

# **Notitie beantwoording vooroverlegreacties**

ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan

'Woonpark Groenevelt II Sluis'

# Inhoud

1. Inleiding .....	3
2. Overzicht ingediende vooroverlegreacties.....	4

# 1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Woonpark Groenevelt II Sluis' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor de realisatie van 36 grondgebonden woningen. Het plangebied is ongeveer 1,3 hectare groot. Momenteel is sprake van onbebouwd gebied, maar kunnen volgens het huidige geldende bestemmingsplan 'Groenevelt Sluis (2006) 37 wooneenheden worden opgericht.

Het nieuwe ontwerp (voorontwerpbestemmingsplan) is daarmee qua woningaantallen wel mogelijk (zelfs 1 minder dan reeds planologisch nu mogelijk). Qua woontypologieën (grondgebonden woningen/appartementencomplex) en qua functie op de ter plaatse geldende bestemmingen niet.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden doorlopen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 26 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen (dus tot en met 6 mei 2020) voor iedereen tijdens openingstijden ter inzage in het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het voorontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de gemeentelijke website [www.gemeentesluis.nl](http://www.gemeentesluis.nl) en de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (identificatienummer: NL.IMRO.1714.BPGroeneveltII-VO01).

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn nul inspraakreacties en drie vooroverlegreacties ingediend. De vooroverlegreacties zijn hieronder samengevat en voorzien van beantwoording. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de reacties gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

## 2. Overzicht ingediende vooroverlegreacties

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen inspraakreacties en drie vooroverlegreacties ingediend. Naast naam en postadres is tevens de datum van binnenkomst van de inspraakreactie opgenomen.

### Vooroverlegreacties:

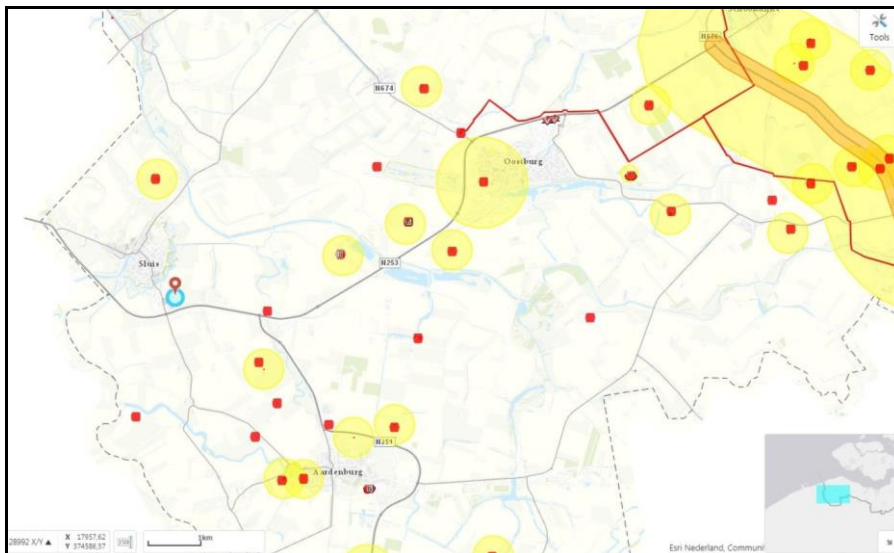
Reclamaant	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	Datum ontvangst	Poststuknr
1	Veiligheidsregio Zeeland	Postbus 8016	4330 EA	Middelburg	7 april 2020	mail
2	Provincie Zeeland	Postbus 6001	4330 LA	Middelburg	20 april 2020	20.0009376
3	Waterschap Scheldestromen	Postbus 1000	4330 LW	Middelburg	27 mei 2019	20.0009985

## Vooroverlegreactie 1 – Veiligheidsregio Zeeland

De Veiligheidsregio Zeeland heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg samengevat de volgende relevante reactie gegeven.

Het plan is door de Veiligheidsregio beoordeeld en daarbij langs de selectiestappen uit het door de Veiligheidsregio vastgestelde beleid 'Advieskader Omgevingsveiligheid' gelegd. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- *De beschouwde ontwikkeling is van dien aard dat het groepsrisico van het gebied ten opzichte van de aanwezige risicobron(nen) niet zal toenemen en er geen noemenswaardige externe veiligheidsrisico's spelen (stap 1 uit het Advieskader Omgevingsveiligheid), en*
- *Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron (stap 2 uit het Advieskader Omgevingsveiligheid). Hieronder is ter illustratie een afbeelding van de analyse toegevoegd.*



**Figuur 1:** illustratie analyse Advieskader Omgevingsveiligheid (Blauwe cirkel = plangebied)  
(Bron: Veiligheidsregio Zeeland, april 2020)

De Veiligheidsregio acht het om die reden niet noodzakelijk om ten aanzien van externe veiligheid op deze ontwikkeling te adviseren.

Tevens geeft de Veiligheidsregio aan dat adviezen op het gebied van bluswater en bereikbaarheid naar tevredenheid verwerkt zijn in het plan.

**Conclusie:** Omdat de Veiligheidsregio akkoord is met het voorontwerpbestemmingsplan behoeft er geen aanpassing van het bestemmingsplan plaats te vinden.

## **Vooroverlegreactie 2 – Provincie Zeeland**

De Provincie Zeeland heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg samengevat de volgende relevante reacties gegeven:

### **Onderdeel Wet Natuurbescherming:**

Ten aanzien van de Wet natuurbescherming (soortenbescherming): in de ecologische quickscan van Bureau Wieland wordt de conclusie t.a.v. vleermuizen onvoldoende onderbouwd. Uit het rapport dient duidelijk te worden of al dan niet een ontheffing nodig is. Zo ja, dan dient aannemelijk te worden gemaakt dat een ontheffing kan worden verleend. Alvorens te concluderen dat het aspect natuur geen belemmering vormt, zal de quickscan moeten worden aangepast.

### **Reactie gemeente:**

Voor het plangebied is op 16 januari 2019 door de provincie Zeeland een ontheffing onder voorwaarden verleend voor de dwergvleermuis. De ontheffing heeft betrekking op het rooien van een vijftal lindebomen en braamstruiken ten behoeve van het bouwklaar maken. Conform de voorschriften hebben de initiatiefnemer begin 2019 de bomen geroid en gesnoeid en de voorgeschreven vleermuiskastkasten geplaatst. De in de quickscan (11 september 2018) nog genoemde bomen en braamstruiken zijn dus inmiddels verwijderd conform de ontheffing. De tekst van het bestemmingsplan zal naar aanleiding van bovenstaande worden geactualiseerd.

**Conclusie:** Dit punt zorgt wel voor aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan dient te worden aangepast, concreet onder paragraaf 5.5 'Flora en Fauna'. De volgende tekst wordt onderaan paragraaf 5.5 toegevoegd:

*Voor het plangebied is op 16 januari 2019 door de provincie Zeeland een ontheffing onder voorwaarden verleend voor de dwergvleermuis. De ontheffing heeft betrekking op het rooien van een vijftal lindebomen en braamstruiken ten behoeve van het bouwklaar maken. Conform de voorschriften hebben de initiatiefnemer begin 2019 de bomen geroid en gesnoeid en de voorgeschreven vleermuiskastkasten geplaatst. De in de quickscan (11 september 2018) nog genoemde bomen en braamstruiken zijn dus inmiddels verwijderd conform de ontheffing.*

### **Onderdeel Cultuurhistorie:**

Het onderdeel cultuurhistorie ontbreekt. Het plangebied is gelegen aan de buitenwallen van Sluis. Dat maakt het ten aanzien van cultuurhistorie interessant en daarmee ook noodzakelijk om op te nemen.

### **Reactie gemeente:**

De opmerking van de Provincie Zeeland is terecht. Om die reden zal het volgende tekstvoorstel worden opgenomen in paragraaf 5.1 'Archeologie en Cultuurhistorie', kopje 'Cultuurhistorie' van de toelichting:

#### **Cultuurhistorie**

*Aan de noordzijde van het Woonpark Groenevelt bevinden zich het cultuurhistorisch waardevolle wallen-complex van Sluis, waaronder het gebied van de Buitenschans. In de*

*ruimtelijke opzet van Woonpark Groenevelt is een bufferzone tussen het wallencomplex en de 1e fase van het woonpark Groenevelt opgenomen: parkachtig ingericht uitloopgebied en waarborging van de Buitenschans en handhaven van de openheid / het zicht op de wallen. Hierdoor blijft een landschappelijk waardevolle en in een parkstructuur opgezette groen overgangsgebied tussen dit woongebied en de binnenstad van Sluis gehandhaafd, onder andere ter waarborging van de cultuurhistorische en de belevingswaarde van het historische wallencomplex (en omgeving). Het plangebied van Woonpark Groenevelt II grenst niet direct aan de historische wallen, de 1e fase van Groenevelt ligt er tussen. Aan de oostzijde van Woonpark Groenevelt bevinden zich twee aaneengebouwde karakteristieke woningen (Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7). Behoud van deze woningen (inclusief het zicht op en de specifiek eigen karakteristiek daarvan) is ruimtelijk kwalitatief alsook uit (cultuur-)historische optiek gewenst en vormt een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkeling van deze uitbreidingslocatie: deze woningen maakten eertijds deel uit van het toenmalige complex van de kostschool "St. Jozef" en vormen door de ligging, de bijzondere (naar het verleden refererende) verschijningsvorm en onderlinge samenhang (nog steeds) een opvallend en kenmerkend bebouwingselement in de zuidelijke kernrandzone. De aangepaste verkaveling van Woonpark Groenevelt II heeft geen invloed op het behoud de groene bufferzone en karakteristieke woningen.*

Deze tekst is in overleg met de initiatiefnemer tot stand gekomen.

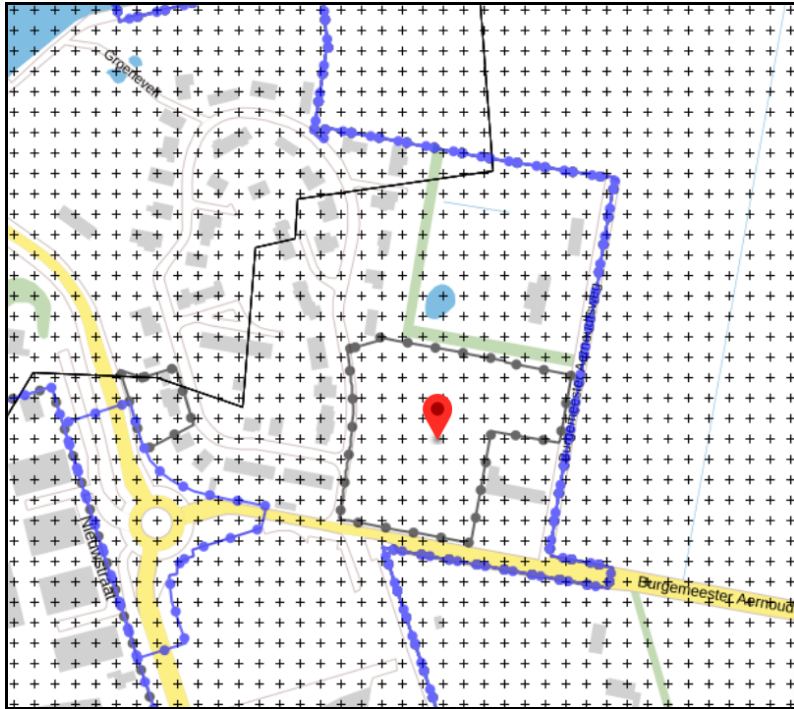
**Conclusie:** Dit punt zorgt wel voor aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan dient te worden aangepast conform bovengenoemd tekstvoorstel

### **Onderdeel Archeologie:**

1. Wat betreft archeologie moet in de conclusie staan welke gevolgen het archeologisch onderzoek heeft voor het bestemmingsplan en niet voor de vergunning. Daarbij moet minimaal worden beargumenteerd waarom er in een deel geen dubbelbestemming meer is opgenomen voor archeologie. Dit is namelijk niet juist. Hier dient een Waarde-Archeologie 3 te worden opgenomen, omdat er nog een hoge verwachting bestaat voor het dekzandniveau. Dit moet ook worden gemotiveerd.
2. Provincie verzoekt verder om in de 'Regels', onder 1.10 een Waarde-Archeologie 3 op te nemen voor het westelijk deel dat nu werd vrijgesteld. Overigens bestaat een Opgravingsvergunning niet meer. Het verzoek is dit te actualiseren. Ook op de 'Verbeelding' dient in het westelijk deel een WA-3 te worden opgenomen.

### **Reactie gemeente:**

1. Er dient in beginsel aansluiting te worden gezocht op het nieuwe Paraplu-bestemmingsplan Archeologie gemeente Sluis. In onderstaande figuur is een uitsnede van dat bestemmingsplan op het plangebied geprojecteerd.



**Figuur 2:** Parapluplan Archeologie Gemeente Sluis  
(September 2017, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Duidelijk zichtbaar is dat op het gehele plangebied Groeneveld II een archeologische bestemming aanwezig is. Volgens het parapluplan Archeologie geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. (0,40 meter diep en 500 m<sup>2</sup>).

Er geldt dus sowieso overall een archeologische bestemming. Evident met de ontwikkeling is dat boven deze maten wordt uitgekomen. Dat betekent dat vervolgonderzoek nodig is.

Daarom is een nader geactualiseerd onderzoek opgesteld d.d. 8 mei 2020. Die resultaten dienen te worden overgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en in de regels zal –overeenkomstig de opmerking van de Provincie- een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' worden opgenomen. Concreet zal voor het westelijke deel op de verbeelding en in de planregels de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 worden opgenomen.

De tekst in de toelichting en de vrijstellingsdiepten in de beide dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en 3 zijn afgestemd op het geactualiseerde archeologische onderzoek d.d. 8 mei 2020. Het onderzoek moet ook worden toegevoegd aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

**Conclusie:** deze reactie zorgt wel voor aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding, regels en toelichting zullen conform bovengenoemde worden opgenomen. De regels moeten worden aangepast aansluitend aan de regeling van het 'Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis (2017), zoals aangegeven op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).



2. De Provincie verzoekt verder om in de 'Regels', onder 1.10 een Waarde-Archeologie 3 op te nemen voor het westelijk deel dat nu werd vrijgesteld. De term Opgravingsvergunning bestaat niet meer. Het verzoek is dit te actualiseren. Ook op de 'Verbeelding' dient in het westelijk deel een WA-3 te worden opgenomen.

Reactie gemeente:

Artikel 1.10 van de regels zal worden aangepast naar de volgende tekst.

**Huidige tekst:**

*1.10 archeologisch onderzoek  
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een  
opgravingsvergunning beschikt.*

**Nieuwe tekst:**

*1.10 archeologisch onderzoek  
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een  
omgevingsvergunning activiteit 'aanleggen' beschikt.*

De resultaten uit het onderzoek leiden tot aanpassing van de verbeelding. Volgens de provincie dient in het westelijk deel van het plangebied een WA-3 te worden opgenomen.

**Conclusie:** deze reactie zorgt wel voor aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding en regels zullen conform bovengenoemde worden opgenomen en aangepast.

### **Vooroverlegreactie 3 – Waterschap Scheldestromen**

Het Waterschap Scheldestromen heeft de gemeente Sluis laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

Wel geeft het Waterschap de volgende opmerking mee:

De in de waterparagraaf opgenomen watertoetstabel in het voorontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de uitwerking van het inrichtings- en waterhuishoudingsplan van oktober 2019. In de tussentijd is het plan op basis van inbreng van de gemeente en het waterschap aangepast maar nog niet afgerond. Een onderdeel hiervan is de te realiseren benodigde waterberging. In het plan is de ruimte voor het realiseren van waterberging beperkt. In die zin is er een spanningsveld. Daarom het advies om vooraf aan de verdere bestemmingsplanprocedure het inrichting- en waterhuishoudingsplan in overleg met de gemeente en waterschap af te ronden.

De reactie van het Waterschap Scheldestromen is tevens het wateradvies.

#### Reactie gemeente:

In de afgelopen periode is er afstemming geweest tussen Waterschap, initiatiefnemer en gemeente. Er is gekomen tot een inrichtings- en waterhuishoudingsplan van 9 juni 2020 welke in het ontwerpbestemmingsplan in de watertoetstabel zal worden opgenomen.

**Conclusie:** Omdat het Waterschap Scheldestromen akkoord is met het voorontwerpbestemmingsplan behoeft er geen aanpassing van het bestemmingsplan plaats te vinden. Wel zal er in de toelichting onder paragraaf 5.8 'Water' de Watertoetstabel worden aangepast naar aanleiding van hierboven genoemd.