

bestemmingsplan

Heille

Herziening 2008-1

Gemeente Sluis

Inweelingsgebied
25-8-2011

19 mei 2011

projectnummer 70731

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 april 2011;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. in te stemmen met de weerlegging van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in paragraaf 4 van het vast te stellen bestemmingsplan;
2. in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals opgenomen in paragraaf 5 van het vast te stellen bestemmingsplan;
3. in te stemmen met de wijzigingen en aanvullingen die het gevolg zijn van de punten als omschreven bij 2 en 3, e.e.a. zoals opgenomen in onder meer de paragrafen 2.1, 2.3.3 en 3 en de regels;
4. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
5. het bestemmingsplan Heille herziening 2008-1 gewijzigd vast te stellen conform de onder 1, 2 en 3 opgenomen wijzigingen en aanvullingen.

Sluis, 19 mei 2011

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,

J.F. Sala

INHOUD

1	INLEIDING	1
2	HERZIENING	2
2.1	PERCEEL HEILLEWEG 21	2
2.2	WIJZIGINGSBEVOEGDHEID EX ARTIKEL 3.6 WRO	4
2.3	PILOTSTUDIE LANDELIJKE BEBOUWINGSCONCENTRATIES 1996	5
3	FINANCIËLE HAALBAARHEID	8
4	PROCEDURE	9
5	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	12

1 INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan betreft de 1^e herziening van het bestemmingsplan Heille, gemeente Sluis. Aanleiding voor het opstellen van dit plan is het feit dat aan het bestemmingsplan 'Heille' door de provincie Zeeland gedeeltelijk goedkeuring onthouden is. Onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening lag er een verplichting om voor deze delen een herziening ex artikel 30 WRO op te stellen. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is deze verplichting vervallen. Echter, door de gemeente Sluis is besloten toch deze herziening op te stellen.

Het voorliggend plan dient derhalve ter reparatie van het eerder opgestelde bestemmingsplan "Heille". Bij besluit van 24 april 2007 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland het bestemmingsplan "Heille" gedeeltelijk goedgekeurd. Daarbij is goedkeuring onthouden aan de bestemming van het perceel Heilleweg 21 en aan enkele wijzigingsbevoegdheden voor het wijzigen van de vigerende bestemming naar "Woon-doeleinden", "Tuinen" en "Erven".

De te repareren onderdelen worden in hoofdstuk 2 toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt de financiële haalbaarheid behandeld. Hoofdstuk 4 beschrijft de overwegingen omtrent de overlegprocedure als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening en zal tevens worden gebruikt om te zijner tijd de reacties uit de zienswijzenprocedure weer te geven.

2 HERZIENING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de onderdelen van het bestemmingsplan "Heille" waaraan Gedeputeerde Staten van Zeeland goedkeuring onthouden heeft. Per onderdeel wordt aangegeven hoe hier mee omgegaan zal worden.

2.1 PERCEEL HEILLEWEG 21

In het vastgestelde bestemmingsplan "Heille" waren aan het perceel Heilleweg 21 de bestemmingen W6(1) en E3 toegekend, waarvoor eveneens wijzigingsbevoegdheid A was opgenomen. Door zowel de belanghebbende eigenaar, als het gemeentebestuur is daarop verzocht goedkeuring te onthouden aan de betreffende bestemmingen, hoewel om verschillende redenen.

De belanghebbende eigenaar heeft reeds eerder in de vaststellingfase in een zienswijze aangegeven dat zijn bestaande agrarisch georiënteerde bedrijvigheid met zoogkoeien en jongvee ter plaatse was wegbestemd, zonder dat er sprake was van enige voorziening of uitzicht op een doorstart elders. Echter dit heeft niet geleid tot aanpassing van het plan, nu ter plaatse geen sprake was van een op de bedrijfsactiviteit toegesneden agrarische bestemming. Voor zover sprake was van het houden van vee, was sprake van een overgangsrechtelijke situatie. Het plan is met betrekking tot het perceel Heilleweg dan ook ongewijzigd vastgesteld, waarbij de het overgangsrecht zou kunnen voorzien in een ongewijzigde voortzetting van de bedrijfsactiviteit.

Genoemde zienswijze is daarop tevens als bedenking bij Gedeputeerde Staten naar voren gebracht. Door de gemeenteraad is daarop gemotiveerd aangegeven dat er voldoende grond bestond de bestemmingsregeling, zoals die bij het vastgestelde plan opgenomen was, niet (meer) passend te achten voor de bedrijfsactiviteit ter plaatse van Heilleweg 21. Mede bepalend hiervoor is geweest dat bedrijfsbeëindiging ter plaatse binnen de planperiode van 10 jaar niet meer verzekerd was.

De bij de besluitvorming betrokken relevante feiten en af te wegen belangen waren niet in de juiste verhouding bezien, waardoor de evenwichtigheid van de belangenafweging in het geding was.

Het perceel Heilleweg 21 is in het ontwerp van deze herziening dan ook bestemd overeenkomstig de vigerende bestemming "Bedrijven met bijbehorende erven" ["(B)"] met als subbestemming "landbouwtechnisch hulpbedrijf" ["(I)"]. Ook is de wijzigingsbevoegdheid zoals voor dit perceel in het vigerende plan was opgenomen (Wijzigingsbevoegdheid A) van kracht gebleven.

Wijzigingsbevoegdheid

Hangende de zienswijzenprocedure is door de betrokken grondeigenaren aangegeven dat elders een agrarisch bedrijfsp perceel is aangekocht en zij hebben dan ook verzocht toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid. Gelet op de ligging van het betrokken perceel in de kern van het buurtschap is het gewenst de initiatiefnemers bij te staan bij de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en zo bij te dragen aan de kwaliteit van het woon- en leefmilieu ter plaatse. Initiatiefnemers hebben genoegzaam aangetoond dat is voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Bodem

Er is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Grond-, Gewas en Milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een rapportage met Projectnr 07A1009, dd 29 november 2007. De gevonden matige verontreinigingen van zink en de lichte verontreiniging met PAK behoren bij de zogenoemde "oude kern problematiek". Op bijna alle locaties die voor 1940 bebouwd zijn, worden lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK gevonden. De gevonden verontreinigingen zijn geen reden voor nader onderzoek omdat ze onder de interventiewaarden zijn. De locatie wordt dan ook geschikt geacht voor het realiseren van de beoogde woonbebouwing.

Archeologie

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouw is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Oranjewoud B.V. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het Archeologisch Rapport 2006/100 van januari 2007 dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Geconcludeerd is dat in de omgeving archeologische resten uit de Steentijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen voor kunnen komen. De archeologische verwachtingswaarde is dan ook hoog te noemen. Er is echter ook gebleken dat het plangebied tot op grote diepte is verstoord als gevolg van een eerdere bestemming als tankstation en gier/mestopslag. Bovendien is de grond na de verwijdering van de brandstoftanks tot een diepte van circa 3,0 meter –mv gesaneerd. Het oorspronkelijke bodemprofiel is hierdoor volledig verdwenen en mogelijk aanwezige archeologische sporen en resten zijn zeker vernietigd. Graafwerkzaamheden voor de beoogde bebouwing concentreert zich op dit locaties die bodemkundig reeds verstoord zijn. Vervolgonderzoek wordt dan ook niet aanbevolen.

Als tijdens de werkzaamheden toch losse sporen worden aangetroffen, bestaat er een wettelijke verplichting tot het binnen drie dagen melden hiervan aan het bevoegd gezag.

Watertoets

Het verkavelingsplan is ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen. Bij brief van 21 februari 2011, ontvangen 28 februari 2011, heeft het waterschap ingestemd met de aangereikte gegevens. Het positieve wateradvies is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Flora- en faunawet

In opdracht van initiatiefnemer is door de ZLTO een quick-scan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten van het (bureau)onderzoek zijn neergelegd in een rapportage gedateerd 21 februari 2011. Uit de quick-scan blijkt dat de twee beoogde burgerwoningen gerealiseerd kunnen worden ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing, respectievelijk verharding. Op dit moment zijn in de nabijheid van het plangebied naar verwachting alleen algemene natuurwaarden aanwezig. De kleine zoogdieren die in de directe omgeving waarschijnlijk voorkomen staan vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet. De werkzaamheden mogen niet leiden tot het verstoren van broedende vogels.

Er zijn geen Natura 2000-gebieden in de nabijheid gelegen, die nadelige gevolgen zouden kunnen ondervinden van de voorgenomen activiteit. De verwachting is dat de voorgenomen activiteiten geen nadelige effecten hebben op de soorten die beschermd worden door de Flora- en faunawet. Voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig.

Geconcludeerd is dat de Natura 2000-gebieden en de provinciale ecologische hoofdstructuur geen nadelige effecten ondervinden van de voorgenomen activiteiten.

Bestemmingsregeling

De bestemming van de bouwvlakken wordt weergegeven op de kaart en omvat de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Tuinen'. Het verkavelingsplan dat integraal op de plankaart wordt opgenomen voldoet aan het in het ontwerpbestemmingsplan gestelde ten aanzien van het aantal en de situering van de nieuwe woonbebouwing. Tevens wordt op de plankaart opgenomen dat de goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen niet meer dan 4, respectievelijk 10 meter, mag bedragen. Hiertoe wordt ook de legenda aangevuld. Aan artikel 3 lid 3 wordt daarnaast een nieuw sublid f toegevoegd, waarin voor onderhavig perceel de dakhelling wordt vastgelegd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande is het zowel gewenst als planologisch mogelijk om medewerking te verlenen aan het verzoek van initiatiefnemers om toepassing te geven aan de in het vigerende bestemmingsplan en in het ontwerpbestemmingsplan Heille, herziening 2008-1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

2.2 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID EX ARTIKEL 3.6 WRO

Door GS was tevens goedkeuring onthouden aan de wijzigingsbevoegdheden B, C en D, zoals opgenomen in artikel 18. Voor alle drie de wijzigingsbevoegdheden geldt dat in het afwegingskader voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een voorwaarde ontbreekt waarin wordt bepaald dat feitelijk dient te worden voldaan aan het doen van een investering in de omgevingskwaliteit, de vereveningsbenadering zoals die omschreven is in het Omgevingsplan Zeeland, alvorens de bevoegdheid kan worden toegepast.

Hiernavolgend wordt aandacht besteed aan het vereveningsprincipe. In de voorschriften behorend bij deze herziening wordt dit principe juridisch vertaald.

2.2.1 *Het vereveningsprincipe*

Het principe van verevening wil zeggen dat een 'rode' ontwikkeling gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet het in alle gevallen gaan om een fysiek-ruimtelijke ontwikkeling die aantoonbaar zoveel mogelijk een directe relatie heeft met het initiatief of project. De relatie kan gelegd worden op individueel niveau, op projectniveau en/of op gebiedsniveau.

Doel en motivatie voor toepassen van het principe is meer ontwikkelingsmogelijkheden te creëren voor initiatiefnemers. De gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit is voorwaarde voor het bieden van de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden. In alle gevallen moet het gaan om een fysiek-ruimtelijke ontwikkeling die aantoonbaar zoveel mogelijk een directe relatie heeft met het plan of initiatief. Verevening is aanvullend op het in de wijzigingsbevoegdheden gestelde afwegingskader.

Algemene voorwaarde bij het toepassen van het vereveningsprincipe is dat de dubbelinvestering aantoonbaar en afdwingbaar wordt geregeld. Het afsluiten van een private overeenkomst is één van de mogelijkheden om aan deze voorwaarde te voldoen.

Door de provincie Zeeland is een 'handreiking verevening' opgesteld (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 15 januari 2008). De handreiking verevening geeft een nadere uitwerking aan het in het Omgevingsplan opgenomen principe. Voor het toevoegen van een woning van ten minste 400 m³ aan een landelijke bebouwingsconcentratie dient een investering van € 20,- per m³ in de omgevingskwaliteit plaats te vinden. Dit uitgangspunt wordt onverkort overgenomen in de voorschriften, waarbij het in te dienen plan om te komen tot ruimtelijke kwaliteitswinst ter beoordeling wordt voorgelegd aan een landschapsdeskundige en wordt gewaarborgd middels een privaatrechtelijke overeenkomst.

2.2.2 Sloop en heroprichting

Daarnaast is in de beoordeling van GS aangegeven dat bij wijzigingsbevoegdheid C uit het bestemmingsplan "Heille" voorwaarden ontbreken die de sloop van bestaande bebouwing en het voorkomen van heroprichting van een agrarisch bedrijf dienen te waarborgen. In de voorschriften behorend bij deze herziening zijn deze voorwaarden juridisch vertaald middels een aanvulling van de voorwaarden waaraan voldaan moet worden voor wijziging. De betreffende wijzigingsbevoegdheid blijft wijzigingsbevoegdheid C.

2.3 PILOTSTUDIE LANDELIJKE BEBOUWINGSCONCENTRATIES 1996

Daarnaast zijn bedenkingen ingediend tegen de wijzigingsbevoegdheden B, C en D uit het bestemmingsplan "Heille", aangezien de locaties gebaseerd zijn op de 'Pilotstudie landelijke bebouwingsconcentraties' uit 1996. Aangezien alle wijzigingsbevoegdheden betrekking hebben op woningbouw, wordt de vraag gesteld of in Heille wel behoefte is aan (zoveel) woningbouw.

Door Gedeputeerde Staten is niet aangenomen dat de uitgevoerde 'pilotstudie' zonder meer verouderd is, aangezien het karakter van een landelijke bebouwingsconcentratie in de loop der tijd niet ineens nieuwe plaatsen oplevert die voor invulling in aanmerking komen. Wel werd voorgesteld de pilotstudie te actualiseren en te toetsen aan nieuw beleid.

In het bestemmingsplan "Heille" diende de pilotstudie met name als stedenbouwkundige onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de locaties van de wijzigingsbevoegdheden. Gelet op het laagdynamische karakter van Heille zijn er stedenbouwkundig nauwelijks wijzigingen. Voor wat betreft de behoefte aan woningbouw kan worden gesteld dat alvorens het besluit te nemen het bestemmingsplan te wijzigen, getoetst zal worden aan de gemeentelijke en provinciale woningbouwprogrammering.

Hiernavolgend wordt ingegaan op relevant actueel beleid, te weten bouwen in het Nationaal Landschap en het Omgevingsplan Zeeland.

2.3.1 *Nota Ruimte - Bouwen in Nationaal Landschap*

Met de vaststelling van het beleid voor Nationale Landschappen in de Nota Ruimte is het behoud en de versterking van de meest waardevolle cultuurlandschappen stevig op de kaart gezet.

In de Nota Ruimte heeft het Rijk twintig Nationale Landschappen aangewezen. Dat zijn gebieden met internationaal zeldzame, unieke en nationaal kenmerkende landschappelijke kwaliteiten. Ze vertellen het verhaal van Nederland. De bijzondere natuurlijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van het landschap moeten behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

De kernkwaliteiten van Nationale Landschappen zijn bepalend voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Uitgangspunt is – zoals gezegd – dat ontwikkeling door kan gaan of zelfs geïntensiveerd kan worden, als die kwaliteiten worden behouden of versterkt (het zogenaamde 'ja, mits'-principe).

In het Omgevingsplan wordt door de Provincie Zeeland de kernkwaliteiten en globale begrenzing van de Zeeuwse Nationale Landschappen uitgewerkt. Het Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland bestaat uit drie deelgebieden: Walcheren, Zak van Zuid-Beveland en West Zeeuws-Vlaanderen. Het onderhavig plangebied, Heille, is gelegen in het Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen.

De realisatie van woningbouw is binnen Nationale Landschappen in principe alleen toegestaan voor de opvang van de eigen bevolkingsgroei, het zogenaamde 'migratiesaldo nul'. Daarnaast worden in de Nota Ruimte enkele argumenten genoemd die overschrijding van het migratiesaldo-nul mogelijk maken. Voorbeelden hiervan zijn negatieve bevolkingsontwikkeling, bijdrage aan behoud economische vitaliteit, leefbaarheid en draagvlak voor voorzieningen.

2.3.2 *Omgevingsplan Zeeland*

Daarnaast is het, ingevolge bladzijde 151 van het Omgevingsplan, toegestaan dat in landelijke bebouwingsconcentraties (buurtschappen), waar Heille onder valt, nieuwe woningen worden toegevoegd, mits dit stedenbouwkundige en landschappelijke meerwaarde oplevert. Uitgangspunt vormt het bestaande stratenpatroon waaraan, ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen, géén nieuwe straten toegevoegd mogen worden. Tevens dient een investering gedaan te worden in de omgevingskwaliteit (verevening).

2.3.3 *Provinciale ruimtelijke verordening Zeeland*

Op 9 april 2010 is door Provinciale Staten de Provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. Conform het in het Omgevingsplan opgenomen beleid is ook in de verordening opgenomen dat in landelijke bebouwingsconcentraties c.q. buurtschappen nieuwe woningen mogen worden toegevoegd mits dit stedenbouwkundige en landschappelijke meerwaarde oplevert. Blijvend uitgangspunt wordt gevormd door het bestaande stratenpatroon waaraan, ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen, géén nieuwe straten toegevoegd mogen worden. Tevens dient een investering in de omgevingskwaliteit plaats te vinden.

Naast de per woonmogelijkheid aangegeven specifieke voorwaarden zijn de volgende algemene randvoorwaarden van toepassing op het toevoegen van nieuwe woningen in het landelijk gebied:

- het mag geen belemmeringen opleveren voor de agrarische bedrijfsvoering;
- de woningen zullen niet betrokken worden bij de analyse voor de taakstelling 50 - 50 inbreiding – uitbreiding;
- kleinschalige projecten (10 woningen of minder) zullen niet betrokken worden bij de analyse van de bundelingdoelstellingen per regio.

In de voorschriften behorend bij deze herziening is, zoals gezegd, een voorwaarde voor het toepassen van de vereveningsbenadering, opgenomen. Daarnaast wordt gesteld dat de wijzigingsbevoegdheden slechts toegepast mogen worden wanneer aangetoond is dat de toe te voegen woningen passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. De locaties kunnen, mede op basis van de 'pilotstudie landelijke bebouwingsconcentraties', gezien worden als de locaties waar vanuit stedenbouwkundig oogpunt inbreidingsmogelijkheden aanvaardbaar zijn.

2.3.4 **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat de pilotstudie in de plantoelichting met name een rol speelt op het gebied van stedenbouwkundige inpassing en in die zin nog een rol kan spelen. Van strijdigheid met actueel beleid is niet gebleken. Woningbouw kan slechts plaatsvinden na toepassen van de wijzigingsprocedure, waarbij getoetst zal worden aan de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

3 FINANCIËLE HAALBAARHEID

De in de voorgaande paragraaf omschreven bouwmogelijkheden, die na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden uitgevoerd, zijn bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

De financiële uitvoerbaarheid van de wijzigingsplannen, daaronder de uit hoofde van de grondexploitatie wet verplicht te verhalen kosten mede begrepen, dient ten tijde van het opstellen van het wijzigingsplan inzichtelijk te worden gemaakt.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering en/of tijdvak hoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van twee vrijstaande woningen op het perceel Heilleweg 21 is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken vastgelegd met betrekking tot een sluitende planexploitatie. De financiële haalbaarheid van de totale ontwikkeling is daarmee verzekerd. Op basis van het bovenstaande is geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan en er is dan ook geen verplichting om een exploitatieplan op te stellen.

4 PROCEDURE

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Onderhavig plan is onderdeel geweest van ambtelijk overleg met de provincie en het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen. De gemaakte opmerkingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt, waardoor de belangen van de bij het plan betrokken instanties in voldoende mate is gewaarborgd.

Met ingang van 17 december 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan Heille, Herziening 2008-1 voor een ieder ter inzage gelegen voor een periode van zes weken. Gedurende de termijn van ter inzage zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In deze paragraaf is een samenvatting van de ingediende zienswijzen opgenomen, alsmede de overwegingen van het gemeentebestuur ten aanzien van deze zienswijzen.

1. Bij brief van 18 januari 2010, ontvangen op 22 januari 2010, is de volgende zienswijze tijdig ingediend:
 - a. Aangenomen wordt dat de criteria voor bouwen in het buitengebied onverkort gelden. Voor deze stelling wordt aangesloten bij hetgeen op pagina 6 van de Pilotstudie landelijke bebouwingsconcentraties wordt opgemerkt. Uitgangspunt is het tegengaan van versterking. Deze 1^e herziening is naar de mening van betrokkene in strijd met het Omgevingsplan 2006-2012 en daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
 - b. Zoals ook is aangevoerd in de procedure gericht tegen het bestemmingsplan Heille, is niet aangetoond dat er behoefte is aan woningbouw. Gelet op de afname van het aantal inwoners, en de provinciale rem op nieuwbouw, klemt dit des te meer.
 - c. De in de Pilotstudie aangedragen argumenten om te komen tot woningbouw berusten op emotionele gronden zoals sociaal-economische gebondenheid. Deze argumenten mogen geen doorslaggevend aanleiding vormen het buitengebied te versterken. De woonkernen van de gemeente bieden voldoende mogelijkheden.
 - d. Gelet op het vorenstaande is er bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheden voor de gebieden B, C en D, zelfs nu een vereveningsparagraaf is opgenomen. In voorkomende gevallen kan al dan niet tot een bestemmingsplanwijziging worden overgegaan. Er kunnen dan betere waarborgen voor het behoud en de versterking van het Nationaal Landschap worden ingebouwd.

Overwegingen gemeente

- a. en b. Anders dan voor andere locaties in het buitengebied kunnen, blijktens het provinciaal beleid zoals vastgelegd in het Omgevingsplan en bestendigd in de Provinciaal ruimtelijke verordening, aan landelijke bebouwingsconcentraties of buurtschappen zoals Heille, woningen worden toegevoegd. De voorwaarden hiervoor zijn tevens verwoord in de toelichting van onderhavige herziening en omvatten onder meer de eis dat de toevoeging van nieuwe woningen een stedenbouwkundige en landschappelijke meerwaarde oplevert. Er is geen grond te veronderstellen dat het beleid zó dient te worden uitgelegd dat de vraag naar woningbouw dient te zijn aangetoond. Het enkele feit dat sprake is van een krimp van de bevolking houdt niet in dat voor specifieke locaties als de wijzigingsgebieden B, C en D geen vraag zou kunnen ont-

staan. Deze locaties bieden immers een wezenlijk ander woon- en leefklimaat als de ontwikkeling van kleinschalige woonwijken als IJzendijke Oost. Er is dan ook geen sprake van strijd met het provinciaal beleid zoals dat in het Omgevingsplan of de Provinciale ruimtelijke verordening is vastgelegd.

- c. en d. De Pilotstudie vormde bij de opstelling daarvan een planologisch kader om te komen tot woningbouw in de kleine kernen. Inmiddels is de planologische verankering van deze mogelijkheden vastgelegd in het provinciaal beleid. Uitgangspunt hierbij zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke meerwaarde die de nieuwe woningen dienen te hebben. Deze meerwaarde is vastgelegd in de ruimtelijke uitgangspunten voor de wijzigingsgebieden en de vereveningsverplichting. Onder meer aspecten als sloop en investering in ruimtelijke kwaliteitswinst zijn daarmee geregeld. De kwaliteiten van het Nationaal Landschap worden dan ook niet aangetast. Het originele stratenpatroon wijzigt niet, noch is sprake van een aantasting van het polderlandschap of de wijze waarop dit is ontstaan. In de Pilotstudie opgenomen argumenten van sociaal-economische aard vormen dan ook zeker niet meer de enige grondslag meer om de wijzigingsgebieden aan te wijzen. Doordat de woningen die als gevolg van de wijzigingsbevoegdheden gerealiseerd kunnen worden, opgenomen dienen te zijn in de woningbouwprogrammering wordt voorkomen dat alle gebieden gelijktijdig ontwikkeld kunnen worden. Doordat sprake is van een wijzigingsbevoegdheid waaraan strenge eisen worden gesteld, zijn wij van mening dat de belangen van derden voldoende zijn gewaarborgd. Het opstellen van een separaat bestemmingsplan per ontwikkeling als deze zich voordoen leidt niet tot een betere bescherming van betrokken belangen, nu hieraan hetzelfde afwegingskader ten grondslag ligt.
De zienswijze leidt dan ook niet tot een aanpassing van het plan.

2. Bij ongedateerde brief, ontvangen op 27 januari 2010, is de volgende zienswijze tijdig ingediend:
 - a. Een deel van de bedrijfsbebouwing op het perceel van betrokkene is buiten het bouwvlak gelegen. Verzocht wordt de grens van het bouwvlak aan de oostzijde van het perceel te laten samenvallen met de bestemmingsgrens.

Overwegingen gemeente

- a. Aan het perceel van betrokkene was reeds in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse woningen te realiseren. Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid is ook in onderhavig ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Betrokkene heeft inmiddels te kennen gegeven dat hij een agrarisch perceel elders heeft verworven en graag gebruik wil maken van deze wijzigingsbevoegdheid om ter plaatse van het perceel Heilleweg 21, naast de bestaande bedrijfswoning, twee vrijstaande woningen te realiseren. In beginsel kan aan een dergelijk verzoek medewerking worden verleend, indien door de initiatiefnemer wordt aangetoond dat aan de in het plan opgenomen voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. In onderhavig geval heeft initiatiefnemer alle hiertoe benodigde onderzoeken overgelegd en is gebleken dat er vanuit het oogpunt van milieu, archeologie, water of het voorkomen van flora en fauna geen belemmeringen zijn voor het oprichten van woonbebouwing ter plaatse. Ook voldoet de aangeleverde tekening ten aanzien van de gewenste bouwvlakken aan de voorwaarden voor wijziging. Eén en ander geeft ons dan ook aanleiding het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen. Dit houdt in dat de toelichting wordt aangevuld met

de overwegingen ten aanzien van de voorwaarden waaronder toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, inclusief de resultaten van de overgelegde onderzoeken. De onderzoeken worden tevens als bijlage opgenomen bij het vastgestelde bestemmingsplan. Ook is een aanvulling van de financiële paragraaf opgenomen.

Als gevolg van het vorenstaande heeft betrokkene geen belang meer bij de in de zienswijze gevraagde aanpassing van het bouwvlak ten behoeve van de bedrijfsbouw. Een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze blijft dan ook achterwege.

5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) inwerking getreden. De voorliggende herziening van het bestemmingsplan Heille is daar waar nodig aangepast als gevolg van de WABO.

Ook heeft een aanvulling plaatsgevonden van het actuele beleidskader waaraan de in de herziening geschetste ontwikkelingen worden getoetst. Hiertoe is een paragraaf 2.3.3 aan de toelichting toegevoegd waarin het beleid zoals opgenomen in de Provinciale ruimtelijke verordening, is verwoord.

Als gevolg van de toevoeging van een nieuw sublid f aan artikel 3, lid 3 wordt aan de regels een nieuw kopje A2 tussengevoegd en wordt kopje A2 hernoemd als A3.

Als gevolg van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied A wijzigt hetgeen is opgenomen onder A3 (lid 3 van artikel 18 en voorheen A2) als volgt:

- Aanhef: "A" vervalt.
- Sublid e vervalt, evenals sublid j.
- De overige subleden worden dienovereenkomstig vernoemd.

Datum vergadering	19 mei 2011	Nr.	10
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Heille herziening 2008-1		
Portefeuillehouder	wethouder P.P.M. Ploegaert MPM		
Samenvatting			
<p>Het ontwerpbestemmingsplan Heille herziening 2008-1 heeft met ingang van 17 december 2009 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure. Er zijn gedurende de periode van terinzagelegging twee zienswijzen ingediend, één zienswijze is gericht tegen de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden en één tegen het aan het perceel Heilleweg 21 toegekende bouwvlak. Daarnaast heeft actualisering van het plan als gevolg van de WABO plaatsgevonden.</p> <p>Uw raad dient nu met inachtneming van deze zienswijzen een besluit te nemen over het gewijzigd vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid tijdens het besluitvormingstraject is de voorgestelde gewijzigde tekst in blauw weergegeven.</p>			

Aan de raad,

Uw raad is bevoegd ten aanzien van het bestemmingsplan Heille herziening 2008-1 tot gewijzigde vaststelling over te gaan. Hierbij dient u de ingediende zienswijzen in acht te nemen. Omdat het plan voor 1 januari 2010 als ontwerp ter inzage is gelegd behoeft het nog niet in de standaard digitale versie te worden vastgesteld, maar is het analoge (papieren) exemplaar leidend en kan worden volstaan met een publicatie op de website van een PDF-versie.

Deze herziening omvat maar een beperkt deel van het grondgebied van Heille, te weten de gebieden waaraan een wijzigingsbevoegdheid is toegekend. Voor de gebieden B, C en D is dat een reparatie van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw, voor deelgebied A is dat een actualisering van de bestemming, omdat aan het perceel (Heilleweg 21) in het bestemmingsplan Heille goedkeuring was onthouden. Tegen de wederom opgenomen wijzigingsbevoegdheden B t/m D is een zienswijze ingediend. Nu de voorwaarden waaronder toepassing gegeven kan worden aan de wijzigingsbevoegdheid in de fase voor het ontwerp ter inzage werd gelegd in overleg met de provincie zijn aangescherpt, zijn de belangen van derden naar onze mening voldoende gewaarborgd. Deze zienswijze hebben wij dan ook gemotiveerd weerlegd, wat is weergegeven in paragraaf 4 van het gewijzigd vast te stellen plan. De zienswijze behoeft ons inziens dan ook niet tot aanpassing van het plan te leiden.

Inmiddels is door het verstrijken van de tijd de zienswijze voor het te wijzigen bouwvlak Heilleweg 21 niet meer actueel, de betrokken eigenaren hebben te kennen gegeven gebruik te willen maken van de wijzigingsbevoegdheid die op het perceel rust. Het verzoek omvat twee vrijstaande woningen op twee nieuw te realiseren kavels met de bestemming Woondoeleinden, Erven en Tuin. Deze wijzigingsbevoegdheid A is ook al in het vigerende bestemmingsplan opgenomen, zodat tegen de voorgestelde wijziging, waarbij een rechtstreekse woonbestemming wordt opgenomen, geen bezwaar bestaat. Vanzelfsprekend dient wel aan de voorwaarden voor wijziging te worden voldaan. Nu door initiatiefnemers een bodemonderzoek en een flora- en faunaonderzoek zijn overgelegd en zij hebben ingestemd met het sluiten van de benodigde anterieure overeenkomst, waarbij zij de kosten van mogelijke planschade, de te wijzigen bestemmingsplankaart en de overige plankosten op zich nemen, is er geen belemmering om tot gewijzigde vaststelling over te gaan. Op deze wijze is ook voorzien in het verplichte kostenverhaal zoals omschreven in de Grondexploitatiewet. Er behoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Besluit van de Raad	
d.d.	

De zienswijze als eerder genoemd en welke gericht was tegen de wijzigingsbevoegdheden B, C en D is ook expliciet niet gericht tegen deze wijzigingsbevoegdheid A, juist omdat die ook al in het vigerende plan zit. Er vindt dan ook geen onevenredige aantasting van de belangen van derden plaats. Gelet op de wijziging van de bestemming waarbij wonen mogelijk wordt gemaakt ten koste van de bedrijfsbestemming, is zelfs sprake van een zeer gewenste ontwikkeling.

Deze wijziging leidt tot een aantal aanpassingen in de regels en vanzelfsprekend op de kaart. Deze zijn verwoord in de paragrafen 2.1, 2.3.3 en 3 van de toelichting en in de regels. Ook is, mede als gevolg van de in werking treding van de WABO, een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan voorzien. Deze zijn opgenomen in paragraaf 5 van de toelichting. Hiermee ontstaat een compleet beeld van het vast te stellen plan, wat voldoende kan worden geacht om in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen.

Resumerend stellen wij u dan ook voor in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen en het bestemmingsplan Heille herziening 2008-1 gewijzigd vast te stellen, alsmede om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

De commissie Ruimte/AB heeft het voorstel op 02 mei 2011 besproken en geadviseerd om het als A(fdoenings) stuk ter besluitvorming in behandeling te nemen.

Oostburg, 12 april 2011

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

J. Dijkstra

J.F. Sala

Bijlage(n):

geen

Ter inzage liggende stukken:

1. het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan met bijlagen.