

Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

ten behoeve van het ontwerpwijzigingsplan
'Oude Haven 21 Oostburg'

behorend bij het besluit van
De burgemeester en wethouders van Sluis, 19 maart 2024

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Overzicht ingediende zienswijzen	4
3.	Ambtshalve wijziging	11

1. Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan 'Oude Haven 21 Oostburg' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het perceel Oude Haven 21 te Oostburg.

Op het perceel is op dit moment een woning en bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig. Het plan ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'Wonen - 2' naar 'Agrarisch'.

Het aanwezige bouwvlak wordt in vorm en omvang behouden.

Ontwerpwijzigingsplanfase

Het ontwerpwijzigingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het wijzigingsplan) heeft met ingang van 9 februari 2023 gedurende zes weken (tot en met 22 maart 2023) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het ontwerpwijzigingsplan was ook in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Publicatie heeft plaatsgevonden in de Gemeentebled en het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad. Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714.wpOudehvn21-ON01.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ingekomen. 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 wijzigingsplan of de daarbij behorende stukken.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan 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	Postbus 6001	4330 LA	Middelburg	21 maart 2023 (poststuknummer: E23.000683)

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van donderdag 9 februari 2023 tot en met woensdag 22 maart 2023 ter inzage gelegen. Op grond van dit criterium is de zienswijze dan ook ontvankelijk.

Reclamant 1

Provincie Zeeland maakt 5 opmerkingen die puntsgewijs doorgenomen zullen worden.

Samenvatting

- 1) U geeft aan dat er een nieuw agrarisch bouwvlak wordt gerealiseerd, zonder dat elders een bouwvlak wordt gesaneerd. Dit zou niet passen binnen het provinciaal beleid om geen extra bouwvlakken in het landelijk gebied toe te staan. U stelt dat er in strijd gehandeld wordt met bijlage A behorende bij de Omgevingsverordening Zeeland 2018 waarin wordt vereist dat “het aantal bouwvlakken in het landelijk gebied in de desbetreffende regio niet toeneemt”.
- 2) U stelt dat er een verouderde Aeries-calculator gebruikt is voor de berekening van de gebruiksfase. Overigens stelt u ook dat het bijgevoegde stikstofrapport niet actueel is. De berekening van de aanlegfase, welke verplicht is sinds november 2022, zou ontbreken.
- 3) U stelt dat het onderdeel soortenbescherming van de Wet Natuurbescherming ontbreekt. Op grond daarvan stelt u niet te kunnen beoordelen of er sprake is van overeenstemming met de natuurwetgeving/ - regelgeving en –beleid en/of de provincie Zeeland als bevoegd gezag vergunning ingevolge de Wet Natuurbescherming kan verlenen.
- 4) U stelt dat het onderdeel landschappelijke inpassing moeilijk te beoordelen is zonder te weten waar precies de nieuwe loods wordt gesitueerd en wat de hoogte van de nieuwe loods zal worden.
- 5) U stelt te constateren dat de toetsing aan de afwegingzone natuurgebieden ingevolge artikel 2.27 van de Omgevingsverordening in de toelichting op het ontwerp-plan, onvolledig is en aanvulling behoeft wat betreft het aannemelijk maken dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurkenmerken en –waarden in het gebied. Het ontwerp-plan zou daardoor niet voldoen aan de eisen van artikel 2.27 van de Omgevingsverordening.

Beantwoording

- 1) In de afgelopen jaren hebben wij diverse wijzigingsprocedures gevolgd van Agrarisch naar Wonen. Dit sluit aan bij de feitelijke afname van het aantal agrarische bedrijven in onze gemeente. Op grond van cijfers van het CBS (www.cbs.nl) kunnen we concluderen dat het aantal landbouwbedrijven binnen de gemeente Sluis tussen 2015 en 2022 afgenomen is met 67 landbouwbedrijven (548 in 2015 en 481 in 2022). Op dit moment hebben we 3 wijzigingsprocedures in behandeling die gericht zijn op wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen, hiervan is één plan in de ontwerpfase, één plan is vastgesteld en één plan wordt ter vaststelling aangeboden. Procedures die gericht zijn op het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen in combinatie met de ruimte voor ruimte regeling zijn hierin niet meegenomen, dit betreft op dit moment 5 lopende procedures. Hiermee is aangetoond dat het aantal agrarische bedrijven in de gemeente Sluis zowel in feitelijk opzicht als in planologisch opzicht afneemt.

Tevens wordt gesteld dat er aanwezige bebouwing elders gesaneerd en wegbestemd dient te worden anders zou er nog steeds sprake zijn van een toename in het aantal bouwvlakken. Dit concludeert de reclamant op basis van bijlage A van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 hoort bij artikel 2.3 tweede lid onder g van deze verordening.

De bovengenoemde artikel 2.3 ziet echter toe op bedrijven. In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat: 'In een bestemmingsplan worden bedrijven uitsluitend toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen'.

Vervolgens stelt artikel 2.3, tweede lid onder g dat het eerste lid niet van toepassing bij 'agrarische bedrijven, de vestiging van nieuwe economische dragers, de mogelijkheden voor niet-agrarische activiteiten in het landelijk gebied en energieopwekking als bedoeld in bijlage A alsmede overige krachtens deze verordening toegelaten bedrijvigheid'.

Aanvullend op het tweede lid van artikel 2.3 behoort bijlage A. Deze bijlage stelt op zijn beurt weer dat voor nieuwvestiging van een nieuwe economische drager de volgende aanvullende voorwaarden van toepassing zijn om een verdere versterking van het landelijk gebied tegen te gaan. Eén van deze voorwaarden is:

Het aantal bouwvlakken in het landelijk gebied neemt in de desbetreffende regio niet toe. In de praktijk zal er dus elders een bouwvlak, inclusief eventueel aanwezige bebouwing, gesaneerd en wegbestemd moeten worden, zodat het volume aan bebouwing niet toeneemt. Sanering van een eventueel aanwezige dienstwoning is daarbij niet noodzakelijk.

Hetgeen wat de reclamant aanhaalt in de ingediende zienswijze is van toepassing op nieuwvestiging van nieuwe economische dragers en ziet niet toe op de wijzigingsprocedure van Wonen – 2 naar Agrarisch. Op dat laatste ziet het voorliggende wijzigingsplan toe.

- 2) Het wijzigingsplan 'Oude Haven 21 Oostburg' heeft ter inzage gelegd van 9 februari tot en met 22 maart 2023.

De Aeries-berekening, welke is toegevoegd als bijlage bij het wijzigingsplan, is uitgevoerd op 18 juni 2022. Op 6 november 2023 heeft het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu het rekeninstrument Aeries Calculator geactualiseerd. Aan de hand hiervan is de berekening geactualiseerd, tevens is de aanlegfase hierin meegenomen.

- 3) In hoofdstuk 3.1 Natuur van de toelichting van het wijzigingsplan is het onderdeel 'Gebiedsbescherming' van de Wet Natuurbescherming toegelicht. Het onderdeel 'Soortenbescherming' van de Wet Natuurbescherming ontbreekt.

Voor het onderdeel 'Soortenbescherming' wordt de volgende tekst toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. Deze herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor het wijzigen van het bestemmingsvlak van wonen naar agrarisch. Het bestemmingsvlak wordt daarnaast vergroot op agrarische grond. Het huidige bestemmingsvlak is reeds grotendeels verhard en wordt reeds actief gebruikt. De agrarische grond die wordt betrokken bij het nieuwe agrarische bouwvlak wordt jaarlijks intensief benut voor akkerbouw en wordt dan ook jaarlijks geploegd en bewerkt. Van nadelige gevolgen voor natuurwaarden is geen sprake.

De aanwezige beplantingstrook in het plangebied heeft geen functie voor natuurwaarden in het natuurgebied. Indien deze beplanting gerooid zal worden zal dit gebeuren buiten de broedperiode (na 1 augustus, voor 1 maart) of na vrijgave door een ecologisch deskundige. Een nieuwe beplantingsstrook zal vervolgens weer aangelegd worden in de vorm van de verplichte landschappelijke inpassing. De gewenste uitbreiding heeft geen nadelige gevolgen voor natuurgebieden.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wet natuurbescherming. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Gezien de aard van het plan, vormverandering van het bouwvlak, zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht

Hans Vriezenschans

Het plangebied is gelegen in de omgeving van gebieden die zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland, zijnde Hans Vriezenschans. Het gebied is gelegen op een afstand van circa 10 meter en daarmee binnen de 100 meterzone. Tussen het natuurgebied en het plangebied loopt nog een weg. Het gebied heeft een cultuurhistorische waarde, nu het een verwijzing betreft van de Staats Spaanse Linies. Het gebied heeft als beheertype flora- en faunarijk grasland. Het valt niet onder stikstofgevoelige gebieden. Er is geen ruimtebeslag op het natuurgebied. Er

komt geen extra verlichting dat uit kan stralen naar het natuurgebied. Er komen geen geluid producerende activiteiten (behalve gerelateerd aan landbouw), er worden geen stoffen uitgestoten.

De aanwezige beplantingstrook in het plangebied heeft geen functie voor natuurwaarden in het natuurgebied. Indien deze beplanting gerooid zal worden zal dit gebeuren buiten de broedperiode (na 1 augustus, voor 1 maart) of na vrijgave door een ecologisch deskundige. De gewenste uitbreiding heeft geen nadelige gevolgen voor natuurgebieden.

- 4) De precieze locatie op het perceel van de te realiseren loods is op dit moment onbekend bij onze gemeente. De te realiseren loods kent ten hoogste een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 12 meter.

Het landschappelijk inpassingsplan is zo ontworpen dat indien men gebruikt maakt van de maximale toegestane bouwhoogtes, de plangebied goed ingepast is in de omliggende percelen en gronden.

- 5) Artikel 2.27 van de Provinciale Omgevingsverordening 2018 stelt dat indien het plangebied gelegen is binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, dan wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.

Het plangebied is gelegen in de omgeving van gebieden die zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland, zijnde Hans Vriezenschans. Het gebied is gelegen op een afstand van circa 10 meter en daarmee binnen de 100 meterzone. Tussen het natuurgebied en het plangebied loopt nog een weg. Het gebied heeft een cultuurhistorische waarde, nu het een verwijzing betreft van de Staats Spaanse Linies. Het gebied heeft als beheertype flora- en faunarijk grasland. Het valt niet onder stikstofgevoelige gebieden. Er is geen ruimtebeslag op het natuurgebied. Er komt geen extra verlichting dat uit kan stralen naar het natuurgebied. Er komen geen geluid producerende activiteiten (behalve gerelateerd aan landbouw), er worden geen stoffen uitgestoten.

De aanwezige beplantingstrook in het plangebied heeft geen functie voor natuurwaarden in het natuurgebied. Indien deze beplanting gerooid zal worden zal dit gebeuren buiten de broedperiode (na 1 augustus, voor 1 maart) of na vrijgave door een ecologisch deskundige. De gewenste uitbreiding heeft geen nadelige gevolgen voor natuurgebieden.

Conclusie

- 1) In de afgelopen jaren zijn er diverse wijzigingsprocedures gevolgd van Agrarisch naar Wonen. Dit sluit aan bij de feitelijke afname van het aantal agrarische bedrijven in onze gemeente. Op grond van cijfers van het CBS (www.cbs.nl) kunnen we concluderen dat het aantal landbouwbedrijven binnen de gemeente Sluis tussen 2015 en 2022 afgenomen is. Hiermee is aangetoond dat het aantal agrarische bedrijven in de gemeente Sluis zowel in feitelijk opzicht als in planologisch opzicht afneemt.

De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid omdat er niet in strijd wordt gehandeld met bijlage A behorende bij de Omgevingsverordening Zeeland 2018 waarin wordt vereist dat “het aantal bouwvlakken in het landelijk gebied in de desbetreffende regio niet toeneemt”.

Het aantal bouwvlakken neemt niet toe.

Tevens dient er geen sanering plaats te vinden van agrarische bebouwing omdat het voorliggend wijzigingsplan niet toeziet op nieuwvestiging van een nieuwe economische drager.

Er dient wel een aanpassing plaats te vinden. Een toelichting waarin wordt beschreven hoe het wijzigingsplan voldoet aan het provinciaal beleid zal opgenomen worden in de toelichting van het wijzigingsplan.

- 2) De Aeries-berekening en het bijgevoegde stikstofrapport dient her-berekend te worden met de meest geactualiseerd versie van het rekeninstrument Aeries-calculator. Hierbij dient de aanlegfase meegenomen te worden in de berekening. Er dient een aanpassing plaats te vinden. Een actuele Aeries-berekening wordt als bijlage bij het wijzigingsplan toegevoegd.
- 3) Het onderdeel ‘Soortenbescherming’ van de Wet Natuurbescherming ontbreekt in hoofdstuk 3.1 Natuur van de toelichting van het wijzigingsplan. Er dient een aanpassing plaats te vinden. In de toelichting wordt het onderdeel ‘Soortenbescherming’ onderbouwd en toegevoegd te worden aan de toelichting.
- 4) Het voornemen van plan is om de nieuwe loods te realiseren op het bestaande erf, ter hoogte van de bestaande loodsen. Hierbij dient de loods te voldoen aan een goothoogte ten hoogste van 8 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 12 meter. Er hoeft nog niet voorzien te worden in uitgetekende bouwplannen bij het op- en vaststellen van een wijzigingsplan. Er dient geen aanpassing plaats te vinden.

- 5) Het plangebied is gelegen binnen 100 meter van natuur welk behoort tot het Natuurbeheerplan Zeeland (hier: Hans Vriezenschans).
Er zal een aanpassing in de toelichting plaats te vinden.
Er wordt een toelichting toegevoegd waarin aangegeven wordt op welke manier er rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en aannemelijk wordt gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.

Het wijzigingsplan behoeft aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

3. Ambtshalve wijziging

Het plan geeft wel aanleiding tot het doen van een ambtshalve aanpassing.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de ontwikkeling van de hervestiging van een agrarische bouwvlak. Binnen de bestemming 'Agrarisch' mag de activiteit wonen – gekoppeld aan de functie – plaatsvinden. Deze activiteit is in het ontwerpwijzigingsplan niet gedefinieerd maar in verband met nieuwe inzichten en veranderd beleid dient er voorzien te worden in een passende definitie.

1.18 Bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.