

## **Notitie ambtshalve aanpassingen**

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan

‘Jodi Sintepier’ - Mosseldijk 15A Nieuwvliet, Bosdijk/Sint Pietersdijk IJzendijke en Verlorendorpweg 9 Eede

behorend bij het besluit van

de gemeenteraad van Sluis d.d. 20 juni 2024

# Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Jodi Sintepier' - Mosseldijk 15A Nieuwvliet, Bosdijk/Sint Pietersdijk IJzendijke en Verlorendorpweg 9 Eede' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor de percelen Mosseldijk 15A in Nieuwvliet, Bosdijk/Sint Pietersdijk in IJzendijke en Verlorendorpweg 9 in Eede.

Op het adres Mosseldijk 15A Nieuwvliet is een zorgboerderij gevestigd die decennialang als zorglocatie gefunctioneerd heeft. Inmiddels zijn de activiteiten van de zorgboerderij gestaakt en wordt er gezocht naar een geschikte invulling voor het achterliggende terrein. Initiatiefnemer heeft het plan ingediend om 3 woningen te realiseren.

Twee woningen worden gerealiseerd op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling door middel van de sanering van bedrijfsgebouwen en het wegbestemmen van de agrarische intensieve veehouderij aan de Verlorendorpweg 9 te Eede. Eén woning wordt gerealiseerd door middel van de rood-voor-roodregeling door het slopen en wegbestemmen van een bestaande woonbestemming aan de Bosdijk/Sint Pietersdijk te IJzendijke.

## Ontwerpbestemmingsplanfase

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Jodi Sintepier' - Mosseldijk 15A Nieuwvliet, Bosdijk/Sint Pietersdijk IJzendijke en Verlorendorpweg 9 Eede' (NL.IMRO.1714.bpmosseldijk15a-ON01) heeft in de periode van 26 oktober 2023 tot en met 6 december 2023 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](http://www.gemeentesluis.nl) en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens deze periode kon iedereen 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. Er is wel aanleiding om een ambtshalve aanpassing door te voeren. Deze is opgenomen onder het hoofdstuk 'Ambtshalve wijzigingen'.

## Ambtshalve aanpassingen

Per ongeluk is op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan – zoals deze wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) niet de maximale maatvoering van de achterblijvende bijgebouwen op het perceel Verlorendorpweg 9 in Eede opgenomen.

Op het perceel Verlorendorpweg 9 in Eede worden agrarische opstallen gesloopt, waarvoor in ruil twee bouwtitels ontstaan. Het minimaal te slopen oppervlak aan agrarische bebouwing voor twee bouwtitels is 1700m<sup>2</sup>. Op het perceel staat op dit moment in totaal 1971m<sup>2</sup> aan te slopen bebouwing. Om aan de sloopopgave te voldoen en te voorkomen dat er meer vierkante meters kunnen worden teruggebouwd, moet op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen dat er in de toekomst maximaal 271m<sup>2</sup> aan nieuwe bijgebouwen mag worden gerealiseerd.

Op de papieren versie van het bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen is deze maximale maatvoering wel opgenomen. Omdat [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) de leidende versie is bij zulke verschillen, moet in het vastgestelde bestemmingsplan dit worden gerepareerd.