooroverlegpartners, te weten de Provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel wordt een ambtshalve aanpassing voorgesteld.

Notitie ambtshalve aanpassingen

Op 23 september 2021 heeft uw raad het paraplubestemmingsplan 'parkeernormen gemeente Sluis' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor nagenoeg de gehele gemeente Sluis een uniforme regeling voor parkeren opgenomen. Sindsdien is het in nieuwe bestemmingsplannen verplicht om aan het parkeernormenbeleid te toetsen en de bijbehorende regeling in het bestemmingsplan op te nemen. In het

ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen is dit nog niet gebeurt. Door middel van een ambtshalve aanpassing wordt dit gerepareerd.

Daarnaast ontbreekt de conclusie van het uitgevoerde bodemonderzoek in de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van het bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de locatie geschikt is voor het voorgenomen plan. Deze conclusie dient nog opgenomen te worden onder paragraaf 3.6 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Permanente bewoning en tweede woninggebruik

Vanaf maart 2020 wordt in de regels behorende bij bestemmingsplannen die toezien op woningbouwplannen bedoeld voor permanente bewoning opgenomen dat de beoogde reguliere woning alleen mag worden gebruikt voor permanente bewoning en tweedewoninggebruik. Conform deze beleidslijn is deze regeling ook in dit bestemmingsplan opgenomen onder artikel 3.4.2c.

Realisatieovereenkomst

Conform hetgeen bepaalt is in de verkoopovereenkomst is er voor de voorgenomen ontwikkeling een realisatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de kosten die op de initiatiefnemer verhaald worden en andere bepalingen waaraan moet worden voldaan. Omdat de kosten anderszins verzekerd zijn dient voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Conclusie

Gelet op bovenstaande stellen wij voor om in te stemmen met de notitie ambtshalve aanpassingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 37 Nieuwvliet' en het bestemmingsplan (NL.IMRO.1714.bpDorpsstr37-ON01) gewijzigd vast te stellen.

Oostburg,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

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

Bijlage(n):

- a. Notitie ambtshalve aanpassingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 37 Nieuwvliet'
 - b. Ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 37 Nieuwvliet'
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. ; 26 april 2022

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 ambtshalve aanpassingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 37 Nieuwvliet' over te nemen;
- b. Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 37 Nieuwvliet', 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 als identificatienummer NL.IMRO.1714.bpdorpsstr37-VG01.

Sluis, 25 mei 2022

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue