Provincie Zeeland

Abdij 6 4331BK Middelburg
Postbus 6001 4330 LA Middelburg
+31 118631011
IBAN NL08 BNGH 0285010557

Gemeente Sluis
Ingekomen
22 FEB. 2022
NR.

Gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Behandeld door	Verzonden
Voorontwerpbestemmingsplan 't Dijkske 1 Eede/Kanaalweg ong. Retranchement	115275		C.L. Baljé +31 6 28904286	18 FEB 2022

Middelburg, 18 februari 2022

Geacht college,

Op 28 januari 2022 hebben wij "Voorontwerpbestemmingsplan 't Dijkske 1 Eede/Kanaalweg ong. Retranchement" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
Het voorontwerp bestemmingsplan is opgesteld om de bestemming van een agrarisch perceel om te zetten naar wonen. Op het perceel aan de Kanaalweg in Retranchement wil men drie vrijstaande woningen met bijgebouwen realiseren. Hiervoor worden drie bouwtitels ingezet die zijn verkregen uit sloop in Eede en Sluiskil.

Wij hebben naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan de volgende opmerkingen:

Omgevingsplan 2018.
In de tekst wordt gerefereerd aan Omgevingsplan 2018, dat inmiddels is vervangen door de Zeeuwse Omgevingsvisie.

Kanaalweg Retranchement
Het perceel heeft in de huidige situatie de bestemming "Agrarisch met landschapswaarden" in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente. In de onderbouwing wordt aangegeven: "Door aandacht te besteden aan doorzichten vanaf de Kanaalweg en ruime afstanden te hanteren tot de perceelsgrenzen, blijft het open karakter van het lint langs het kanaal behouden".
Dat er sprake zou zijn van een 'lint', terwijl het hier gaat om twee bebouwde locaties met een grote open ruimte ertussen, is opmerkelijk. De genoemde openheid vloeit voort uit de ligging in de voormalige Zwingeul. Landschapsontwikkeling door middel van verdichting ligt dan ook niet direct voor de hand. De locatie is niet opgenomen als onderdeel van de bescherming landschap en cultuurhistorie (artikel 2.28 OVZ 2018)

't Dijkske 1 Eede
De te slopen bebouwing en bijbehorende opruimwerkzaamheden leiden op het perceel aan de landsgrens tot enige verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Gezien de situering van de te slopen bebouwing op het verder beboste perceel én de kwaliteit van de directe omgeving, lijkt deze kwaliteitswinst echter beperkt. Daarnaast lijkt de bestemming 'Agrarisch' in dit geval niet erg passend.

22.0001684
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Met dit plan wordt de landschappelijke kwaliteitswinst op de slooplocatie ruimschoots teniet gedaan op de nieuwbouwlocatie. Er lijkt per saldo dan ook geen sprake van "een aantoonbare meerwaarde voor het landschap" (bijlage C bij artikel 2.7), mede door de ongelijkwaardigheid van beide locaties in meerdere opzichten.

NNZ
Omdat het plangebied bij Retranchement niet is gelegen binnen een bestaand natuurgebied, dient de toetsing gebaseerd te worden op artikel 2.27 (Afwegingszone natuurgebieden) en niet op artikel 2.23 (Bestaande natuur).

Wnb
Stikstof
De toetsing en conclusies dienen te worden gebaseerd op een berekening middels de Aerius-calculator (versie 2021). Gezien de locatie dienen daarbij ook de effecten op Vlaamse Natura 2000 gebieden te worden meegenomen. Een dergelijke berekening ontbreekt waardoor de conclusies op dit onderdeel te voorbarig zijn.

Soortenbescherming
Zonder de resultaten van het voorgeschreven aanvullend onderzoek zijn de conclusies voor dit onderdeel te voorbarig. In verband met het aantonen van de uitvoerbaarheid van het plan, dienen de resultaten van het aanvullend onderzoek te worden afgewacht en te worden toegevoegd aan het plan.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben dan verzoeken wij u contact op te nemen met de behandelend ambtenaar: Baljé, C.L. (Caroline). Deze is te bereiken op het in het briefhoofd genoemde telefoonnummer of per e-mail: cl.balje@zeeland.nl.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten,
namens dezen,

mevr. mr. R.B. Jobse,
Afdelingsmanager Personeel, Omgeving en Juridische Zaken.

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