

Notitie ambtshalve aanpassingen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
'Matthiasweg 2 Waterlandkerkje en Nieuwstraat 46 Sluis'

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 24 maart 2022

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Ambtshalve aanpassingen.....	4

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Matthiasweg 2 Waterlandkerkje Nieuwstraat 46 Sluis' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het verplaatsen van een bouwtitel van het perceel Matthiasweg 2 te Waterlandkerkje naar Nieuwstraat 46 te Sluis.

Het initiatief is erop gericht om na de sloop van de schuur aan de Matthiasweg de compensatiewoning niet aan de Matthiasweg zelf te realiseren maar op het perceel Sluis M nummer 1109. Als gevolg van de verplaatsing dient de schuur aan de Matthiasweg te worden gesloopt, wordt de bestemming gewijzigd van Wonen-2 naar Wonen en dient herbouw onmogelijk gemaakt te worden.

Op het perceel Sluis M nummer 1109 wordt een nieuwe bouwkwel gerealiseerd, met daarbij tevens een landschappelijke inpassing. Naast dit perceel is de locatie Sluis M nummer 692 gelegen. Op dit perceel worden de bestaande agrarische opstallen (met uitzondering van de bestaande woning) gesloopt, de bestemming gewijzigd in Wonen en een compensatiewoning ingepast.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden doorlopen.

Ontwerpbestemmingsplanfase

Het ontwerpbestemmingsplan 'Matthiasweg 2 Waterlandkerkje en Nieuwstraat 46 Sluis' (met de daarbij behorende bijlagen) heeft met ingang van 2 december 2021 gedurende zes weken (tot en met 12 januari 2022) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC) Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer: NL.IMRO.1714.bpmthwnuwst-ON01).

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. De vooroverlegpartners zijn ook benaderd over de ter inzage legging en zij hebben aangegeven reeds akkoord te zijn. In een eerder stadium van de procedure zijn deze partners al benaderd en hebben zij hun vooroverlegreacties ingediend. Deze reacties zijn al verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Wel dient nog een ambtshalve wijziging te worden doorgevoerd. Deze is van minimale aard, levert geen verslechtering op voor het plan en worden beschreven en behandeld in deze notitie. Hierin is in een conclusie ook opgenomen op welke wijze de wijziging moet worden doorgevoerd in het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

2. Ambtshalve aanpassingen

Op pagina 7 van de toelichting is opgenomen dat op het perceel Sluis M nummer 1109 een nieuw bouwkegel wordt gerealiseerd, met daarbij tevens een landschappelijke inpassing die wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Archistedes Omgevingsadviezen heeft een inpassingsplan met nadere onderbouwing opgesteld. Met de realisatie van twee woningen en met de ruimtelijke/landschappelijke uitgangspunten zoals daarin benoemd wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt. Het plan is als bijlage 1 'Inpassing Nieuwstraat Sluis' aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

In de toelichting van het conceptbestemmingsplan is daarnaast op pagina 16 opgenomen dat de eigenaar van de locatie aan de Matthiasweg de sanering van de schuur aangrijpt als een volledige herinrichting van de locatie. De resterende schuur wordt aangepast en de open ruimte wordt ingericht. Het inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage 2 'kwaliteitsimpuls Matthiasweg Waterlandkerkje'.

Om een goede landschappelijke inpassing ook juridisch in het bestemmingsplan te borgen, wordt voorgesteld voor het perceel Nieuwstraat 46 te Sluis de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing' op te nemen. Ter plaatse van deze functieaanduiding dient binnen twee jaar na ingebruikname van de woning de landschappelijke inpassing gerealiseerd te zijn. Voor het perceel Matthiasweg 2 Waterlandkerkje dient dezelfde functieaanduiding opgenomen te worden met die voorwaarde dat landschappelijke inpassing gerealiseerd dient te zijn twee jaar na het accepteren van de benodigde sloopmelding.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op dit punt **wel** aangepast. Onder artikel 3.4 'Specifieke gebruiksregels' dienen de genoemde voorwaarden opgenomen te worden.