

Burgemeester en wethouders van Sluis,

Gezien het verzoek van C.N. van Riel en A.R.A. van Riel-Savat, Binnenweg 4, 4527 ED Aardenburg om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming van een perceel grond gelegen aan de Binnenweg te Aardenburg;

dat de heer en mevrouw van Riel eigenaar zijn van het perceel gelegen aan de Binnenweg 4 te Aardenburg, kadastraal bekend gemeente Aardenburg, sectie N 680;

dat de huidige bestemming van het plangebied op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' 'Agrarisch met waarden -Landschapswaarden' is;

dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het - onder specifieke voorwaarden - wijzigen van de bestemming 'Wonen en Natuur' met de subbestemming 'specifieke vorm van wonen - landgoed';

de heer en mevrouw van Riel voornemens zijn, om met gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid, in het gebied twee woningen toe te voegen;

dat binnen de termijn van terinzagelegging een zienswijze is ingediend en verder twee ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt (zie bijgevoegde notitie zienswijze en ambtshalve aanpassingen);

gelet op artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening en op artikel 46.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' besluiten:

het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Sluis te wijzigen voor de volgende percelen:

kadastraal bekend gemeente Aardenburg, sectie N nummer 680 waardoor het mogelijk wordt de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' in 'Wonen en Natuur' met de subbestemming 'specifieke vorm van wonen - landgoed';

het wijzigingsplan Rodenburgh (plannummer NL.IMRO.wplandgoedbinweg14-ON01) bestaande uit verbeelding, regels en toelichting gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de in de notitie zienswijze en ambtshalve vermelde aanpassingen;

het vastgestelde wijzigingsplan te publiceren als plannummer NL.IMRO.1714.wplandgoedbinweg-VG01;
geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Oostburg, 26 mei 2015.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

namens dezen,

hoofd afdeling Externe Dienstverlening

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.B. de Croock', with a long horizontal stroke extending to the left.

P.B. de Croock

Beroepsclausule

Gedurende de termijn dat dit besluit ter inzage ligt kunnen belanghebbenden daartegen beroep instellen. Het instellen van beroep is mogelijk voor degenen die tijdig zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerp wijzigingsplan. Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerp wijzigingsplan kunnen ook beroep instellen.

Beroep kan men instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Indien beroep is ingesteld kan men ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aan zowel het instellen van beroep als het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

nota zienswijze en ambtshalve aanpassingen

Betreft ontwerpwijzigingsplan landgoed Rodenburgh te Aardenburg

Betreffende plan heeft ter inzage gelegen van 29 januari 2015 tot en met 11 maart 2015.

Zienswijze

Van de heer F. Timmerman, wonende Binnenweg 5 te Aardenburg is op 10 februari 2015 een zienswijze ontvangen.

Samengevat komt het erop neer dat de heer Timmerman moeite heeft met het feit dat zijn vrij uitzicht door twee woningen zal verdwijnen.

Jaren geleden is hem dat al overkomen door de komst van landgoed Rodenburgh met één woning. De beplanting van het bestaande landgoed ontnemt hem al een deel van zijn zicht. Volgens zijn schrijven zal het toevoegen van twee woningen daar nog een extra dimensie aan toevoegen.

De afstand van de woning van de heer Timmerman tot aan de nieuwe planlocatie bedraagt 35 meter. Binnen deze 35 meter bevindt zich een doorgaande weg alsmede bomen en struikgewas langs deze weg. De bestaande begroeiing langs deze openbare weg belemmert reeds een deel van het uitzicht van de heer Timmerman.

In het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld op 23 juni 2011 ligt op het landgoed Rodenburgh een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om onder voorwaarden het landgoed uit te breiden van 1 naar 3 woningen. Door middel van het wijzigingsplan Rodenburgh wordt invulling gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid. Het feit dat vrij uitzicht verloren wordt is geen reden om geen medewerking te verlenen aan het wijzigingsplan. Volgens vaste jurisprudentie in Nederland bestaat er geen recht op vrij uitzicht.

De zienswijze van de heer Timmerman behoeft dan ook geen aanpassing van het plan.

Ambtelijke aanpassingen

Waterschap Scheldestromen geeft aan dat de memo die is opgenomen in de bijlage van het wijzigingsplan niet de memo is die door het waterschap aan de initiatiefnemers is verzonden.

In de waterparagraaf wordt aangegeven dat men uitgaat van infiltratie via de tuin. In de bijlage wordt aangegeven dat de afwatersloten voldoende ruimte bevatten voor de afvoer van hemelwater. In de situatie dat gekozen wordt voor infiltratie via de tuin, is men zelf verantwoordelijk voor voldoende ruimte infiltratievoorziening, zodat wateroverlast wordt voorkomen.

Als men kiest voor hemelwaterafvoer (ook de wadi) die aansluiting heeft op het oppervlaktewater in beheer bij het waterschap dan is een watervergunning nodig.

Plan wordt ambtelijk aangepast aan de reactie van het waterschap Scheldestromen.

Van de provincie is een reactie gekomen op het ontwerp wijzigingsplan waarin verwezen werd naar één onderdeel in de toelichting dat volgens de provincie niet klopt. Op pagina 12 staat in de laatste zin van de zesde alinea dat de planlocatie niet in een aardkundig waardevol gebied is gelegen. Deze conclusie klopt niet, aangezien het plangebied is gelegen in het aardkundig waardevol gebied van nationaal belang 'Dekzandgebied Aardenburg'.

Het plan wordt op dit punt ambtelijk aangepast.