Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
‘Catsand Island’

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 23 maart 2023

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Overzicht ingediende zienswijzen 4
3. Samenvatting zienswijzen 5
4. Ambtshalve aanpassingen 6

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Catsand Island’ voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het perceel Tienhonderdse Middenweg 2 te Cadzand.

De Tienhonderdpolder is in de Structuurvisie Tienhonderdpolder aangewezen als potentieel landgoederengebied. De ontwikkeling van landgoederen is in functionele zin mogelijk. In ruimtelijke zin is een toetsingskader opgenomen om te waarborgen dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Tienhonderdpolder. Ingeklemd tussen het inmiddels in aanbouw zijnde landgoed Nooren aan de westzijde, camping Hoogduin in het noorden en de Tienhonderdse Middenweg in het zuiden is een nieuw landgoed van 16 hectare voorzien.

Binnen landgoed Catsand Island worden 10 woningen gerealiseerd. Vier woningen op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling als compensatiewoning voor het slopen van het aanwezige loonbedrijf (Tienhonderdse Middenweg 2). Tevens worden vier woningen gerealiseerd met een inhoudsmaat van 1.900m³ en een maximale oppervlakte aan bijgebouw van 200m². De laatste twee woningen betreffen nog twee woningen met elke 2.500m³ en een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van in totaal 200m².

Ontwerpbestemmingsplanfase
Op 21 oktober 2021 heeft de raad besloten om een coördinatiebesluit ex artikel 3.30 Wro te nemen voor de procedure. Gedurende de periode van 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022 hebben het ontwerpbestemmingsplan ‘Catsand Island’ (NL.IMRO.1714.bpcatsandisland-ON01) en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de woningen ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft op 22 juni 2022 publicatie in het Gemeenteblad en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

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.

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijze opgenomen:

Reclamant	NAW-gegevens	Datum ontvangst
1.	Reclamant 1	2 augustus 2022 (poststuknummer 22.06993)

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Catsand Island' heeft met ingang van 23 juni 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, dus tot en met woensdag 3 augustus 2022. De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en is zodoende ontvankelijk, lettende op het bepaalde in de Awb en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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 bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

Daarnaast geeft het plan aanleiding tot een aantal ambtshalve aanpassingen. Deze zijn opgenomen onder het hoofdstuk 'Ambtshalve aanpassingen.

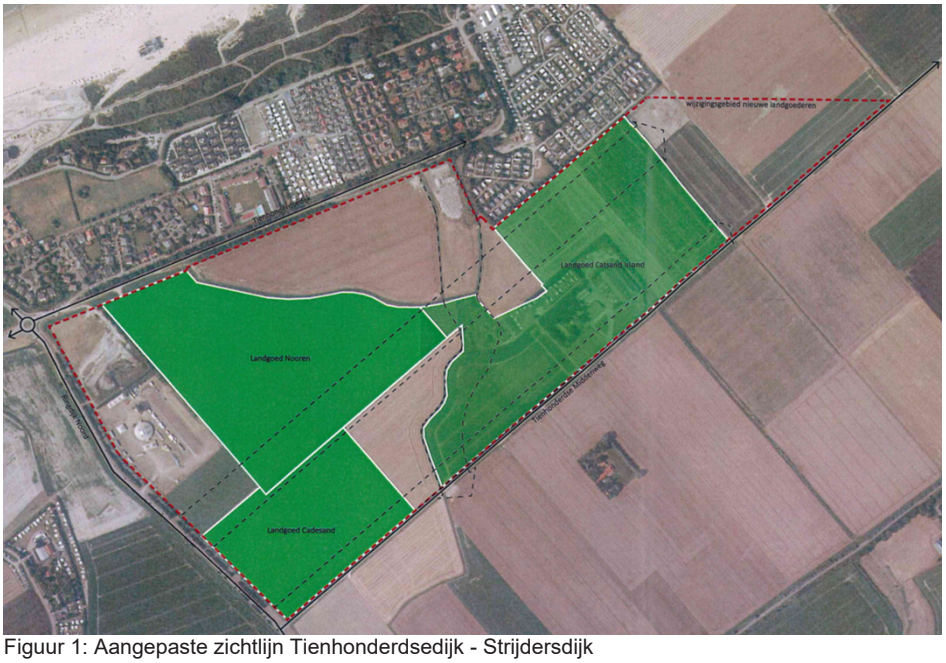
3. Samenvatting zienswijzen

Zienswijze reclamant 1
Op de visiekaart die is opgenomen op pagina 16 van de structuurvisie Tienhonderdpolder is het indicatief open zichtveld Tienhonderdsedijk-Strijdersdijk ingetekend. Uit het inrichtingsplan voor Catsand Island, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, blijkt dat de daar ingetekende zichtlijn een groter beslag legt op het perceel westelijk gelegen van het plangebied dan het vastgesteld indicatief open zichtveld zoals dat in de structuurvisie staat. Reclamant verzoekt om het open zichtveld dat niet is opgenomen in de structuurvisie Tienhonderdpolder ook niet in het inrichtingsplan op te nemen.

Beantwoording zienswijze
In de structuurvisie Tienhonderdpolder is over de zichtlijn Tienhonderdsedijk-Strijdersdijk het volgende opgenomen: '*Vanaf de Tienhonderdsedijk blijft een zichtveld open, waarover zicht is op de Strijdersdijk. De kreek die uitkomt op de Tienhonderdsedijk ligt in dit zichtveld.* In tegenstelling tot de overige benoemde zichtlijnen in de structuurvisie is die van de Tienhonderdsedijk-Strijdersdijk indicatief en kan dus gedeeltelijk schuiven, zolang de kreek maar onderdeel blijft uitmaken van het zichtveld.

In het inrichtingsplan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, is deze zichtlijn opgenomen. In deze zone zijn de nieuwe kreek en het bestaande restant van de kreek die uitkomt op de Tienhonderdsedijk gelegen. De ruimte binnen deze zichtlijn wordt ingevuld als een landschap met een open karakter. De opgaande groene elementen in deze zone zijn strategisch geplaatst om de natuurwaarden te versterken en de beleving van de bezoeker te vergroten zonder het open karakter teniet te doen.
Naar aanleiding van de zienswijze wordt het zichtveld in het inrichtingsplan gewijzigd waardoor de nadruk meer op de kreek komt te liggen. De zichtlijn volgt de bestaande en nieuwe kreek, waardoor het contrast tussen het open karakter van de kreek en het omliggende landschap versterkt kan worden.

Conclusie
Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het inrichtingsplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, gewijzigd. In het inrichtingsplan wordt de zichtlijn als volgt opgenomen:



Figuur 1: Aangepaste zichtlijn Tienhonderdsedijk - Strijdersdijk

4. Ambtshalve aanpassingen

4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Op pagina 16-17 van de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen dat op het landgoed landschappelijke inpassing moet worden voorzien waarbij er aandacht is voor hoogwaardige vormgeving van bebouwing in combinatie met gevarieerde beplanting. Daarvoor is in bijlage 1 een inrichtings- en beheerplan opgenomen met nadere onderbouwing.

Om een goede landschappelijke inpassing ook juridisch in het bestemmingsplan te borgen, wordt voorgesteld om voor het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing' op te nemen. Ter plaatse van deze aanduiding dient de landschappelijke inpassing en ecologische verbetering in de bestemming 'Natuur' te worden gerealiseerd en in stand gehouden conform het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan in bijlage 1 en 2 van de regels, zoals is opgenomen in artikel 4.3.2 lid b.

4.2 Definitie openbaar toegankelijk

In het ontwerpbestemmingsplan is onder artikel 1.51 de definitie voor openbaar toegankelijk opgenomen. Dit is omschreven als 'het vrij toegankelijk zijn van gronden voor derden van zonsopgang tot zonsondergang, met dien verstande dat nadere regels gesteld kunnen worden aan openstelling teneinde onevenredige schade en hinder te voorkomen'.
In de gesloten anterieure overeenkomst is opgenomen dat 'de ontwikkelaar zich verplicht de gronden met de bestemming Natuur in het bestemmingsplan, in ieder geval van zonsopgang tot zonsondergang, zonder daarvoor een vergoeding te vragen, openbaar toegankelijk te stellen voor publiek ten behoeve van feitelijk gebruik als dagrecreatie zoals wandelen en fietsen'.
Om deze twee definities met elkaar in overeenstemming te brengen, wordt in het bestemmingsplan dezelfde definitie opgenomen als die in de anterieure overeenkomst.

4.3 Zonnepanelen

Op 27 september 2012 heeft de raad van de gemeente Sluis de nota 'Duurzame energie, samen groen', vastgesteld. Deze beleidsnota gaat voornamelijk in op de huidige en mogelijk nieuwe ontwikkelingen die op het gebied van duurzame energie aan de orde komen en hoe omgegaan moet worden met aanvragen. In deze nota is opgenomen dat bij burgerwoningen in het buitengebied binnen het bouwblok gezocht moet worden naar een geschikte locatie voor het opwekken van zonne-energie voor eigen gebruik. Alleen in geval er binnen het bouwvlak onvoldoende ruimte of geen geschikte locatie is, kunnen zonnepanelen aansluitend aan het bouwvlak zonnepanelen gerealiseerd worden.
Op basis van de grootte van de bouwvlakken zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan zijn ingetekend en de grootte van de te realiseren woningen – die volgt uit de ontwerp-vergunning die ter inzage heeft gelegen – zullen de zonnepanelen binnen de voorgestelde bouwvlakken gerealiseerd moeten kunnen worden. Het ontwerpbestemmingsplan zal op de volgende onderdelen worden gewijzigd:

- In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt onder alinea 2.3 gemeentelijk beleid een toets aan de nota Duurzame energie, samen groen opgenomen.
- Artikel 7.3 wordt als volgt gewijzigd: '*Zonnepanelen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en als ze landschappelijk ingepast worden conform bijlage 1 Inrichtingsplan en blijven'.*

4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied zijn toegestaan als ze voldoen aan de voorwaarden genoemd in bijlage C van de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Uitgangspunt voor een nieuw landgoed of buitenplaats vormt de door de particuliere sector betaalde aaneengesloten natuur- of landschapsontwikkeling, bijvoorbeeld de aanleg van bos. Om aanleg, onderhoud en beheer te kunnen financieren mag bebouwing worden gerealiseerd.

Uitgangspunten van de Provinciale Omgevingsverordening zijn verwerkt in de structuurvisie Tienhonderdpolder. Hierin is het gebied ten noordwesten van de Tienhonderdse Middenweg aangemerkt als gebied met recreatienatuur en landgoederen. Behoud en verbetering van de natuur en recreatie dienen uitgangspunt te zijn. In het grootste deel van de polder zijn landgoederen mogelijk met als doel om een groot nieuw openbaar toegankelijk recreatienatuurgebied te realiseren en een bijzonder woonmilieu toe te voegen.
Volgens vaste rechtsspraak geldt de ladder voor duurzame verstedelijking niet voor 12 of meer woningen. Wel dient in alle plannen de woonbehoefte aangetoond te worden. Het provinciaal beleid biedt in bijlage C van de Provinciale Omgevingsverordening mogelijkheden voor het realiseren van kleinschalige woningbouwlocaties. Eén van deze mogelijkheden is nieuwe bebouwing; rood voor groen. Onder deze regeling is de realisatie van landgoederen en buitenplaatsen opgenomen. Het uitgangspunt hiervoor vormt de door de particuliere sector betaalde aaneengesloten natuur- en/of landschapsontwikkeling. Om aanleg, onderhoud en beheer te kunnen financieren mag bebouwing worden gerealiseerd. Met deze bijzondere woonvormen worden mensen, die van natuur en ruimte houden, aangetrokken om in West Zeeuws-Vlaanderen te blijven of er zich te vestigen.
Daarbij geldt nog steeds de verplichting om de woonbehoefte aan te tonen. Lettende op bovenstaande wordt daarom in de toelichting van het bestemmingsplan onder artikel 2.1 Rijksbeleid – alinea ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen op welke manier de nieuwe woningen kwalitatief en kwantitatief passend zijn binnen het woningbouwbeleid van de gemeente Sluis.

4.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Onder artikel 3.3.2 lid b is opgenomen dat ‘de nadere uitwerking van het inrichtings-/waterhuishoudingsplan van het plangebied en de wijze waarop de benodigde waterbergingscompensatie(s) wordt gecompenseerd dient vooraf met het waterschap te worden afgestemd en deze afstemming dient als voorwaarde te worden opgenomen in de toekomstige omgevingsvergunning(en)’.
Voor de ontwikkeling van Catsand Island heeft de gemeenteraad op 21 oktober 2021 een coördinatiebesluit ex artikel 3.30 Wro genomen. Dat betekent dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen met één procedure doorlopen worden. Waterberging moet daarom al geregeld zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld en de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend wordt. Daarom wordt in artikel 3.3.2 lid b dezelfde voorwaardelijke verplichting opgenomen als in artikel 4.3.2 lid c, zodat de mogelijkheid ontstaat om de benodigde goedkeuring van het waterschap als voorwaarde op te nemen in de (toekomstige) omgevingsvergunning(en). Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt de voorwaarde opgenomen dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden de goedkeuring van het waterschap bij de gemeente dient te zijn aangetoond.

4.6 Aanlegvergunningplicht

Onder artikel 3.4 van het bestemmingsplan is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Hierin is onder andere opgenomen dat het niet is toegestaan om zonder vergunning wegen of paden aan te leggen, grondbewerkingen uit te voeren of bomen of andere opgaande beplanting te planten of kappen. Een dergelijke vergunningplicht wordt in een bestemmingsplan opgenomen om op het moment van vergunningverlening een afweging te kunnen maken over de ruimtelijke impact van dergelijke maatregelen. Voor het plan Catsand Island is een inrichting- en beheerplan opgenomen – toegevoegd als bijlage 1 aan het bestemmingsplan – waarin deze afweging al is gemaakt en dat is goedgekeurd. Daarom is het in dit bestemmingsplan niet noodzakelijk om een aparte aanlegvergunningplicht op te nemen, omdat daarmee twee keer hetzelfde wordt geregeld. Artikel 3.4 dat toeziet op de vergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt uit het bestemmingsplan geschrapt.