

Datum vergadering	23 juni 2011	Nr.	19
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het instemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied		
Portefeuillehouder	wethouder P.P.M. Ploegaert MPM		
Samenvatting			
<p>Het bestemmingsplan 'Buitengebied' (NL.IMRO.1714.001bpbui10-0120) heeft betrekking op het gehele buitengebied van de gemeente Sluis en voorziet in de juridisch planologische regeling van het betreffende gebied en vervangt (geheel of gedeeltelijk) de bestemmingsplannen 'Buitengebied Sluis-Aardenburg', 'Landelijk gebied Oostburg' en 'Buitengebied Oostburg'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 november 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn zo'n 137 zienswijzen ingediend. Een aantal van de zienswijzen geeft aanleiding tot wijziging van het plan. Tevens is er aanleiding om enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren. Het betreft wijzigingen in de toelichting, de verbeelding en de regels van het plan. Voorgesteld wordt in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zoals deze is opgenomen in de nota zienswijzen en de nota ambtshalve wijzigingen. Tevens verzoeken wij u te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen en het bestemmingsplan Buitengebied gewijzigd vast te stellen op basis van de in de nota's zienswijzen en ambtshalve wijzigingen aangebrachte aanpassingen.</p>			

Aan de raad,

<p>Besluit van de Raad d.d. 23 juni 2011</p>	<p>T.a.v. de amendementen is het volgende besloten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nr. 1 is zonder hoofdelijke stemming unaniem aangenomen; • nr. 2 is door de fractie Nieuw Gemeentebelang ingetrokken; • nr. 2a is zonder hoofdelijke stemming unaniem aangenomen, met dien verstande dat het college heeft toegezegd om binnen een half jaar met een antwoord te komen op het zoekgebied en dat dit vervolgens gekoppeld wordt aan een wijzigingsbevoegdheid; • nr. 3 is door de fractie VVD ingetrokken, onder de toezegging van het college dat de bouwhoogte van de "Vijf Weeghen" naar 10 m gaat; • nr. 4 is door de fractie VVD ingetrokken; • nr. 4a is verworpen met 6 stemmen voor en 11 tegen; voor hebben gestemd de fracties CDA en VVD; • nr. 5 is zonder hoofdelijke stemming unaniem aangenomen; • nr. 6 is met 13 stemmen voor en 4 tegen aangenomen; tegen hebben gestemd de fracties PvdA en D66; • nr. 7 is met 16 stemmen voor en 1 tegen aangenomen; dhr. De Croock van de fractie CDA heeft tegen gestemd; • nr. 8 is zonder hoofdelijke stemming aangenomen, met dien verstande dat het besluit dient te luiden: "Medewerking wordt gegeven aan een bestemmingswijziging naar een agrarisch bouwblok (AWL) waarbij een bedrijfswoning niet wordt uitgesloten en met daarbij als NED een culturele werkplaats (muziek, schilderen, beeldhouwen e.d.) op het perceel aan de Killedijk nummer 16 te Retranchement, kadastraal bekend Sluis, sectie L, 837 en 1102" en dat de fractie D&T geacht dient te worden tegen te hebben gestemd; • nr. 9 is zonder hoofdelijke stemming unaniem aangenomen; • nr. 10 is zonder hoofdelijk stemming unaniem aangenomen met dien verstande dat door het college gekeken zal worden om het bouwblok westelijk uit te breiden; • nr. 11 is door de fractie Nieuw Gemeentebelang ingetrokken; • nr. 11a is zonder hoofdelijke stemming aangenomen met dien verstande dat de fracties PvdA en D66 geacht dienen worden tegen te hebben gestemd; • nr. 12 is zonder hoofdelijke stemming unaniem aangenomen; • nr. 13 is met hoofdelijke stemming unaniem aangenomen; • nr. 13 a is door de fractie CDA ingetrokken; • nr. 14 is door de fractie Nieuw Gemeentebelang ingetrokken. <p>Het geamendeerde voorstel is vervolgens zonder hoofdelijke stemming unaniem aangenomen. De motie van de fractie CDA is ingetrokken.</p>
--	--

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn wij verplicht om bestemmingsplannen te actualiseren en digitaliseren. Een bestemmingsplan geldt voortaan 10 jaar. Op basis van deze wetgeving is actualisatie van o.a. de bestemmingsplannen die gelden voor het buitengebied van de gemeente Sluis noodzakelijk. Reeds in 2009 is een start gemaakt met de voorbereidingen van het plan. Inmiddels heeft, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied (NL.IMRO.1714.001bpbui10-0120) met ingang van 4 november 2010 tot en met 15 december 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijzen over het ontwerp in te dienen. Er zijn zo'n 137 zienswijzen ingebracht. De reactie op de zienswijzen is opgenomen in de nota zienswijzen. Tevens is er aanleiding een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren. Deze zijn opgenomen in de nota ambtshalve wijzigingen.

Nota zienswijzen.

In de nota zienswijzen zijn de kenbaar gemaakte zienswijzen samengevat en van een passende motivering voorzien. Tevens is een conclusie opgenomen waaruit blijkt of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan en zo ja, of dit dan in de regels, de toelichting of op de plankaart is gebeurd en wat er dan wordt gewijzigd. Een aantal zienswijzen komt vaker terug, zodat wij een toelichting hoe hiermee in het algemeen is omgegaan om zijn plaats achten. Ook lichten wij de bestemmingsregeling voor een aantal veel voorkomende bestemmingen toe.

Wijziging/vormverandering van bouwvlakken: getracht is zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de aanvrager. Enkel in gevallen waarbij het vanuit ruimtelijke of beleidsmatige overwegingen niet mogelijk was het bouwvlak te wijzigen, of wanneer dit vanuit andere juridische kaders zoals de Wet milieubeheer niet wenselijk werd geacht, is hieraan geen medewerking verleend.

Vergroting bouwvlakken: aan agrarische bedrijven is in beginsel een bouwvlak toegekend van 1 ha, waarbinnen de bebouwing dient te worden geconcentreerd. Indien vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering, is dit mogelijk door toepassing van een wijzigingsprocedure. Hieraan zijn voorwaarden gekoppeld zoals o.a. landschappelijke inpassing. Rechtstreekse vergroting had op basis van de grondexploitatie wet zeer nauwkeurig, perceelsgebonden onderzoek vereist en waarschijnlijk geleid tot de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan. De hoeveelheid werk en de daarmee samenhangende kosten stonden niet in verhouding tot de te dienen doelen. In gevallen waarin de eigendomssituatie dit belemmerde is een kleiner bouwvlak opgenomen. Bouwvlakken die abusievelijk kleiner zijn opgenomen, zijn op basis van ingediende zienswijzen vergroot tot 1ha. Tenslotte zijn bouwvlakken die al groter waren of waarvoor in het verleden vergunningen zijn verleend of planologische procedures zijn gevoerd, ook als zodanig opgenomen.

- Archeologie: Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn wij als gemeente verplicht om archeologische waarden op te nemen in de bestemmingsplannen, zodat bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen er zorg gedragen wordt dat archeologische waarden meegewogen worden in de besluitvorming. Enkel wanneer sprake is van gemeentelijk vastgesteld archeologiebeleid mag hiervan worden afgeweken. Vooruitlopend hierop hebben wij alvast een verordening archeologie laten vaststellen, waarin vrijstellingsmogelijkheden zijn opgenomen voor bepaalde maten en afmetingen. Hierdoor worden iets ruimere mogelijkheden geboden. Zoals ook blijkt uit de beantwoording van de zienswijzen is het niet het bestemmingsplan Buitengebied dat de archeologische waarden **toekent**, deze zijn er immers al op grond van de Archeologische monumentenkaart, de Indicatieve kaart archeologische waarden of de aanwijzing als monument, maar ze worden nu voor een ieder zichtbaar en voelbaar. De bescherming is wettelijk geregeld, maar men wordt hier pas mee feitelijk mee geconfronteerd als het zichtbaar wordt op perceelsniveau, dus in een bestemmingsplan. Hieraan wordt immers elke aanvraag getoetst.
- Wonen-2: De bestemming Wonen - 2 is toegekend aan de percelen die in het vigerende bestemmingsplan nog aangemerkt zijn als agrarisch bedrijf, maar waar de bedrijfsmatige activiteiten zijn beëindigd en thans alleen nog sprake is van (burger)bewoning. Indien aangetoond kon worden dat nog sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf (20 nge) is de bestemming Agrarisch toegekend. Overigens is ten behoeve van de hervestiging van grondgebonden agrarische bedrijven op deze voormalige agrarische locaties (W-2) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Vanzelfsprekend mogen binnen de agrarische bestemming aangevangen nevenactiviteiten zoals Nieuwe economische dragers als vervolgvorm worden voortgezet.

- Nieuwe Economische Dragere: de NED-regeling is zodanig aangepast dat ook schuren op gesplitste percelen in aanmerking kunnen komen voor een NED. Hiervan uitgesloten zijn activiteiten zoals logiesverblijven, omdat hierop in de nachtelijke uren geen toezicht kan worden uitgeoefend.
- Aquacultuur: de regeling voor Aquacultuur is aangepast n.a.v. het convenant aquacultuur. Dit betekent dat het gebied met zoetwatervoorziening niet in aanmerking komt. Het zoekgebied is aangepast en buiten bouwvlakken mogen bassins slechts worden opgericht met een omvang van maximaal 1 ha. Binnen bouwvlakken in het gehele plangebied mogen gebouwen tot 2000m² benut worden voor aquacultuur, hierbij is aansluiting gezocht bij de oppervlakte voor kassen en intensieve veehouderij. Ook bassins mogen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.
- Intensieve veehouderij: het is gewenst, mede ten behoeve van de publieke beeldvorming, iv-bedrijven op een duurzame wijze te laten uitbreiden, zoals ook in het provinciaal beleid wordt voorgestaan. Omdat het provinciaal beleid, dat wij gehouden zijn te vertalen in het bestemmingsplan, in de periode van het ontwerpplan nog is gewijzigd, vinden er als gevolg van de door de provincie ingediende zienswijze nog aanpassingen plaats van de bestemmingsplanregels. Zo mogen neventakken niet groeien tot 1600 m², maar tot 2100m². Hieraan worden ten aanzien van duurzaamheid geen nadere eisen gesteld. De vertaling van de duurzaamheidsvereisten voor hoofdtakken iv heeft in het bestemmingsplan onvoldoende plaatsgevonden. Het plan is voor de vaststelling dan ook aangevuld met begripsbepalingen ten aanzien van duurzaamheid en ook de regels zijn aangepast. De kern van de uitbreidingsmogelijkheden ligt niet in de vraag 'ik wil 3000m² groeien, wat moet ik hiervoor investeren in duurzaamheid', maar in 'ik wil mijn bedrijf verduurzamen (bijvoorbeeld door de plaatsing van een warmteterugwinsysteem, investeringen in dierenwelzijn), hoeveel uitbreiding is nodig om deze investering te kunnen doen'. In de praktijk zou dit moeten resulteren in bedrijven die op alle punten van duurzaamheid beter scoren. Zienswijzen die ingaan op de onwenselijkheid van de uitbreidingsmogelijkheden voor iv-bedrijven zijn in deze zin beantwoord, evenals bedrijven die zelf willen uitbreiden of die aangeven groter te willen worden dan 5.000m².
- De bestemming A-2 of AW-LW-2: Voor de agrarische gronden waaraan de bestemming Agrarisch - 2 of Agrarisch met waarden – Landschap - 2 is toegekend is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de agrarische bestemming gewijzigd kan worden in de bestemming Natuur of Water ten behoeve van de realisering van de ecologische hoofdstructuur. In een drietal gevallen bleek deze ten onrechte te zijn opgenomen in de PRV 2010. Van deze percelen is de bestemming dan ook gewijzigd.
- De bestemming AW-LNW: aan alle gronden die in de Provinciale ruimtelijke verordening 2010 als 'agrarisch gebied van ecologische betekenis' zijn opgenomen, is AW-LNW bestemming toegekend. Het behoud en de ontwikkeling van de huidige landschappelijke en natuurwaarden van de agrarische gronden wordt hiermee veilig gesteld. Voor het gangbare agrarisch gebruik levert deze bestemming geen belemmeringen. Wel worden deze waarden beschermd door het opgenomen aanlegverbod voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zonder omgevingsvergunning. Overigens liggen er geen bouwvlakken in de bestemming AW-LNW.
- Recreatie - Verblifsrecreatie: het recreatiegebiedje aan de Nieuwsluisweg te Breskens is hier reeds enkele tientallen jaren aanwezig, de panden zijn aangesloten op de nutsvoorzieningen en hebben een huisnummer. Alleen een positieve bestemming is nooit toegekend. Nu handhaving niet (meer) in de rede ligt is het wenselijk de betrokken bouwwerken van een passende bestemming te voorzien, zodat de betrokken eigenaren een kwaliteitsslag kunnen maken. Voor de 9 recreatiewoningen wordt een bouwvlak opgenomen met voor elke eigenaar dezelfde mogelijkheden en rechten. Permanente bewoning wordt uitgesloten.

Nota ambtshalve wijzigingen.

Gebleken is dat de plandoelichting geactualiseerd dient te worden als gevolg van het gewijzigd vastgestelde provinciale beleid, de verordening 'Kleinschalig kamperen gemeente Sluis', het interim archeologiebeleid, de Strandnota en de Schilvisie Cadzand-bad. Vanzelfsprekend heeft dit ook geleid tot aanpassing van de regels, zo worden bijvoorbeeld de mogelijkheden voor strandpaviljoens verruimd. Daarnaast zijn in de toelichting en in de regels enkele tekstuele onvolkomenheden zijn geconstateerd, hieronder vallen bijvoorbeeld fouten in verwijzingen, vernummering, onduidelijkheden en dubbelingen in de tekst. Ook zijn enkele regels aangepast omdat ze niet geheel consistent waren met de toelichting, bijvoorbeeld voor aquacultuur en schokgolfgenerators. Tevens waren op de plankaart een aantal bouwvlakken en grenzen niet juist ingetekend.

Besluitvormingstraject.

Zoals gezegd heeft het ontwerpplan tot en met 15 december 2010 ter inzage gelegen. Dat besluitvorming eerst in juni 2011 plaatsvindt en niet binnen de wettelijke termijn van 12 weken na het einde van de ter inzagelegging heeft een goede reden. In het bestemmingsplan anticiperen wij op het provinciale beleid inzake de mogelijkheden tot uitbreiden van iv-bedrijven. Na jarenlang vrijwel geen ontwikkelingsmogelijkheden te hebben gehad, wordt vanuit de provincie de mogelijkheid geboden neventakken iv uit te breiden tot 2.100 m² en hoofdtakken tot 5.000 m². In het laatste geval dient dan wel aan eisen ten aanzien van duurzaamheid te worden voldaan. Dit beleid is echter nog niet vastgesteld, dit zou in april gebeuren, maar in verband met de verkiezingen is de besluitvorming uitgesteld. De provincie heeft in haar zienswijze ook uitdrukkelijk aangegeven dat van het nieuwe beleid eerst gebruik gemaakt kan worden, nadat het door hen is vastgesteld. Wij hebben er toen voor gekozen ook besluitvorming door uw raad later te laten plaatsvinden om te voorkomen dat het bestemmingsplan eerst zou worden aangepast aan het vigerende provinciaal beleid en dat vervolgens speciaal voor de iv-bedrijven een herziening diende te worden opgesteld. Dit brengt immers meer vertraging en veel extra kosten met zich mee. Nu wordt het provinciale beleid dat in het bestemmingsplan is opgenomen naar verwachting door GS vastgesteld in juni. Parallel hieraan bieden wij u ook het bestemmingsplan Buitengebied ter vaststelling aan.

Grondexploitatie.

Ingevolge artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Afwijking daarvan kan op grond van artikel 6.12, lid 2 van genoemde wet, indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Uw raad dient als gevolg daarvan bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het kostenverhaal, voor zover daar bij een conserverend plan als het onderhavige sprake van is, anderszins is geregeld. In dit geval is of sprake van grondverkoop door de gemeente of sprake van door initiatiefnemer geaccepteerde anterieure overeenkomsten waardoor het kostenverhaal anderszins is geregeld en uw raad geen exploitatieplan behoeft vast te stellen.

Verdere procedure.

Na het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken aan provincie en de Vrom-inspectie de gelegenheid geboden hun standpunt over de gewijzigde vaststelling kenbaar te maken. Na deze zes weken wordt het gewijzigd vastgestelde plan weer voor een ieder ter inzage gelegd voor zes weken. Belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend of zij die reageren op de gewijzigd vastgestelde onderdelen, kunnen dan beroep instellen bij de Raad van State. Indien ook een voorlopige voorziening wordt gevraagd treedt het plan niet in werking.

Voorgesteld wordt in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, geen exploitatieplan vast te stellen en tevens te besluiten het bestemmingsplan Buitengebied gewijzigd vast te stellen.

De commissie Ruimte/AB heeft het voorstel op 1 juni 2011 besproken en geadviseerd om het als B(espreek) stuk ter besluitvorming in behandeling te nemen.

Oostburg, 10 mei 2011

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

J. Dijkstra

J.F. Sala

Bijlage(n):

geen

Datum vergadering	23 juni 2011	Nr.	19-1
Omschrijving agendapunt	<u>Aanvullend raadsvoorstel 1</u> : voorstel tot het nemen van een besluit omtrent een ingekomen zienswijze en een ambtshalve wijziging inzake het bestemmingsplan Buitengebied.		
Portefeuillehouder	wethouder P.P.M. Ploegaert MPM		
Samenvatting			
<p>1. Bij de behandeling in de Rv Ruimte/Algemeen Bestuur van het voorstel het bestemmingsplan Buitengebied gewijzigd vast te stellen, is gebleken dat de zienswijze van de heer Van Houten inzake zijn eigendom Killedijk 16 te Retranchement in het ongerede geraakt. Een inhoudelijke reactie op de op 30 november 2010, tijdig, ingediende zienswijze, ontbreekt dan ook in de nota zienswijzen die ten behoeve van een gewijzigde vaststelling aan uw raad wordt voorgelegd. De heer Van Houten verzoekt wederom om de bestemming van het perceel Killedijk 16 te Retranchement te wijzigen, zodat ter plaatse een culturele werkplaats, in combinatie met een bed & breakfast, gerealiseerd kan worden. De raad heeft zich over dit plan al eerder positief uitgelaten, doch de provincie heeft de noodzakelijke medewerking aan de plannen geweigerd. Om die reden is het dan ook niet mogelijk gebleken om in het bestemmingsplan Buitengebied een positieve bestemming aan de schuur toe te kennen. De ingediende zienswijze vormt dan ook geen reden het plan aan te passen. Voor de eigenaar wordt echter op dit moment naar een andere oplossing gezocht. Bezien wordt of de schuur ingezet kan worden voor de ontwikkeling van de EHS ter plaatse. Hierover zijn, ook op bestuurlijk niveau, diverse gesprekken gevoerd.</p> <p>2. Voor het perceel Obijnsweg 1 te Zuidzande is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning. Dit had in het bestemmingsplan Buitengebied dienen te leiden tot een aanpassing van het bouwvlak. Inmiddels is gebleken dat deze aanpassing abusievelijk niet heeft plaatsgevonden. De woning, waarvan de bouw recentelijk is gestart, bevindt zich nu buiten het bouwvlak. Het is gewenst deze omissie te herstellen om een voor de eigenaar in de toekomst nadeliger situatie te voorkomen.</p>			

Aan de raad,

Wij hebben uw raad ten behoeve van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied ter besluitvorming een nota zienswijzen aangeboden, alsmede een nota ambtshalve wijzigingen. Inmiddels is gebleken dat een in beide nota's één onderwerp ontbreekt. De zienswijze van de heer Van Houten met betrekking tot de Killedijk 16 te Retranchement heeft ons om onbekende redenen niet eerder bereikt en voor wat betreft de Obijnsweg 1 te Zuidzande blijkt een aanpassing van het bouwvlak niet te zijn verwerkt op de kaart. Voor uw raad komt tot de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied kunt u een besluit nemen over deze twee punten, zodat de besluitvorming inzake het Buitengebied vervolgens volledig is.

Killedijk 16, Retranchement

De eigenaar van de schuur aan de Killedijk 16 te Retranchement wenst blijkens zijn ondernemingsplan ter plaatse een bed & breakfast te realiseren met een culturele werkplaats. Voor een nadere toelichting op deze plannen verwijzen wij u naar het bijgevoegde ondernemingsplan (bijlage 1). Het ondernemingsplan spreekt overigens niet van een woning, maar gebleken is dat het wel de wens is om in de schuur een woning te realiseren. Vervolgens heeft de eigenaar een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied (bijlage 2). Verzocht wordt om het perceel in de bebouwde kom op te nemen en ter plaatse een woon-werksituatie te laten realiseren. Ook wordt aangegeven dat op de kaart de bestaande schuur niet meer staat ingetekend. In de zienswijze die de eigenaar vervolgens heeft ingediend wordt het verzoek herhaald (bijlage 3). Gerefereerd wordt aan de eerdere positieve insteek van uw raad en gesteld wordt dat de ontwikkeling een bijdrage kan leveren aan de economische ontwikkeling en vitaliteit van Retranchement.

Er is alle begrip voor de situatie en aan de plannen is ook alle mogelijke gemeentelijke medewerking verleend (zowel ambtelijk als bestuurlijk), maar alle overleggen van de gemeente, zowel als de heer Van Houten zelf, met de provincie zijn gestrand op de provinciale weigering om in afwijking van alle provinciale beleid op deze locatie de gewenste ontwikkeling toe te staan. Dit staat volledig los van het feit dat de



ontwikkeling van het gevraagde zelf door alle partijen wordt toegejuicht! Het initiatief lijkt kansrijk, maar niet op deze locatie als geen planologische medewerking kan worden verkregen. Het toekennen van een positieve bestemming is dan ook niet mogelijk en er is geen sprake van een herziening van het bestemmingsplan voor de bebouwde kom op dit moment, zodat de vraag of het perceel van plan kan wisselen in het geheel niet aan de orde is. In het thans nog vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Sluis-Aardenburg is aan het betreffende perceel reeds een bestemming Natuur toegekend. Ook toen was geen sprake van een bouwvlak. In feite is de schuur wegbestemd en kan alleen nog in gebruik zijn op basis van het overgangsrecht (bestaand gebruik dat mag worden voortgezet). Gelet op de overgangsrechtelijke situatie van de bebouwing, de ligging te midden van EHS gebieden en het feit dat de vestiging van nieuwe niet-agrarische activiteiten in het buitengebied beleidsmatig (door de provincie) wordt tegengegaan, is de conclusie gerechtvaardigd dat medewerking aan de plannen niet alleen nu niet tot de mogelijkheden behoort, maar dat het ook zeer onwaarschijnlijk is dat dit provinciale standpunt op de (middel)lange termijn wijzigt. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat toevoeging van een woning een extra probleem vormt. Dit is vrijwel alleen mogelijk in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. Zoals opgemerkt wordt voor de eigenaar op dit moment naar een andere oplossing gezocht. Bezien wordt of de schuur ingezet kan worden voor de ontwikkeling van de EHS ter plaatse. Hierover zijn, ook op bestuurlijk niveau, diverse gesprekken gevoerd.

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk, maar kan gelet op het vorenstaande niet leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan voor dit perceel.

Obijnsweg 1, Zuidzande

De voor het perceel verleende bouwvergunning voor een woning heeft abusievelijk niet geleid tot een aanpassing van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan. Het is gewenst deze omissie te herstellen, om te voorkomen dat de vergunde woning feitelijk buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd. Dit is ongewenst en ook niet in overeenstemming met de gehanteerde systematiek in het buitengebied om alle bebouwing binnen het bouwvlak te realiseren. Nu de wijziging nog verwerkt kan worden verdient dit, ook vanuit kostenaspect, de voorkeur boven een latere aanpassing. Er is geen sprake van redenen om het bouwvlak niet aan te passen.

Oostburg, 14 juni 2011

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

J. Dijkstra

J.F. Sala

Bijlage(n):

Ter inzage liggende stukken:

1. --

Ter inzage liggende stukken:

1. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, te vinden via onderstaande link:

http://www.gemeentesluis.nl/Leven_Wonen_en_Werken/Ruimte_wonen_milieu/Bestemmingsplannen/Overzicht_bestemmingsplannen_in_procedure

2. Nota zienswijzen (vertrouwelijk!);
3. Nota zienswijzen anoniem;
4. Nota zienswijzen sleutel (vertrouwelijk!);
5. Bijlage 1 bij zienswijze provincie;
6. Nota ambtelijke wijzigingen.

Datum vergadering	23 juni 2011	Nr.	19-2
Omschrijving agendapunt	Aanvullend raadsvoorstel 2: voorstel tot het opnemen van nog een aantal aanpassingen bij het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied		
Portefeuillehouder	wethouder P.P.M. Ploegaert MPM		
Samenvatting			
<p>Nadat het bestemmingsplan Buitengebied, inclusief nota zienswijzen en nota ambtelijke wijzigingen, aan uw raad is aangeboden voor gewijzigde vaststelling, bleken er toch nog een aantal onvolkomenheden in het plan te zitten. Het betreft een aantal aanvullingen (redactionele aanpassingen), een drietal perceelsgebonden aanpassingen (Jokweg 2 te Aardenburg, Rijksweg 38 en 40 te Eede) en een overweging met betrekking tot de bestemming toegekend aan de beheersgebieden. Voorgesteld wordt de in dit voorstel opgenomen aanpassingen alsnog op te nemen bij het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied.</p>			

Aan de raad,

Het bestemmingsplan Buitengebied omvat een groot grondgebied met velerlei functies, bestemmingen en regels. Gezien de grootte van het gebied is het bestemmingsplan voortdurend aan veranderingen onderhevig. Bij de verwerking van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen -in concept, ter voorbereiding op de besluitvormende raadsvergadering- is gebleken dat er nog een aanvulling op de ambtshalve wijzigingen in het plan verwerkt dienen te worden en de plankaart nog op enkele percelen aangepast dient te worden. Ook is naar aanleiding van de vragen van uw raad een heroverweging gemaakt ten aanzien van beheersgebieden, waaraan de bestemming AW-LNW is toegekend. Onderstaand volgt een opsomming van de voorgestelde Ambtshalve aanpassingen, bestaande uit redactionele aanpassingen en perceelsgebonden aanpassingen.

Redactionele aanpassingen

1. In de regels wordt een aanpassing voorgesteld voor de cultuurhistorisch waardevolle panden in het plangebied. In de nota zienswijzen ontbreekt deze aanpassing van de regels bij de bestemming Agrarisch (artikel 3.6.4). Om voor elke bestemming dezelfde regels te realiseren is het gewenst om de wijziging van artikel 46.7, luidende: 'er wordt slechts toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 4.6.2, 8.7.5, 9.7.4, 12.6.1.' aan te vullen met artikel 3.6.4.
2. De mestopslag van Brassier van der Sluis bij Potjes wordt bestemd als Bedrijf als gevolg van de zienswijze van de provincie. Wij hebben uw raad voorgesteld de regels, in feite de bestemming Agrarisch (artikel 3), dienovereenkomstig aan te passen en de mogelijkheden voor een regionale mestopslag te verwijderen. Aan de Oude Havenweg (Ecoservice van Kunst) blijkt echter ook een bedrijf met dezelfde bestemming gevestigd. Het is niet gewenst hier ook een bestemming Bedrijf aan toe te kennen. Dit is immers anders dan de mestopslag bij Potjes, niet alleen als mestopslag in gebruik, het is een volwaardig agrarisch hulp- en nevenbedrijf op deze locatie. De wijzigingen van de regels van de bestemming Agrarisch zijn dus uitgesloten, het bedrijf wordt dan wegbestemd en onder het overgangsrecht gebracht. Wel dienen als gevolg hiervan de gebruiksregels te worden aangevuld. Nu is mesthandel uitgesloten. Deze bepaling dient te worden aangevuld met een uitsluitingsbepaling ten aanzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 4'.
3. Als gevolg van ingediende zienswijzen ten aanzien van het aanbrengen van landschappelijke inpassing rondom minicampings is deze eis aanmerkelijk versoepeld. Deze versoepeling is niet doorgevoerd voor andere leden, dus niet voor wijziging of vergroting van bouwvlakken etc. Dit is buitengewoon belastend voor de burger en daarmee de belangrijkste reden voor onderhavig aanvullend raadsvoorstel. Wij verzoeken u te besluiten dat voor alle artikelleden bij alle bestemmingen die betrekking hebben op landschappelijke inpassing als volgt (vetgedrukt) worden aangevuld: 'op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect **of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige**, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;.
4. Bij de beantwoording van de zienswijze van de provincie is opgenomen dat de archeologische artikelen 34 en 35 samengevoegd zullen worden nu op basis van het interim-archeologiebeleid dezelfde diepten



en oppervlaktes gelden en de regels dus feitelijk hetzelfde zouden gaan luiden. Dit blijkt bij nadere uitwerking onwenselijk. Er wordt immers ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nieuw op te stellen definitief archeologiebeleid te verwerken in het bestemmingsplan. Het zou voorstelbaar zijn dat dan toch weer twee verschillende regiem voor versterking gaan gelden. Een geheel nieuw artikel aan het bestemmingsplan toevoegen en de kaart geheel veranderen zou de wijzigingsbevoegdheid te boven kunnen gaan. Indien de twee artikelen blijven bestaan, kunnen ze ieder voor zich eenvoudig worden aangepast. Ook blijft voor burgers duidelijk in welk gebied ze zitten (middelhoge of hoge verwachtingswaarde), mogelijk scheelt dit in de onderzoekskosten of opgaven, maar in ieder geval in de beleving van de aan hun perceel toegekende waarde. Wij verzoeken u daarom te besluiten om af te zien van de samenvoeging van de artikelen 34 en 35.

5. Middels een ambtshalve aanpassing wordt in artikel 6.4., 11.4 en artikel 23.3. het omzetten van grasland in bouwland toegevoegd aan de vereiste vergunningen. Dit is tegenstrijdig aan de beantwoording van de zienswijze van de provincie. Omdat het een feitelijk niet voorkomende situatie betreft, deze artikelen hebben betrekking op de dijken, is het gewenst te besluiten deze ambtshalve aanpassing niet over te nemen. De beantwoording van de zienswijze van de provincie blijft hiermee ongewijzigd.

Perceelsgebonden aanpassingen

6. *Jokweg 2 te Aardenburg*

Dhr. B. de Bruijckere is een van de deelnemers aan het pilotproject voor intensieve veehouderij. Hij hoopte hierdoor zijn bedrijf te kunnen uitbreiden tot boven de 5.000 m². Voorwaarde is echter dat hij wacht op vaststelling van de herziening van het Omgevingsplan van de provincie. De herziening laat echter veel langer op zich wachten dan door de provincie in eerste instantie was medegedeeld. Omdat er nog steeds geen zekerheid bestaat over de datum van vaststelling heeft dhr. De Bruijckere besloten niet op te wachten op de vaststelling, maar zijn bedrijf alvast uit te breiden tot 5.000 m² binnen de oppervlakte van het bestaande bouwvlak. Om de gebouwen zo optimaal mogelijk te plaatsen is echter een wijziging van de vorm van dit bouwvlak nodig. Nu de procedure om te komen tot de uitbreiding van de bebouwing reeds is gestart, is het gewenst om de initiatiefnemer te ondersteunen bij zijn plannen het bedrijf uit te breiden en te verduurzamen door de beoogde vormverandering van het bouwvlak op te nemen bij gewijzigde vaststelling van onderhavig bestemmingsplan Buitengebied.

7. *Rijksweg 38 te Eede*

Aan de Rijksweg 38 is het bedrijf Jeba aanhangwagens gevestigd. Aan het betreffende perceel is echter momenteel de bestemming Wonen toegekend, terwijl in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Bedrijfsdoeleinden was toegekend. Er is echter in het geheel geen reden het bestaande bedrijf weg te bestemmen en onder het overgangsrecht te brengen. Wij verzoeken u te besluiten de bestemming Bedrijf wederom aan het perceel toe te kennen.

8. *Rijksweg 40 te Eede*

Momenteel wordt op het perceel Rijksweg 40 een woning gebouwd. Hiervoor is een vrijstellingsprocedure ex art. 19, lid 2 WRO gevolgd. De bestemming Wonen dient hier, tezamen met een bouwvlak, te worden toegekend. Wij verzoeken u dienovereenkomstig te besluiten.

9. *Beheersgebieden*

De bestemming AW-LNW is deels opgenomen op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en deels op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Het betreft o.a. gebieden die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als beheersgebied en in de PRV als agrarisch gebied met ecologische waarden. In een aantal gevallen is door betrokken eigenaren of de ambtelijke dienst van onze gemeente aannemelijk gemaakt dat het toegekende beschermingsniveau te hoog was. In die gevallen is de bestemming in het plan Buitengebied aangepast en is door de provincie toegezegd dat dit ook op de provinciale kaarten wordt aangepast bij de herziening hiervan.

De bestemming AW-LNW wordt, voor zover toegekend aan voormalige agrarische beheersgebieden in het Natuurgebiedsplan, zowel door ons als door de betrokken agrarisch ondernemers als (onevenredig) zware belasting aangemerkt. Immers, agrariërs die een beheersovereenkomst sloten met de provincie voor agrarisch natuurbeheer konden uit het Natuurbeheerplan begrijpen dat de begrenzing van de beheersgebieden geen planologische verplichtingen schept en als zodanig ook geen planologische gevolgen heeft, waardoor het landbouwkundig gebruik zou kunnen worden ingeperkt. In de PRV zijn deze gebieden

echter als agrarisch gebied met ecologische waarden aangeduid. Een aanduiding waar wij bij het bestemmen rekening hebben gehouden door een bestemming AW-LNW toe te kennen. De agrariër wordt nu dus wel planologisch benadeeld, zonder dat uit een deugdelijke inventarisatie van de betrokken percelen blijkt dat inderdaad te beschermen waarden aanwezig zijn. Wij stellen u dan ook voor het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen en voor de gebieden die in de PRV 2010 als agrarisch gebied met ecologische waarden zijn aangemerkt ten eerste een bestemming AW-LW op te nemen in plaats van AW-LNW en ten tweede een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen in AW-LNW als blijkt dat ter plaatse natuurwaarden aanwezig zijn of ontwikkeld worden. De gebieden die op basis van de vigerende bestemmingsplannen reeds als AW-LNW waren bestemd, dienen zo bestemd te blijven.

Oostburg, 23 juni 2011

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

J. Dijkstra

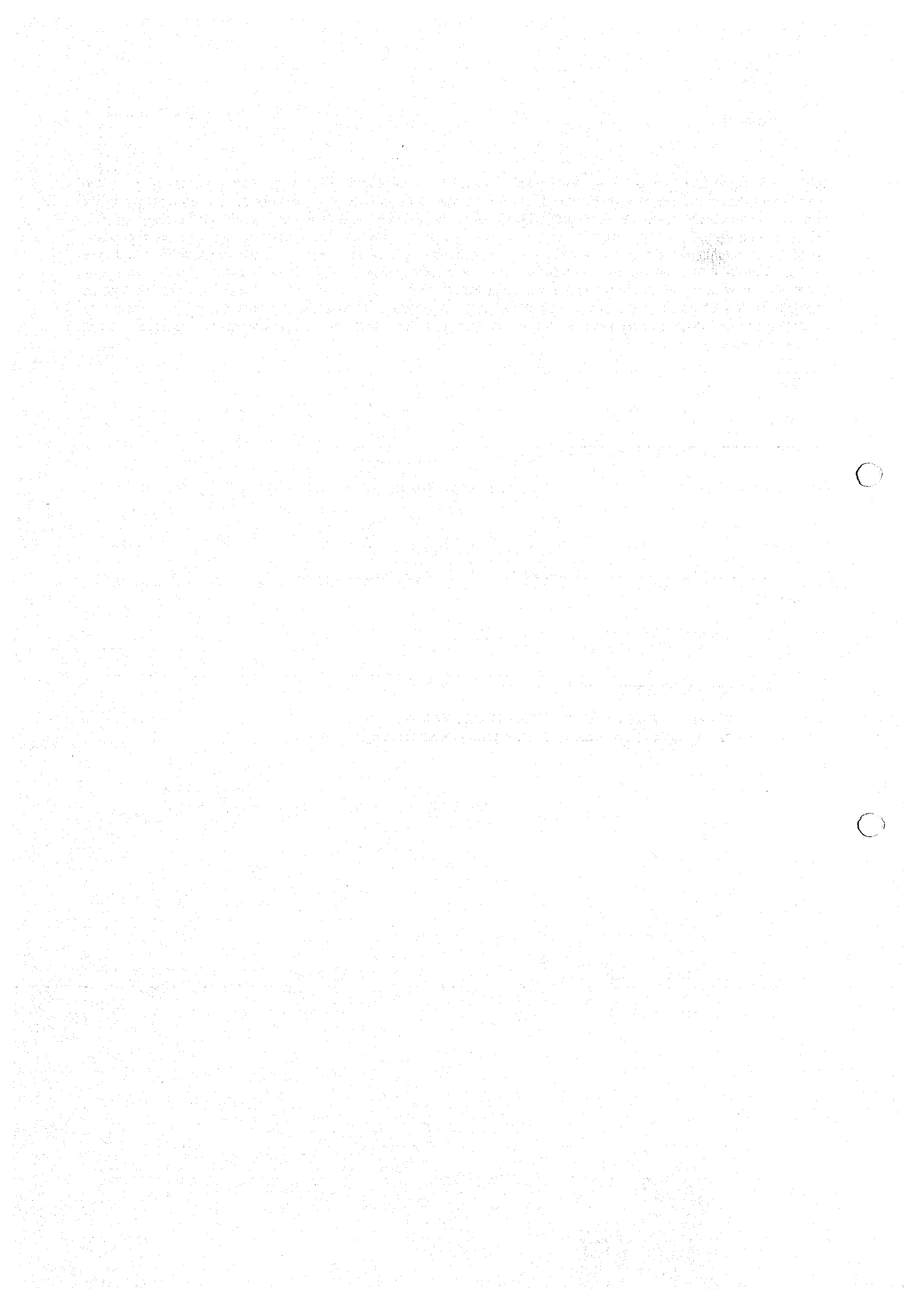
J.F. Sala

Bijlage(n):

a.

Ter inzage liggende stukken:

1.



DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen de voorstellen van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei, 14 en 21 juni 2011;

gelet op artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De indieners van de zienswijzen 1 tot en met 136, als genoemd in de Nota zienswijzen, ontvankelijk te verklaren;
2. De indieners van de zienswijzen genoemd onder 3, 4, 5, 9.1, 10.1, 12, 13, 15, 16, 16.1, 16.2, 17, 20.1, 20.2, 20.3, 21, 24, 25, 26, 27, 29, 29.1, 30.2, 32, 33, 33.1, 35, 38, 39.1, 46, 46.2, 46.3, 46.4, 47, 47.2, 50, 51, 52, 56, 56.1, 57, 57.1, 59, 60, 63, 64, 67, 69.1, 70, 71, 72, 75, 75.2, 76, 78, 80, 82, 84, 86, t/m 94, 96, 99, 101, 104, 105, 108, 110, 113, 114, 118, 121, 126, 128, 129.1, 129.6, 129.7, 129.8, 129.9, 130.57, 130.62, 130.65, 130.82, 130.89, 130.91, 130.96, 133.3, 134, 134.4, 134.5, 134.6, 135, 135.2, 135.4, 135.5 t/m 135.7, 135.9 t/m 135.23, 135.25, 135.26, 135.28 en 135.29 gegrond te verklaren;
3. De overige zienswijzen, als genoemd in de Nota zienswijzen, ongegrond te verklaren;
4. In te stemmen met de nota zienswijzen;
5. In te stemmen met de Nota ambtshalve wijzigingen en de aldaar voorgestelde tekstuele aanpassingen van en toevoegingen van de plantoelichting, regels en verbeeldingen;
6. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Buitengebied vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
7. Het bestemmingsplan 'Buitengebied', bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende onderzoeksresultaten, gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de onder punt 2 en 5 voorgestelde wijzigingen;
8. Het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als plannummer NL.IMRO.1714.001bpbui10-VG01;

met dien verstande dat:

- het 'Bestemmingsplan Buitengebied' is vastgesteld onder de voorwaarde dat de geadviseerde maatregelen ter voorkoming van verzilting bij aquacultuur verplicht dienen te worden opgelegd (aangenomen amendement nr. 1);
- in de Mariahavenpolder een zoekgebied wordt opgenomen om te komen tot uitbreiding van het aantal publieke parkeerplaatsen bij de kern Sluis. Tezamen met de ontwikkelaars aldaar de noodzakelijke onderzoeken te verrichten gericht op het mogelijk maken van een bestemmingsplanwijziging wordt bestemd tot een openbare parkeergelegenheid en kortgesloten wordt met de provincie en haar in ontwikkeling zijnde omgevingsplan, waarbij het college van b en w heeft toegezegd om binnen een half jaar met een antwoord te komen op het zoekgebied en dit vervolgens gekoppeld wordt aan een wijzigingsbevoegdheid (aangenomen amendement nr. 2a);
- het college van b en w heeft toegezegd dat de bouwhoogte van het bedrijf de "Vijf Weeghen", Lampsindijk 2 te 4504 RA te Nieuwvliet naar 10 m gaat (ingetrokken amendement nr. 3);
- het maximale vloeroppervlak per recreatiewoning, gelegen bij de "Vijf Weeghen", Lampsindijk 2 te 4504 RA te Nieuwvliet op 130 m² wordt bepaald en het bestemmingsplan in deze zin gewijzigd is vastgesteld (aangenomen amendement nr. 5);
- alle gevallen waarin sprake is van agrarisch natuurbeheer, ongeacht of ze een zienswijze hebben ingediend of niet, opnieuw beoordeeld moeten worden, met enkel het vigerende bestemmingsplan als leidraad (aangenomen amendement nr. 6);
- de door de initiatiefnemers gevraagde zoeklocatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Sluis" voor uitbreiding van de jachthaven voor het gevraagde gebied (aangenomen amendement nr. 7);
- medewerking wordt gegeven aan een bestemmingswijziging naar een agrarisch bouwblok (AWL) waarbij een bedrijfswoning niet wordt uitgesloten en met daarbij als NED een culturele werkplaats (muziek, schilderen, beeldhouwen e.d.) op het perceel aan de Killedijk nummer 16 te Retranchement, kadastraal bekend Sluis, sectie L, 837 en 1102 (aangenomen amendement nr. 8);
- dat het wel mogelijk moet zijn voor een minicamping, die na agrarische bedrijfsbeëindiging als vervolgactiviteit is voortgezet, om te groeien van 15 eenheden naar 25 eenheden. Uiteraard onder

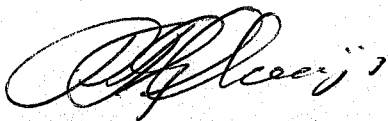
de bij behorende voorwaarden waaronder vorige bedrijven de uitbreiding hebben gerealiseerd (zoals verevening, benodigde perceeloppervlakte e.d.) (aangenomen amendement nr. 9);

- aanpassing van het bouwblok Juutsom, Oranjedijk 1 te 4508 KC Waterlandkerkje, met een uitbreiding westwaarts en een versmalling voor en achter het woonhuis zodat de noodzakelijke uitbreiding kan plaats vinden, waarbij het college van b en w heeft toegezegd dat zij zal kijken of het bouwblok westelijk uitgebreid kan worden (aangenomen amendement nr. 10);
- dat de bestemming van alle agrarische gronden, met de bestemmingen A2, AW-LW2 en AW-LNW, niet zonder tussenkomst van de raad door het college kan worden gewijzigd naar natuur (aangenomen amendement nr. 11a);
- de betreffende bouwvlakken, met archeologische waarden, op zo'n wijze van vorm dienen te worden veranderd dat er zo veel mogelijk bouwmogelijkheden worden gecreëerd op gronden die niet op deze WR-A bestemming zijn gelegen (aangenomen amendement nr. 12);
- de bepalingen voor locatie Sophiaweg 3, 4501 NH te Oostburg zodanig aangepast dienen te worden dat de gewenste uitbreiding ten behoeve van de bedrijfsvoering mogelijk is (aangenomen amendement 13).

Sluis, 23 juni 2011

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P.T.G. Claeijs

De wnd. voorzitter,



J.A. Quaak