

Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
'Molenstraat 27 Retranchement'

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 30 januari 2020



Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Overzicht ingediende zienswijzen	4
3. Ambtshalve aanpassingen.....	7

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Molenstraat 27 Retranchement' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het perceel Molenstraat 27 te Retranchement.

Op het desbetreffende perceel is momenteel één woning aanwezig. Het plan ziet toe op de verplaatsing van de bestaande woning én de toevoeging van een ondergeschikte Bed&Breakfast aan de nieuw te bouwen woning.

Ontwerpbestemmingsplanfase

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van 19 juni 2019 gedurende zes weken (tot en met 31 juli 2019) 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 en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Publicatie heeft plaatsgevonden in Staatscourant, Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad en de gemeentelijke website. Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714.bpmolenstraat27-ON01.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door de Provincie Zeeland en door VDL Bouwen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingekomen. De zienswijzen worden in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen 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 de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Reclama- mant	Naam	Datum ontvangst
1	VDL Bouwbedrijf	24 juli 2019 (ons kenmerk: 19.9159)
2	Provincie Zeeland	25 juli 2019 (ons kenmerk: 19.9163)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 19 juni 2018 tot en met woensdag 31 juli 2019 ter inzage gelegen. Op grond van dit criterium zijn de zienswijzen dan ook ontvankelijk.

Reclamant 1

Zienswijze samengevat

- 1) De reclamant geeft aan dat de bebouwing gigantisch wordt en dat dit ongewenst is. Hierbij wordt aangegeven dat bouwvlak van 220m² naar 340m² wordt vergroot en dat de goothoogte met 2 meter wordt verhoogd naar 8 meter.
- 2) Reclamant geeft aan dat het dossier niet compleet is doordat de bouwtekening van de nieuw te bouwen woning met Bed&Breakfast ontbreekt. Hierdoor gaat reclamant uit dat de totale bouwmassa 2380m³ bedraagt.
- 3) Op meerdere plekken geeft reclamant aan de gemeente Sluis in het verleden geen horeca heeft toegestaan in het plangebied.
- 4) De reclamant geeft aan dat de gemeente met twee maten meet, doordat in deze procedure horeca wordt toegestaan en dat aan zijn bedrijf allerlei uitsluitingen zijn opgelegd zoals detailhandel, horeca en de bouw van een dienstwoning.
- 5) Op een aantal plaatsen wordt aangegeven dat de reclamant vreest dat de bedrijfsvoering van zijn, op het naastgelegen perceel, gevestigde bedrijf wordt gehinderd in de bedrijfsvoering door het voorliggende plan.
- 6) Door de reclamant wordt aangegeven dat zij in het verleden verschillende malen onterecht zijn aangeklaagd wegens vermeende overlast. Hierbij is gebleken dat de gemeente Sluis niet aan de zijde van de reclamant stond en heeft de gemeente Sluis zijn bedrijfslocatie gesloten onder een last onder dwangsom.
- 7) Reclamant geeft aan in het plangebied 3 woningen zijn toegestaan en zodoende is een woning met een hotelfunctie ter plaatse niet toegestaan.
- 8) Reclamant geeft aan dat buiten het bouwvlak een wellnessgebouw wordt gerealiseerd met een oppervlakte van 50m². Hiernaast worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor, in totaal, circa 50% van het plangebied wordt verhard. Dit heeft nadelige gevolgen voor de waterhuishouding.
- 9) De reclamant geeft aan, mocht het bestemmingsplan alsnog vastgesteld worden, een verzoek tot tegemoetkoming in planschade zal indienen.

Overwegingen

- 1) In het voorliggende bestemmingsplan wordt het bestaande bouwvlak verplaatst en vergroot voor de realisatie van een nieuwbouwwoning. In paragraaf 1.2 van het plan wordt de vorm en de goothoogte toegelicht. Het plan ziet toe op de realisatie van een woning met de ondergeschikte B&B in een typologische schuurvorm met kap. Hierbij wordt vastgehouden aan de bestaande totale bouwhoogte van de woning, zijnde 8 meter. Voor de realisatie van de voorgenomen kap van de woning wordt de goothoogte van 4 meter verhoogd naar 6 meter. Lettende op de situering van het perceel wordt de voorgestelde goothoogte en vergroting van het bouwvlak passend geacht. Tevens is een landschappelijk inpassingsplan opgemaakt zodat de voorgenomen ontwikkeling ingepast wordt in de omgeving.
- 2) De voorliggende procedure betreft de planologische wijziging van het vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis'. Het voorgestelde initiatief is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis', waardoor eerst het planologisch-juridisch regime gewijzigd dient te worden voordat de benodigde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden (mits aan alle voorwaarden wordt voldaan voor de

verlening van de omgevingsvergunning). Pas bij de vergunningverlening voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen de (technische) bouwtekeningen aangeleverd worden. Zodoende leidt dit onderdeel niet tot een wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

3) In de zienswijze wordt aangegeven dat aan het perceel een horecabestemming wordt toegekend. Dit is feitelijk incorrect. Het perceel Molenstraat 27 te Retranchement behoudt de bestemming 'Wonen' en de enige wijziging van de verbeelding betreft de verplaatsing en de vergroting van het bouwvlak.

Aanvullend wordt opgemerkt dat zowel het vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis' als het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' mogelijkheden bood voor de realisatie van een bed&breakfast in de woning. Voor de toevoeging van de ondergeschikte B&B aan de woning wordt ook getoetst aan de bestaande afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis'. Dit leidt zodoende niet tot een aanpassing van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

4) Het perceel waar de reclamant op doelt heeft de bestemming 'Bedrijf' met de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' op grond van de 2^{de} herziening van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis'. Op dit perceel is een bouwbedrijf gevestigd. Hierdoor is geen sprake van een gelijke situatie nu het perceel waar het voorliggende ontwerpbestemmingsplan op toeziet bestemd is voor 'Wonen' op grond van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis'. Doordat geen sprake is van vergelijkbare feiten en omstandigheden laten we dit onderdeel verder onbesproken. Dit leidt zodoende niet tot een aanpassing van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

5) In paragraaf 3.10 Omliggende functies van de toelichting op het bestemmingsplan wordt gemotiveerd hoe de voorgestelde ontwikkeling geen nadelige effecten heeft voor omliggende functies. Onderdeel van de motivering is de beoordeling of de verplaatsing van het bouwvlak een beperking oplevert ten aanzien van de bedrijfsvoering van het naastgelegen bouwbedrijf. In de bestaande situatie is de woning op het perceel Molenstraat 27 te Retranchement tegen de schuur aangebouwd waar het bouwbedrijf in gevestigd is.

Bij de planologische procedure voor de legalisatie van het bouwbedrijf op het perceel Molenstraat 25a te Retranchement zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd naar de milieugevolgen voor omliggende milieugevoelige objecten, waaronder de bestaande woning op het perceel Molenstraat 27 te Retranchement. Dit betreft het bestemmingsplan '2^{de} herziening bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis' zoals deze op 21 december 2017 is vastgesteld en inmiddels onherroepelijk is. In de bestaande situatie liggen drie bestaande woningen (waaronder de bestaande op woning op Molenstraat 27 te Retranchement) binnen de richtafstanden van de milieuzonering zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit betreffen de richtafstanden met betrekking tot stof en geluid). Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de vestiging van het bouwbedrijf zijn hierdoor aanvullende onderzoeken uitgevoerd naar de feitelijke milieubelasting. Uit de uitgevoerde onderzoeken (te weten een akoestisch onderzoek en de beschouwing luchtkwaliteit) blijkt dat de bestaande situatie ruimtelijk aanvaardbaar is.

In het bestemmingsplan 'Molenstraat 27 Retranchement' wordt het bestaande bouwvlak verplaatst van het bestaande bedrijf af. Thans ligt de bestaande woning zowel binnen de richtafstand ten aanzien van stof (10 meter) en geluid (30 meter). Door de verplaatsing van het bouwvlak komt het bouwvlak op circa 12 meter van de gevel van het bestaande bouwbedrijf te liggen. Hierdoor komt de nieuwbouwwoning te liggen buiten de richtafstand van stof. Ten aanzien van het aspect geluid blijkt het uitgevoerde akoestische onderzoek horend bij het bestemmingsplan '2^{de} herziening bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis' dat ter plaatse van de bestaande woning sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. Nu

de bestaande woning verder van het bouwbedrijf wordt zorgt dit voor een verbetering van de situatie.

Lettende op het bovenstaande zijn wij de mening toegedaan dat de vrees voor hinder voor de bedrijfsvoering ongegrond is. Dit onderdeel van de zienswijze leidt wel tot een aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan. In paragraaf 3.10 Omliggende functies van de toelichting zal inzichtelijk worden gemaakt waar de bestaande woning aanwezig is en waar de nieuwbouwwoning wordt gerealiseerd. Aan de hand hiervan zal de verbetering ten aanzien van de bestaande situaties inzichtelijk worden gemaakt.

6) Dit onderdeel van de zienswijze staat los van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan en ziet enkel toe op een (handhavings)dossier uit het verleden ten aanzien van het perceel Molenstraat 25a te Retranchement. Nu dit geheel losstaat van de bestemmingsplanprocedure ten aanzien van het perceel Molenstraat 27 te Retranchement leidt dit onderdeel niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

7) Voordat het plangebied binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis' viel lag het plangebied binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis'. Onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' kende viel het plangebied binnen de bestemming 'Wonen' met, onder meer, de functieaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 3' (te samen met de percelen Molenstraat 23 en 25). In het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis' kent het perceel Molenstraat 27 te Retranchement een bouwvlak toe waar één wooneenheid gerealiseerd kan worden. Het voorliggende initiatief ziet enkel toe op de verplaatsing van het bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een woning op het desbetreffende perceel. Hierop lettende leidt dit onderdeel van de zienswijze niet tot een wijziging van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

8) In de in paragraaf 3.11 waterparagraaf opgenomen watertabel worden de gevolgen voor de toename aan verharding inzichtelijk gemaakt voor de waterhuishouding. Hierbij is opgenomen dat voor 8,9m³ aan waterberging gerealiseerd dient te worden als compensatie voor de toename aan verharding. Dit is voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen en het voorgelegde plan gaf geen aanleiding voor het Waterschap Scheldestromen om opmerkingen te maken. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het voorliggende bestemmingsplan.

9) Indien er door een planologische maatregel schade ontstaat, bijvoorbeeld waardevermindering van uw woning, komt u mogelijk in aanmerking voor een vergoeding (planschade). U kunt pas een verzoek om planschade indienen op het moment dat het planologisch besluit waarop de schade betrekking heeft, onherroepelijk is. Een bestemmingsplan is onherroepelijk wanneer de gehele procedure doorlopen is en het niet langer mogelijk meer is om beroep aan te tekenen of wanneer de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan. Meer informatie kunt u vinden op de website van de gemeente Sluis: http://www.gemeentesluis.nl/Inwoners/Bouwen_verbouwen_en_wonen/Planschade_melden

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan:

1. In paragraaf 3.10 Omliggende functies wordt inzichtelijk gemaakt hoe de voorgestelde ontwikkeling leidt tot een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie met betrekking tot de milieuzonering rond het gevestigde bouwbedrijf.

Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland

Zienswijze samengevat

1) Reclamant wijst op de uitspraak van 29 mei 2019 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat de Programmatische Aanpak Stikstof (hierna: PAS) niet langer als passende beoordeling gebruikt kan worden ten aanzien van het stikstofcomponent in relatie tot de Wet natuurbescherming. Reclamant wijst er op dat in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zodoende geen passende beoordeling is opgenomen ten aanzien van het stikstofcomponent, waardoor onvoldoende gemotiveerd is hoe voldaan wordt aan de relevante natuurwetgeving.

2) Reclamant geeft aan dat ondanks voorgaand overleg over de quick scan flora en fauna het onderdeel vleermuizen onvoldoende duidelijkheid biedt. Reclamant kan niet zonder meer instemmen met de voorgestelde maatregelen terwijl de onderbouwing hiervan ontbreekt. De conclusie ten aanzien van de soortenbescherming (Wnb) in de toelichting op het bestemmingsplan nog voorbarig. Reclamant geeft als oplossing mee het aanvullend onderzoek op korte termijn alsnog uit te voeren en deze voorafgaand aan de vergunningverlening voor te leggen aan de reclamant.

Overwegingen

1) Reclamant werpt terecht op dat in de toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 27 Retranchement' geen motivering is opgenomen ten aanzien van het stikstofcomponent. Ten tijde van de voorbereiding en besluitvorming tot ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 27 Retranchement' was de PAS van toepassing en viel de voorgestelde ontwikkeling binnen het eerste segment (stikstofdepositie onder de 0,05 mol per jaar per hectare) en was zodoende vrijgesteld van de vergunningsplicht op grond van de Wnb en de meldingsplicht opgenomen in de PAS.

Door het feit dat de PAS niet langer gebruikt kan worden als passende beoordeling ten aanzien van het stikstofcomponent dient de motivering ten aanzien van dit aspect aangevuld te worden. Uit de AERIUS-berekening, opgesteld door de initiatiefnemer, blijkt dat zowel bij de bouwfase als bij de gebruiksfase de stikstofdepositie op een Natura2000-gebied niet meer bedraagt dan 0,00 mol per jaar per hectare. Hierdoor geldt geen vergunningsplicht op grond van de Wet natuurbescherming bij de vergunningverlening voor de activiteit bouwen en is de feitelijke uitvoerbaarheid zodoende aangetoond. In de toelichting op het bestemmingsplan zal dit aspect nader gemotiveerd worden. De berekeningen en de notitie van uitgangspunten ten behoeve van deze berekeningen worden als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

2) Naar aanleiding van de zienswijze is een nader, verkennend onderzoek, in aanvulling op de alreeds uitgevoerde quick scan natuur, uitgevoerd. Uit het nader onderzoek blijkt dat geen vleesmuizen in de te slopen bebouwing aanwezig is. In de omgeving van het plangebied zijn een aantal dwergvleesmuizen gesignaleerd. Bij de benodigde WABO-vergunningverlening voor de realisatie van de woning zal dit aspect nogmaals worden beoordeeld bij de voortoets ten aanzien van de eventuele vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aanvullend onderzoek wordt toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan:

1. De AERIUS-berekening en de notitie van uitgangspunten worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan. In het onderdeel gebiedsbescherming van de paragraaf natuur van de toelichting wordt een nadere motivering opgenomen ten aanzien van de stikstofdepositie.

2. Het aanvullend onderzoek ten aanzien van de vleesmuizen wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan. In het onderdeel soortenbescherming van de paragraaf natuur wordt een nadere motivering opgenomen.