

Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan 'Kom IJzendijke' (NL.IMRO.1714.bpkomijzendijke-ON01)

Sluis, 11 mei 2023

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' (NL.IMRO.1714.bpkomijzendijke-ON01) is opgesteld en in procedure gebracht. Het bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de kern IJzendijke. Het voorliggende bestemmingsplan is in hoofdzaak een zogenaamd conserverend bestemmingsplan. Uitgangspunt bij een dergelijk bestemmingsplan is dat de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk worden gecontinueerd. Daarnaast worden de bouw- en gebruikswijzigingen die in de loop der jaren in afwijking van het nu vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan, geformaliseerd.

Het bestemmingsplan vervangt het voor de kern IJzendijke vigerende bestemmingsplan 'Kom IJzendijke', vastgesteld d.d. 28 februari 2008 en bekrachtigd in een beheersverordening op 13 maart 2018. Het plangebied omvat de gehele kom van IJzendijke, met uitzondering van het bedrijventerrein aan de westkant van de stad. Het planologisch kader voor dit bedrijventerrein is elders vastgelegd. Naast vrijwel de gehele kern wordt ook het postzegelbestemmingsplan 'Bushalte IJzendijke', vastgesteld d.d. 25 oktober 2018, integraal meegenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt een klein gedeelte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis', vastgesteld d.d. 23 juni 2011, meegenomen om zo aansluiting te zoeken bij de feitelijke situatie.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 juni 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn drie inspraakreacties en één vooroverlegreactie ingekomen. Deze inspraakreacties zijn allen tijdig ingediend en in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. De vooroverlegreactie van de Provincie Zeeland vormt de uitwerking van het verplichte overleg met de vooroverlegpartners en wordt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de beantwoording van de ingekomen inspraakreacties, de vooroverlegreactie en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar bijlage 1 behorende bij de toelichting op het bestemmingsplan 'Kom IJzendijke'.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' (NL.IMRO.1714.bpkomijzendijke-ON01) heeft in de periode van 3 november 2022 tot en met 14 december 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl. De publicatie heeft plaatsgevonden in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad en het Gemeentebblad op 2 november 2022. Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zijn twee zienswijzen ontvangen.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijzen opgenomen.

Op grond van de AVG 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 de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Reclamant	NAW gegevens	Datum ontvangst
1.	Reclamant 1	2 december 2022 (poststuknummer: 22.10428)
2.	Reclamant 2	8 december 2022 (poststuknummer: 22.10585)

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' heeft met ingang van 3 november 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, dus tot en met woensdag 14 december 2022. De zienswijzen zijn binnen de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' ter inzage heeft gelegen, ontvangen en zijn zodoende ontvankelijk gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3. Samenvatting zienswijzen

1. Samenvatting zienswijze reclamant 1

1) De reclamant geeft aan dat hij het perceel kadastraal bekend als Oostburg, sectie EY, nummer 2049 heeft gekocht om te betrekken bij zijn woonperceel. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' heeft dit perceel de bestemming 'Groen' verkregen. De reclamant verzoekt om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' zodat hij dit perceel in de toekomst kan benutten voor een eventuele uitbreiding van zijn woning.

2. Samenvatting zienswijze reclamant 2

1) De reclamant heeft het initiatief genomen om 10 garageboxen te realiseren op een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend staat als Oostburg, sectie EY, nummer 2048 (gelegen aan de Zuidstraat te IJzendijke). De reclamant geeft aan dat hij hiervoor in overleg is met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, de Dorpsraad IJzendijke en de gemeente over deze herontwikkeling. Volgens de reclamant is de herontwikkeling van het desbetreffende gedeelte van het perceel passend naast het plan om een buurttuin te realiseren op het overige gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend staat als Oostburg, sectie EY, nummer 2048. Hierop lettende verzoekt de reclamant om de bestemming te wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'garageboxen' om zijn initiatief mogelijk te maken.

4. Beantwoording zienswijzen

1. Beantwoording zienswijze 1

1) De reclamant is eigenaar van het perceel dat kadastraal bekend staat als Oostburg, sectie EY, nummer 2049. In de beheersverordening 'Kom IJzendijke' had dit perceel gedeeltelijk de bestemming 'Woondoeleinden' en gedeeltelijk de bestemming 'Erven'. Op dit perceel en de overige percelen langs de Zuidstraat te IJzendijke waren toentertijd woningen aanwezig. Deze woningen zijn inmiddels gesloopt en voor de percelen langs de Zuidstraat te IJzendijke lopen meerdere trajecten voor de herontwikkeling van deze gronden. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 2.

Nu het perceel is aangekocht en deze voornemens is om dit perceel te betrekken bij zijn woonperceel is de bestemming 'Groen' zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' niet passend bij het toekomstig gebruik van dit perceel. Hierop lettende wordt de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom IJzendijke' aangepast, waarbij het dat perceel kadastraal bekend staat als Oostburg, sectie EY, nummer 2049 de bestemming 'Wonen' krijgt.

Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden voor het desbetreffende perceel wordt aangesloten bij de vaste systematiek die gehanteerd wordt bij de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Kom IJzendijke'. Hierop lettende wordt de functieaanduiding 'erf' gedeeltelijk op het desbetreffende perceel gelegd. De functieaanduiding 'erf' wordt op het gehele perceel gelegd met uitzondering van de voorste strook van één meter gemeten vanaf de voorgevel van de bestaande woning gelegen aan de Zuidstraat te IJzendijke. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het bebouwingsgebied volgend uit het Besluit omgevingsrecht.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan:

- ❖ Op de verbeelding van het bestemmingsplan krijgt het perceel dat kadastraal bekend staat als Oostburg, sectie EY, nummer 2049 de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de functieaanduiding 'erf'.

2. Beantwoording zienswijze 2

1) De initiatiefnemer heeft het initiatief genomen om ter plaatse van het perceel Zuidstraat ong. te IJzendijke (perceel kadastraal bekend staat als Oostburg, sectie EY, nummer 2048 (ged.) 10 garageboxen te realiseren. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de initiatiefnemer uitgenodigd om nog een nadere motivering te overleggen waaruit blijkt dat de garageboxen op de genoemde locatie passend zijn binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening. Op 27 maart 2023 is door de initiatiefnemer een nadere motivering overlegd.

Blijkend uit de overlegde ruimtelijke motivering blijkt dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De overlegde ruimtelijke motivering is als bijlage bij de zienswijzennotitie gevoegd. Lettende op de overlegde ruimtelijke motivering wordt het bestemmingsplan zodanig gewijzigd dat 10 garageboxen planologisch mogelijk gemaakt worden. Hiervoor wordt de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'garageboxen' toegevoegd aan het desbetreffende gedeelte van het perceel kadastraal bekend staat als Oostburg, sectie EY, nummer 2048 (ged.). De bouwvoorschriften zoals deze zijn opgenomen voor garageboxen uit het bestemmingsplan 'Kom IJzendijke' zijn van toepassing op de nieuw te realiseren garageboxen.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan:

- ❖ Op de verbeelding wordt de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'garagebox' toegevoegd aan de verbeelding op het perceel dat kadastraal bekend staat als Oostburg, sectie EY, nummer 2048 (ged.) ter plaatse van de locatie van de ingetekende garageboxen uit het vlekkenplan.
- ❖ De ruimtelijke motivering en het vlekkenplan wordt als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan bijgevoegd.

5. Ambtshalve aanpassingen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' wordt op de volgende onderdelen ambtshalve aangepast:

5.1. Bouwrichting hoofdgebouwen

Bij de bestemmingen 'Gemengd', 'Maatschappelijk' en 'Wonen' van het ontwerpbestemmingsplan is de regel opgenomen dat woningen met de voorgevel in de richting van de weg waaraan het bouwvlak is gelegen worden gebouwd (respectievelijk artikel 7.2.1 lid d, artikel 10.2.1 lid b en artikel 16.2.1 lid d van het ontwerpbestemmingsplan). Bij de overige bestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan is deze bepaling niet opgenomen. In het kader van de deregulering richting de komst van de Omgevingswet en om te zorgen voor een gelijklopende regeling ten aanzien van de oprichting van hoofdgebouwen worden deze bepalingen geschrapt. De reden hiertoe is dat deze bepaling (onnodig) belemmerend kan werken bij de vergunningverlening voor hoofdgebouwen ten behoeve van deze bestemmingen. Het wordt opgemerkt dat bij de beoordeling van bouwplannen nog steeds wordt getoetst aan de Welstandnota van de gemeente Sluis waarin nadere regels gesteld kunnen worden over dit aspect.

Het bovenstaande leidt tot de volgende aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan:

- ❖ Artikel 7.2.1 lid d van het ontwerpbestemmingsplan wordt geschrapt.
- ❖ Artikel 10.2.1 lid b van het ontwerpbestemmingsplan wordt geschrapt.
- ❖ Artikel 16.2.1 lid d van het ontwerpbestemmingsplan wordt geschrapt.

5.2. Goothoogte Walstraat 17 IJzendijke

Het perceel Walstraat 17 te IJzendijke heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' met (onder meer) de functieaanduiding 'goothoogte: 3 meter en bouwhoogte: 8 meter'. Op grond van de beheersverordening 'Kom IJzendijke' had het desbetreffende perceel de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'goothoogte 6 meter'. Het uitgangspunt van het voorliggend bestemmingsplan is om de reeds toegestane bouwhoogtes overeenkomstig op te nemen in het voorliggend bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is zodoende een te lage toegestane goothoogte opgenomen op de verbeelding van het voorliggend bestemmingsplan voor het perceel Walstraat 17 te IJzendijke. Hierop lettende wordt de toegestane goothoogte gewijzigd naar 6 meter en overeenkomstig de overige percelen met de bestemming 'Gemengd' wordt een toegestane bouwhoogte opgenomen van 10 meter. Deze toegestane bouwhoogtes zijn passend in straatbeeld nu de omliggende objecten eenzelfde toegestane goot- en bouwhoogte hebben in het voorliggend bestemmingsplan.

Het bovenstaande leidt tot de volgende aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan:

- ❖ Op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'maximum bouwhoogte: 8 meter; maximum goothoogte: 3 meter' voor het perceel Walstraat 17 te IJzendijke gewijzigd naar 'maximum bouwhoogte: 10 meter; maximum goothoogte: 6 meter'.

5.3. Realisatie gebouwtje buurttuin

De Dorpsraad IJzendijke is voornemens om een buurttuin te realiseren op het perceel dat kadastraal bekend staat als Oostburg, sectie EY, nummer 2048 (met uitzondering van het perceel waar reclamant 2 de garageboxen wenst te realiseren – zie reclamant 2 onder de beantwoording zienswijzen). Op grond van de bestemming 'Groen' op grond van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan is deze functie toegestaan. Blijkend uit de gevoerde gesprekken met de initiatiefnemers bestaat de wens om een berging te realiseren bij de buurttuin. Hoewel in artikel 8.2.1 lid a van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat ter plaatse van de bestemming 'Groen' maximaal 15m² aan gebouwen zijn toegestaan ten behoeve van deze bestemming wordt in het bestemmingsplan expliciet vastgelegd dat ter plaatse van de buurttuin een berging van 15m² is toegestaan. De reden voor het expliciet vastleggen van deze bebouwingsmogelijkheid betreft het voorkomen van problemen bij de vergunningverlening ten behoeve van deze berging. De overige bouwregels voor gebouwen bij de bestemming 'Groen' worden van toepassing verklaard ten aanzien van de berging ten behoeve van de buurttuin.

Het bovenstaande leidt tot de volgende aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan:

- ❖ Op de verbeelding krijgt het perceel dat kadastraal bekend staat als Oostburg, sectie EY, nummer 2048 (ged.) de functieaanduiding 'buurttuin'.
- ❖ In artikel 8.2.1 van de regels wordt een artikellid toegevoegd waarin opgenomen is dat ter plaatse van de functieaanduiding 'buurttuin' een berging is toegestaan van 15m².

5.4. Opnemen omgevingsvergunning realisatie garageboxen Molenveste 2 IJzendijke

Op 30 november 2022 heeft het college van B&W de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (uitgebreid) en bouwen verleend voor de realisatie van 16 garageboxen op het perceel Molenveste 2 te IJzendijke (kenmerk: UV-2020162). Ten tijde van het ter inzage leggen van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan was de desbetreffende omgevingsvergunning nog niet verleend dan wel onherroepelijk geworden. Inmiddels is de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk geworden en mag deze uitgevoerd worden. In het voorliggend ontwerpbestemmingsplan ligt de bestemming 'Groen' op het perceel Molenveste 2 te IJzendijke. Lettende op de onherroepelijke omgevingsvergunning is dit geen passende bestemming. Hierop lettende wordt de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'garageboxen' toegekend aan het perceel Molenveste 2 te IJzendijke.

Het bovenstaande leidt tot de volgende aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan:

- ❖ Op de verbeelding wordt de bestemming van het perceel Molenveste 2 te IJzendijke gewijzigd van 'Groen' naar de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'garageboxen'.

5.5. Slibdepot voormalige volkstuinen

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' is voor het perceel kadastraal bekend als Oostburg, sectie EY, nummer 160 de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – slibdepot' opgenomen bij de bestemming 'Recreatie'. Op grond van artikel 12.1.1 lid c van het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van deze bestemmingsplan een slibdepot toegestaan. De gemeente Sluis wil dit perceel gebruiken om het slib dat vrijkomt uit de onderhoudswerkzaamheden van De Veste tijdelijk op te kunnen slaan. Onder de beheersverordening 'Kom IJzendijke' was het gebruik van deze gronden als slibdepot nog niet toegestaan.

Bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' is de initiatiefnemer uitgenodigd om een ruimtelijke motivering te overleggen waaruit blijkt dat de toevoeging van een slibdepot op die locatie ruimtelijk en milieukundig passend is. Hiervan is geen gebruik gemaakt door de initiatiefnemer. Hierop lettende staat momenteel nog niet vast dat het in gebruik nemen van de gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – slibdepot' als slibdepot niet leidt tot (onevenredige) hinder voor naburige percelen en woningen.

In de directe nabijheid zijn geen percelen beschikbaar waar het vrijgekomen slib uit De Veste tijdelijk opgeslagen kan worden. Hierop lettende wordt de functieaanduiding behouden voor het desbetreffende perceel. Lettende op de naburige functies dient wel voor de ingebruikname van de gronden als slibdepot aangetoond te worden dat dit gebruik niet leidt tot onevenredige hinder voor omliggende functies. Aan artikel 12 van het bestemmingsplan wordt zodoende de volgende voorwaardelijke verplichting toegevoegd:

"Het gebruik als bedoeld in artikel 12.1.1 lid c is uitsluitend toegestaan nadat een (milieukundig) onderzoek is overlegd waaruit blijkt het gebruik van de gronden als slibdepot niet leidt tot onevenredige hinder voor omliggende functies en goedgekeurd is door het college van B&W."

Het bovenstaande leidt tot de volgende aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan:

- ❖ Aan artikel 12 wordt de voorwaardelijke verplichting toegevoegd dat de gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – slibdepot' pas in gebruik genomen mogen worden als slibdepot als een milieukundig rapport wordt overlegd ter goedkeuring aan het college van B&W waaruit blijkt dat het slibdepot geen onevenredige hinder oplevert voor omliggende functies.