

Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
'Oranjedijk 1A te Waterlandkerkje'

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 20 juni 2024

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Overzicht ingediende zienswijzen	3

1. Inleiding

Op het perceel Oranjedijk 1A te Waterlandkerkje is op dit moment een zorgboerderij aanwezig (stichting Juutsom, gevestigd op landgoed de Catharinahoeve). Het landgoed en al haar activiteiten staat ten dienste van het zorgaanbod. Doordat zij zich richten op diverse doelgroepen en deze groepen ook uitbreiden, ervaren zij ruimtegebrek betreffende activiteitenruimten, kantoorruimten, recreatieruimten en toiletten. Het verzoek is om de locatie uit te kunnen breiden, ten behoeve van de zorg die zij leveren.

Ontwerpbestemmingsplanfase

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oranjedijk 1A, Waterlandkerkje' is op 21 december 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Het plan was in te zien in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan tot 31 januari 2024 digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer: NL.IMRO.1714.bporanjedijk1awker-ON01)

Gedurende de periode van terinzagelegging is er één zienswijze ontvangen. De zienswijze is ingediend door de Provincie Zeeland. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en zodoende ontvankelijk en in behandeling genomen. 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.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze ingediend. 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 rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Reclamant	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum ontvangst
1	Provincie Zeeland	Postbus 6001	4330 LA	Middelburg	30 januari 2024 (poststuknummer: E24.000191)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Op grond van dit criterium zijn de zienswijzen dan ook ontvankelijk.

Reclamant 1

Provincie Zeeland maakt meerdere opmerkingen die puntsgewijs doorgenomen zullen worden.

Samenvatting

De Provincie stelt dat het voorliggend ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de randvoorwaarden die gelden voor een NED uit Bijlage A van de Provinciale Omgevingsverordening.

De Provincie stelt dat er bij het voorontwerpplan in het geheel geen aandacht is besteed aan de toepassing van de NED-regeling, noch is vastgelegd en gemotiveerd hoe de toename van de bebouwing past binnen de randvoorwaarden uit de Omgevingsverordening, en daarmee een aanvaardbare ontwikkeling is.

Beantwoording

In de bestemmingsregeling van bestemmingsplan Buitengebied is een agrarisch bouwvlak opgenomen op het perceel Oranjedijk 1A Waterlandkerkje. De bouwmogelijkheden kunnen als volgt samengevat worden:

Bebouwing voor agrarische doeleinden (waaronder druiventeelt en wijnmakerij): binnen het bouwvlak.

Bebouwing voor NED (zorgactiviteiten, logies zorgvragers): bestaand gebouw maatgevend (= 500 m² grondoppervlakte).

Nieuw plan:

Het nieuwe plan bestaat uit de volgende toevoeging van bebouwing aan de bestaande bebouwing:

Ombouwen bestaand gebouw voor zorgfunctie (activiteitenruimte en kantoor):	250 m ²
Toevoegen dierenverblijven: Stal	290 m ²
Losse dierenverblijven/ schuilhutten	150 m ²

Op basis van het gemeentelijk beleid voor Nieuwe Economische Dragers is zorg (landbouw en zorg) toegestaan waarbij op agrarische bedrijven de bestaande bebouwing maatgevend is. De nieuw zorgactiviteiten worden in een bestaand gebouw gerealiseerd. Het ombouwen van de bestaande stal past dus binnen het provinciale en gemeentelijke beleid.

Randvoorwaarden geldend voor NED uit Bijlage A van de Provinciale Omgevingsverordening

Uit bijlage A van artikel 2.3: "De mogelijkheid om een nieuwe economische drager te realiseren is beperkt tot bebouwing op bestaande bouwvlakken en bij bestaande woonfuncties in het landelijk gebied. Het volume van de bestaande bebouwing is daarbij bepalend voor de maximale omvang van de activiteit."

Omdat de zorgfunctie wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing past dit binnen het provinciale beleidskader. Het provinciale beleid geeft extra regels voor nieuwvestiging van nieuwe economische dragers, maar daarvan is in dit geval geen sprake.

Uit bijlage A van artikel 2.3: "Een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing voor een nieuwe economische drager is mogelijk, met een maximum van 20% of 250 m². Gemeenten kunnen hiervan afwijken als ze in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk maken dat de afwijking per saldo niet leidt tot meer bebouwing."

Omdat de zorgfunctie wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing past dit binnen het provinciale beleidskader. Het provinciale beleid geeft extra regels voor nieuwvestiging van nieuwe economische dragers, maar daarvan is in dit geval geen sprake.

Met dit voorstel wordt vastgehouden aan de agrarische bestemming. De zorgfunctie wordt mogelijk gemaakt binnen de bestaande bebouwing (2 schuren, bij benadering 855 m² grondoppervlakte). De dieren(verblijven), het verwerken van eigen producten (o.a. wijn, jam) past binnen de agrarische bestemming. De mogelijkheden voor agrarische bebouwing (die past binnen de agrarische bestemming) worden gemaximaliseerd op 2.000 m².

Sinds juni 2023 heeft Juutsom, naast alle andere zorgvormen die zij al leverden, ook nog een groepering vanuit de WLZ (Wet langdurige zorg) op zich genomen. Zij zijn deze zorg gestart doordat er een dringende maatschappelijke behoefte is ontstaan wegens tekort aan zorgaanbieders in de omgeving die deze zorg op zich konden nemen. Door deze ontwikkeling is het aantal cliënten uitgebreid en is dus ook de vraag ontstaan om in ruimten uit te mogen breiden. Uitbreiding is nodig om deze vorm van zorg, maar ook de andere vormen van zorg die Juutsom levert, te kunnen blijven voorzien.

Ten aanzien van de agrarische activiteiten – voor de volledigheid - het volgende:
Voor de artikel 19 lid 1 WRO procedure is advies uitgebracht door de Agrarische Adviescommissie:

Op dat moment waren de agrarische activiteiten (in combinatie met de zorgactiviteiten) als volgt:

45 schapen
2 pony's
2 hectare akkerbouw
3 hectare bos- en haagplantsoen
5,5 hectare weiland
Twee hoogstam-boomgaarden met 50 fruitbomen
Wijngaard met 800 wijnstokken.
6 hectare akkerbouw verhuurd aan derden.

De omvang van de agrarische activiteiten is in 2024 vergelijkbaar met de activiteiten van destijds. Enkel de verhouding tussen schapen en paarden is gewijzigd. Het aantal schapen is iets afgenomen, het aantal paarden daarentegen toegenomen.

Bovenstaande oplossingsrichting hebben wij gedeeld met zowel de indiener van de zienswijze als de initiatiefnemer, beiden hebben aangegeven deze oplossingsrichting te kunnen volgen.

Conclusie

- De ontwikkeling past binnen de gestelde kaders van Bijlage A, behorende bij artikel 2.3 tweede lid onder g uit de Provinciale Omgeving verordening. Hierdoor is een bestemmingswijziging verantwoord.
- De onderbouwing van artikel 2.3 bijlage A van de provinciale verordening ontbreekt in het bestemmingsplan. De toelichting dient op dit punt aangevuld te worden. Daarnaast wordt de toelichting aangevuld met bovenstaande oplossingsrichting en een toelichting op de bestaande agrarische activiteiten.
- De verbeelding en Regels worden aangepast van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Agrarisch'. Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden wordt in de regels verwerkt dat de zorgfunctie mogelijk wordt gemaakt binnen de bestaande bebouwing (2 schuren, bij benadering 855 m² grondoppervlakte). De dieren(verblijven), het verwerken van eigen producten (o.a. wijn, jam) past binnen de agrarische bestemming.

De mogelijkheden voor agrarische bebouwing (die past binnen de agrarische bestemming) worden gemaximaliseerd op 2.000 m².