

Notitie beantwoording zienswijzen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
'Oostburgsestraat Zuidzande / Diomedeweg Retranchement'

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 19 december 2019

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Overzicht ingediende zienswijzen	4

1. Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch planologische regeling van twee percelen te weten de Diomedeweg 2 te Retranchement en het perceel direct ten noorden van het perceel Oostburgsestraat 36A Zuidzande. Met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling wordt een woning planologisch verplaatst van de Diomedeweg 2 naar de het perceel aan de Oostburgsestraat in Zuidzande (dat perceel is kadastraal bekend als 'OBG, sectie T, nummer 1657'). Het plan is ingediend door Verhage-Lemahieu, namens initiatiefnemers.

Ontwerpbestemmingsplanfase

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van donderdag 29 maart 2018 gedurende zes weken (tot en met woensdag 9 mei 2018) 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.bpobstrzdiomededer-ON01.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen ingediend, Recent (29 oktober 2019) is één zienswijze ingetrokken, waardoor deze verder niet meer behandeld hoeft te worden. Geconcludeerd kan worden dat reclamant van de nog te behandelen ontvankelijk is. Zij hebben hun zienswijze tijdig ingediend ze zijn aan te merken als belanghebbende.

De zienswijze is 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 bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Recent (29 oktober 2019) is één zienswijze ingetrokken, waardoor deze verder niet meer behandeld hoeft te worden. Hieronder wordt alleen nog de te behandelen zienswijze behandeld. Naast naam en postadres is tevens de datum van binnenkomst van de nog te behandelen zienswijze opgenomen.

Reclamant	Naam	Adres	Postcode	(Woon-)plaats	Datum ontvangst
1	Reclamant 1	adres	postcode	plaats	7 mei 2018 (poststuknr: 18.0006861)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 29 maart 2018 gedurende zes weken (tot en met woensdag 9 mei 2018) ter inzage gelegen. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend. Reclamant is aan te merken als belanghebbende.

Reclamant 1

Zienswijze samengevat

Reclamant geeft samengevat de volgende zienswijze weer:

- a. De afstand van de meest nabijgelegen woning, de woning Oostburgsestraat 36A, wijkt tekstueel af, omdat volgens reclamant de werkelijke afstand van de perceelsgrens 3 meter bedraagt, in plaats van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maat van 8 meter.
- b. Reclamant wil graag dat de voorgevelrooilijn van de woning gelijk komt te liggen met de woning van reclamant. Reclamant is van mening dat de nieuwe woning, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan niet aansluit op het aanwezige bebouwingslint. Reclamant geeft aan dat de huidige dieptemaat (ca 15 meter) van het bouwvlak behouden mag blijven, deze schuift dan automatisch op naar voren.
- c. Reclamant geeft aan dat initiatiefnemers aan reclamanten hebben aangegeven om het perceel na goedkeuring te willen verkopen. Dit komt volgens reclamant niet overeen met de tekst in het ontwerpbestemmingsplan waarin is opgenomen dat initiatiefnemer voornemens is om daar zelf te gaan wonen.
- d. Onduidelijk is vanaf welk niveau (lees: peil) nu wordt gehanteerd i.v.m. de bouwhoogtes. Dit met verwijzing naar een constatering van reclamant dat door het graven van een vijver achterop het perceel die vrijkomende grond gestort is op het voorste gedeelte van het perceel waardoor deze is opgehoogd met 20 cm.
- e. In het ontwerpbestemmingsplan is voor reclamant onduidelijk welk oppervlak aan bijgebouwen wordt gehanteerd. In de toelichting staat maximaal 60 m² genoemd, in de regels wordt gesproken over een maximum van 120 m².
- f. In het ontwerpbestemmingsplan staat niet vermeld dat het natuurgebied Lodijkpolder –welke onderdeel is van het NatuurNetwerk Zeeland- op circa 485 meter van het perceel ligt.
- g. Reclamant wil graag zien dat wordt toegevoegd dat de landbouwgronden van agrarische bedrijven grenzen aan het te bebouwen perceel.
- h. Reclamant geeft aan dat de nieuw te bouwen woning geen eigen inrit naar het perceel heeft, maar deze maakt momenteel gebruik van de inrit van de woning Oostburgsestraat 36A en recht van overpad van agrariër.
- i. Reclamant geeft aan dat het ongewenst is als ter plaatse een Bed & Breakfast, (mini)camping etc. wordt geëxploiteerd.

Overwegingen

Ad a. Afstand tot aan perceelgrens

Gebleken is dat de afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot aan de woning Oostburgsestraat 36A is gelegen op een afstand van 3 meter. 8 meter is incorrect gebleken. Op 4 oktober 2018 heeft vanuit de gemeente ook een locatiebezoek plaatsgevonden waaruit dat feitelijk ook is gebleken.

Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast, specifiek de laatste zin op blz. 5, paragraaf 1.2 'Het plan', conform bovengenoemde. 8 meter aanpassen naar 3 meter.

Ad b. Verschuiven bouwvlak

Ruimtelijk zijn er geen bezwaren voor het naar voren leggen van de voorgevelrooilijn van het bouwvlak. Het bouwvlak blijft immers even groot, de diepte wijzigt niet en blijft ca 15 meter. Voor reclamant zijn op individueel vlak dan wat ruimtelijke bezwaren opgelost. Vanaf de openbare weg is de wijziging nihil en daarmee acceptabel.

Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast, waarbij het bouwvlak naar voren wordt geschoven, gelijkliggend aan de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning Oostburgsestraat 36A.

Ad c. Eigenaren nieuwe perceel

De aan- of verkoop van een stuk grond is een privaatrechtelijke aangelegenheid, hetgeen los staat van een bestuursrechtelijke handeling, te weten een wijziging van het bestemmingsplan. De tekst in het bestemmingsplan is schijnbaar voor nu de primaire insteek van initiatiefnemer.

Conclusie

De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d. Hantering (bouw-)peil

Bij bepalen van de maximale (bouw-)hoogtes wordt peil als 'nul' gehanteerd. Als 'Peil' wordt aangehouden de begripsbepaling onder artikel 1.73 'Begripsbepalingen' van de regels. Hiervoor geldt: *'voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk; bij ligging in het water en voor strandpaviljoens op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen': het Normaal Amsterdams Peil (NAP); in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld'*.

In deze concrete situatie zou gelden dat het peil hier wordt gezien als 'de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld'. Ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning moet concreet worden gekeken welke maat dat is.

Conclusie

De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad e. Oppervlakte bijgebouwen

Per abuis is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan een oppervlaktemaat van 60 m² aan bijgebouwen aangehouden. Dit is reeds verouderde tekst. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan staat wel juist opgenomen dat 120 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Voor de volledigheid gaat het om bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 40% van het zij- en achtererf met een maximum van 120 m².

Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast, waarbij de tekst paragraaf 2.3 gemeentelijk Beleid, kopje 'Bestemmingsplan Buitengebied' zal worden geactualiseerd naar het nu geldende bestemmingsplan.

Ad f. Natuur

In het ontwerpbestemmingsplan is per abuis het natuurgebied Lodijkpolder niet opgenomen in de toelichting. Deze is onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland. De concrete dichtstbijzijnde afstand en de mogelijke effecten zullen worden opgenomen in de toelichting.

Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast, waarbij de tekst paragraaf 3.1, kopje 'Natuur' zal worden geactualiseerd naar de nu geldende situatie.

Ad g. Aangrenzende functies

Het is geen probleem om extra toe te voegen dat landbouwgronden van agrarische bedrijven grenzen aan het te bebouwen perceel.

Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast, waarbij de tekst paragraaf 3.10, kopje 'Omliggende functies' zal worden aangevuld met bovengenoemde info.

Ad h. Uitvoerbaarheid plan

Reclamant geeft aan dat de nieuw te bouwen woning geen eigen inrit naar het perceel heeft, maar deze maakt momenteel gebruik van de inrit van de woning Oostburgsestraat 36A en recht van overpad van agrariër. Dit betekende dat het plan ten tijde van de terinzagelegging onuitvoerbaar was. Het probleem is ons tijdens de terinzagelegging bekend geworden. In het afgelopen jaar heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen gemeente, aanvrager / opsteller bestemmingsplan en alle relevante derde partijen, waaronder ontwikkelende partijen als de eigenaar van de aangrenzende gronden. Hierdoor is recentelijk (september 2019) de private eigendomssituatie zodanig geregeld dat het betreffende perceel nu direct vanaf de openbare weg bereikbaar is. Dit betekent dat het plan nu wel uitvoerbaar is gebleken.

Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast, waarbij concreet de strook -tussen openbare weg en voorzijde van het plangebied uit het ontwerpbestemmingsplan- van ca 9 meter diep * 20 meter breed moet worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. De huidige bestemming agrarisch wordt dan omgezet naar een woonbestemming.

In de toelichting kan een passage worden opgenomen dat het plangebied direct toegankelijk is vanaf de openbare weg.

Ad i. Extra mogelijkheden

Qua extra mogelijkheden wordt in beginsel aangesloten op de 'standaardregeling' voor Nieuwe Economische dragers bij de bestemming Wonen in het buitengebied. Hiervoor wordt verwezen naar de lijst met activiteiten 'Nieuwe Economische Dragere', waarbij voor specifiek Wonen geldt dat dat relatief weinig activiteiten zijn, te weten: *'dagrecreatie, aan huis gebonden beroepen, overige dienstverlening'*. Een minicamping is hier niet mogelijk. Een Bed & Breakfast is via de gemeentelijke beleidsregels onder voorwaarden bij wonen mogelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.