

Datum vergadering	22 mei 2025
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot afgifte van een (verzwaard) advies omtrent het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan voor het bouwen van een nieuwe bewaarloods buiten het bouwvlak op het perceel Goedleven 8, 4508 PE Waterlandkerkje (perceel kadastraal bekend OBG00 N 829)
Portefeuillehouder	wethouder M. van Oostenbrugge- Bertou
Samenvatting	
Op 10 januari 2025 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het perceel Goedleven 8, 4508 PE Waterlandkerkje, bekend onder kadastraal OBG00 N 829. De aanvraag ziet toe op het bouwen van een nieuwe bewaarloods buiten het bouwvlak. De gemeenteraad is adviseur voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op een door hem aangewezen geval van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is. De gemeenteraad heeft op 24 februari 2022 de lijst van het verzwaard adviesrecht vastgesteld. Indien een activiteit op deze lijst staat dienen wij eerst een (verzwaard) advies te vragen aan de gemeenteraad vooraleer wij een besluit kunnen nemen op een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aangevraagde activiteit staat op de lijst onder hoofdcategorie 3.2 van de lijst van verzwaard adviesrecht en dient zodoende voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.	

Aan de raad,

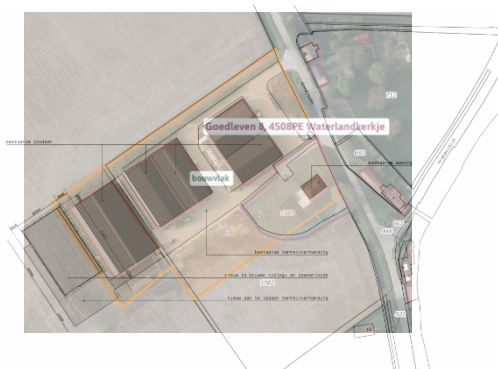
Op 10 januari 2025 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het perceel Goedleven 8, 4508 PE Waterlandkerkje, bekend onder kadastraal OBG00 N 829.



Huidige situatie



Huidige situatie met bouwvlak in oranje weergegeven



Nieuwe situatie

Aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering en het gebrek aan voldoende opslagmogelijkheden op het bedrijf heeft Buysse VOF een verzoek ingediend voor het bouwen van een nieuwe bewaarloods. De loods is noodzakelijk voor de opslag van aardappelen en uien en heeft een oppervlakte van 1.500 m². De loods is gesitueerd achter de bestaande bebouwing en buiten het agrarische bouwvlak.

De Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) heeft op 5 december 2024 advies uitgebracht dat de gevraagde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing noodzakelijk is vanuit optiek van doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Het bedrijf beschikt over courante en moderne bedrijfsbebouwing die een efficiënte bedrijfsvoering mogelijk maakt. Met name de groei van het teeltareaal in de afgelopen jaren heeft ertoe bijgedragen dat de omvang van deze bebouwing niet meer in voldoende mate is toegesneden op de ruimtebehoefte vanuit de bedrijfsvoering. De actuele bedrijfsvoering bezien, in samenhang met de verdere ontwikkeling van het bedrijf, zoals een toenemende focus op de teelt van bewaaraardappelen en de ambitie voor enige doorgroei van het areaal aardappelen, maakt dat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met een bewaarloods in de gevraagde omvang past in dit ontwikkelperspectief.

Omgevingsplan en toetsingskader Omgevingswet

Op de locatie is het 'Omgevingsplan gemeente Sluis' van toepassing (voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening' en bestemmingsplan 'Parapluplan archeologie Sluis'). De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch' zonder de aanduiding 'bouwvlak' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Op de met 'Agrarisch' aangewezen gronden geldt dat er buiten het bouwvlak ten hoogste 50 m² aan bedrijfsgebouwen is toegestaan. Het bouwplan is voorzien in een oppervlakte van 1.500 m². De beoogde ontwikkeling pas niet binnen de gestelde kaders van het omgevingsplan waardoor het realiseren van de bewaarloods op deze locatie in strijd is met de regels van het omgevingsplan.

Artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat voor zover een aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ingevolge artikel 8.0b lid 1 Bkl zijn op de beoordeling van een aanvraag met betrekking tot een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de regels van hoofdstuk 5, de op grond van artikel 2.22 Ow gestelde regels over omgevingsplannen en op grond van artikelen 2.33 en 2.34 Ow gegeven instructies over omgevingsplannen overeenkomstig van toepassing.

Ingevolge artikel 8.0b lid 2 Bkl wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd als de omgevingsplanactiviteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van een regel of instructie als bedoeld in artikel 8.0b lid 1, de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan, of de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door een bestuursorgaan van de provincie of het Rijk belemmert.

Adviesrecht

De gemeenteraad is adviseur voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op een door hem aangewezen geval van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is. Dit volgt uit artikel 4.21 Omgevingsbesluit.

De gemeenteraad heeft op 24 februari 2022 de lijst van het verzwaard adviesrecht vastgesteld. Indien een activiteit op deze lijst staat dienen wij eerst een (verzwaard) advies te vragen aan de gemeenteraad vooraleer wij een besluit kunnen nemen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aangevraagde activiteit staat op de lijst onder categorie 3.2 van de lijst van verzwaard adviesrecht en dient zodoende voorgelegd te worden aan de gemeenteraad. Een negatief advies kan enkel afgegeven worden wanneer er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook de onderzoeken naar en toetsing van de sectorale aspecten zoals archeologie, natuur, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, water en geluidbelasting wijzen uit dat er voor het initiatief geen belemmeringen zijn. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Procedure

Wanneer uw raad een advies heeft afgegeven wordt de omgevingsvergunning afhankelijk van het door u genomen besluit verleend of geweigerd. Publicatie vindt plaats in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad en op officiële bekendmakingen. Gedurende een periode van 6 weken kan eenieder bezwaar indienen op het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

Voorstel

Gelet op bovenstaande stellen wij voor om een positief advies af te geven voor het realiseren van een nieuwe bewaarloods buiten het bouwvlak op het perceel Goedleven 8 te Waterlandkerkje (perceel kadastraal bekend OBG00 N 829);

Oostburg, 22 mei 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

- a. Aanvraagformulier
 - b. Ruimtelijke motivering
 - c. AAZ advies
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 april 2025;

gelet op artikel 4.21 Omgevingsbesluit en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

Besluiten om een positief advies af te geven voor het realiseren van een nieuwe bewaarloods buiten het bouwvlak op het perceel Goedleven 8, 4508 PE Waterlandkerkje (perceel kadastraal bekend OBGOO N 829);

Sluis, 22 mei 2025

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,

mr. M.M.D. Vermue