

# **Notitie zienswijzen tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied Sluis**

**gemeente Sluis,**

**mei 2015**

## Zienswijzen

### Ontvankelijkheid

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied zijn de navolgende schriftelijke zienswijzen ingediend.

Reclamant				Ingekomen bij de gemeente
1		Schoener 12	4511 JS Breskens	10 november 2014
2		Postbus 511	5400 AM Uden	14 november 2014
3.		Krommeweg 10	4515 RC IJzendijke	18 november 2014
4.		Oude Weg 5	9561 LA Ter Apel	21 november 2014
5.				24 november 2014
6.		Badhuisweg 70	4506 BC Cadzand	25 november 2014
7.		Postbus 75640	1070 AP Amsterdam	1 december 2014
8.		Krommeweg 1	IJzendijke	2 december 2014
9.		Nieuwvlietseweg 16	4504 AD Nieuwvliet	3 december 2014
10.		Klein Brabant 164	5262 RS Vught	3 december 2014
11.		St. Jansdijk 7	4504 PB Nieuwvliet	9 december 2014
12.		Brugsevaart 12	4501 NE Oostburg	16 december 2014
13.		P/a Baanstpoldersedijk 1	4504 PS Nieuwvliet	17 december 2014
14.		Bosweg 2	4506 HG Cadzand	18 december 2014
15.		Zandstraat 4	4524 KN Sluis	18 december 2014
16.		Postbus 6001	4330 LA Middelburg	18 december 2014
17.		Mosseldijk 1	4504 SH Nieuwvliet	18 december 2014
18.		Hoenderweg 3	4503 GZ Groede	19 december 2014
19.		Krabbedijk 2	4503 GN Groede	19 december 2014
20.		Postbus 100	4501 AC 's- Hertogenbosch	19 december 2014

21.		Postbus 173	4500 Oostburg	AD	19 december 2014
22.		Lievestraat 2	4529 JM Eede		19 december 2014
23.		Maaidijk 12	4501 Oostburg	PL	19 december 2014
24.		Schorredijk 1	4515 IJzendijke	SP	22 december 2014
25.		Buys Ballotstraat 8-202	4507 Schoondijke	DA	22 december 2014
26.		Provincialeweg 29	4503 Groede	GD	22 december 2014
27.		Zwinstraat 3A	4525 Retranchement	AB	23 december 2014
28.		Zwinstraat 3A	4525 Retranchement	AB	23 december 2014
29.		Postbus 50	3240 Middelharnis	AB	22 december 2014
30.		Noordweg 1	4503 PE Groede		23 december 2014
31.		Blindeweg 1	4529 JN Eede		23 december 2014
32.		Landstraat 42	4527 Aardenburg	CX	23 december 2014
33.		Lange Heerenstraat 87	4507 Schoondijke	KR	23 december 2014
34.		Groeneweg 1	4525 Retranchement	LV	23 december 2014
35.		Ter Moere 2	4504 Nieuwvliet	SC	24 december 2014
36.		Zandstraat 2	4524 KN Sluis		24 december 2014
37.		Philipsweg 9a	4501 Oostburg	PH	25 december 2014
38.		Vierhonderdpolderdijk 8	4506 Cadzand	HL	29 december 2014
39.		Postbus 23000	100 Amsterdam	DM	30 december 2014
40.		p/a Hansweersestraat 5	4416 Kruiningen	ND	30 december 2014
41.		Noordlangeweg 42B	4486 Colijnsplaat	PR	19 december 2014
42.		Noordlangeweg 42B	4486 Colijnsplaat	PR	19 december 2014
43.		Noordlangeweg 42B	4486 Colijnsplaat	PR	19 december 2014
44.		Noordlangeweg 42B	4486 Colijnsplaat	PR	19 december 2014
45.		Noordlangeweg 42B	4486 Colijnsplaat	PR	19 december 2014

46.		Noordlangeweg 42B	4486 Colijnsplaat	PR	19 december 2014
47.		Achterweg 3	4525 Retranchement	LL	10 maart 2015

Het ontwerp tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is gepubliceerd op 12 november 2014. Daarna heeft het plan met ingang van 13 november 2014 gedurende zes weken, dus tot en met 24 december 2014, in ontwerp ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn niet allemaal ingekomen binnen de termijn. Van reclamant 37 is duidelijk dat de zienswijze is ingekomen op 25 december 2014. Aangezien het tijdstip op de fax slechts enkele minuten de deadline overschrijd, geven we reclamant het voordeel van de twijfel en veronderstellen dat de fax gestart is op 24 december. De zienswijze van reclamanten 38, 39 en 40 zijn respectievelijk 29 en 30 december binnengekomen. In verband met de drukte van de post rond de kerstdagen is niet na te gaan of de zienswijzen daadwerkelijk te laat zijn ingediend. Ook deze reclamanten geven wij het voordeel van de twijfel. Op basis van deze argumenten beschouwen wij de zienswijzen 1 tot en met 46 als ontvankelijke zienswijzen.

Op 10 maart 2015 is nog een zienswijze ingekomen. Deze is ingekomen ruim buiten de termijn van terinzagelegging. De zienswijze wordt dan ook niet ontvankelijk verklaard.

## **Reclamant 1**

### ***Samenvatting zienswijze***

In het voorgaande bestemmingsplan Landelijk gebied van de voormalige gemeente Oostburg was aan het perceel Nieuwe Sluisweg 4a te Breskens een bouwvlak opgenomen voor het realiseren van een woning, maar deze was niet opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Sluis. Om deze omissie te herstellen is het cijfer dat het maximaal aantal woningen in het betreffende bestemmingsvlak aangeeft met 1 verhoogd naar 10. Hieruit blijkt echter niet dat de extra te realiseren woning enkel te realiseren is op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie EL, nummer 986. Juridisch gezien zou de woning dus op een ander perceel binnen de sectie gerealiseerd kunnen worden. De weergave is te algemeen. In een eerder geldend bestemmingsplan was de woning wel op de betreffende locatie ingetekend. Reclamant verzoekt dan ook de mogelijkheid een woning te bouwen weer te geven in het hiervoor genoemde perceel. Verder verzoekt reclamant de gemeente in overleg te treden met het waterschap over de ontheffing voor bouwen in de duinvoet, zodat reclamant zelf geen ontheffing moet aanvragen.

### ***Overwegingen***

De wijze waarop de woning nu is weergegeven kan de indruk wekken dat het mogelijk is op een andere locatie te bouwen binnen het bestemmingsvlak. Omdat op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie EL, nummer 986 nog geen woning is gerealiseerd kan dit tot problemen leiden, wanneer een derde een bouwaanvraag indient. Om uit te sluiten dat ook op een ander perceel een woning gerealiseerd kan worden, zal de verbeelding hierop aangepast worden (aanpassing maatvoeringsaanduidingen en bestemmingsgrenzen). Voor het verstrekken van een ontheffing voor bouwen in de duinvoet zijn wij als gemeente geen bevoegd gezag. Het betreft een ontheffing die enkel verleend wordt door het waterschap en waar wij als gemeente geen invloed op hebben. Het waterschap is bevoegd gezag en dient hierover door reclamant zelf geraadpleegd te worden.

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie EL, nummer 986, wordt separaat een woonbestemming gelegd. De maatvoeringaanduiding voor de aangrenzende gronden wordt aangepast.

### **Reclamant 2**

#### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant heeft op 17 november 2009 een gedoogbeschikking ontvangen voor het oprichten van een mestsilos met een omvang van 4.488 m<sup>3</sup> op het perceel Groeneweg 1 te Schoondijke. De reden voor het afgeven van een gedoogbeschikking was strijdigheid met het onderliggende bestemmingsplan, maar wel passend in de beleidsregels voor opslag van vloeibare dierlijke mest, welke door de gemeenteraad zijn vastgesteld op 16 juli 2009.

De tweede herziening van het bestemmingsplan is mede bedoeld om de mestopslagsilo mogelijk te maken. Echter de bouwregels hiertoe zijn niet aangepast. Het verzoek is de bouwregels zo aan te passen dat de mestopslagsilo mogelijk is. Vanwege gewijzigde wetgeving Wabo en Besluit omgevingsrecht is voor het oprichten van een mestsilos een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw niet langer noodzakelijk. Reclamant verzoekt op de ingediende aanvraag te besluiten dat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet noodzakelijk is en positief te besluiten op de veranderingsvergunning milieu.

#### ***Overwegingen***

In de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is het bouwvlak ter plaatse van het perceel Groeneweg 1 te Schoondijke verruimd, zodanig dat de mestilos waarvoor op 17 november 2009 gedoogbeschikking is verleend, binnen het bouwvlak is komen te liggen. Tevens leggen wij een specifieke bouwaanduiding op het perceel van reclamant met daaraan in de regels van het bestemmingsplan gekoppeld dat 5.000 m<sup>3</sup> mestopslag is toegestaan.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. In het ontwerpplan is al medewerking verleend aan de aanpassing van het bouwvlak, zodat de mestilos hierin past. Bij vaststelling wordt een specifieke bouwaanduiding op het perceel gelegd en wordt artikel 3 aangevuld met deze aanduiding, zodat 5.000 m<sup>3</sup> mestopslag is toegestaan. De gedoogbeschikking komt te vervallen bij inwerkingtreding van de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

### **Reclamant 3**

#### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant wijst erop dat de percelen aan de Krommeweg 10 en 12 beiden zijn bestemd als Bedrijf, echter op nummer 12 is de woning van de buurvrouw gevestigd. Verder is in bijlage 1 'Niet-agrarische activiteiten in het buitengebied' van de toelichting de activiteit van het bedrijf niet gewijzigd, terwijl de bestemming wel gewijzigd is. Reclamant verzoekt de activiteit 'landbouwmechanisatie' op te nemen.

#### ***Overwegingen***

Vanwege wijziging van de activiteiten van het bedrijf gevestigd op het perceel Krommeweg 10 is hier de bestemming gewijzigd in Agrarisch met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hulp- en nevenbedrijf-2'. Hierbij is geen rekening gehouden met het adres Krommeweg 12. Aangezien het perceel Krommeweg 12 inmiddels niet meer tot het bedrijf op nummer 10 behoort, dient ook hier de bestemming gewijzigd te worden. Conform de systematiek van het bestemmingsplan wordt aan het perceel Krommeweg 12 de bestemming Wonen-2 (voormalig

agrarisch bedrijf) toegekend. Verder zal ook bijlage 1 van de toelichting worden aangepast, door het verwijderen van het adres Krommeweg 12 en opnemen van de activiteit 'landbouwmechanisatie' bij het adres Krommeweg 10.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied wordt aan het perceel Krommeweg 12 de bestemming Wonen-2 toegekend. Verder zal ook bijlage 1 worden aangepast door het verwijderen van het adres Krommeweg 12 en opnemen van de activiteit 'landbouwmechanisatie' bij het adres Krommeweg 10.

### **Reclamant 4**

#### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant geeft aan dat op 19 juni 2012 een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied is aangevraagd ter legalisering van de aanwezige bouwwerken op het perceel Slijkplaat 4 te Hoofdplaat. Reclamant heeft niet kunnen constateren dat dit verzoek, ondanks meerdere toezeggingen, onderdeel uitmaakt van de herziening. Reclamant acht dit niet juist en zelfs onrechtmatig.

#### **Amendement wijzigingsvoorstel inzake perceel Slijkplaat 4 te Slijkplaat (Fracties CDA, Nieuw Gemeentebelang, VVD en D66)**

het perceel Slijkplaat 4 ruimtelijk te splitsen zodat reclamant 4 de mogelijkheid krijgt om op zijn perceel bebouwing te realiseren overeenkomstig de bestemmingsplanvoorschriften.

#### ***Verwerking amendement***

Middels amendement het perceel Slijkplaat 4 te Hoofdplaat planologisch splitsen door twee bestemmingsvlakken op te nemen, conform de kadastrale splitsing - hierbij perceel A (L2273) bestemmen als Wonen en perceel B (L2272, L670 en L1038) bestemmen als Wonen met de aanduiding 'zonder burgerwoning'.

### **Reclamant 5**

#### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant geeft aan dat de huidige tekeningen van het bestemmings- of gebiedsindelingsplan Buitengebied voor het perceel **Prinseweg 1** te Zuidzande afwijken van de werkelijkheid. De oorzaak schrijft reclamant toe aan het feit dat de schuur van boerderij Prinsenhof in het verleden is afgebrand. Reclamant heeft het perceel gekocht met de wetenschap dat de schuur herbouwd mocht worden, echter de schuur staat niet meer op de kaart. Reclamant verzoekt dan ook de bouw mogelijkheden te herstellen, zodat de schuur in oude stijl herbouwd kan worden.

#### ***Overwegingen***

De kaarten worden ingetekend op een GBKN ondergrond. Deze ondergrond wordt echter niet gebruikt bij plaatsing op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) Om technische redenen wordt hier een eigen topografische ondergrond gebruikt. Een topografische ondergrond kent geen kadastrale grenzen en is daarmee anders dan een GBKN. Hierdoor kunnen afwijkingen ontstaan. Bouwaanvragen worden echter altijd getoetst op de GBKN ondergrond. Dat er in het verleden ooit een schuur heeft gestaan op een bepaalde locatie, geeft overigens geen garantie dat opnieuw een schuur mag worden gerealiseerd.

Op het perceel **Prinseweg 1** te Zuidzande ligt de bestemming Wonen. In het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Oostburg was het betreffende perceel bestemd als 'zomerwoning'. Dit bestemmingsplan was in werking midden jaren '70 tot 2011. Op dat moment was het feitelijk gebruik geen boerderij, maar 'zomerwoning'. Op basis

van het bestemmingsplan Buitengebied Sluis is bij de bestemming Wonen 60 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan met de mogelijkheid tot het verlenen van ontheffing tot maximaal 120 m<sup>2</sup> wanneer het perceel groter is dan 3500 m<sup>2</sup>. In onderhavige tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zijn ruimere mogelijkheden opgenomen voor het realiseren van bijgebouwen. Bij de bestemming Wonen is een maximale maatvoering van bijgebouwen vastgesteld op 120 m<sup>2</sup>. Het bevoegd gezag kan op basis van artikel 26.3.1 afwijken van deze regels voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van het stallen van vee of opslag materieel voor onderhoud. Onder voorwaarden is ten hoogste 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan op percelen met een omvang van 1 ha. Op percelen groter dan 1 ha is 350 m<sup>2</sup> toegestaan onder voorwaarden. Uit gesprek met reclamant blijkt dat hij een oppervlakte wenst te realiseren van hooguit 10 x 25 m. Gezien de oppervlakte van het perceel zou deze maatvoering mogelijk zijn en kan reclamant op basis van de gewijzigde bouwregels, nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanvragen. Reclamant dient er rekening mee te houden dat deze maatvoering geldt voor de totale omvang aan bijgebouwen.

### **Conclusie**

De zienswijze ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Reclamant 6**

### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant verzoekt uitbreiding van het bouwvlak aan de Badhuisweg 70 te Cadzand, zodat de mogelijkheid bestaat een tweede schuur te bouwen.

### **Overwegingen**

Op het aangrenzende perceel is reeds een schuur gebouwd, op basis van een vrijstelling verleend door Gedeputeerde Staten voor het bouwen van bijgebouwen. Het is redelijk de reeds gerealiseerde schuur op te nemen in het bestemmingsvlak. Reclamant wenst een nieuwe schuur tussen de bestaande woning en schuur te plaatsen. Het betreft een kleinschalige ingreep, die ruimtelijk gezien geen impact heeft. Door de vergroting van het bestemmingsvlak is bouwen ten behoeve van de burgerwoning op de betreffende locatie toegestaan. In onderhavige tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zijn ruimere mogelijkheden opgenomen voor het realiseren van bijgebouwen. Bij de bestemming Wonen is een maximale maatvoering van bijgebouwen vastgesteld op 120 m<sup>2</sup>. Het bevoegd gezag kan op basis van artikel 26.3.1 afwijken van deze regels voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van het stallen van vee of opslag materieel voor onderhoud. Onder voorwaarden is ten hoogste 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan op percelen met een omvang van 1 ha. Op percelen groter dan 1 ha is 350 m<sup>2</sup> toegestaan. Het is afhankelijk van de voornemens van reclamant of de beoogde nieuwe schuur ook gelet op de afmetingen van (alle aanwezige) bijgebouwen kan worden gerealiseerd. Op het vergrote bestemmingsvlak zijn de bouwregels en afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels van de bestemming Wonen van toepassing; er is geen aanleiding deze algemene bouwregels voor het perceel aan te passen.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsvlak van het perceel Badhuisweg 70 te Cadzand wordt aangepast, zodanig dat het mogelijk wordt een tweede schuur te realiseren.

## **Reclamant 7**

### ***Samenvatting zienswijze***

Cliënten van reclamant kunnen zich niet verenigen met de beoogde bestemming van de gronden van discotheek The Limit, gelegen aan de Mollekotweg 5 te IJzendijke. Blijkens bijlage 1 bij de plantoelichting is aan het perceel de bestemming 'Horeca van categorie 3' toegekend. Dit is in strijd met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 19 december 2012. Hierbij stelt reclamant dat voornoemde uitspraak niet is verwerkt op ruimtelijkeplannen.nl. Reclamanten verzoeken met deze zienswijze de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak te eerbiedigen in het ontwerpbesluit en te verwerken op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

### ***Overwegingen***

De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft op 19 december 2012 de aanduiding 'Horeca van categorie-3' ter plaatse van de Mollekotweg 5 vernietigd. Feitelijk is momenteel ter plaatse de bestemming Horeca nog van toepassing. Op basis van de bestemmingsomschrijving zijn op de gronden met de bestemming Horeca ter plaatse van de Mollekotweg 5 uitsluitend horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horecactiviteiten toegestaan. Dit vloeit rechtstreeks voort uit de uitspraak van de Afdeling. Horeca uit de categorieën 2 en 3 zijn ter plaatse dus niet toegestaan. Door de vernietiging van de aanduiding op de verbeelding kunnen ook de verwijzingen naar de aanduiding in de regels (artikel 16.1 onder c) en in bijlage 3 van de regels komen te vervallen.

Wettelijk bestaat er geen verplichting om de uitspraak van de Raad van State in het bestemmingsplan inzichtelijk te maken, tenzij de Afdeling in haar uitspraak heeft opgenomen dat verwerking in het vastgestelde bestemmingsplan noodzakelijk is. De Afdeling heeft dit in de uitspraak voor het Buitengebied niet gedaan betreffende het perceel Mollekotweg 5 te IJzendijke. Wij hebben wel besloten de uitspraak ook op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) te publiceren. Na vaststelling van de tweede herziening wordt een geconsolideerde versie van het plan Buitengebied op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. In deze geconsolideerde versie worden de 1e en de 2e herziening, alsmede de uitspraak van de Raad van State in het moederplan verwerkt. Tevens willen wij reclamant er op wijzen dat wij voornemens zijn het bestemmingsvlak aan te passen, zodat het de vorm krijgt zoals in voorgaand bestemmingsplan Landelijk gebied.

### ***Conclusie***

De zienswijze is gegrond. De aanduiding 'Horeca van categorie 3' wordt verwijderd van de verbeelding. Het perceel Mollekotweg 5 krijgt de bestemming Horeca, waarbij horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan.

## **Reclamant 8**

### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant is eigenaar van de loods op het perceel Krommeweg 12 te IJzendijke. Deze heeft hij enige tijd geleden gekocht ter uitbreiding van zijn agrarisch bedrijf aan de Krommeweg 1. In de loods worden agrarische activiteiten uitgevoerd en reclamant wil graag zijn activiteiten veiligstellen.

### ***Overwegingen***

Vanwege wijziging van de activiteiten van het bedrijf gevestigd op het perceel Krommeweg 10 is hier de bestemming gewijzigd in Agrarisch met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hulp- en nevenbedrijf-2'. Hierbij is geen rekening gehouden met het adres Krommeweg 12. Aangezien het perceel Krommeweg 12 inmiddels niet meer tot het bedrijf op nummer 10



behoort, dient ook hier de bestemming gewijzigd te worden. Conform de systematiek van het bestemmingsplan wordt aan het perceel Krommeweg 12 de bestemming Wonen-2 toegekend. In de regels van de onderhavige herziening (artikel 28.1, onder a.) is aanvullend opgenomen dat het gebruik ten behoeve van agrarische activiteiten onder deze bestemming is toegestaan (de opslag van agrarische machines en aanverwant materialen en producten). Naar onze mening passen de activiteiten die reclamant op het perceel wil handhaven binnen de bestemming Wonen-2.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied wordt aan het perceel Krommeweg 12 de bestemming Wonen-2 toegekend. Verder zal ook bijlage 1 worden aangepast door het verwijderen van het adres Krommeweg 12 en opnemen van de activiteit 'landbouwmechanisatie' bij het adres Krommeweg 10;

## **Reclamant 9**

### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant geeft aan dat een eerder ingediende zienswijze op voorgaand plan niet correct is verwerkt, daarom is nu een gewijzigd bouwvlak opgenomen in de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Echter op de bestemmingsplankaart is de nieuwe woning en schuur niet ingetekend en ook ontbreken de kadastrale grenzen op de kaart. Op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) staat de schuur op het perceel Nieuwvlietseweg 16 te Nieuwvliet wel ingetekend, maar een deel van het bouwvlak is op eigendom van de buurman getekend en een deel van de nieuwe schuur valt buiten het bouwvlak.

Daarnaast is nog een andere fout geslopen in het plan. Ondanks een toezegging vanuit de gemeente dat het adres Nieuwvlietseweg 16 te Nieuwvliet van de lijst cultuurhistorisch waardevolle boerderijen zou worden geschrapt, is deze toch opgenomen in de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Het adres is weliswaar geschrapt uit bijlage 6 bij de regels, maar niet uit bijlage 4 van de toelichting.

### **Overwegingen**

De kaarten worden ingetekend op een GBKN ondergrond. Deze ondergrond wordt echter niet gebruikt bij plaatsing op ruimtelijke plannen. Daar wordt een eigen topografische ondergrond gebruikt. Een topografische ondergrond kent geen kadastrale grenzen en is daarmee anders dan een GBKN. Hierdoor kunnen afwijkingen ontstaan. Bouwaanvragen worden echter altijd getoetst op de GBKN ondergrond. Het bouwvlak wordt aangepast conform verzoek. Daarbij zal rekening gehouden worden met de grenzen van het perceel, zodat niet op het perceel van de buurman wordt getekend. Door reclamant is in het verleden een onderzoek aangeleverd door cultuurhistorisch deskundige, waarin is aangetoond dat de bebouwing op het perceel Nieuwvlietseweg 16 geen cultuurhistorische waarden heeft. Om deze redenen is het adres verwijderd uit bijlage 6 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. Ook zal het adres van reclamant uit bijlage 4 'Monumentale en cultuurhistorisch waardevolle panden' van de toelichting verwijderd worden.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Het bouwvlak aan de Nieuwvlietseweg 16 te Nieuwvliet wordt gewijzigd, conform verzoek. Tevens zal het adres uit bijlage 4 'Monumentale en cultuurhistorisch waardevolle panden' van de toelichting verwijderd worden;

## **Reclamant 10**

### ***Samenvatting zienswijze***

Zienswijze reclamant is gericht op de cultuurhistorische waarde die is toegekend aan Brandkreekdijk 6 te Sint Kruis. Eerder is al bezwaar gemaakt tegen plaatsing van het adres Brandkreekdijk 6 op de voorlopige lijst gemeentelijke monumenten. De reden voor de zienswijze is een beperking van de economische waarde van het geheel.

### **Amendement inzake Lijst monumentale en cultuurhistorisch waardevolle panden (Nieuw gemeentebelang)**

De zienswijze van de reclamanten 10 en 29 tegen de opname op de lijst monumentale en cultuurhistorische waardevolle panden te honoreren en meewerken aan verwijdering van de lijst. En eenzelfde handelwijze voor toekomstige reclamanten toe te passen.

### ***Verwerking amendement***

de adressen Scherpenheuvel 2 en Brandkreekdijk 6 niet verwijderen uit de lijst van Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden (bijlage 6 van de regels bestemmingsplan Buitengebied), maar er bij de provincie op aan dringen deze adressen te verwijderen uit de inventarisatie boerderijen tijdens de evaluatie hiervan.

### ***Overwegingen***

In opdracht van Gedeputeerde Staten van Zeeland heeft de Stichting Historisch Boerderij-Onderzoek een inventarisatie uitgevoerd van boerderijen gebouwd voor 1960, met als doel te komen tot behoud, ontwikkeling en ontsluiting van de Zeeuwse cultuurhistorie. Deze inventarisatie is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Aan de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle panden', zoals opgenomen in bijlage 6 van de regels, zijn op basis van het bestemmingsplan geen beperkingen verbonden, slechts mogelijkheden. Het bestemmingsplan biedt onder voorwaarden ruime mogelijkheden (Nieuwe economische dragers en wonen) voor deze percelen. Deze mogelijkheden zijn bedoeld ter stimulering van het behoud van deze gebouwen. Deze mogelijkheden alsmede de aanwijzing tot cultuurhistorisch waardevol, maken onderdeel uit van het moederplan en er is geen aanleiding deze met de 2e herziening te wijzigen.

### ***Conclusie***

De zienswijze is ongegrond. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Reclamant 11**

### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant verzoekt het gebied Wonen-2 op het perceel Sint Jansdijk 7 te Nieuwvliet uit te breiden conform het gearceerde deel op bijgevoegde kaart.

### ***Overwegingen***

Onduidelijk is waarom reclamant verzoekt het gebied Wonen-2 uit te breiden, enige motivatie hiertoe ontbreekt. Het huidige bestemmingsvlak annex bouwvlak beslaat reeds een oppervlakte van meer dan 1 ha. Van de bebouwingsmogelijkheden is reeds gebruik gemaakt. Uitbreiding van het bestemmingsvlak leidt niet tot meer bebouwingsmogelijkheden.

### ***Conclusie***

De zienswijze is ongegrond. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Reclamant 12**

### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant is eigenaar van een landschapscamping, paardenmelkerij en akkerbouwbedrijf, gevestigd op het adres Brugsevaart 12 te Oostburg. Ter uitbreiding van de activiteiten zou reclamant graag geïsoleerde verwarmde accommodaties willen aanbieden, welke passend zijn in het landschap. Het idee is een afdak of stalletje aan de accommodatie te plaatsen, zodat gasten een pony bij de accommodatie kunnen huren. Op deze wijze kunnen gasten beleven hoe het is een eigen paard te hebben. Volgens reclamant zijn 10 luxe accommodaties in te passen in het streekbeeld. Het gaat dan om accommodaties die niet verwijderd dienen te worden in de winterperiode. Daarnaast hoopt reclamant ook in het vroege voorseizoen en naseizoen meer gasten te mogen ontvangen.

### ***Overwegingen***

Het realiseren van meerdere losse kleinschalige bouwwerken is op basis van het beleid, zoals verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied, niet toegestaan. Wel is het op basis van de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied mogelijk om 3 trekkershutten te realiseren met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup>. Deze dienen binnen het bouwvlak gesitueerd te worden, zodat de bebouwing geconcentreerd blijft op het perceel. Spreiding van meerdere kleine bouwwerken is niet gewenst, omdat anders te veel versnippering optreedt. Omdat het verzoek nadere afwegingen vraagt ten opzichte van derden en omgevingskwaliteit, gaan wij hier in het kader van de tweede herziening niet verder op in. Dit verzoek zullen we los van het bestemmingsplan in behandeling nemen.

### ***Conclusie***

De zienswijze is ongegrond. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

## **Reclamant 13**

### ***Samenvatting zienswijze***

Wat reclamant opvalt is dat ondernemers in het buitengebied meer ruimte krijgen om uit te breiden of nevenactiviteiten te ontwikkelen, met name ook op het gebied van verblijfsrecreatie. Kleinschalige kampeerterreinen mogen nu naast de mogelijkheid uit te breiden tot 25 eenheden, ook trekkershutten, appartementen en hotelkamers exploiteren. Gezien de huidige marktsituatie, waarbij reeds sprake is van overcapaciteit, maakt reclamant zich hierover ernstige zorgen en zou terughoudendheid op z'n plaats zijn. In de Recreatievisie 2.0 erkent de gemeente het probleem van de recreatieparadox en daarmee van overcapaciteit. Er zijn reeds vele overnachtingsmogelijkheden in de streek en de gemeente neemt zelf actief deel aan een pilot met als doel het aantal eenheden in de markt te reduceren. Reclamant zou graag zien dat de nevenactiviteiten in het buitengebied zich richten op dagrecreatie en horeca. Reclamant ziet hieraan een tekort in verhouding tot het aantal aanbieders van verblijfsrecreatie. Indien toch een vergunning wordt afgegeven voor verblijfsrecreatie, zorg dan dat er sprake is van innovatie - 'Meer van hetzelfde' is niet nodig.

Reclamant is zeer benieuwd naar de afwegingen die hebben geleid tot verwijdering van het concept landschapscamping, dat was ontstaan als innovatief concept, waarbij de ondernemer in ruime mate (recreatie-) natuur zou aanbieden. Reclamant is er geen voorstander van dat de reeds gerealiseerde landschapscampings zouden doorgaan als regulier kampeerbedrijf met de daarbij behorende voorwaarden en regels. Reclamant geeft er de voorkeur aan dat de landschapscamping in het kader van productdifferentiatie blijft bestaan.

Verder merkt reclamant op dat terughoudend omgegaan moet worden met de mogelijkheden voor intensieve veehouderij gezien de mogelijke impact op leefomgeving en beleving van het landschap.

Reclamant is verheugd dat de tiphoogte van windmolens niet meegaat met het provinciale beleid en een maximale tiphoogte wordt aangehouden van 15 m.

Tot slot wil reclamant aandringen op een goede landschappelijke inpassing ten aanzien van alle ontwikkelingen in het buitengebied.

### **Overwegingen**

Het maximum aantal kampeerplaatsen op kleinschalige kampeerterreinen blijft gelijk. De mogelijkheid wordt geboden tot het realiseren van trekkershutten, maar deze behoren tot het maximum aantal kampeerplaatsen. Overige voorwaarden zijn dat deze enkel binnen het bouwvlak gevestigd mogen worden en maximaal 15 m<sup>2</sup> groot mogen zijn. Hiermee wordt variatie gecreëerd in het aanbod.

Het realiseren van appartementen en hotelkamers was eerder al mogelijk bij de bestemmingen Agrarisch en Wonen-2 op basis van een Nieuwe Economische Drager. Tot op heden heeft dit niet geleid tot een enorme toename van het aantal verblijfsrecreatieve eenheden. In bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan is een overzicht van het aantal gerealiseerde Nieuwe Economische Draggers opgenomen. Hieruit blijkt dat op 21 locaties (zowel agrarische als voormalige agrarische bedrijven) verblijfsrecreatieve eenheden gerealiseerd zijn. Op 9 van deze locaties is hiermee een bijdrage geleverd aan het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ook hiermee is een unieke recreatieve buitenbeleving gewaarborgd.

Om de kleinschaligheid en kwaliteit te waarborgen is het aantal toegestane eenheden binnen bestaande bebouwing (NED) verminderd van 10 naar 5 eenheden. Dagrecreatie en horeca kan worden gerealiseerd als NED. Het staat de ondernemers vrij hierin een keuze te maken.

In de tweede herziening is tevens de mogelijkheid geboden ook bij de bestemming Wonen op basis van een ontheffing verblijfsrecreatie te realiseren. Naar aanleiding van de zienswijze zullen wij deze mogelijkheden, opgenomen in artikel 26.5.1 verwijderen uit de regels.

De mogelijkheid tot het realiseren van een landschapscamping hebben wij laten vervallen. Op basis van het provinciale beleid (Omgevingplan 2012-2016) is het realiseren van een landschapscamping niet langer mogelijk. Er is namelijk vrijwel geen enkele landschapscamping gerealiseerd met de kwaliteiten die de provincie voor ogen had. Daarnaast blijkt in de praktijk dat de meeste landschapscampings na verloop van tijd overgaan in een reguliere camping en er geen enkele verbintenis meer bestaat met het agrarisch bedrijf. Dit terwijl de landschapscamping puur als aanvulling op een agrarisch bedrijf is bedoeld. In het Omgevingsplan is echter wel een andere mogelijkheid opgenomen om productdifferentiatie te realiseren. Zo worden ruime ontwikkelingsmogelijkheden o.a. op gebied van recreatie geboden, welke in overleg met desbetreffende deskundigen (provincie, SLZ, SCEZ, gemeente) en initiatiefnemer tot een nieuw product kunnen leiden. Het gaat hierbij steeds om maatwerk.

Wat betreft de intensieve veehouderij kunnen enkel de bestaande hoofdtakken intensieve veehouderij nog uitbreiden tot een maximale maatvoering van 5.000 m<sup>2</sup>. Voor uitbreiding van een iv-bedrijf gelden strenge eisen op het gebied van o.a. milieu, verduurzaming en ruimtelijke uitstraling. Nieuwe hoofdtakken en neventakken intensieve veehouderij zijn niet toegestaan.

Vooralsnog heeft de gemeenteraad besloten vast te houden aan een tiphoogte van maximaal 15 meter voor windmolens, ondanks dat het provinciale beleid 20 meter hanteert. Deze waarde wordt dan ook niet gewijzigd in de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wordt o.a. aandacht besteed aan landschappelijke inpassing. Om deze zo goed mogelijk te waarborgen is deze opgenomen in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en wordt e.e.a. vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten. Om de regels omtrent landschappelijke inpassing te verduidelijken is in de tweede herziening bijlage 11 Richtlijnen erfbeplanting Sluis vervangen door een versie met een meer duidelijke formulering van richtlijnen voor erfbeplanting.

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Wij zullen de mogelijkheid om bij de bestemming Wonen verblijfsrecreatie te realiseren, zoals opgenomen in artikel 26.5.1, verwijderen uit de regels. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Reclamant 14**

#### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant verzoekt tot vormverandering van het bouwvlak op het perceel Bosweg 2 te Retranchement om tot een betere bedrijfsvoering te komen.

#### ***Overwegingen***

De vormverandering leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. De oppervlakte van het bouwvlak wijzigt niet. Derhalve kan medewerking worden verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Bosweg 2 te Retranchement.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Medewerking wordt verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Bosweg 2 te Retranchement.

### **Reclamant 15**

#### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant verzoekt het bouwvlak op het perceel Zandstraat 4 te Sluis dusdanig te wijzigen dat er voldoende ruimte ontstaat binnen het bouwvlak voor het realiseren van een nieuwe woning en schuur, conform bijgevoegde kaart.

#### ***Overwegingen***

De vormverandering leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. De oppervlakte van het bouwvlak wijzigt niet. Derhalve kan medewerking worden verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Zandstraat 4 te Sluis.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Medewerking wordt verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Zandstraat 4 te Sluis.

### **Reclamant 16**

#### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant geeft aan het ontwerpbestemmingsplan te hebben getoetst in het kader van het geldende provinciale Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de verordening ruimte provincie Zeeland. Reclamant is van mening dat één onderdeel van het ontwerpplan in strijd is met het

provinciale beleid. Het betreft het toekennen van een agrarische bestemming aan het perceel Driesprong 8 te Biervliet. Volgens reclamant is door het toekennen van een agrarische bestemming sprake van een nieuw agrarisch bouwvlak. Het omgevingsplan biedt hiertoe voorwaarden, maar hieraan wordt niet voldaan, aldus reclamant. Daarnaast is reclamant van mening dat er gezien de aard van de werkzaamheden van het bedrijf geen sprake is van een agrarisch bedrijf, maar van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied. Op basis van het provinciaal beleid zijn dergelijke bedrijven op basis van het provinciaal beleid wel toegestaan onder de woonbestemming met de functieaanduiding Nieuwe economische drager. Daarbij geeft reclamant aan dat een beperkte uitbreiding (tot 20%) ten behoeve van de NED tot de mogelijkheden behoort. Hiervan kan afgeweken worden wanneer de afwijking per saldo niet leidt tot een toename van de bebouwing. Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan het provinciaal beleid.

### **Overwegingen**

Het bedrijf aan de Driesprongweg 8 kan aangemerkt worden als toeleverancier voor agrarische bedrijven. Het bedrijf is sinds 2006 op dit adres gevestigd, maar nooit eerder planologisch geregeld. Vergelijkbare bedrijven in onze gemeente zijn allemaal in het buitengebied gevestigd en bestemd als Agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Het bedrijf is landschappelijk erg goed ingepast. Gelet op de ontstaansgeschiedenis en de bestemmingsplansystematiek hebben wij in het ontwerp de bestemming Agrarisch toegekend met de aanduiding specifieke vorm van agrarisch-3. De provincie is echter van mening dat het nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf betreft en stelt voor het bedrijf te regelen onder de woonbestemming met de functieaanduiding Nieuwe economische drager. De bedrijvigheid is niet alleen van belang voor de werkgelegenheid in onze gemeente, maar ook voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit in ons buitengebied. De beperkte uitbreiding die de ondernemer van plan is te realiseren doet geen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. Om de bedrijfsvoering van ondernemer niet te belemmeren, gaan wij mee in het voorstel van de provincie door het toekennen van de bestemming Wonen met een specifieke aanduiding. De tabel in artikel 26.4 wordt als volgt aangevuld: 'specifieke vorm van wonen 5' met de activiteit 'toeleverancier aan of afnemer van agrarische bedrijven' met een toegestane vloeroppervlakte van 350 m<sup>2</sup>. In artikel 26.2 wordt de tabel als volgt aangepast : bouwwerken geen gebouw zijnde bij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen 5' een bouwhoogte van 7 meter en een gezamenlijke inhoud van 300 m<sup>3</sup>.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Aan het perceel Driesprongweg 8 te Biervliet wordt de bestemming Wonen toegekend met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen 5' met de activiteit 'toeleverancier aan of afnemer van agrarische bedrijven' met een toegestane vloeroppervlakte van 350 m<sup>2</sup>. In artikel 26.2 wordt de tabel als volgt aangepast : bouwwerken geen gebouw zijnde bij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen 5' een bouwhoogte van 7 meter en een gezamenlijke inhoud van 300 m<sup>3</sup>.

## **Reclamant 17**

### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant meent dat de activiteiten die worden uitgevoerd op het perceel Catsweg 6 te Groede niet in overeenstemming zijn met de huidige bestemming die op het perceel ligt. Er vinden geen grondgebonden agrarische activiteiten plaats. De activiteiten bezorgen omwonenden hinder en overlast. Reclamant kan zich ook niet vinden in de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen-2.

### **Overwegingen**

Op het perceel Catsweg 6 te Groede vindt geen agrarische bedrijfsvoering plaats. Formeel gezien mag het betreffende perceel met de bestemming Agrarisch niet bewoond worden door een niet-agrariër. Om deze tegenstrijdigheid op te heffen is, zoals in alle vergelijkbare situaties, de bestemming Wonen-2 (voormalig agrarisch bedrijf) toegekend aan het perceel, zodat daarmee de feitelijke situatie is vastgelegd.

Bij de bestemming Wonen-2 zijn kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk op basis van het beleid Nieuwe Economische Dragere (zie bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan). Hiervoor dient een aparte planologische procedure gevolgd te worden waarbij het initiatief in overweging genomen zal worden. Mochten wij er op dat moment toe besluiten om medewerking te verlenen aan het initiatief, dan worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren. Voor de activiteiten die nu worden uitgevoerd in strijd met het bestemmingsplan loopt een handhavingstraject.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Reclamant 18**

#### **Samenvatting zienswijze**

Op het perceel Catsweg 6 te Groede is, in strijd met de regels, het bedrijf Husky event gestart. Het bedrijf organiseert toertochten met trekhonden, biedt eet- en slaapgelegenheid en organiseert feesten en partijen, aldus reclamant. Reclamant heeft een zienswijze ingediend tegen de bestemmingswijziging van het perceel Catsweg 6 te Groede vanwege overlast op en rond de locatie, activiteiten in strijd met het bestemmingsplan die niet passen binnen het landelijk karakter en overtreding van het verbod om honden als trekkracht te gebruiken. Verder overtreedt het bedrijf willens en wetens de wetten en regels. In de tweede herziening van het bestemmingsplan is het perceel bestemd als Wonen-2. Reclamant kan zich hier niet in vinden.

### **Overwegingen**

Op het perceel Catsweg 6 te Groede vindt geen agrarische bedrijfsvoering plaats. Formeel gezien mag het betreffende perceel met de bestemming Agrarisch niet bewoond worden door een niet-agrariër. Om deze tegenstrijdigheid op te heffen is, zoals in alle vergelijkbare situaties, de bestemming Wonen-2 (voormalig agrarisch bedrijf) toegekend aan het perceel, zodat daarmee de feitelijke situatie is vastgelegd. Overige activiteiten zijn niet positief bestemd. Bij de bestemming Wonen-2 zijn kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk op basis van het beleid Nieuwe Economische Dragere (zie bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan). Hiervoor dient een aparte planologische procedure gevolgd te worden waarbij het initiatief in overweging genomen zal worden. Mochten wij er op dat moment toe besluiten om medewerking te verlenen aan het initiatief, dan worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren. Voor de activiteiten die nu worden uitgevoerd in strijd met het bestemmingsplan loopt een handhavingstraject.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Reclamant 19**

#### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant verzoekt het bouwvlak aan de Krabbedijk 2 te Groede te wijzigen, conform bijgesloten tekening.

### **Overwegingen**

De vormverandering leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. De oppervlakte van het bouwvlak wijzigt niet. Derhalve kan medewerking worden verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Krabbedijk 2 te Groede.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Medewerking wordt verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Krabbedijk 2 te Groede;

### **Reclamant 20**

#### **Samenvatting zienswijze**

Middels een afwijking is het mogelijk de bouwhoogte van agrarische bedrijfsgebouwen aan te passen tot een goothoogte van 8 meter en nokhoogte 12 meter. Reclamant verzoekt deze bouwhoogten direct toe te staan, gezien de schaalvergroting in de agrarische sector waarbij grotere machines worden gebruikt en ruimte voor kistopslag van agrarisch product.

Vervolgens verzoekt reclamant aan te sluiten bij de provinciale ruimte voor ruimte regeling, waarbij in ruil van 500 m<sup>2</sup> sloop van bedrijfsgebouwen al een woning gerealiseerd mag worden, terwijl in het bestemmingsplan buitengebied een oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> wordt gehanteerd. Er zouden dan meer ondernemers gebruik kunnen maken van de regeling.

Verder verzoekt reclamant de aanleg van drainage te verwijderen uit de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en voor de overige werkzaamheden de diepte te verlagen naar 50 cm. Overigens is in de gemeente Hulst en Terneuzen de aanleg van drainage al vrijgesteld van archeologisch onderzoek, vanwege de minimale impact op archeologische waarden en het kan gezien worden als normaal beheer.

### **Overwegingen**

Het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van ons buitengebied is een belangrijk aandachtspunt voor ons beleid. Tot op heden is vrijwel geen gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid om een hogere goot- en nokhoogte te realiseren. Op dit punt lijkt de ruimtelijke kwaliteit van ons buitengebied dus niet in het geding te komen. Bovendien kan met ruimere mogelijkheden eenvoudiger ingespeeld worden op vragen uit de praktijk. Daarom wordt voorgesteld om een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 12 meter op agrarische bedrijven rechtstreeks mogelijk te maken.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij onder voorwaarden in ruil voor sloop van 850 m<sup>2</sup> detonerende bebouwing één woning gerealiseerd mag worden, de zogenaamde 'ruimte voor ruimte' regeling. Deze wijzigingsbevoegdheid kan enkel worden toegepast voor zover er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst, hetgeen moet blijken uit:

- de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;
- de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijke karakter;
- het erfinrichtings- en beplantingsplan;
- de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;



Daarnaast worden nog andere voorwaarden gesteld waarvan er één is dat er geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen mag plaatsvinden.

Met deze voorwaarden zijn zowel het behoud van de ruimtelijke kwaliteit als de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen voldoende gewaarborgd. Daarom wordt voorgesteld om, onder voorwaarden, in ruil voor 500 m<sup>2</sup> sloop van bedrijfsgebouwen de mogelijkheid voor de realisatie van een woning te bieden.

Op 20 juni 2013 is het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Dit beleid is niet opgenomen in de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, maar wordt uitgewerkt in een facetplan archeologie dat betrekking heeft op de gehele gemeente. Te zijner tijd wordt iedereen in de gelegenheid gesteld hierop te reageren.

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond. De afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een hogere goothoogte (tot 8 meter) en een hogere nokhoogte (tot 12 meter) op agrarische bedrijven komt te vervallen (artikelen 3.3.10, 4.3.5, 8.3.7 en 9.3.6). Genoemde hoogtes worden voortaan rechtstreeks toelaatbaar geacht. Dit wordt verwerkt in de tabellen van de artikelen 3.2.1, 4.2.1, 8.2.1 en 9.2.1.

Artikel 28.6.2 b wordt als volgt aangepast. Ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m<sup>2</sup> aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt.

## **Reclamant 21**

### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant verzoekt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen teneinde een woning te realiseren op het perceel Trigel West te Schoondijke. Met een eerder verzoek hiertoe is niet ingestemd, waardoor reclamant zich nu genoodzaakt ziet een zienswijze in te dienen. Bijgevoegd heeft reclamant een voorstel voor de regels van een wijzigingsbevoegdheid.

### **Overwegingen**

Om reclamant tegemoet te komen zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voor het realiseren van een woning op het perceel Trigel West 47 te Schoondijke. Aan deze wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden over procedure, bouw en verevening gekoppeld. Indien de woning niet is gerealiseerd binnen een planperiode van 10 jaar, dan zal de wijzigingsbevoegdheid verwijderd worden.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor het realiseren van een woning op het perceel Trigel West 47 te Schoondijke. Aan deze wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden over procedure, bouw en verevening gekoppeld. Indien de woning niet is gerealiseerd binnen een planperiode van 10 jaar, dan zal de wijzigingsbevoegdheid verwijderd worden.

## **Reclamant 22**

### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant verzoekt het bouwvlak van het perceel Lievestraat 2 te Eede te verruimen (20 m in zuidelijke richting), zodanig dat een bergplaats kan worden gebouwd voor het stallen van een verzameling van oude landbouwwerktuigen. Een deel van het huidige bouwvlak is overigens in eigendom van het waterschap. Reclamant verzoekt ook hierop het bouwvlak aan te passen.

### ***Overwegingen***

Op het perceel van reclamant rust de bestemming Wonen. In de tweede herziening van het bestemmingsplan zijn ruimere mogelijkheden opgenomen om ruimere bijgebouwen toe te staan bij de bestemming Wonen. Op basis van artikel 26.3.1 kan het bevoegd gezag, onder voorwaarden, afwijken van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen. Het bestemmingsvlak Wonen van reclamant heeft een omvang van ongeveer 750 m<sup>2</sup>. Een deel hiervan behoort aan het waterschap. Aan de vraag om verandering van het bestemmingsvlak kan tegemoet gekomen worden. Dit leidt niet tot aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

### ***Conclusie***

De zienswijze is gegrond. Medewerking wordt verleend aan bouwvlakwijziging op het adres Lievestraat 2 te Eede.

## **Reclamant 23**

### ***Samenvatting zienswijze***

Verzoek tot aanpassen van het bouwvlak op het perceel Maaidijk 12 te Oostburg conform bijgevoegde tekening.

### ***Overwegingen***

De vormverandering leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. De oppervlakte van het bouwvlak wijzigt niet. Derhalve kan medewerking worden verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Maaidijk 12 te Oostburg.

### ***Conclusie***

De zienswijze is gegrond. Medewerking wordt verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Maaidijk 12 te Oostburg.

## **Reclamant 24**

### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant geeft aan dat de ruimtelijke onderbouwing voor het perceel Paspolder 3 te Sluis niet strookt met de verbeelding opgenomen in de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Zo is de bestemming Wonen-2 toegekend in plaats van Wonen. De ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het gehele perceel, kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie M, nummer 266. De nieuwe woning wordt in een zone gesitueerd, die niet (volledig) overeenkomt met het bestaande agrarische bouwvlak. Voorkeur van reclamant gaat uit naar een Wonen-2 bestemming met eventueel een bouwvlak in het perceel van 2,5 ha.

### ***Overwegingen***

Het verzoek van reclamant om de bestemming te wijzigen zoals in de ruimtelijke onderbouwing is verwoord, is niet correct verwerkt op de verbeelding. Deze omissie zullen wij herstellen. De intentie was medewerking te verlenen aan het toekennen van een woonbestemming aan het

perceel van reclamant, onder voorwaarde dat het agrarisch bouwvlak met de daarbij behorende bouwmogelijkheden zou worden opgeheven. De bestemming Wonen-2 biedt de mogelijkheid de agrarische bestemming te herstellen en dit strookt niet met de motivatie een woning toe te staan op het perceel. Om deze reden kiezen wij voor toekenning van de bestemming Wonen. Verder zal een bouwvlak van 1 ha worden toegekend, zodanig dat de voorgenomen bebouwing binnen het bouwvlak past. De bestemming Agrarische bestemming met waarden - landschapswaarden (AW-LW) op de percelen rondom het bouwvlak blijft in stand.

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond. De verbeelding van het perceel Paspolder 3 te Sluis zal aangepast worden, zodanig dat de voorgenomen bebouwing binnen het bouwvlak van 1 ha past. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Reclamant 25**

### ***Samenvatting zienswijze***

Volgens reclamant is de oppervlakte van een aantal strandpaviljoens niet correct. De maten komen niet overeen met de vergunde situatie. Verder verzoekt reclamant de bestemming van zorgboerderij Juutsom aan te passen, zodat wonenplus mogelijk is.

### ***Overwegingen***

De oppervlaktematen van de strandpaviljoens die na vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Sluis een ontheffing hebben verkregen voor uitbreiding, waren nog niet verwerkt in de herziening. Bijlage 3 'Toelaatbare oppervlakte niet-agrarische functies' zal worden aangepast aan de feitelijke situatie. Nachtelijk verblijf is reeds toegestaan op basis van de Nieuwe economische drager. In een nieuw af te sluiten overeenkomst met reclamant zullen wij de afspraken hierover vastleggen.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De maatvoering van de strandpaviljoens die zijn verruimd, zullen opgenomen worden in Bijlage 3 'Toelaatbare oppervlakte niet-agrarische functies' van de regels.

## **Reclamant 26**

### ***Samenvatting zienswijze***

Volgens reclamant ontbreekt bij de uitleg over de verevening een deel betreffende het vereveningsbedrag. Verzoek is de regeling aan te passen conform 'Toetsingscriteria verevening en overige voorwaarden voor uitbreiding kleinschalig kamperen gemeente Sluis'. Verder verzoekt reclamant jaarrond kamperen toe te staan, op te nemen dat maximaal 20% mag worden gebruikt voor permanente eenheden met een maximum van vijf en camperplaatsen toe te staan. Tot slot geeft reclamant aan er van uit te gaan dat het aantal toegestane trekkershutten geen onderdeel uitmaakt van het toegestane quotum van 25 kampeereenheden.

### ***Overwegingen***

De 'toetsingscriteria verevening en overige voorwaarden voor uitbreiding kleinschalig kamperen gemeente Sluis' zijn gekoppeld aan de Verordening kleinschalig kamperen Sluis, zodat voor iedereen duidelijk is welke regels gelden t.a.v. verevening.

In 2012 is, door de gemeenteraad, beleidsmatig vastgelegd dat jaarrond kamperen op kleinschalige kampeerterreinen niet is toegestaan. In de winterperiode, wanneer de bladeren

van de bomen zijn, is het vanuit landschappelijk oogpunt niet gewenst dat er kampeermiddelen blijven staan in het buitengebied. Daarnaast kan op deze manier voorkomen worden dat er verblijfseenheden voor permanent gebruik worden geplaatst.

Het maximum aantal kampeerplaatsen op kleinschalige kampeerterrinen blijft gelijk. De mogelijkheid wordt geboden tot het realiseren van maximaal 3 trekkershutten, maar binnen het maximum aantal kampeerplaatsen van 25. De trekkershut is een permanente kampeereenheid. Om de kleinschaligheid van het verblijfsrecreatieve aanbod op kleinschalige campings te waarborgen, en daarmee de diversiteit in het verblijfsrecreatieve aanbod, staan wij andere permanente eenheden op een kleinschalige camping niet toe. Overige voorwaarden die van toepassing zijn op de realisatie van trekkershutten zijn dat deze maximaal 15 m<sup>2</sup> groot zijn en enkel binnen het bouwvlak gevestigd mogen worden.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Reclamant 27**

### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant verzoekt de aanduiding cultuurhistorische waardevolle woning te verwijderen van het perceel Zuiddiepe 3 en het bouwvlak te verruimen, zodat het mogelijk wordt een bijgebouw te realiseren.

### **Overwegingen**

De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle woning' op de verbeelding van het perceel Zuiddiepe 3 wordt verwijderd. Deze aanduiding hoort bij het perceel Zuiddiepe 2a en was abusievelijk toegekend aan het perceel Zuiddiepe 3. **De oppervlakte van het bouwvlak, wordt conform verzoek, uitgebreid in noordelijke richting vanaf de woning.**

### **Conclusie**

**De zienswijze is gegrond. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle woning' op de verbeelding van het perceel Zuiddiepe 3 wordt verwijderd en de oppervlakte van het bouwvlak Zuiddiepe 3 te IJzendijke wordt, conform verzoek, verruimd door uitbreiding in noordelijke richting vanaf de woning.**

## **Reclamant 28**

### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant verzoekt het bouwvlak aan de Noordstraat 47 te Retranchement te wijzigen, conform de bijgevoegde tekening.

### **Overwegingen**

Voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse maakt de plaats van een eventueel toe te voegen bijgebouw geen verschil. De gronden rondom het bouwvlak zijn echter aangewezen als potentiële EHS. Door wijziging van het bouwvlak conform verzoek wijzigt de oppervlakte van de potentiële EHS niet. Derhalve kan medewerking worden verleend.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Medewerking wordt verleend aan de aanpassing van het bouwvlak op het perceel Noordstraat 47 te Retranchement, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwwerk niet wijzigt.

## **Reclamant 29**

### **Samenvatting zienswijze**

#### **Tuin**

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 19 december 2012 is de agrarische bestemming voor het perceelsgedeelte Scherpenheuvel 2 te IJzendijke, gelegen tussen de weg en de woning vernietigd. Daarnaast werd de Woonbestemming van het perceel vernietigd, omdat daarin niet voldoende duidelijk de opslag van agrarisch materiaal was geregeld. Ook de bestemming op het perceelsgedeelte aan de Sint Jansdijk is vernietigd, omdat ook hier de woonbestemming niet duidelijk was over opslag van agrarisch materiaal. Reclamant concludeert dat burgemeester en wethouders de hierboven gestelde gebreken niet of niet afdoende heeft hersteld. In het ontwerpplan is aan de strook grond tussen de woning en de weg te IJzendijke de bestemming Agrarisch opgenomen, terwijl deze in gebruik is als tuin. De tuin is opgenomen in het Agrarisch bouwvlak dat nu op de afbeelding is ingetekend. In artikel 3.2 van de planregels onder b is tuin echter enkel toegelaten als tuin bij aangrenzende bestemming. De term 'aangrenzende bestemming' duidt volgens reclamant op een andere bestemming dan de agrarische. Reclamant verzoekt artikel 3.1 zodanig aan te passen dat een tuin behorende bij de agrarische bedrijfswoning is toegestaan.

#### **Grote schuur**

Omdat nu het gehele perceel is bestemd als Agrarisch, heeft ook de grote schuur deze bestemming. In artikel 3.4 onder f is bepaald dat het gebruik van gebouwen, opslagvoorzieningen en installaties, anders dan ten behoeve van het eigen bedrijf, niet is toegestaan. De grote schuur wordt echter o.a. gebruikt voor opslag van landbouwmachines van een loonwerker. Op basis van deze regeling zou dit niet zijn toegestaan en hier kan reclamant niet mee instemmen. Verzoek is dan ook om dit gebruik positief te bestemmen.

#### **Terrein**

In artikel 3.4 onder j is bepaald dat de opslag van agrarische producten uitsluitend binnen bestaande gebouwen is toegelaten. Deze regel is zo stringent dat opslag met een tijdelijk karakter ook niet is toegestaan. Reclamant verzoekt dan ook de regel te schrappen.

#### **Cultuurhistorische bebouwing**

De bebouwing te Scherpenheuvel 2 is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Reclamanten kunnen zich hierin niet vinden. Zij beroepen zich hierbij op de besluitvorming over de Erfgoedvisie Sluis, welke in de vergadering van 26 september 2013 is vastgesteld. Als onderdeel van de besluitvorming werd unaniem een amendement aangenomen dat bebouwing alleen als monument kan worden weergegeven na wederzijdse schriftelijke toestemming van de eigenaar. Op basis hiervan verzoekt reclamant bij vaststelling van de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied het perceel van de lijst te schrappen.

#### **Sint Jansdijk 7 te Nieuwvliet**

Bij de bestemming Wonen-2 is in de planregels opgenomen dat ook de opslag van agrarische machines en aanverwante materialen (op vroegere agrarische bedrijfslocaties) is toegelaten. Hierin kan reclamant zich vinden, maar de Afdeling heeft in haar uitspraak het plangedeelte ter plaatse van de twee loodsen vernietigd, waardoor de bestemming Wonen-2 niet langer van toepassing is.

## **Overwegingen**

### Tuin

In artikel 3.1 onder s is opgenomen dat binnen de agrarische bestemming tuinen behorende bij woningen toelaatbaar zijn. Dit klopt en is niet van toepassing op uw situatie. Aan uw perceel is een agrarisch bouwvlak toegekend. In artikel 3.2.1 is geregeld wat er mogelijk is binnen dit bouwvlak. Tuinen worden binnen een agrarisch bouwvlak, als vanzelfsprekend, toelaatbaar geacht. Om dit in de regels te verduidelijken schrappen we artikel 3.2.1 sub b en nemen we in artikel 3.4 (specifieke gebruiksregels) op dat tuinen binnen een agrarisch bouwvlak toelaatbaar zijn.

### Grote schuur

Het opslaan van landbouwmachines van derden achten wij toelaatbaar binnen de agrarische bestemming (bouwvlak). Hiertoe passen wij artikel 3.4 onder j als volgt aan. 'De opslag van agrarische producten anders dan ten behoeve van het eigen agrarisch bedrijf en de opslag van caravans, boten, inboedels, landbouwmachines en andere landboungerelateerde materialen al dan niet van derden is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan.

### Terrein

Het tijdelijk opslaan van eigen agrarische producten binnen het agrarische bouwvlak achten wij toelaatbaar. Hiertoe voegen wij onder de specifieke gebruiksregels sub z toe. Deze luidt als volgt. De tijdelijke opslag van eigen agrarische producten binnen het agrarische bouwvlak is toegestaan.

### Cultuurhistorische bebouwing

#### **Amendement inzake Lijst monumentale en cultuurhistorisch waardevolle panden (Nieuw gemeentebelang)**

De zienswijze van de reclamanten 10 en 29 tegen de opname op de lijst monumentale en cultuurhistorische waardevolle panden te honoreren en meewerken aan verwijdering van de lijst. En eenzelfde handelswijze voor toekomstige reclamanten toe te passen.

### Sint Jansdijk 7 te Nieuwvliet

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State kennen wij aan uw perceel Sint Jansdijk 7 (ged.) te Nieuwvliet een agrarisch bouwvlak, zonder bedrijfswoning, toe. Het bouwvlak begrenzen wij strak rond de 2 bestaande agrarische bedrijfsgebouwen. De mogelijkheden voor opslag zijn verwerkt in artikel 3.4 gebruiksregels. Dit artikel is, naar aanleiding van uw zienswijze, aangepast. Eén en ander is hierboven uiteengezet.

## **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond. Artikel 3.2.1 sub b wordt verwijderd, in artikel 3.4 (specifieke gebruiksregels) wordt opgenomen dat tuinen binnen een agrarisch bouwvlak toelaatbaar zijn. Artikel 3.4 onder j wordt als volgt aangepast : 'De opslag van agrarische producten anders dan ten behoeve van het eigen agrarisch bedrijf en de opslag van caravans, boten, inboedels, landbouwmachines en andere landboungerelateerde materialen al dan niet van derden is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan, met dien verstande dat tijdelijke opslag van agrarische producten buiten gebouwen wel is toegestaan'. Aan het perceel Sint Jansdijk 7 (ged.) te Nieuwvliet wordt een beperkt agrarisch bouwvlak, zonder bedrijfswoning, toegekend. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Verwerking amendement**

De adressen Scherpenheuvel 2 en Brandkreekdijk 6 niet verwijderen uit de lijst van Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden (bijlage 6 van de regels bestemmingsplan Buitengebied), maar er bij de provincie op aan dringen deze adressen te verwijderen uit de inventarisatie boerderijen tijdens de evaluatie hiervan.

### **Reclamant 30**

#### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant geeft aan bereid te zijn geweest tot vormverandering van het agrarisch bouwvlak op het perceel Woordweg 9 te Groede, zodat de muziekstudio op het perceel Woordweg 11a in gebruik genomen kon worden als woning. In ruil hiervoor zou het bouwvlak op het perceel Noordweg 1 van vorm worden veranderd en uitgebreid tot 1,5 ha.

#### **Overwegingen**

Vormverandering van het bouwvlak van het perceel Noordweg 1 te Groede is opgenomen in de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, zodat reclamant met de gewenste uitbreiding van bebouwing aan de slag kan. Conform afspraken in het verleden zal het bouwvlak alsnog worden verruimd.

#### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Het bouwvlak op het perceel Noordweg 1 te Groede wordt verruimd.

### **Reclamant 31**

#### **Samenvatting zienswijze**

Verzoek tot wijziging van het bouwvlak aan de Blindeweg 1 te Eede, conform bijgevoegde tekening, zodanig dat eventueel in noordelijke richting een bijgebouw gerealiseerd kan worden.

#### **Overwegingen**

De vormverandering leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. De oppervlakte van het bouwvlak wijzigt niet. Derhalve kan medewerking worden verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Blindeweg 1 te Eede.

#### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Medewerking wordt verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Blindeweg 1 te Eede.

### **Reclamant 32**

#### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant verzoekt uitbreiding van het bouwvlak op het adres Noorderbrugweg 1 te Sluis, zodat de gebouwen op het perceel wat ruimer geplaatst kunnen worden.

#### **Overwegingen**

De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. Derhalve kan medewerking worden verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Noorderbrugweg 1 te Sluis.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Medewerking wordt verleend aan de wijziging van het bouwvlak gelegen aan de Noorderbrugweg 1 te Sluis.

### **Reclamant 33**

#### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant verzoekt wijziging van het bouwvlak aan de Lange Heerenstraat 87 te Schoondijke, conform bijgevoegde schets.

#### ***Overwegingen***

De vormverandering leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. De oppervlakte van het bouwvlak wijzigt nagenoeg niet. Derhalve kan medewerking worden verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Lange Heerenstraat 87 te Schoondijke.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Medewerking wordt verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Lange Heerenstraat 87 te Schoondijke.

### **Reclamant 34**

#### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant geeft aan verbaasd te zijn dat hun appartementen op het perceel Groeneweg 1 te Retranchement niet zijn opgenomen in de lijst Nieuwe economische dragers, terwijl het bedrijf tijdens de vakantiebeurs in Utrecht door de VEKABO is uitgeroepen als beste vakantieaccommodatie van Nederland.

#### ***Overwegingen***

Appartementen van reclamant zijn abusievelijk niet toegevoegd aan de lijst Nieuwe economisch dragers. Wij zullen deze omissie herstellen, door deze op te nemen in een bijlage bij de regels.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De appartementen op het perceel Groeneweg 1 te Retranchement worden opgenomen in lijst Nieuwe economisch dragers;

### **Reclamant 35**

#### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant wil graag dat mogelijkheid tot het realiseren van een landschapscamping behouden blijft voor in de toekomst, omdat onduidelijk is hoe de akkerbouw zich verder zal evalueren. Tevens verzoekt reclamant om vormverandering van zijn bouwvlak.

#### ***Overwegingen***

De mogelijkheid tot het realiseren van een landschapscamping hebben wij laten vervallen. Op basis van het provinciale beleid (Omgevingplan 2012-2016) is het realiseren van een landschapscamping niet langer mogelijk. Er is namelijk vrijwel geen enkele landschapscamping gerealiseerd met de kwaliteiten die de provincie voor ogen had. Daarnaast blijkt in de praktijk dat de meeste landschapscampings na verloop van tijd overgaan in een reguliere camping en er geen enkele verbintenis meer bestaat met het agrarisch bedrijf. Dit terwijl de landschapscamping puur als aanvulling op een agrarisch bedrijf is bedoeld. In het



Omgevingsplan is echter wel een andere mogelijkheid opgenomen om productdifferentiatie te realiseren. Zo worden ruime ontwikkelingsmogelijkheden o.a. op gebied van recreatie geboden, welke in overleg met desbetreffende deskundigen (provincie, SLZ, SCEZ, gemeente) en initiatiefnemer tot een nieuw product kunnen leiden.

De vormverandering van het bouwvlak leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. Derhalve kan medewerking worden verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan Ter Moere 12 te Nieuwvliet. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond. Medewerking wordt verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan Ter Moere 12 te Nieuwvliet.

### **Reclamant 36**

#### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant verzoekt voor het perceel Roomspolderdijk 4 te Heille, eventueel als proefproject, een verblijfsfunctie als NED op te nemen. Reclamant is van mening dat ook vrijstaande loodsen in aanmerking moeten komen voor het realiseren van verblijfsrecreatie. Momenteel kan een NED enkel worden gerealiseerd op bestaande bouwvlakken en bij bestaande woonfuncties. Voor bouwvlakken met enkel voormalige veestallen of opslagloodsen worden geen mogelijkheden geboden. Reclamant verzoekt in de toekomst te oordelen op originaliteit, innovatie en toegevoegde waarde aan de gemeente, zowel economisch als ruimtelijk. Daarnaast geeft reclamant aan dat de omvang van 850 m<sup>2</sup> te slopen detonerende bebouwing van de 'ruimte voor ruimte' regeling te groot en niet realistisch is voor toepassing in West Zeeuws-Vlaanderen. Reclamant zou dan ook graag zien dat aansluiting wordt gezocht bij het provinciaal beleid dat een norm hanteert van 500 m<sup>2</sup>.

#### **Overwegingen**

De Nieuwe economische drager is ooit ontstaan ter ondersteuning van de agrarische sector en het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. In de loop der jaren zijn de mogelijkheden voor NED's uitgebreid. De insteek hierbij is geweest dat een NED een kleinschalige activiteit is en blijft. Op basis van het bestemmingsplan zijn NED's toegestaan bij de bestemmingen Agrarisch, Wonen-2 en Wonen. In de NED-lijst is bepaald welke activiteiten bij welke bestemming is toegestaan en in de regels is bepaald dat op een terrein met verblijfsrecreatieve eenheden als NED gewoond moet worden. Er is dan altijd toezicht aanwezig, waardoor mogelijke overlast beperkt blijft. Bovendien komt dit ten goede aan de service en kwaliteit van het verblijfsrecreatieve aanbod. Wij conformeren ons aan het huidige beleid.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij onder voorwaarden in ruil voor sloop van 850 m<sup>2</sup> detonerende bebouwing één woning gerealiseerd mag worden - de zogenaamde 'ruimte voor ruimte' regeling. Deze wijzigingsbevoegdheid kan enkel worden toegepast voor zover er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst, hetgeen moet blijken uit:

- de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;
- de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijke karakter;
- het erfinrichtings- en beplantingsplan;

- de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;

Daarnaast worden nog andere voorwaarden gesteld waarvan er één is dat er geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen mag plaatsvinden.

Met deze voorwaarden zijn zowel het behoud van de ruimtelijke kwaliteit als de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen voldoende gewaarborgd. Daarom wordt voorgesteld om, onder voorwaarden, in ruil voor 500 m<sup>2</sup> sloop van bedrijfsgebouwen de mogelijkheid voor de realisatie van een woning te bieden.

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond.

Artikel 28.6.2 b wordt als volgt aangepast. Ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m<sup>2</sup> aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt.

### **Amendement inzake Nieuwe economische dragers (Nieuw gemeentebelang)**

Om de indieners van zienswijze 36 en 46 tegemoet te komen en de ontwikkeling van de Nieuw Economische Drager toe te staan. Hierbij is het niet noodzakelijk dat de eigenaar ter plaatse woonachtig is, maar wel zorg draagt dat er voldoende toezicht is gewaarborgd. Toekomstige aanvragen voor NED op zelfde wijze te beoordelen en honoreren.

### **Verwerking amendement:**

Het amendement wordt letterlijk vertaald in de regels van het bestemmingsplan door de specifieke gebruiksregels in de artikelen 3.4 onder u, 4.4 onder t, 8.4 onder u, 9.4 onder t en 28.4 onder c te wijzigen door het volgende op te nemen : het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden is uitsluitend toegestaan indien wordt aangetoond dat er op het betreffende perceel voldoende toezicht wordt gehouden en in noodgevallen snel kan worden ingegrepen

## **Reclamant 37**

### **Samenvatting zienswijze**

#### **Landschappelijke inpassing**

In de oude situatie gold dat wanneer iemand zelf een opzet maakte voor landschappelijke inpassing deze een strook moet beslaan van 10 meter, terwijl bij het inschakelen van een gecertificeerd bureau volstaan kan worden met een gemiddelde van 5 meter. Er zijn echter aanvragers die prima in staat zijn zelf een landschappelijk inpassingsplan op te stellen, terwijl er veel minimalistische 'gecertificeerde' plannen voorbijkwamen, die aanvragers op kosten joeg en weinig meerwaarde boden. Het laten vervallen van dit onderscheid kan op goedkeuring rekenen van reclamant, maar zij kan zich niet vinden in voorgestelde breedte van de beplantingsstrook van 5 meter, hetgeen een verslechtering is temeer door de toevoeging dat 'doorzichten gewenst zijn om de relatie met het omliggende landschap te versterken'. Voorgesteld wordt één lijn te trekken door een gemiddelde breedte van 7,5 m te kiezen, het gehele perceel betreffende.

#### **Kleinschalig kamperen**

Reclamant wijst op een algemene verruiming van 100 naar 150 eenheden, wat ertoe kan leiden dat het buitengebied dichtslibt. Temeer nu sanitaire voorzieningen en recreatieruimtes buiten het bouwvlak geplaatst kunnen worden. Daarnaast geeft reclamant te kennen er moeite mee te hebben dat het kleinschalig kamperen niet langer gekoppeld is aan de Agrarische bestemming, maar dat nu ook bij Wonen-2 (voormalig agrarisch) kleinschalig kamperen is toegestaan. Volgens reclamant schiet het nu z'n doel voorbij.

Reclamant is verbaasd dat in de bijlage Erfbeplanting de lijst is aangevuld met de plantaan. De plantaan is geen inheemse soort, maar een vrij steriele soort die geen enkele bijdrage levert aan de biodiversiteit.

#### Niet-grondgebonden neventakken - Art. 3.3.6

Reclamant is verbaasd dat de regels over de totale bedrijfsvloeroppervlakte van intensieve veehouderij vervallen, terwijl de maximum oppervlakte voor kassen van 2.000 m<sup>2</sup> gehandhaafd blijft. Reclamant pleit ervoor de regels ten aanzien van de intensieve veehouderij intact te laten.

#### Intensieve veehouderijen - Art. 3.3.7

Reclamant kan zich er niet in vinden dat de voorwaarde onder g wordt geschrapt en dringt er op aan dat dit soort bedrijven meer dan afdoende landschappelijk moet worden ingepast.

#### Overschrijding grenzen bouwvlak - Art. 3.3.9

Reclamant wijst opnieuw naar de opmerkingen over landschappelijke inpassing en geeft daarbij aan niet in te kunnen stemmen met het plaatsen van een mestsilos met een maximale hoogte van 10 meter, omdat de landschappelijke inpassing via een gecertificeerd plan minimalistisch kan uitpakken (artikel 3.3.9).

#### Vergroten en verhogen strandpaviljoens

De regel 'onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingswaarden van naastgelegen gronden' in artikel 20.3.1 onder c. is komen te vervallen. Door de versoepeling vervalt het kwetsbare duin. Dat het woord 'erf' niet op z'n plaats is, hoeft niet te betekenen dat de term 'landschapswaarden' wordt gewijzigd in 'omgevingswaarden' of verwijderen van de zinsnede 'in de vorm van landschaps- en natuurontwikkeling'. Reclamant stelt vast dat er de laatste jaren een aantal strandpaviljoens is bijgekomen en zelfs met twee verdiepingen, waardoor 'verstening' op het strand ook toeslaat. Gezien de locatie aan de voet van de beschermde duin en qua hoogte erboven uitsteken zijn verruimende wijzigingen ongewenst. De toetsingscommissie strand is niet omschreven. Conclusie is dat ondernemers geen rekening dienen te houden met hun natuurlijke omgeving. Reclamant vreest ervoor dat straks de stranden volgezet worden met strandslaaphuisjes.

#### Vergroten speelvoorziening – Art 20.3.1

Reclamant verwijst naar de opmerkingen over de strandpaviljoens.

#### Bijlage 14 - Ruimtelijke onderbouwing Paspolder

Verbaasd is reclamant over het bebouwing op het perceel in de Paspolder, dat tot nu toe als agrarisch was bestemd.

#### Havenpolder / Hannekenswerve

Reclamant is het niet eens met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden (AW-LW) van het perceel Havenpolder/ Hannekenswerve.

### **Overweging**

#### Landschappelijke inpassing

Betreffende de landschappelijke inpassing is bijlage 11 Richtlijnen erfbeplanting gemeente Sluis vervangen door een versie waarin een meer duidelijke formulering van richtlijnen voor landschappelijke inpassing van bedrijven in het buitengebied is opgenomen. De basis blijft echter gelijk - voorzien wordt in een gemiddelde breedte van 10 m. Enkel wanneer een landschapsplan wordt opgesteld door een gecertificeerd landschapsarchitect of goedgekeurd door een landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke

inpassing die voldoet aan de Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis (Bijlage 11). Landschapsdeskundigen zijn met ons van mening dat met 5 meter een adequate landschappelijke inpassing gewaarborgd kan worden.

#### Kleinschalig kamperen

De term verruiming van 100 naar 150 gaat over bebouwingsoppervlakte van sanitaire voorzieningen en niet over een toename van het aantal eenheden. De toelichting is hierover niet duidelijk en zal op dit punt worden aangepast.

In het bestemmingsplan Buitengebied werd de mogelijkheid reeds geboden sanitair buiten het bouwvlak te plaatsen. In de tweede herziening zijn slechts de mogelijkheden op elkaar afgestemd, door het onderscheid tussen Agrarisch en Wonen-2 op te heffen.

In overleg met Stichting Landschapsbeheer Zeeland is een beplantingslijst opgesteld, welke is opgenomen in de tweede herziening. Een plantaan kan dus onderdeel uitmaken van een beplantingsplan.

#### Niet-grondgebonden neventakken - Art. 3.3.6

Enkel voor de neventakken intensieve veehouderij komen de regels te vervallen. Dit naar aanleiding van een wijziging in de verordening ruimte provincie Zeeland. Op basis van artikel 2.9 in deze verordening is uitbreiding van neventakken intensieve veehouderij niet langer toegestaan. De vertaling van deze regel in artikel 3.3.6 is niet voldoende duidelijk en zal worden aangepast.

#### Intensieve veehouderijen - Art. 3.3.7

De voorwaarde onder 'g' was dubbelop, want ook geregeld onder sub c,e,f en h. Een intensieve veehouderij is een bedrijf in het buitengebied. Evenals andere bedrijven in het buitengebied moeten ook intensieve veehouderijbedrijven bij het plaatsen van een mestilo voldoen aan de regels die gelden voor landschappelijk inpassing. Voor alle bedrijven in het buitengebied gelden echter dezelfde regels m.b.t. landschappelijke inpassing. Door gebruikmaking van de Richtlijnen landschappelijke inpassing Sluis kan hierin enige variatie gebracht worden, zodat een divers landschap blijft bestaan.

#### Overschrijding grenzen bouwvlak - Art. 3.3.9

Onze overweging met betrekking tot landschappelijke inpassing hebben wij reeds uiteengezet. Mestsilo's kunnen niet rechtstreeks buiten het bouwvlak gerealiseerd worden. Op basis van artikel 3.3.9 onder i kan hieraan - onder voorwaarden - wel medewerking verleend worden. De belangrijkste voorwaarden in dit kader zijn landschappelijke inpassing en situering van de mestilo direct aansluitend aan het bouwvlak (tot max. 10 meter buiten het bouwvlak).

#### Vergroten en verhogen strandpaviljoens

De doelstelling van de aanpassing van de regels is geenszins bedoeld als versoepeling, maar als verduidelijking en toegepast op het soort bedrijf. De regels waren in eerste instantie gericht op agrarische bedrijven in het buitengebied. Deze regels bleken niet één op één toepasbaar op de strandpaviljoens. Er heeft overigens geen toename van het aantal strandpaviljoens plaatsgevonden. Doordat het Waterschap druk doende was met het uitvoeren van dijkverstevingen om de veiligheid van het achterland veilig te stellen, moest een aantal strandpaviljoens verplaatst worden. Tegelijkertijd met de verplaatsing hebben deze bedrijven een kwaliteitsslag uitgevoerd, met ruimere strandpaviljoens als gevolg. Qua hoogte is hierbij niet boven het duin uitgegaan. Er worden nu juist regels gesteld om te voorkomen dat ooit boven de duinen wordt gebouwd. Ook wij zien dit niet als een wenselijke ontwikkeling. Wat betreft de strandslaaphuisjes heeft de gemeenteraad in februari 2014 besloten twee nieuwe locaties

hiertoe beschikbaar te stellen. Een prijsvraag is hiertoe gestart en de locaties worden opgenomen in een derde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

#### Vergroten speelvoorziening – Art 20.3.1

De aanduiding 'speelvoorziening' is in het moederplan specifiek opgenomen voor familieparadijs het Krekeltje te Eede. Het betreft een bestemmingsregeling voor de bestaande situatie.

#### Bijlage 14 - Ruimtelijke onderbouwing Paspolder

In de ruimtelijke onderbouwing in bijlage 14 is gemotiveerd waarom medewerking aan het plan verleend kan worden. De omringende gronden rond het nieuw bouwvlak behouden de bestemming AW-LW.

#### Havenpolder / Hannekenswerve

Aan het perceel Havenpolder/Hannekenswerve is de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapwaarden-2 (AW-LW-2) toegekend. De insteek van het bestemmingsplan Buitengebied Sluis was dat enkel aan percelen die in eigendom zijn van een natuurbeherende instantie de bestemming Natuur zou worden toegekend. Percelen die niet in eigendom zijn van een natuurbeherende instantie behouden de Agrarische bestemming. Dit feitelijk conform het beleid opgenomen in het Natuurgebiedsplan 2009, 2010 en 2011 van de provincie. Het perceel maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofd Structuur, zoals u terecht opmerkt. Het perceel is echter in particulier eigendom. Indien de eigenaar niet wil verkopen aan een natuurbeherende instelling of organisatie blijft dus de vigerende agrarische functie en bestemming van kracht, inclusief alle daarbij horende planologisch goedgekeurde ontwikkelingsmogelijkheden. In de bijbehorende regels is wel de mogelijkheid opgenomen voor een bestemmingswijziging naar natuur op het moment dat de grond, op vrijwillige basis, verworven zou worden door een natuurbeherende instantie.

#### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Reclamant 38**

##### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant geeft aan haar bestaande minicamping op het adres Vierhonderdpolderdijk 8 te Cadzand te willen vullen met een aantal kampeerplaatsen in de vorm van een landschapscamping en dat hierover in februari 2014 reeds gesprekken zijn gevoerd met zowel gemeente als provincie. In de nu voorliggende herziening wordt de mogelijkheid om een landschapscamping op te starten niet meer opgenomen. Daarom verzoekt reclamant een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat toch de landschapscamping op haar perceel gerealiseerd kan worden.

#### ***Overwegingen***

De mogelijkheid tot het realiseren van een landschapscamping hebben wij laten vervallen. Op basis van het provinciale beleid (Omgevingplan 2012-2016) is het realiseren van een landschapscamping niet langer mogelijk. Er is namelijk vrijwel geen enkele landschapscamping gerealiseerd met de kwaliteiten die de provincie voor ogen had. Daarnaast blijkt in de praktijk dat de meeste landschapscampings na verloop van tijd overgaan in een reguliere camping en er geen enkele verbintenis meer bestaat met het agrarisch bedrijf. Dit terwijl de landschapscamping puur als aanvulling op een agrarisch bedrijf is bedoeld. In het Omgevingsplan is echter wel een andere mogelijkheid opgenomen om productdifferentiatie te realiseren. Zo worden ruime ontwikkelingsmogelijkheden o.a. op gebied van recreatie geboden, welke in overleg met desbetreffende deskundigen (provincie, SLZ, SCEZ, gemeente) en

initiatiefnemer tot een nieuw product kunnen leiden. Hierover zullen wij met initiatiefnemer in overleg treden.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Reclamant 39**

Er is een pro forma zienswijze ingediend. Er is een termijn gegeven voor het aanleveren van aanvullende informatie. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De zienswijze kan daarom niet inhoudelijk worden behandeld.

**Conclusie**

De zienswijze wordt niet ontvankelijk verklaard.

**Reclamant 40**

***Samenvatting zienswijze***

Reclamant geeft aan de opname van regels in het bestemmingsplan Buitengebied ter bescherming van de molenbiotoop bijzonder op prijs te stellen. Echter in artikel 38.2 is bepaald dat deze bescherming niet van toepassing is op gronden behorende bij molens die enkel bestaan uit een romp. Een aantal rompen zijn door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed aangemerkt als 'te complementeren romp' Breskens, Nieuwvliet en Terhofstede-Retranchement. Reclamant verzoekt voor deze molenrompen de beschermingszone in stand te houden. Tot slot geeft reclamant aan dat zij als vereniging de Zeeuwse Molen graag de gemeente informeren, zoals zij ook in het verleden mochten doen.

***Overwegingen***

De beschermingszones voor de molenbiotopen zijn in onze bestemmingsplannen opgenomen conform provinciaal beleid. Ten aanzien van de vraag om de vereniging te informeren over bestemmingsplanprocedures delen wij u mede dat wij conform artikel 3.1.1 Bro deze voorleggen aan onze wettelijke bepaalde vooroverlegpartners. Overige instanties worden geacht zelfstandig te reageren op gemeentelijke plannen.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Reclamant 41**

***Samenvatting zienswijze***

Reclamant geeft aan dat de oppervlaktemaat toegekend aan zijn intensieve veehouderijbedrijf op het adres Eiland 44 c.q. Kruispolderweg 7 te Sint Kruis niet juist is. In bijlage 2 van de planregels is 1.200 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte opgenomen, terwijl de vergunde situatie 3.040 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt. De oppervlakte van het bouwvlak is gelijk gebleven.

***Overwegingen***

Onlangs is een omgevingsvergunning verleend voor afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen en wijziging bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij. Het plan staat echter niet op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Derhalve zal de wijziging alsnog worden verwerkt in de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, door in bijlage 1 van de planregels de vergunde situatie op te nemen. De maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte blijft gelijk.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Bijlage 1 'Lijst van intensieve veehouderij bedrijven' wordt aangepast, zodanig dat in de kolom 'huidig bedrijfsvloeroppervlakte in m<sup>2</sup>' de meest recente m<sup>2</sup> worden opgenomen conform verleende vergunningen. Tevens wordt het gewijzigde bouwvlak op het perceel Eiland 44 te Sint Kruis opgenomen op de verbeelding;

### **Reclamant 42**

#### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant wijst erop dat de oppervlaktemaat van het intensieve veehouderijbedrijf op het adres Zuiderbrugweg 16 te Sluis niet correct is verwerkt in bijlage 1 van de planregels. De vergunde situatie bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>.

#### ***Overwegingen***

Voor uitbreiding van het intensieve veehouderijbedrijf op het adres Zuiderbrugweg 16 te Sluis is een wijzigingsprocedure gevolgd. Dit plan is gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en dient derhalve niet opnieuw opgenomen te worden in de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Er zijn echter geen bezwaren tegen het aanpassen van de kolom 'huidige bedrijfsvloeroppervlakte' in bijlage 1 van de regels. De maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte wijzigt niet.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Bijlage 1 'Lijst van intensieve veehouderij bedrijven' wordt aangepast, zodanig dat in de kolom 'huidig bedrijfsvloeroppervlakte in m<sup>2</sup>' de meest recente m<sup>2</sup> worden opgenomen conform verleende vergunningen.

### **Reclamant 43**

#### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant wijst erop dat de oppervlaktemaat van het intensieve veehouderijbedrijf aan de Ligvoetsweg 1 te Sint Kruis niet correct is verwerkt in bijlage 2 van de planregels. De vergunde situatie bedraagt 1.900 m<sup>2</sup>.

#### ***Overwegingen***

Op 5 april 2011 is een projectbesluit genomen met betrekking tot uitbreiding van het intensieve veehouderijbedrijf aan de Ligvoetsweg 1 te Sint Kruis. De nieuwe maatvoering is weliswaar niet opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, de verleende vergunningen zijn leidend. De nieuwe maatvoering zal worden opgenomen in de kolom 'huidige bedrijfsvloeroppervlakte' van bijlage 1 van de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Bijlage 1 'Lijst van intensieve veehouderij bedrijven' wordt aangepast, zodanig dat in de kolom 'huidig bedrijfsvloeroppervlakte in m<sup>2</sup>' de meest recente m<sup>2</sup> worden opgenomen conform verleende vergunningen.

#### **Reclamant 44**

##### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant wijst erop dat de oppervlaktemaat van het intensieve veehouderijbedrijf aan de Jokweg 2 te Sluis niet correct is verwerkt in bijlage 1 van de planregels. De vergunde situatie bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>.

##### ***Overwegingen***

Onlangs is een omgevingsvergunning verleend voor afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij. Het plan staat echter niet op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Deze wijziging zal alsnog worden verwerkt in de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, door in bijlage 1 van de planregels de vergunde situatie op te nemen in de kolom 'huidige bedrijfsvloeroppervlakte'.

##### ***Conclusie***

De zienswijze is gegrond. Bijlage 1 'Lijst van intensieve veehouderij bedrijven' wordt aangepast, zodanig dat in de kolom 'huidig bedrijfsvloeroppervlakte in m<sup>2</sup>' de meest recente m<sup>2</sup> worden opgenomen conform verleende vergunningen.

#### **Reclamant 45**

##### ***Samenvatting zienswijze***

Voor het optimaliseren van het agrarische bouwvlak op het adres Zuiddijk 2 te Sluis verzoekt reclamant de vorm van het bouwvlak te wijzigen, zodanig dat het aan de oostzijde 15 meter breder en aan de westzijde 5 meter breder wordt. De omvang van het bouwvlak zal dan 120 m x 84 m omvatten

##### ***Overwegingen***

De vormverandering leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. De oppervlakte van het bouwvlak wijzigt niet. Derhalve kan medewerking worden verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Zuiddijk 2 te Sluis.

##### ***Conclusie***

De zienswijze is gegrond. Medewerking wordt verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Zuiddijk 2 te Sluis.

#### **Reclamant 46**

##### ***Samenvatting zienswijze***

Reclamant voert op het adres Obijnsweg 1 te Zuidzande een agrarische bedrijfsvoering met akkerbouw en fruitteelt. Daarnaast worden inkomsten gegenereerd uit de verhuur van appartementen. Deze extra activiteit levert een toegevoegde waarde en extra inkomsten voor het bedrijf. Reclamant wenst deze activiteiten dan ook uit te breiden, maar geeft aan dat de bestaande bebouwing op het perceel Obijnsweg 1 intensief wordt gebruikt voor agrarische doeleinden, waardoor ombouwen tot appartementen niet mogelijk is. Naast de locatie aan de Obijnsweg beschikt reclamant over een perceel aan de Kokerweg 5 te Zuidzande met een bestaande schuur. Reclamant wenst deze om te bouwen tot 1 appartement voor 10 personen. Het bestemmingsplan Buitengebied stelt echter als voorwaarde dat er gewoond dient te worden op het bouwvlak. Reclamant geeft aan dat er sprake is van een bijzondere situatie, omdat de twee locaties van reclamant op geringe afstand van elkaar liggen. Gezien de geringe afstand



verzoekt reclamant medewerking te verlenen aan de realisatie van 10 appartementen in de bestaande schuur op het perceel Kokersweg 5 te Zuidzande.

#### **Amendement inzake Nieuwe economische dragers (Nieuw gemeentebelang)**

Om de indieners van zienswijze 36 en 46 tegemoet te komen en de ontwikkeling van de Nieuw Economische Drager toe te staan. Hierbij is het niet noodzakelijk dat de eigenaar ter plaatse woonachtig is, maar wel zorg draagt dat er voldoende toezicht is gewaarborgd. Toekomstige aanvragen voor NED op zelfde wijze te beoordelen en honoreren.

#### **Verwerking amendement**

Het amendement wordt letterlijk vertaald in de regels van het bestemmingsplan door de specifieke gebruiksregels in de artikelen 3.4 onder u, 4.4 onder t, 8.4 onder u, 9.4 onder t en 28.4 onder c te wijzigen door het volgende op te nemen : het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden is uitsluitend toegestaan indien wordt aangetoond dat er op het betreffende perceel voldoende toezicht wordt gehouden en in noodgevallen snel kan worden ingegrepen

#### **47. Amendement oude gebouwen (VVD, CDA, NGB, D66)**

Aan de tekst van het concept 2e herziening bestemmingsplan buitengebied op blz. 210 (i-pad 375), paragraaf

##### **28.6.2 toe te voegen:**

- ", tenzij instandhouding op basis van technisch/economische gronden niet realistisch meer mag worden geacht. Nieuwbouw dient plaats te vinden in een stijl welke recht doet aan de cultuurhistorische waarde van

het te vervangen gebouw";

Paragraaf 28.6.2 f

- 750m<sup>3</sup> **vervangen door** 1.000 m<sup>3</sup>.

#### **Verwerking amendement**

het besluit van de raad, om sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te mogen slopen in ruil voor een woning, enkel toepassen wanneer het gaat over cultuurhistorisch waardevolle panden en niet wanneer het gaat om monumenten. Het besluit over de oppervlaktematen, om 750 m<sup>3</sup> te vervangen door 1.000 m<sup>3</sup>, letterlijk overnemen;

## De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het ontwerp tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied:

- op het perceel Nieuwesluisweg 4a te Breskens, kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie EL, nummer 986, wordt separaat een bestemming Wonen gelegd. Tevens wordt de maatvoeringaanduiding voor de aangrenzende gronden aangepast ('geknipt', geen wijziging van het totale aantal woningen) (1.);
- op het perceel Groeneweg 1 te Schoondijke wordt een specifieke bouwaanduiding gelegd en wordt artikel 3 aangevuld met deze aanduiding, zodat 5.000 m<sup>3</sup> mestopslag is toegestaan. De gedoogbeschikking komt te vervallen bij de inwerkingtreding van de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sluis (2.);
- aan het perceel Krommeweg 12 te IJzendijke wordt de bestemming Wonen-2 toegekend. Verder zal ook bijlage 1 worden aangepast door het verwijderen van het adres Krommeweg 12 en opnemen van de activiteit 'landbouwmechanisatie' bij het adres Krommeweg 10 (3 en 8);
- het perceel Slijkplaat 4 te Hoofdplaat planologisch splitsen door twee bestemmingsvlakken op te nemen, conform de kadastrale splitsing - hierbij perceel A (L2273) bestemmen als Wonen en perceel B (L2272, L670 en L1038) bestemmen als Wonen met de aanduiding 'zonder burgerwoning';
- het bestemmingsvlak van het perceel Badhuisweg 70 te Cadzand wordt aangepast, zodanig dat de bestaande paardenstal binnen het bestemmingsvlak komt te liggen (6);
- de aanduiding 'Horeca van categorie 3' wordt verwijderd van de verbeelding, uit artikel 16 en bijlage 3 van de regels (7);
- het bouwvlak aan de Nieuwvlietseweg 16 te Nieuwvliet wordt gewijzigd, conform verzoek. Tevens zal het adres uit bijlage 4 'Monumentale en cultuurhistorisch waardevolle panden' van de toelichting verwijderd worden (9);
- de mogelijkheid om bij de bestemming 'Wonen' ook verblijfsrecreatie te realiseren, zoals opgenomen in artikel 26.5.1, komt te vervallen (aanpassing artikel 26.5.1 a. onder 1 en 3) (13);
- medewerking wordt verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Bosweg 2 te Retranchement (14);
- medewerking wordt verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Zandstraat 4 te Sluis (15);
- aan het perceel Driesprongweg 8 te Biervliet wordt de bestemming Wonen toegekend met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen 5' met de activiteit 'toeleverancier aan of afnemer van agrarische bedrijven' met een toegestane vloeroppervlakte van 350 m<sup>2</sup>. In artikel 26.2 wordt de tabel als volgt aangepast : bouwwerken geen gebouw zijnde bij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen 5' een bouwhoogte van 7 meter en een gezamenlijke inhoud van 300 m<sup>3</sup> (16);
- medewerking wordt verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Krabbedijk 2 te Groede (19);
- De afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een hogere goothoogte (tot 8 meter) en een hogere nokhoogte (tot 12 meter) op agrarische bedrijven komt te vervallen (artikelen 3.3.10, 4.3.5, 8.3.7 en 9.3.6). Genoemde hoogtes worden voortaan rechtstreeks toelaatbaar geacht. Dit wordt verwerkt in de tabellen van de artikelen 3.2.1, 4.2.1, 8.2.1 en 9.2.1 (20);
- Artikel 28.6.2 b wordt als volgt aangepast. Ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m<sup>2</sup> aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt (20, 36);
- een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor het realiseren van een woning op het perceel Tragel West 47 te Schoondijke, met daaraan voorwaarden over procedure, bouw

- en verevening gekoppeld. Indien de woning niet is gerealiseerd binnen een planperiode van 10 jaar, dan zal de wijzigingsbevoegdheid verwijderd worden (21);
- medewerking wordt verleend aan een bouwvlakwijziging op het adres Lievestraat 2 te Eede (22);
  - medewerking worden verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Maaidijk 12 te Oostburg (23);
  - de verbeelding van het perceel Paspolder 3 te Sluis zal aangepast worden, zodanig dat de bebouwing binnen het bouwvlak van 1 ha past. De omringende gronden behouden de bestemming AW-LW (aanpassing bestemmingsvlakken). (24);
  - de maatvoering van de strandpaviljoens die zijn verruimd, worden opgenomen in Bijlage 3 'Toelaatbare oppervlakte niet-agrarische functies' van de regels (25);
  - de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle woning' op de verbeelding van het perceel Zuiddiepe 3 wordt verwijderd en de oppervlakte van het bouwvlak Zuiddiepe 3 te IJzendijke wordt verruimd door uitbreiding (tot de perceelsgrens) in noordelijke richting vanaf de woning (27);
  - medewerking wordt verleend aan de aanpassing van het bouwvlak op het perceel Noordstraat 47 te Retranchement, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwwerk niet wijzigt (28);
  - artikel 3.2.1 sub b wordt verwijderd en sub. a hersteld. In artikel 3.4 (specifieke gebruiksregels) wordt opgenomen dat tuinen binnen een agrarisch bouwvlak toelaatbaar zijn (29);
  - artikel 3.4 onder j wordt als volgt aangepast : 'De opslag van agrarische producten anders dan ten behoeve van het eigen agrarisch bedrijf en de opslag van caravans, boten, inboedels, landbouwmachines en andere landbouwgerelateerde materialen van derden is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan, met dien verstande dat tijdelijke opslag van agrarische producten buiten gebouwen wel is toegestaan' (29);
  - aan het perceel Sint Jansdijk 7 (gedeeltelijk) te Nieuwvliet wordt een beperkt agrarisch bouwvlak, zonder bedrijfswoning, toegekend (29);
  - het bouwvlak op het perceel Noordweg 1 te Groede wordt verruimd (30);
  - medewerking worden verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Blindeweg 1 te Eede (31);
  - medewerking worden verleend aan de wijziging van het bouwvlak gelegen aan de Noorderbrugweg 1 te Sluis (32);
  - medewerking worden verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Lange Heerenstraat 87 te Schoondijke (33);
  - de appartementen op het perceel Groeneweg 1 te Retranchement worden opgenomen in lijst Nieuwe economisch dragers. De lijst met bestaande Nieuwe economische dragers wordt toegevoegd als bijlage 8 aan de regels en in de betreffende artikelen wordt in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat bestaande nevenfuncties, zoals vermeld in bijlage 8 zijn toegestaan (34);
  - medewerking wordt verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan Ter Moere 12 te Nieuwvliet (35);
  - de specifieke gebruiksregels in de artikelen 3.4 onder u, 4.4 onder t, 8.4 onder u, 9.4 onder t en 28.4 onder c wijzigen door het volgende op te nemen : het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden is uitsluitend toegestaan indien wordt aangetoond dat er op het betreffende perceel voldoende toezicht wordt gehouden en in noodgevallen snel kan worden ingegrepen (36 en 46);
  - bijlage 1 'Lijst van intensieve veehouderij bedrijven' wordt voor het perceel Eiland 44 te Sint Kruis aangepast, zodanig dat in de kolom 'huidig bedrijfsvloeroppervlakte in m<sup>2</sup>' de meest recente m<sup>2</sup> worden opgenomen conform verleende vergunningen. Tevens wordt het gewijzigde bouwvlak opgenomen op de verbeelding (41);

- bijlage 1 'Lijst van intensieve veehouderij bedrijven' wordt aangepast, zodanig dat in de kolom 'huidig bedrijfsvloeroppervlakte in m<sup>2</sup>' de meest recente m<sup>2</sup> worden opgenomen conform verleende vergunningen voor het perceel Zuiderbrugweg 16 te Sluis (42);
- bijlage 1 'Lijst van intensieve veehouderij bedrijven' wordt aangepast, zodanig dat in de kolom 'huidig bedrijfsvloeroppervlakte in m<sup>2</sup>' de meest recente m<sup>2</sup> worden opgenomen conform verleende vergunningen voor het perceel Ligvoetsweg 1 te Sint Kruis (43);
- bijlage 1 'Lijst van intensieve veehouderij bedrijven' wordt aangepast, zodanig dat in de kolom 'huidig bedrijfsvloeroppervlakte in m<sup>2</sup>' de meest recente m<sup>2</sup> worden opgenomen conform verleende vergunningen voor het perceel Jokweg 2 te Sluis (44);
- medewerking wordt verleend aan de vormverandering van het bouwvlak gelegen aan de Zuidoord 2 te Sluis (45);
- in artikel 28.6 opnemen dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in ruil voor een woning, enkel toegepast mag worden wanneer het gaat over cultuurhistorisch waardevolle panden en niet wanneer het gaat om monumenten. De oppervlaktematen in artikel 28.6.2 onder f aanpassen wijzigen door 750 m<sup>3</sup> te vervangen door 1.000 m<sup>3</sup> (47).