

Notitie ambtshalve aanpassingen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
'Nijverheidsstraat 2a Schoondijke, Liniedijk 4 Waterlandkerkje'

behorend bij het besluit van
De burgemeester en wethouders van Sluis, 20 juni 2024

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Ambtshalve wijziging	4

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Nijverheidsstraat 2a Schoondijke, Liniedijk 4 Waterlandkerkje' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor de percelen Nijverheidsstraat 2a te Schoondijke en Liniedijk 4 te Waterlandkerkje.

Op het perceel Liniedijk 4 te Waterlandkerkje is op dit moment een woning en agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig. Het plan ziet toe op het slopen van de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing en de hiermee vrijgekomen compensatiewoning te verplaatsen naar Nijverheidsstraat 2a te Schoondijke.

Aan beiden percelen wordt de bestemming 'Wonen' en de aanvullende regels betreffende aan-, uit- en bijgebouwen toegekend op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2^{de} herziening

Ontwerpbestemmingplanfase

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van 28 december 2023 gedurende zes weken (tot en met 7 februari 2024) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de landelijke websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.omgevingsloket.overheid.nl. Publicatie heeft plaatsgevonden in de Gemeentebled en het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad. Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714.bpNvrhdstLndk-ON01.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er geen zienswijze ingediend. Wel is er behoefte om het voorliggend plan ambtshalve aan te passen. De ambtshalve wijziging wordt in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen op welke wijze de ambtshalve wijziging gevolgen heeft voor het bestemmingsplan en / of de daarbij behorende stukken.

2. Ambtshalve wijziging

Het plan geeft wel aanleiding tot het doen van een ambtshalve aanpassing.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het realiseren van één compensatiewoning op het adres Nijverheidsstraat 2a te Schoondijke. Deze compensatiewoning kan mogelijk gemaakt worden indien er voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 5.9 'Wonen – ruimte voor ruimte' van de Omgevingsverordening Zeeland.

Naar aanleiding van een reactie van een wettelijk vooroverlegpartner is naar voren gekomen dat er niet voldaan wordt aan het wettelijk kader van de ruimte voor ruimte – regeling. Alhoewel de provincie Zeeland heeft besloten om geen zienswijze in te dienen hebben zij er wel op gewezen dat hun wettelijke vooroverlegreactie niet is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is de aanleiding om dit alsnog te doen.

Wettelijk kader: ruimte voor ruimte-regeling) Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Artikel 5.9 Wonen-ruimte voor ruimte

Een omgevingsplan kan voorzien in de realisatie van een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied, als:

1. er sprake is van ongewenste of in onbruik geraakte bebouwing.
 - a. alle bedrijfsbebouwing op het betrokken bouwperceel wordt gesloopt, tenzij het gaat om een cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische boerderij;
 - b. er maximaal 3 woningen op het betrokken bouwperceel worden gerealiseerd; en
 - c. sloop en het voorkomen van heropricting van de te slopen bebouwing worden gewaarborgd.
2. De realisatie van een woning wordt gecompenseerd door het slopen van een oppervlak van ten minste:
 - a. 500 m² schuur;
 - b. 0,5 ha glas; of
 - c. andere bebouwing van een vergelijkbare grootte.
3. Er kan beperkt worden afgeweken van de vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen of van de verplichting het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, als uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.

Beoordelingskader

De Ruimte voor Ruimte - regeling stelt dat er minimaal 500 m² aan agrarische (bedrijfs)bebouwing gesloopt moet worden en in het bestemmingsplan gewaarborgd moet worden dat deze 500 m² niet herbouwd kan worden. Het beleid van de gemeente Sluis volgt deze lijn.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat er circa 930 m² aan agrarische (bedrijfs)bebouwing gesloopt wordt op het adres Liniedijk 4 te Waterlandkerkje.

In 'ruil' voor de sloop kan één bouwtitel verkregen worden voor het realiseren van een compensatiewoning en tevens wordt in het bestemmingsplan geregeld dat er maximaal 350 m² aan bijgebouwen gerealiseerd kan worden.

Volgens het ontwerp bestemmingsplan wordt in het plangebied minimaal 500 m² gesloopt en gewaarborgd dat deze niet herbouwd kunnen worden. Volgens het ontwerp-plan zou voldaan worden aan de provinciale en gemeentelijke voorwaarden van de ruimte voor ruimte – regeling.

Inmiddels is bekend dat er maar 702 m² aan agrarische (bedrijfs)bebouwing feitelijk aanwezig was en is gesloopt op het adres Liniedijk 4.

Omdat er echter gewaarborgd moet worden dat er minimaal 500 m² gesloopt moet blijven (om de compensatiewoning te kunnen realiseren), verkleind het maximum oppervlakte van bijgebouwen van 350 m² naar 200 m².

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er 150 m² te weinig gesloopt wordt om alle vierkante meters aan bijgebouwen toe te kunnen kennen aan Liniedijk 4, Waterlandkerkje zoals dat oorspronkelijk de bedoeling was (350 m²).

Conclusie (/benodigde aanpassing)

Op basis van de gemeentelijke beleidsuitgangspunten kan er op het perceel Nijverheidsstraat 2a te Schoondijke een compensatiewoning gerealiseerd worden met een bijgebouw van 90 m², ook als er op dit perceel geen bebouwing aanwezig is. Het perceel voldoet namelijk aan de voorwaarden die gesteld worden aan mogelijke locaties voor de realisatie van een compensatiewoning. Voorwaarde is dat er 500 m² gesloopt wordt en blijft.

Op de locatie Nijverheidsstraat 2a te Schoondijke staat er 153 m² aan (agrarische) bebouwing welke gesloopt gaat worden bij de bouw van de compensatiewoning.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze vierkante meters niet meegenomen, maar deze meters kunnen wel ingezet worden als de 'ontbrekende 150 m²'. Het gaat immers om onbruikbare en detonerende bebouwing.

Aan het perceel Nijverheidsstraat 2a te Schoondijke is de bestemming 'Agrarisch' op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2^{de} herziening' toegekend. Tezamen met de bestemmingswijziging en de sloop van de aanwezige detonerende agrarische (bedrijfs)bebouwing is ook hier sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Daarmee wordt in totaal 855 m² aan agrarische (bedrijfs)bebouwing in het buitengebied gesloopt (702 m² aan de Liniedijk en 153 m² aan de Nijverheidsstraat). Hierdoor is de mogelijkheid om 350 m² aan bijgebouwen op Liniedijk 4 te Waterlandkerkje te behouden conform de standaard regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2^{de} herziening'.

Bij een sloop van 855 m² is dit mogelijk omdat hiermee geborgd is dat ruim 500 m² detonerende bebouwing blijvend verwijderd is ($855 - 350 = 505$). Aan die voorwaarde wordt voldaan.

Samenvattend wordt er geadviseerd om de te slopen 153 m² aan agrarische (bedrijfs)bebouwing op het adres Nijverheidsstraat 2a te Schoondijke bij het definitieve plan te betrekken en het voorliggend bestemmingsplan te wijzigen om te voldoen aan alle voorwaarden van de ruimte voor ruimte - regeling. Bovenstaande kan verwerkt worden in de toelichting in het bestemmingsplan. Tevens dient gewaarborgd te worden dat de bebouwing aan de Nijverheidsstraat gesloopt moet zijn alvorens een omgevingsvergunning voor de compensatiewoning en het bijgebouw van 90 m² vergund kan worden. De regels moeten hierop aangepast worden.

De maximale omvang van bijgebouwen op zowel het perceel Nijverheidsstraat 2a (90 m²) als op het perceel Liniedijk 4 (350 m²) dient geborgd te worden zowel in de regels als op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Samenvatting

Samenvattend worden de 153 m² aan agrarische (bedrijfs)bebouwing op het adres Nijverheidsstraat 2a te Schoondijke bij het definitieve plan betrokken en wordt het voorliggend bestemmingsplan gewijzigd om te kunnen voldoen aan alle voorwaarden van de ruimte-voor-ruimte regeling. Bovenstaande wordt verwerkt in het bestemmingsplan.

Tevens wordt de maximale omvang van bijgebouwen voor zowel het plangebied Nijverheidsstraat als op het plangebied Liniedijk gewaarborgd in zowel de regels als op de verbeelding van het bestemmingsplan. Conform de voorliggende notitie ambtshalve wijziging.