

## **Notitie beantwoording zienswijzen**

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan  
'Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand en Nieuwe Havenweg ong. Schoondijke'

behorende bij het besluit van  
de gemeenteraad van Sluis d.d. 23 maart 2023.

## Inhoud

|    |                                        |   |
|----|----------------------------------------|---|
| 1. | Inleiding .....                        | 3 |
| 2. | Overzicht ingediende zienswijzen ..... | 4 |
| 3. | Ambtshalve aanpassingen .....          | 6 |

# 1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand en nieuwe Havenweg ong. Schoondijke' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor de percelen Vierhonderdpolderdijk 9 in Cadzand en Nieuwe Havenweg ong. in Schoondijke.

De initiatiefnemer wil op het perceel Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand (kadastraal bekend als Oostburg, sectie W, nummer 578) de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' omzetten naar 'Wonen'. Daarnaast wilt de initiatiefnemer 580 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen slopen. De vrijgekomen bouwtitel wordt, op grond van de ruimte voor ruimte-regeling en de beleidsnotitie 'verplaatsen bouwtitels in de het buitengebied Sluis', verplaatst naar het perceel Nieuwe Havenweg ong. te Schoondijke (kadastraal bekend als Oostburg, sectie L, nummer 1891) om daar een woning met garage te realiseren.

## Ontwerpbestemmingsplanfase

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van 25 augustus 2022 gedurende zes weken (tot en met 5 oktober 2022) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de gemeentelijke website [www.gemeentesluis.nl](http://www.gemeentesluis.nl) en via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Publicatie heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad en de gemeentelijke website.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze wordt in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de zienswijze gevolgen heeft voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken. Naast de zienswijzen geeft deze notie ook drie ambtshalve aanpassingen.

## 2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In dit overzicht van beantwoording worden indieners van zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

| Reclamant | Naam              | Adres   | Postcode | Plaats     | Datum ontvangst                             |
|-----------|-------------------|---------|----------|------------|---------------------------------------------|
| 1         | Provincie Zeeland | Abdij 6 | 4331 BK  | Middelburg | 5 oktober 2022<br>(poststuknr.: 22.0008888) |

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 25 augustus 2022 tot en met woensdag 5 oktober 2022 ter inzage gelegen. Op grond van dit criterium is de zienswijze dan ook ontvankelijk.

## **Zienswijze Provincie Zeeland**

De provincie wijst op het nader uitwerken van de natuuraspecten uit de provinciale omgevingsverordening Zeeland 2018. Het gedeelte van de Vierhonderdpolderdijk voldoet niet aan de eisen van de omgevingsverordening. Er dient een beschrijving te zijn van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurgebied. Er moet blijken dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van die waarden.

### Beantwoording

Het perceel Vierhonderdpolderdijk 9 in Cadzand valt binnen de afwegingszone van 100 meter rond een natuurgebied. De gevolgen van de plannen moeten daarom inzichtelijk gemaakt worden. In het huidige ontwerpbestemmingsplan is dit onvoldoende aangegeven. De paragraaf natuur dient daarom aangevuld te worden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er daarom een aangepaste motivering opgesteld. Deze is afgestemd met de Provincie Zeeland. De aangepaste motivering bevat een aanvullende beschrijving van de ontbrekende informatie. De nieuwe motivering zal worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan 'Vierhonderdpolderdijk 9 Cadzand en Nieuwe Havenweg ong. Schoondijke'.

Binnen de afwegingszone vallen het natuurgebied Strijdersgatpolder (50 meter van het perceel) en de Vierhonderdpolderdijk (100 meter van het perceel). In de Strijdersgatpolder is de Boomkikker aanwezig. De dichtstbijzijnde geschikte poel voor het voortplanten van de Boomkikker is op 130 meter. Er worden voor deze poel geen nadigelige gevolgen verwacht op het gebied van voortplanting of waterhuishouding en waterkwaliteit. Op 15 meter is er een geschikt landbiotoop voor de Boomkikker. De machines die worden gebruikt voor de sloop van de schuur rijden over terrein waar regelmatig machines rijden, of een andere vorm van betreding is. Dit is geen geschikt leefgebied voor de Boomkikker. Ook de schuren zelf en de fundering zijn niet geschikt als habitat voor de Boomkikker. De geluidvolumes van de sloopwerkzaamheden zijn vergelijkbaar met die van landbouwmachines en zorgen daarom niet voor extra verstoring. In alle gebouwen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Voor gebouw 2 moet onderzocht worden of vleermuizen gebruik maken van het gebied.

### Conclusie

Het bestemmingsplan moet aangepast worden naar aanleiding van de ingediende zienswijze. In de paragraaf natuur van de toelichting van het bestemmingsplan zal er een aanvulling worden gedaan voor de ontbrekende informatie over de natuuraspecten aan de Vierhonderdpolderdijk.

### 3. Ambtshalve aanpassingen

#### **AERIUS-calculator**

Sinds 26 januari 2023 is de nieuwe versie van de AERIUS-calculator geldig. Bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn de stikstofberekeningen nog met de oude versie uitgevoerd. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is de nieuwe versie vereist. De nieuwe berekening ziet zowel toe op de nieuwe versie van de AERIUS-calculator als op het opnemen van de bouwfase conform de Porthos uitspraak van de Raad van State.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan moet naar aanleiding van het bovenstaande aangepast worden. In de paragraaf natuur van de toelichting van het bestemmingsplan en bijlage 3 zal de AERIUS berekening worden vervangen met een berekening volgens de nieuwe versie die sinds 26 januari 2023 geldig is.

#### **Permanent bewonen**

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Cadzandseweg Nieuwvliet / Zwinstraat 11 Retranchement' is een amendement aangenomen waarin is opgenomen dat de nieuwbouwwoningen uit het desbetreffende bestemmingsplan uitsluitend gebruikt mogen worden ten behoeve van permanente bewoning. In afwachting van het nieuwe (integrale) woonbeleid voor de gemeente Sluis is deze lijn bij alle (ontwerp-) bestemmingsplannen opgenomen die toezien op de realisatie van nieuwe woningen (zowel in als buiten de kernen). In dit ontwerpbestemmingsplan is zodoende ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' opgenomen op de verbeelding voor het perceel Nieuwe Havenweg ong. te Schoondijke'. Aan deze functieaanduiding is in artikel 3.3.2 lid a van het bestemmingsplan de regel gekoppeld dat een woning ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend gebruikt mag worden ten behoeve van permanente bewoning.

Sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het (integrale) woonbeleid opgemaakt en op 9 februari 2023 heeft besluitvorming plaatsgevonden om het ontwerp-woonbeleid op grond van de Inspraakverordening gemeente Sluis ter inzage te leggen. In het ontwerp-woonbeleid is opgenomen dat een onderscheid wordt gemaakt tussen de kernen en het buitengebied ten aanzien van het gebruik van woningen als tweede woningen. Hierbij wordt het gebruik van woningen in de kernen als tweede woning aan banden gelegd. In het buitengebied wordt meer ruimte geboden voor het gebruik van woningen als tweede woning. Lettende op de beleidsmatige afweging die gemaakt wordt in het integrale (ontwerp-)woonbeleid wordt de regeling dat de nieuwbouwwoning op het perceel Nieuwe Havenweg ong. te Schoondijke uitsluitend gebruikt mag worden ten behoeve van permanente bewoning geschrapt.

#### Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast:

1. Op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' verwijderd ter plaatse van het perceel 'Nieuwe Havenweg ong. te Schoondijke'.
2. In artikel 3.3.2 lid a van de regels wordt opgenomen dat de woningen gebruikt mogen worden voor zowel permanente bewoning en tweede woning gebruik.

## **Landschappelijke inpassing**

In de intentieovereenkomst is opgenomen dat de landschappelijke inpassing voor het perceel Vierhonderdpolderdijk 9 te Cadzand gerealiseerd dient te zijn binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan plan is dit echter niet opgenomen.

### Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan moet naar aanleiding van bovenstaande worden aangepast. In de regels van het bestemmingsplan zal onder artikel 3.3.3 worden opgenomen dat de landschappelijke inpassing voor het perceel Vierhonderdpolderdijk 9 te Cadzand gerealiseerd dient te zijn binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.