

Datum vergadering		Nr.	09
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan.		
Portefeuillehouder	wethouder P.P.M. Ploegaert MPM		
Samenvatting			
Het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' is opgesteld en in procedure gebracht in het kader van de inhaalslag bestemmingsplannen. Het plan past binnen de kaders van het provinciale beleid. Het bestemmingsplan heeft in belangrijke mate een consoliderend karakter. Slechts enkele nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vijftientwintig zienswijzen ingediend. Een aantal van de ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Tevens worden enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Daarom stellen wij voor om het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' gewijzigd vast te stellen.			

Aan de raad,

Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' (NL.IMRO.1714.bpkleinekernen-ON01) is opgesteld en in procedure gebracht in het kader van de inhaalslag bestemmingsplannen (actualisering van verouderde bestemmingsplannen). Het bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische regeling van de volgende elf kernen: Draaibrug, Groede, Hoofdplaat, Nieuwvliet, Retranchement, Schoondijke, Sint Anna ter Muiden, Sint Kruis, Terhofstede, Waterlandkerkje en Zuidzande.

Het plan past binnen de kaders van het provinciale beleid (Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018). Het bestemmingsplan heeft in belangrijke mate een consoliderend karakter. Slechts enkele nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' (NL.IMRO.1714.bpkleinekernen-ON01) heeft in de periode van 3 maart 2013 tot en met 15 april 2013 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 en via ruimtelijkeplannen.nl.

Van de terinzagelegging is op 27 februari 2013 kennis gegeven in het Zeeuws Vlaams Advertentieblad en op 1 maart 2013 in de Staatscourant. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

In de publicatie is mede bekendheid gegeven aan de mogelijkheid om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Binnen de terinzagelegging zijn vijftientwintig zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en dus ontvankelijk. De zienswijzen zijn opgenomen in de bijlage als zienswijzenrapport. Een aantal van de ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Tevens worden er enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Deze zijn in een overzicht als bijlage bijgevoegd.

Besluit van de Raad d.d. 27 juni 2013	Het besluit van het amendement, ingediend door de fractie Nieuw Gemeentebelang, wordt als volgt aangepast: te wijzigendat, middels een wijzigingsbevoegdheid, op de locatie Sectie K.... Het aangepaste amendement wordt zonder hoofdelijke stemming unaniem aangenomen. Het geamendeerde voorstel wordt zonder hoofdelijke stemming unaniem aangenomen.
---	---

Zienswijzenrapport 'Kleine kernen Sluis'

Een belangrijk deel van de ingediende zienswijzen is gericht op het toevoegen van woningen. Deze zijn in te delen in vier categorieën; bestaande afspraken, bedrijfswoningen, nieuwe initiatieven en ruimte voor ruimte.

Toevoegen van woningen, bestaande afspraken

In twee situaties is er sprake van een verzoek voor het toevoegen van een woning waarbij medewerking is toegezegd voor het vaststellen van de Structuurvisie 'Goed Leven'.

- Voorstraat/Provincialeweg ong. te Groede
- Killedijk 16 te Retranchement

Met beide initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor de kosten als bedoeld in artikel 6.12 Wro anderszins verzekerd zijn.

Toevoegen van bedrijfswoningen

In twee situaties is er sprake van een uitzonderingssituatie; namelijk het toevoegen van een bedrijfswoning. Wij achten het van belang dat deze bedrijven beschikken over een bedrijfswoning.

- Molenstraat 25A te Retranchement (geen zienswijze, opgenomen als ambtshalve aanpassing)
- Roeselaerestraat 4 te Sint Kruis

Voor beide bedrijfswoningen stellen wij voor om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan. Het rechtstreeks bestemmen is alleen mogelijk indien aangetoond is dat de realisatie van een bedrijfswoning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien het verplichte kostenverhaal (Grondexploitatiewet) verzekerd is. Op basis van het verplichte kostenverhaal kunnen wij ook afspraken maken over het vragen van een vereveningsbijdrage (Fonds Woningbouwontwikkeling).

Toevoegen van woningen, nieuwe initiatieven

Wij stellen voor om de volgende zienswijzen gericht op het toevoegen van woningen niet te honoreren, omdat er geen sprake is van in het verleden gemaakte afspraken met de initiatiefnemers. De verzoeken zijn namelijk ingediend na het vaststellen van de Structuurvisie 'Goed Leven'.

- Marktpllein 15 te Sluis (Sint Anna ter Muiden)
- Zwinstraat ong. te Retranchement

Toevoegen van woningen, ruimte voor ruimte

In de vigerende bestemmingsplannen zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor woningbouw. Bij deze wijzigingsbevoegdheden is het toevoegen van woningen geen doel op zich, maar staat de ontwikkeling in het teken van ruimtelijke kwaliteitswinst (bijvoorbeeld saneren van bedrijfslocaties of het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen). Op basis van onze Structuurvisie 'Goed Leven' en de krimpproblematiek in onze regio, hebben wij in het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' het aantal woningen per wijzigingsbevoegdheid naar beneden bijgesteld, maar zijn de wijzigingsbevoegdheden op zich behouden.

- Prinses Wilhelminastraat 20 te Nieuwvliet
Gelet op de bestaande wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan 'Kom Nieuwvliet' (maximaal zes woningen), een logische kavelindeling, de omvang van het perceel, de omvang van de percelen in de omgeving stellen wij voor om maximaal vier woningen toe te staan in plaats van drie (ontwerpbestemmingsplan).
- Kersenlaan 8 te Hoofdplaat
Wij hechten belang aan het behoud van de kerk in Hoofdplaat. Daarom stellen wij voor om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor deze kerk - passend binnen de eisen van het Bisdom van Breda - van 'Maatschappelijk' naar 'Detailhandel', 'Kantoren', 'Horeca' tot en met categorie 1c en/of 'Wonen'.

- Blekestraat 16 te Groede
De voormalige gymzaal in Groede is eigendom van de gemeente en komt in aanmerking voor verkoop. Inmiddels hebben verschillende potentiële kopers interesse getoond in het pand. Deze potentiële kopers hebben uiteenlopende plannen:

Behoud object (opknappen)

- Maatschappelijke functie; musea
Rechtstreeks mogelijk op basis van het bestemmingsplan
- Andere functies; workshops, productie streekproducten met rondleiding
Mogelijk op basis van beleid Planologische kruimelgevallen

Sloop object (wijziging bestemmingsplan)

- Woningbouw
Gelet op de bestaande wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan 'Kom Groede' naar woningbouw, de Structuurvisie 'Goed Leven', een logische kavelindeling, de omvang van het perceel stellen wij voor maximaal twee woningen toe te staan.
- Garageboxen

Functiewijziging Traverse 20 te Groede

De aannemer aan de Traverse 20 te Groede voelt zich genooddaakt zijn bedrijf te verplaatsen naar het bedrijventerrein Deltahoek te Breskens door aanhoudende klachten van uit de omgeving. Omdat wij het belangrijk vinden dat het bestaande gebouw een functie blijft behouden, willen wij voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid opnemen naar de bestemming 'Horeca' voor het mogelijk maken van lichte horeca tot en met categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten alsmede voor een snackbar.

Voor de overige zienswijzen verwijzen wij u naar het bijgevoegde zienswijzenrapport.

Ambtshalve aanpassingen

Het bestemmingsplan is afgestemd op het gemeentelijke Groenbeheerplan. Van percelen in gemeentelijk eigendom die op basis van het gemeentelijke Groenbeheerplan voor verkoop in aanmerking komen is de bestemming gecontroleerd. Daar waar mogelijk en gewenst is deze aangepast zodat een bestemmingswijziging bij daadwerkelijke verkoop niet nodig is.

De eigenaar van het perceel Prinses Irenestraat 1 te Schoondijke heeft verzocht om het bouwvlak van dit perceel aan de voorzijde te vergroten. Dit verzoek is bij ons nog maar sinds 30 mei 2013 bekend. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren om het bouwvlak aan de voorzijde te vergroten in lijn met de aangrenzende woningen. Daarom stellen wij voor het bouwvlak te vergroten als ambtshalve aanpassing.

Voor een compleet overzicht van de ambtshalve wijzigingen verwijzen we naar de bijlage.

Beeldkwaliteitsplan

Op het beeldkwaliteitsplan voor Sint Anna ter Muiden zijn geen zienswijzen ingediend (zie bijlage 1 van het bijlagenboek behorende bij het bestemmingsplan). Wij stellen daarom voor het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als welstandsbeleid.

Conclusie

Gezien bovenstaande stellen wij voor om het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' (NL.IMRO.1714.bpkleinekernen-ON01) gewijzigd vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan als welstandsbeleid vast te stellen.

Oostburg, 18 juni 2013

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De wnd. burgemeester,

J. Dijkstra

J. Suurmond

Bijlage(n):

- a. Zienswijzenrapport 'Kleine kernen Sluis'
- b. Overzicht ambtshalve aanpassingen

Ter inzage liggende stukken:

- 1. Ontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 juni 2013 ;

gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

- a. alle vijftientwintig zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- b. in te stemmen met het 'zienswijzenrapport Kleine kernen Sluis' conform bijlage a.;
- c. in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen conform bijlage b.;
- d. het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' (NL.IMRO.1714.bpkleinekernen-ON01), bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende bijlagen, gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de onder punt b. en c. voorgestelde wijzigingen;
- e. het beeldkwaliteitplan 'Sint Anna ter Muiden' (bijlage 1 van het bijlagenboek behorende bij het bestemmingsplan) vast te stellen als welstandsbeleid;
- f. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als plannummer NL.IMRO.1714.bpkleinekernen-VG01;
- g. geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten van de exploitatie anderszins zijn verzekerd;

met dien verstande dat, naar aanleiding van het aangenomen amendement van de fractie Nieuw Gemeentebelang, aan het besluit wordt toegevoegd:

- het bestemmingsplan "Kleine kernen Sluis", voor de kern Retranchement zodanig te wijzigen dat, middels een wijzigingsbevoegdheid, op de locatie Sectie K, no. 366, gelegen aan de Zwinstraat te Retranchement, de bouw van een woning mogelijk wordt gemaakt en het hiervoor genoemde dus in de betreffende bestemmingsplankaart wordt opgenomen.

Oostburg, 27 juni 2013

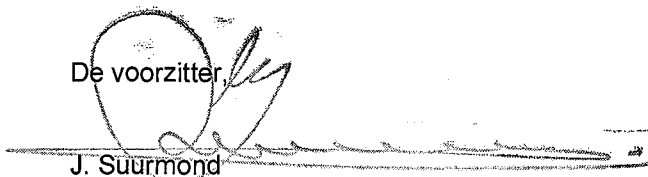
DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



Mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,



J. Suurmond

Datum vergadering:	27 juni 2013
Agendapunt:	9
Onderwerp:	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Kleine Kernen Sluis"
Ingediend door:	fractie Nieuw Gemeentebelang

De raad van de gemeente Sluis,

Gelezen het raadsvoorstel m.b.t. het vaststellen van het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan.

Gelezen de zienswijze ingediend door dhr. I.P. de Winne te Retranchement en de afwijzing van dit verzoek door het College, om de bouw van een woning mogelijk te maken op het perceel Sectie K, no. 366, gelegen aan de Zwinstraat te Retranchement.

Overwegende dat: De onderbouwing van de argumentatie om wel woningbouw toe te staan op de hoek Markt/Zwinstraat en naast restaurant "Grenzeloos", en niet op het perceel no. 366, (naast het voormalige restaurant "Jopie"), op basis van "beperkte ruimtelijke kwaliteit", volledig ontbreekt!

Voorts overwegende dat in het kader van de dorpsvisie Retranchement en de compensatie voor het verlies van de camping "Sandplaat" zowel door de provincie als door de gemeente mogelijke woningbouw als compensatiemogelijkheid wordt voorgesteld, en dat het hier gaat om een gunstige inbreidmogelijkheid.

*middels een wijzigings-
bevoegdheid*

Besluit: Het bestemmingsplan "Kleine Kernen", voor de kern Retranchement zodanig te wijzigen dat op de locatie Sectie K, no. 366, gelegen aan de Zwinstraat te Retranchement, de bouw van een woning mogelijk wordt gemaakt en het hiervoor genoemde dus in de betreffende bestemmingsplankaart wordt opgenomen.

Ondertekening namens indiener(s) Namens de fractie van Nieuw Gemeentebelang, A. Rosendaal.

Toelichting: n.v.t.

Dit amendement is aangenomen/verworpen/ingetrokken
met 18.. stemmen voor en 0.. stemmen tegen.

De raad van de gemeente Sluis

De griffier,

mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,

J. Suurmond

