

Notitie beantwoording zienswijzen

ten behoeve van het ontwerpwijzigingsplan
'Klein Brabant 41 Waterlandkerkje'

behorende bij het besluit van
de burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis
d.d. 30 april 2024.

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Ingediende zienswijzen	5
3. Ambtshalve aanpassing	4

1. Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan 'Klein Brabant 41 Waterlandkerkje' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het perceel Klein Brabant 41 te Waterlandkerkje.

De locatie Klein Brabant 41 in Waterlandkerkje heeft een agrarische bestemming. De initiatiefnemer wil op deze locatie een waterbassin realiseren. Dit kan volgens het geldende bestemmingsplan alleen binnen het bouwvlak. Gezien de grote van het waterbassin moet het bouwvlak vergroot worden. In het bestemmingplan is de mogelijkheid opgenomen om het bouwvlak te vergroten met de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.6.1.

Ontwerpwijzigingsplanfase

Het ontwerpwijzigingsplan (met de daarbij behorende bijlagen) heeft met ingang van 28 december 2023 gedurende zes weken (tot en met 7 februari 2024) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Vanaf 1 januari 2024 waren de stukken ook in te zien via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/document.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden omschreven in deze notitie.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan zijn er 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 rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Reclamant	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum ontvangst
1					1 februari 2024 E24.000202
2	NBV 't Duumpje	Philipsweg 9a	4501 PH	Oostburg	1 februari 2024 24.0013536

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Op grond van dit criterium zijn de zienswijzen dan ook ontvankelijk.

Reclamant 1

Samenvatting zienswijze

In uw zienswijze geeft u aan graag het waterbassin te verplaatsen om de naast gelegen buurman tegemoet te komen. U licht u zienswijze als volgt toe.

Het waterbassin is in het huidige plan voorzien achter het perceel van de buurman (Klein Brabant 40). Voor het ontwerpwijzigingsplan ter inzage was gelegd heeft u met hem gesproken over de plannen. De buurman gaf in dit overleg aan dat de locatie van het waterbassin voor hem op het oogpunt van zicht nadelig zou zijn voor zijn woongenot.

In uw zienswijze heeft u een voorstel bijgevoegd voor de locatie van het waterbassin. U stelt voor om het bassin in plaats van naast het perceel, achter het perceel te realiseren. Op deze manier heeft het plan geen nadelige invloed op het woongenot van de buurman.

Overweging

In het huidige plan dat op 28 december 2023 is gepubliceerd, is het waterbassin gelegen ten oosten van het perceel Klein Brabant 41. Dit betekent echter dat het waterbassin ook direct achter het perceel Klein Brabant 40 is gelegen. De buurman heeft ook richting de initiatiefnemer aangegeven dat de realisatie van een waterbassin op die locatie het uitzicht van uit zijn tuin beperkt en daarmee invloed heeft op het woongenot.

Ruimtelijk gezien is er geen bezwaar voor het verplaatsen van het waterbassin. De nieuwe locatie is achter het perceel Klein Brabant 41 gelegen. Vanaf de weg gezien zal het waterbassin daarom ook geen grote impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt het waterbassin ruimtelijk ingepast zoals aangegeven in de bijlage van het wijzigingsplan. De Landschappelijke inpassing is passend volgens de richtlijnen uit bijlage 7 van het bestemmingsplan 'buitengebied 2^e herziening'. Op de nieuwe locatie zal het bassin geen belemmering vormen voor de burens op Klein Brabant 40. Ook voor andere naastgelegen percelen vormt de nieuwe locatie geen belemmering.

Op de meegestuurde tekening is te zien dat de maatvoering van het waterbassin op de nieuwe locatie het zelfde blijft. Alle regels en aanduidingen die gelden voor het waterbassin en het bouwvlak blijven hetzelfde op de nieuwe locatie.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienwijze zal het wijzigingsplan worden aangepast. Op de verbeelding zal het waterbassin worden verplaatst. De aanduidingen op de verbeelding blijven gelden voor de nieuwe locatie. De toelichting zal waar nodig worden aangepast met nieuwe passende tekst en afbeelding van de nieuwe locatie. In de landschappelijke inpassing zal de locatie van het waterbassin worden veranderd. De inhoudelijke strekking van het plan zal verder het zelfde blijven.

Reclamant 2

Samenvatting zienswijze

In uw zienswijze noemt u een aantal onderdelen uit het conceptwijzigingsplan die u graag onder de aandacht brengt.

1. In de toelichting word verwezen naar bijlage 7 en de bijlage met het advies van de Agrarische Adviescommissie. Deze ontbreken.
2. Op de locatie zijn 2 adressen gevestigd (Klein Brabant 41 en 41a). Er ontbreekt een toelichting over de functie en eigendomsverdeling.
3. Het volume van het aan te leggen waterbassin staat niet genoemd.
4. Er is geen informatie over de manier waarop het waterbassin wordt opgevuld.
5. In de regels wordt er verwezen naar een ander wijzigingsplan. Namelijk 'Westlangeweg 8'.
6. Uit de plannen maakt u op dat Maatschap Timmermans opdrachtgever/eigenaar is van het perceel. In dat verband wilt u wijzen op de inadequate landschappelijke inpassing van het waterbassin aan de Westlangeweg 8 te Hoofdplaat.
7. U bent het oneens met de opmerking in het inpassingsplan dat bomen geen toegevoegde waarde zoude hebben. Omdat er geen bomen zijn opgenomen in het inpassingsplan, vindt u dat de hoogte van 3 tot 4 meter ten opzichte van het maaiveld voor de beplanting als minimaal moet worden beschouwd. U vindt dat dit onderdeel moet uitmaken van de privaatrechtelijke overeenkomst.
8. U verwijst naar een andere zienswijze die u heeft ingediend voor de vergunningverlening voor de aanleg van waterbassins.

Overweging

1. Bijlage 7 betreft de richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente sluis. Deze is terug te vinden onder het moederland 'Buitengebied 2^e herziening'. Omdat er in het advies van de Agrarische Adviescommissie Zeeland een aantal privé gevoelige zaken en details over de bedrijfsvoering staan kan deze niet openbaar worden gemaakt. In de toelichting zal wel de conclusie van het advies worden toegevoegd.
2. Voor de aanleg van het waterbassin speelt het geen rol dat er twee adressen zijn. Voor deze procedure wordt er naar de planologische aspecten van een perceel gekeken. Er is geen planologisch verschil tussen nummer 41 en 41a beide hebben namelijk de bestemming 'Agrarisch'. Door het wijzigingsplan dat hier voorligt zal dit niet veranderen.
3. Het volume van het waterbassin is 35.000 m³. Dit staat niet in de toelichting maar zal worden toegevoegd.

4. In de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan staat *'Het aan te leggen waterbassin zorgt ervoor dat in de winter bij een hoge piekbelasting van de sloten dit water niet via drainage in de sloot terecht komt, maar wordt opgevangen, daarmee zorgt initiatiefnemer voorwaterberging. Het bassin wordt gevuld tot een meter onder de rand waardoor er voldoende ruimte is om de (jaarlijkse) neerslag op te kunnen vangen zonder dat er sprake is van een overloop op het oppervlaktewatersysteem. Nadat het bassin tot dit peil gevuld is wordt de waterinname uit de drainage gestopt en wordt de resterende berging in het bassin gebruikt voor opvang van het hemelwater wat op het bassin valt. Erfverharding wordt via oppervlakkige bodeminfiltratie afgevoerd. Een eventuele overloop wordt afgevoerd op het drainagesysteem. Voor de aanleg van het waterbassin hoeft geen compenserende waterberging te worden aangelegd. Voor het vullen van het bassin door middel van een diepdrain of uit oppervlaktewater is een watervergunning in het kader van de Keur watersysteem benodigd'*. Het waterbassin wordt dus gevuld met neerslag. Als er in de toekomst een diepdrain nodig blijkt zal daar een vergunning voor worden aangevraagd bij Waterschap Scheldestromen.
5. Dit is een fout in de tekst. Er zou moeten staan 'Klein Brabant 41'.
6. Dit is een procedure voor een waterbassin op Klein Brabant 41 in Waterlandkerkje. Westlangeweg 8 is hier niet van toepassing. Maar iedere ontwikkeling waarbij agrarische of teelt ondersteunende bouwwerken (waterbassin) worden gerealiseerd dient er ter plaatse voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m. Tevens kan op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de 'Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis' zoals opgenomen in Bijlage 7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening'. Een dergelijke procedure voor Westlangeweg 8 met ook aan bijlage 7 worden getoetst. Uiteraard kijken we ook of de voorgestelde landschappelijke inpassing passend is voor de betreffende locatie. Wij zijn van mening dat dit hier het geval is.
7. Iedere ontwikkeling waarbij agrarische of teelt ondersteunende bouwwerken (waterbassin) worden gerealiseerd dient er ter plaatse voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m. Tevens kan op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de 'Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis' zoals opgenomen in Bijlage 7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening'. Ook voor deze procedure is getoetst aan bijlage 7. U vindt dat de beplanting minimaal drie tot vier meter hoog moet zijn. De beplanting die wordt aangebracht is drie tot vier meter hoog. In de regels van het wijzigingsplan is daarnaast een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de landschappelijke inpassing te realiseren en in stand te houden.
8. Voor antwoord wordt er verwezen naar de antwoord brief verzonden op 16 april 2024. Deze brief is verstuurd als antwoord op uw genoemde zienswijze. De inhoud van deze brief heeft veel raakvlakken met de reeds bovengenoemde punten.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zal het wijzigingsplan worden aangepast op de volgende punten.

- De conclusie van het advies van de Agrarische Adviescommissie Zeeland wordt toegevoegd aan de toelichting van het wijzigingsplan. deze conclusie is als volgt.

‘Op basis van de bevindingen komt de Agrarische Adviescommissie Zeeland tot de volgende conclusie. De eigenaar exploiteert een meer grootschalig akkerbouwbedrijf. Het ingediende verzoek betreft de vergroting en de wijziging van de vorm van het bouwvlak aan de Klein Brabant 41 te Waterlandkerkje voor de aanleg van een waterbassin. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1.50 ha en zal na vergroting een omvang hebben van ruim 2 ha. Met de aanleg van een waterbassin met een opslagcapaciteit van 35.000 m3 zal een substantiële hoeveelheid water beschikbaar zijn om ook in de drogere jaren de gewasgroei in stand te houden. De Adviescommissie constateert dat met de aanleg van dit bassin het oogst risico en het bedrijfsrisico in droge jaren wezenlijk wordt beperkt. Vanuit bedrijfseconomisch perspectief is een beregeningsvoorziening met name voor hoger salderende gewassen van meerwaarde. Bovenstaande in overweging nemende is de Agrarische Adviescommissie Zeeland van oordeel dat het gevraagde waterbassin noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Om dit waterbassin aan te kunnen leggen binnen de contouren van het bouwvlak is de vergroting en de aanpassing van de vorm van het agrarisch bouwvlak aan de Klein Brabant 41 te Waterlandkerkje noodzakelijk. Van het toe te kennen bouwvlak van meer dan 2 ha zal een groot gedeelte worden benut voor de aanleg van het waterbassin en niet worden benut voor de oprichting van bedrijfsbebouwing. Om die reden adviseert de Agrarische Adviescommissie Zeeland om ter plaatse van het aan te leggen waterbassin een nadere aanduiding op te nemen dat dit deel van het bouwvlak is bestemd voor zoetwateropslag.’

- Het volume van het waterbassin zal worden toegevoegd in de toelichting.
- Onder artikel 7 van de regels zal ‘Westlangeweg 8’ worden veranderd in ‘Klein Brabant 41’.