

De raad van de gemeente Sluis
Postbus 27
4501 BD OOSTBURG

Onderwerp	Zaaknummer	Behandeld door	Verzonden
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Contre Escarpe Retranchement en Kokersweg Zuidzande	373826	Mevr. Mr. D.C.T.M. Martens +31 6 25726546	

Middelburg, 5 december 2023

Geachte raad,

Wij hebben kennis genomen van het ontwerp van het bestemmingsplan Contre Escarpe Retranchement en Kokersweg Zuidzande. Het ontwerp ligt vanaf 26 oktober 2023 gedurende zes weken ter inzage. Dit houdt in dat tot en met 6 december 2023 de gelegenheid wordt geboden hierop een zienswijze uit te brengen.

Het ontwerp-bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk om drie woningen aan de Contre Escarpe in Retranchement te realiseren. De bouwtitels voor deze woningen ontstaan door aan de Kokersweg in Zuidzande de daar aanwezige nertsenhoudersrij te beëindigen en de daarmee samenhangende bebouwing te slopen. Aan de Kokersweg wordt één compensatiewoning gerealiseerd.

Het ontwerp-plan geeft aanleiding tot het indienen van een zienswijze. Hieronder gaan wij daar nader op in.

Ruimte voor ruimte regeling

De Ruimte voor ruimte-regeling uit de Omgevingsverordening Zeeland (hierna: de Omgevingsverordening) is van toepassing op de bedrijfsbeëindiging, sloop van de daarmee samenhangende bebouwing en de compensatiewoningbouw; (Zie onderdeel 2. Ruimte voor ruimte, van bijlage C, behorende bij artikel 2.7 van de Omgevingsverordening).

Onder voorwaarden is het toegestaan extra compensatiewoningbouw op te richten, bovenop het maximaal toegestane aantal van drie. Daarbij dient voldaan te worden aan extra voorwaarden. In dit geval ontbreekt het aan de volgende gegevens en/of goede motivering waarmee het afwijken van drie naar vier woningen wordt onderbouwd, en daarmee binnen de randvoorwaarden van de Ruimte voor ruimte-regeling past:

- een exploitatieopzet waarin aanpassingen rondom ombouwvergoeding (is nu opgenomen als kostenpost) zichtbaar verwerkt zijn. De juiste en sluitende begroting is nodig om de keuze voor het aantal gewenste woningen te onderbouwen;
- het aantonen van de meerwaarde van de extra / 4e woning voor het landschap.

Op grond van het bovenstaande wordt op dit moment niet voldaan aan alle voorwaarden die gelden voor toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling en daarmee past het thans niet binnen de Omgevingsverordening.

Wij wijzen u erop dat in onze vooroverlegreactie van 4 maart 2022 in het kader van het wettelijk vooroverleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening al is gewezen op de eisen uit de Omgevingsverordening die gelden voor compensatiewoningbouw.

Natuuraspecten

Stikstof

Wij constateren dat de stikstofberekeningen niet actueel zijn. De berekeningen dienen met de actuele versie van de Aeries-calculator te worden uitgevoerd.

Soortenbescherming

Wat betreft de toetsing aan de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb), onderdeel soortenbescherming (hoofdstuk 3 Wnb) achten wij de onderbouwing onvoldoende. De bewering dat er geen beschermde soorten in het geding zijn, is voor de locatie Contre Escarpe niet ecologisch onderbouwd. Deze conclusie is voor het plangebied in ieder geval niet in overeenstemming met de informatie over beschermde soorten in de Nationale Databank Flora en Fauna. Hetgeen over de beschermde soorten in de aangrenzende gebieden is opgenomen geeft eveneens aanleiding dit onderdeel gedegen te onderbouwen. Daar is tenminste een ecologische quickscan voor nodig. Voorts blijkt uit het ontwerp-plan niet duidelijk hoe wordt omgegaan met bestaande groenelementen en /of bomen. Dit aspect is tevens van invloed op de beschermde soorten-toetsing en dient daarin te worden meegenomen.

Op grond van het vorenstaande geldt voor de onderdelen *stikstof* en *soortenbescherming* dat wij niet kunnen beoordelen of sprake is van overeenstemming met de natuurwetgeving/ -regelgeving en of de provincie als bevoegd gezag Wnb-vergunning kan verlenen. Wij kunnen niet instemmen met een planologische wijziging waarbij op voorhand niet is aangegeven dat wordt voldaan aan de relevante natuurwet/-regelgeving. De uitvoerbaarheid van het (ontwerp-)bestemmingsplan in relatie tot de Wnb kan derhalve niet worden aangetoond.

Afwegingszone natuurgebieden

Wij hebben geconstateerd dat de inhoudelijke toetsing aan de afwegingszone van 100 meter rond het Natuurnetwerk Zeeland op grond van artikel 2.27 van de Omgevingsverordening in de toelichting op het ontwerp-plan, ontbreekt. Om te voldoen aan de Omgevingsverordening dient aannemelijk te worden gemaakt dat geen sprake is van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de aangrenzende natuurgebieden. Dat is niet gebeurd, er wordt enkel gesteld dat dit het geval is, zonder inhoudelijke en/of ecologische onderbouwing.

Het ontwerp-plan voldoet daardoor thans niet aan de eisen van artikel 2.27 van de Omgevingsverordening.

Conclusie

Het vorenstaande betekent dat het ontwerp-bestemmingsplan niet aan de Omgevingsverordening voldoet. Daarnaast is het onvoldoende om te kunnen beoordelen of overeenstemming bestaat met de terzake relevante natuurregelgeving.

Wij verzoeken u onze zienswijze in acht te nemen. Wanneer onze opmerkingen niet op de juiste wijze worden verwerkt zullen wij ons beraden op het geven van een reactieve aanwijzing of het instellen van beroep tegen een vaststelling van het bestemmingsplan.

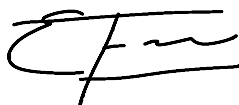
Indien gewenst zijn wij graag bereid over onze zienswijze met u in overleg te treden.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten,



Drs. J.M.M. Polman, voorzitter



drs. M.C.J. Franken, secretaris-algemeen directeur

U wordt verzocht om in uw correspondentie steeds het zaaknummer te vermelden.

