

Datum vergadering	27 september 2012	Nr.	13
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het niet vaststellen van een exploitatieplan voor en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "De Lindenhoeve Sluis".		
Portefeuillehouder	wethouder P.P.M. Ploegaert MPM		
Samenvatting			
Het ontwerpbestemmingsplan "De Lindenhoeve Sluis" heeft betrekking op het perceel Beestenmarkt 4 te Sluis. Bestemmingsplanwijziging voor de Lindenhoeve te Sluis is noodzakelijk voor het mogelijk maken van de beoogde uitbreidingsplannen met detailhandel en optimalisatie van de horecafunctie. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 21 juni 2012 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend; door de initiatiefnemer zelf. De zienswijze heeft betrekking op de minimale en maximale dakhelling die is opgenomen in de regels en op het bouwvlak op de verbeelding. Het beoogde bouwplan van de initiatiefnemer is op deze punten in strijd met het ontwerpbestemmingsplan. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen belemmeringen om het bestemmingsplan op deze punten gewijzigd vast te stellen. Naast deze aanpassingen stellen wij voor om de molenbiotoop van de molen "De Brak" in Sluis op te nemen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.			

Aan de raad,

Het bestemmingsplan "De Lindenhoeve Sluis" voorziet in het planologisch mogelijk maken van de beoogde uitbreidingsplannen met detailhandel en optimalisatie van de horecafunctie van de Lindenhoeve, Beestenmarkt 4 te Sluis.

Op dit moment is restaurant De Lindenhoeve gevestigd op het perceel Beestenmarkt 4 te Sluis. De eigenaar wenst detailhandel in de plint toe te voegen en de restaurantfunctie intern te verplaatsen en te optimaliseren. Het toevoegen van detailhandel in de plint aan de Plompe Toren sluit aan op de rapportage 'De nieuwe gemeente Sluis, Ruimtelijk-economische visie en plan van aanpak' (vastgesteld 25 januari 2005). Hierin wordt geconstateerd dat de Plompe Toren deels enkelzijdig bewinkeld is en dat de (zicht)relatie tussen de Beestenmarkt en Nieuwstraat zwak tot matig is. Door het toevoegen van detailhandel in de plint wordt de verbinding van het "winkelrondje Sluis" tussen de Plompe Toren en de Nieuwstraat versterkt. Voor het mogelijk maken van het beoogde bouwplan is wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan (plannummer NL.IMRO.1714.BPlindenhoeve12-ON02) heeft met ingang van 21 juni 2012 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC). Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Van de terinzagelegging is op 20 juni 2012 kennis gegeven in de Staatscourant en het Zeeuws Vlaams Advertentieblad. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website. Binnen de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend door de initiatiefnemer zelf, omdat zijn beoogde bouwplan op twee punten in strijd is met het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze heeft betrekking op de minimale en maximale dakhelling en het opgenomen bouwvlak.

In het ontwerpbestemmingsplan is een minimale (35°) en maximale (50°) dakhelling opgenomen. Niet alle daken van het beoogde bouwplan, waaronder de hoektoren, voldoen aan deze regel. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren voor het wijzigen van het bestemmingsplan op dit punt. Wel stellen wij voor om de dakhelling te vervangen door een maximale bouwhoogte van 11,3 meter. Deze maximale bouwhoogte is in overstemming met de bestaande situatie; de bestaande schuur heeft ook een bouwhoogte van 11,3 meter.

Besluit van de Raad	Het voorstel wordt zonder hoofdelijke stemming unaniem aangenomen.
d.d. 27 september 2012	



Verder ligt de uitbouw aan de achterzijde iets buiten het bouwvlak zoals opgenomen op de verbeelding (plankaart). Gevraagd wordt om het bouwvlak aan te passen conform de nieuwe achtergevelbelijning. De aanpassing betreft een kleine wijziging, waardoor er ruimtelijk gezien geen bezwaren zijn. Wij stellen voor het bestemmingsplan ook op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening dient binnen een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van een molen een zekere mate van vrije windvang gewaarborgd te zijn. De Lindenhoeve is op een afstand van ca. 120m tot de molen "De Brak" te Sluis gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een vrijwaringszone voor een molenbiotoop. In het kader van een goede ruimtelijke ordening stellen wij uw raad dan ook voor om, bij wijze van ambtshalve aanpassing, de molenbiotoop toe te voegen en het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen. Voor de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' is aansluiting gezocht bij het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'. In de toelichting zal een beschrijving van de molenbiotoop toegevoegd worden.

Het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is niet noodzakelijk, want er is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan 'De Lindenhoeve Sluis' gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

De commissie Ruimte/AB heeft het voorstel op 13 september 2012 besproken en geadviseerd om het als A(fdoenings)stuk ter besluitvorming in behandeling te nemen.

Oostburg, 14 augustus 2012

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De wnd. burgemeester,

J. Dijkstra

J. Suurmond

Bijlage(n):

- a. De zienswijze van S. Langenberg
- b. Conceptbrief ter beantwoording op de zienswijze van S. Langenberg
- c. Verbeelding nieuwe situatie
- d. Aanduidingsregel voor Vrijwaringszone molenbiotoop

Ter inzage liggende stukken:

- 1. Het ontwerpbestemmingsplan "De Lindenhoeve Sluis"

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 augustus 2012,
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

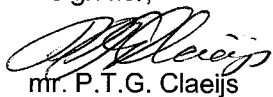
BESLUIT:

1. De zienswijze van de heer S. Langenberg ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijze van de heer S. Langenberg te honoreren en in te stemmen met de beantwoording conform bijlage b en c;
3. Een aanduiding 'Vrijwaringszone molenbiotoop' toe te voegen aan de regels conform bijlage d;
4. Het bestemmingsplan "De Lindenhoeve Sluis" (plannummer NL.IMRO.1714.BPlindenhoeve12-ON02) bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende onderzoeksresultaten gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de onder punt b. en c. voorgestelde wijzigingen;
5. Het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als plannummer NL.IMRO.1714.BPlindenhoeve12-VG01.

Oostburg, 27 september 2012

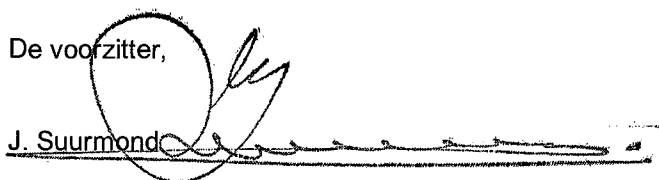
DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,



J. Suurmond