Datum vergadering	20 juni 2024
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen van het (ontwerp)bestemmingsplan ‘Kanaalweg ong. Retranchement/’t Dijkske 1 Eede’
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou

Samenvatting

Overeenkomstig het amendement waartoe uw raad besloot op 2 november 2023 is het ontwerpbestemmingsplan ‘Kanaalweg ong. Retranchement/’t Dijkske 1 Eede’ met ingang van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging is, tijdig, een zienswijze ingediend. In de voorgestelde ‘Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’ wordt de ingediende zienswijze samengevat weergegeven en van overwegingen en een conclusie voorzien. De zienswijze, die zich richt tegen het oprichten van bebouwing langs het kanaal, leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Wel zijn enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld als gevolg van de inmiddels door het waterschap voor de ontwikkeling verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van de waterberging etc. Het bestemmingsplan kan, gelet op het vorenstaande, thans ongewijzigd worden vastgesteld. In het wettelijk verplicht kostenverhaal is voorzien door het tekenen van een anterieure overeenkomst door partijen, zodat uw raad kan besluiten af te zien van een exploitatieplan.

Aan de raad,

Aanleiding

Ridderring Vastgoed BV en Cassandria Invest BV beogen langs de Kanaalweg te Retranchement drie vrijstaande woningen met de daarbij behorende bijgebouwen te realiseren. Hiertoe is het ontwerpbestemmingsplan ‘Kanaalweg naast 1 Retranchement, Het Dijkske 1 Eede' opgesteld, dat voorziet in de juridisch planologische regeling voor het realiseren van de drie nieuwe woningen in combinatie met natuur aan de Kanaalweg te Retranchement. De percelen zijn gelegen aan de zuidwestelijke zijde van de kern van Retranchement, ter hoogte van Kanaalweg 1. De bouwmogelijkheid ontstaat onder meer door aan Het Dijkske 1 te Eede de bedrijfsbebouwing en één woning te slopen en de bestemming gedeeltelijk te wijzigen van een woon- in een natuurbestemming en één bouwtitel vanuit de gemeente Terneuzen te verplaatsen. De basis hiervoor wordt gevormd door de beleidsnotitie ‘Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis’.
Op 2 november 2023 droeg u ons college op voor het einde van het jaar een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Procedure

Op 29 december 2023 zijn het ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder (Wgh) voor een periode van 6 weken (t/m 8 februari 2024) ter inzage gelegd. Het plan is tevens voorgelegd aan de relevante vooroverlegpartners, te weten de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Gedurende de periode van terinzagelegging is, tijdig, een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan door Natuurbeschermingsvereniging ‘t Duumpje. De zienswijze is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

In de voorgestelde ‘Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’ wordt de ingediende zienswijze samengevat weergegeven en van overwegingen en een conclusie voorzien. De zienswijze, die zich richt tegen het oprichten van bebouwing langs het kanaal, leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze omvat geen argumenten gericht tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wgh.
Voor wat betreft de in de toelichting van het bestemmingsplan en Bijlage 11 opgenomen informatie menen wij dat deze aanvulling behoeft, onder meer omdat door het waterschap Scheldestromen een omgevingsvergunning is verleend voor het graven van de benodigde waterberging en de aanleg van drie uitwegen. Dit is beschreven in paragraaf 3 van de ‘Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’.
Wij stellen u voor in te stemmen met de betreffende notitie.

Wettelijk verplicht kostenverhaal
Er is sprake van een bouwplan, waarvoor het wettelijk verplichte kostenverhaal geldt. Met de initiatiefnemer is dan ook een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor kosten zoals ambtelijke uren en bijv. planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen. Gelet hierop kan uw raad het (ontwerp)bestemmingsplan zonder exploitatieplan vaststellen.

Conclusie
Gelet op het vorenstaande stellen wij voor om het bestemmingsplan ‘Kanaalweg naast 1 Retranchement, Het Dijkske 1 Eede' ongewijzigd vast te stellen. De aanvulling van de toelichting en Bijlage 11 is in juridische zin geen gewijzigde vaststelling, de wijzingen hebben immers geen betrekking op de regels of de verbeelding, wat de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan zijn.

Oostburg, 14 mei 2024

Hoogachtend,

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

Bijlage(n):

01. ontvangen zienswijze
02. ontwerpbestemmingsplan ‘Kanaalweg ong. Retranchement/’t Dijkske 1 Eede’
03. voorgestelde ‘Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2024

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

BESLUIT:
- de overwegingen uit de ‘Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’ over te nemen;
- het (ontwerp)bestemmingsplan ‘Kanaalweg ong. Retranchement/’t Dijkske 1 Eede’ ongewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen, nu het wettelijk verplichte kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd;
- het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren met identificatienummer NL.IMRO.1714.BPKanaalwgDijkske-VG01.

Sluis, 20 juni 2024

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,	De voorzitter,
mr. P. T. G Claeijs	mr. M. M. D. Vermue