Notitie beantwoording zienswijzen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
‘Contre Escarpe Retranchement en Kokersweg Zuidzande’

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 19 september 2024

Inhoud

1. Inleiding 3

2. Overzicht ingediende zienswijzen 4

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Contre Escarpe Retranchement en Kokersweg Zuidzande’ voorziet in een regeling om de bestaande bestemming op het perceel Molenstraat 14 Retranchement te wijzigen van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’. Op deze locatie wordt hiermee drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Op het perceel Kokersweg 2 Zuidzande wordt de herbouw en nieuwvestiging van een (intensief) agrarisch bedrijf onmogelijk gemaakt en wordt de bestemming ‘Wonen’ toegevoegd om de bouw van één compensatiewoning op dit perceel mogelijk te maken.

Ontwerpbestemmingsplanfase

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van 26 oktober 2023 gedurende zes weken (tot en met 6 december 2023) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Publicatie heeft plaatsgevonden in de Gemeenteblad en het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad. Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714. bpescarpekokersweg-ON01.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen. De zienswijzen worden in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja, op welke wijze de zienswijzen 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. 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	21 maart 2023 (poststuknummer: E23.000683)
2	Natuurbeschermings-vereniging ’t Duumpje	xxxxx x	xxxx xx	xxxxxxx	23 november 2023 (E23.002698/ 23.0008284)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 26 oktober 2023 tot en met woensdag 6 december 2023 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

1. *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.

   U stelt dat in dit geval de volgende gegevens en /of goede motivering ontbreken 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 stelt u dat op dit moment niet voldaan wordt aan alle voorwaarden die gelden voor toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling en tevens stelt u dat het plan daarmee niet past binnen de Omgevingsverordening

2. *Aerius-calculator*

   U stelt dat de Aerius-calculator en de uitgevoerde stikstofberekeningen niet actueel zijn en dat deze opnieuw berekend dienen te worden.

3. *Soortenbescherming (Wet natuurbescherming)*

   U stelt dat de toetsing aan de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming (hoofdstuk 3 Wnb) onvoldoende is onderbouwd. Er is ten minste een ecologische quick scan nodig. Daarin dient onder meer duidelijk gemaakt te worden hoe wordt omgegaan met bestaande groenelementen en bomen.

4. *Afwegingszone natuurgebieden*

   U constateert dat de toetsing aan de afwegingzone natuurgebieden ingevolge artikel 2.27 van de Omgevingsverordening in de toelichting op het ontwerp-plan, onvolledig is en aanvulling behoeft. Aannemelijk moet zijn dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurkenmerken en –waarden in het gebied.

Beantwoording

1. *Ruimte voor ruimte-regeling*
   De behandeling, beantwoording en conclusie van dit punt is vertrouwelijk.

2. *Aerius-calculator*
   De Aerius-berekening die is toegevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan, is uitgevoerd op 28 maart 2023. Op 6 november 2023 heeft het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu het rekeninstrument Aerius Calculator geactualiseerd. Aan de hand hiervan wordt de berekening geactualiseerd.

3. *Soortenbescherming (Wet natuurbescherming)*
   In paragraaf 4.6 Ecologie van de toelichting van het bestemmingsplan is het onderdeel 'Soortenbescherming' van de Wet Natuurbescherming toegelicht. Er is in de afgelopen periode voor beide plangebieden een quick scan uitgevoerd en er is voor de zekerheid een nader onderzoek naar de mogelijke betekenis van het plangebied Contre Escarpe voor de Steenuil uitgevoerd. Uit de quick scans blijkt dat er geen significante gevolgen zijn voor beschermde soorten. De rapportages van de quick scan, waarbij het nader onderzoek naar de Steenuil in de quick scan voor de Contre Escarpe is gevoegd, worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. De resultaten van de quick scans worden kort verwoord in paragraaf 4.6 van de toelichting.

4. Artikel 2.27 van de Provinciale Omgevingsverordening 2018 stelt dat indien het plangebied gelegen is binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, een beschrijving dient te worden gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en aannemelijk dient te worden gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.

   In paragraaf 3.2 van de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan wordt reeds ingegaan op artikel 2.27 van de Provinciale Omgevingsverordening. Daaraan voegen we de volgende passage toe. "Het plangebied Contre Escarpe te Retranchement is gelegen in de omgeving van gebieden die zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland, zijnde Wallen van Retranchement. Het gebied is gelegen op een afstand van circa 50 meter en daarmee binnen de 100 meterzone. Tussen het natuurgebied en het plangebied loopt nog een weg. Het gebied heeft een cultuurhistorische waarde, nu het een verwijzing betreft van de Staats Spaanse Linies. Het gebied heeft als beheertype flora- en faunarijk grasland. Het valt niet onder stikstofgevoelige gebieden. Er is geen ruimtebeslag op het natuurgebied. Er komt geen extra verlichting dat uit kan stralen naar het natuurgebied. Er komen geen geluid producerende activiteiten (behalve gerelateerd aan landbouw), er worden geen stoffen uitgestoten."

Conclusie

1. De exploitatieberekening, eventuele subsidies, andere financieringen en dergelijk worden vertrouwelijk en niet-openbaar behandeld. Inhoudelijk is e.e.a. afgestemd met de provincie Zeeland, waarna geconcludeerd is dat in voldoende mate aan de voorwaarden is voldaan om een vierde compensatiewoning te kunnen realiseren.

2. De Aerius-berekening en het bijgevoegde stikstofrapport zijn herberekend met de meest geactualiseerde versie van het rekeninstrument Aerius-calculator.
   Deze actuele Aerius-berekening wordt als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Op basis van de nieuwe berekening wordt geconcludeerd dat stikstof geen belemmering geeft voor uitvoering van het project.

3. Ten behoeve van het onderdeel 'Soortenbescherming' van de Wet Natuurbescherming is voor elk deelgebied een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Verder is onderzocht of de Steenuil daadwerkelijk gebruik maakt van het plangebied Contre Escarpe. De onderzoeken worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Uit de quick scans en het nader onderzoek blijkt dat er geen significante gevolgen zijn voor beschermde soorten.

4. De toelichting wordt aangevuld met extra gegevens die de beoordeling over de afwegingszone natuurgebieden ondersteunen.

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

Reclamant 2
Natuurbeschermingsvereniging ‘t Duumpje [hierna: NBV ’t Duumpje] maakt meerdere opmerkingen die puntsgewijs doorgenomen zullen worden.

Samenvatting

1. NBV ’t Duumpje stelt dat de voorliggende ontwikkeling het slopen van een pelsdierhouderij betreft waarvoor, in verband met een vervroegd verbod, een rijkssubsidie/compensatieregeling van toepassing is/was. De wet Verbod Pelsdierhouderij voorkomt herstart na sloop. NBV ’t Duumpje vraagt zich af waarom deze alternatieve mogelijkheid buiten beschouwing blijft in de afwegingen

   In 2020 heeft de gemeente besloten om geen medewerking te verlenen aan de realisatie van vier (4) compensatiewoningen aan de Kokersweg te Zuidzande en aangegeven om gezamenlijk met initiatiefnemer te zoeken naar een realisatie, die beter past binnen het bestaande beleid. Het college van burgemeester en Wethouders heeft dit besloten op 14 juli 2020.
   NBV ’t Duumpje vraagt zich nadrukkelijk af wat de rol van de gemeente is geweest in gezamenlijke zoektocht en het daaruit voortkomende resultaat.

   In augustus 2021 heeft het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verleend voor het slopen van de bebouwing van de voormalige nertsenkwekerij. Op 15 november jl. heeft NBV ’t Duumpje geconstateerd, dat er met sloop was begonnen, maar dat die nog niet volledig is afgerond. Het is NBV ’t Duumpje onbekend of er in het kader van de Natuurbeschermingswet voorafgaand aan de verlening van de sloopvergunning quick-scan flora en fauna was uitgevoerd.
   NBV ’t Duumpje acht het denkbaar dat zich in de tussentijd beschermde soorten hebben gevestigd en een controle zou daarop zijn uitgebleven.

2. NBV ’t Duumpje stelt dat het naastgelegen perceel Molenstraat 14 te Retranchement, ook wel bekend als ‘De Breydelhoeve’, aangeduid zou zijn als erfgoedbiotoop en/of cultuurhistorisch erfgoed.
   Ook stelt NBV ’t Duumpje dat de geplande wagenschuur en boomgaard niet is gerealiseerd zou zijn zoals deze was gepland in het voor dat perceel geldende wijzigingsplan ‘WPbreydelhoeve’ (vastgesteld 22-04-2014).
   Bovengenoemd wijzigingsplan is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2de herziening’ (vastgesteld 28-05-2015).

3. Tevens stelt NBV ’t Duumpje dat de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan in gebreke is op de volgende punten:

   3.1. De toelichting stelt dat het voorliggende plan inspeelt op de reeds gerealiseerde functieveranderingen (van agrarisch naar natuur) in de omgeving, NBV ’t Duumpje stelt dat deze informatie niet relevant en zelfs misleidend is.
   Zij stellen dat de beoogde functieverandering ter plaatse is van agrarisch naar wonen.

   3.2. Op pagina 10 en 11 wordt er ingegaan op de beoogde landschappelijk inpassing van het plangebied ‘Kokersweg 2 Zuidzand’. Er staat beschreven dat het beplantingsplan voort borduurt op het in de periode 2014-2016 in samenspraak met Stichting Landschapsbeheer Zeeland opgestelde beplantingsplan.

NBV ’t Duumpje stelt dat Stichting Landschapsbeheer niet betrokken was bij het opstellen van de het gerealiseerde beplantingsplan uit de periode 2014-2016.

3.3. Op pagina 15 staat dat de inspiratie voor het landschappelijk inpassingsplan van het plangebied Molenstraat 14 te Retranchement gebaseerd is op de situatie uit 1970. Daarmee wordt gesuggereerd dat het historisch verantwoord zou zijn.
NBV ’t Duumpje stelt dat zonder nadere onderbouwing de inspiratie en eventuele historische verantwoording nietszeggend is.

3.4. Op pagina 17 wordt de ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking NBV ’t Duumpje stelt dat de toetsing en de daarbij horende conclusie in gebreke is.

3.5. NBV ’t Duumpje stelt dat dat het voorliggend plan niet voldoet aan artikel 2.27.1 en artikel 2.28.1 van de Provinciale verordening.

3.6. NBV ’t Duumpje stelt dat het voorliggend plan op de volgende punten in conflict is met het gemeentelijk visiedocument ‘Krachtig Verbonden’.

3.6.1. NBV ’t Duumpje stelt dat de geplande woningen niet in een behoefte voorzien en daarmee niet bijdraagt aan het uitgangspunt van Krachtig Verbonden dat woningbouw dient bij te dragen aan het in balans brengen van vraag en aanbod.

3.6.2. NBV ’t Duumpje vindt dat de kernkwaliteiten van de Wallen van Retranchement, waaraan de ontwikkeling grenst, aangetast zullen worden.
Er wordt gesteld dat de cultuur-historische waarde van de wallen niet alleen bepaald door de wallen zelf, maar ook door de omgeving. Verder stelt NBV ’t Duumpje dat de unieke ruimtelijke kwaliteit van de combinatie van agrarisch gebied, natuur en cultuurhistorie aangetast wordt bij realisatie van het plan.

NBV ’t Duumpje acht de volgende stelling, op pagina 28, van belang: ”Het meest noordelijke deel van de Contre Escarpe wordt verhard met gebakken klinkers en er wordt een nieuwe aansluiting gerealiseerd, maar door de natuurlijke vormgeving van de voortuinen, worden de landschaps- en cultuurhistorische waarden versterkt.” NBV ’t Duumpje vraagt zich af of de voortuinen een compensatie vormen voor de kleiklinkers. Tevens achten zij dat de voortuinen niet losgezien kunnen worden van de aansluitende bebouwing/verstening.
NBV ’t Duumpje concludeert dat op geen enkele wijze dit beeld een versterking kan betekenen van de cultuurhistorische waarden en daarmee samenhangende ruimtelijke kwaliteit.

3.7. NBV ’t Duumpje maakt een tweetal opmerkingen betreffende de Ruimte voor ruimte-regeling en de beleidsnotitie ‘verplaatsen van bouwtitels in buitengebied’:

3.7.1. NBV ’t Duumpje stelt dat het rapport van de onafhankelijk adviseur dat ten grondslag ligt aan de extra / 4e bouwtitel als gevolg van Wet verbod pelsdierhouderij ontbreekt als bijlage bij de toelichting.

Tevens stelt NBV ’t Duumpje dat de nieuwe status van de landbouwschuur in het plangebied Kokersweg 2, Zuidzande onbesproken blijft in het voorliggende bestemmingsplan.

3.7.2. Geschiktheid locatie Contre Escarpe.

NBV ’t Duumpje stelt dat de te ontwikkelen locatie – het plangebied Molenstraat 14 , Retranchement – ongeschikt is. Zij stellen dat de woningen en het bestemmingsplan zorgen voor een onacceptabele inbreuk op de identiteit van het landschap behorende bij de vestingwallen en de historische hoeve De Breydelhoeve.

3.8. Ecologie

De eindconclusie concludeert dat er geen sprake is van een significant nadelig effect op beschermde soorten. NBV ’t Duumpje acht dat deze conclusie niet onderbouwd wordt met gegevens of onderzoek.

NBV ’t Duumpje stelt dat in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn (o.a. boomkikker, mogelijk steenuil). Een Quickscan flora en fauna ontbreekt maar is wel benodigd om te kunnen rechtvaardigen dat een omgevingsvergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet niet aan de orde is.

4. *Precedent werking*

NBV ’t Duumpje stelt dat het voorliggend plan een precedentwerking schept. Hierbij vrezen zij ervoor dat dit plan de weg openstelt voor andere ontwikkeling langs de Contra Escarpe te Retranchement.

Beantwoording

1. De exploitatieberekening, eventuele subsidies, andere financieringen en dergelijke worden vertrouwelijk en niet-openbaar behandeld.

   De gemeente heeft voorliggend initiatief beoordeeld aan de hand van wettelijke- en beleidskaders op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau.

   Voor de locatie Kokersweg is inmiddels een Quick scan flora en fauna uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen beschermde soorten in het geding zijn. De quick scan wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

2. Het wijzigingsplan De Breydelhoeve behoort niet tot het plangebied van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en wordt op dit moment niet behandeld.

3. Opmerkingen op de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan:
   3.1. De toelichting beschrijft het voorgenomen plan en de begrenzing van het plangebied. Er wordt niet gesteld dat er 'natuur' wordt gerealiseerd.
   3.2. Dit punt betreft geen aspect welke behoort tot de Wet ruimtelijke ordening en zal niet worden behandeld in deze notitie beantwoording zienswijzen.
   3.3. Iedere voorgestelde landschappelijke inpassing wordt getoetst en dient te voldoen aan de richtlijnen landschappelijke inpassing behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied 2de herziening. Geconcludeerd is dat de voorgestelde landschappelijke inpassing hieraan voldoet.
   3.4. De ladder van duurzame verstedelijking dient pas vanaf 11 nieuwe woningen toegepast te worden. De voorliggende ontwikkeling ziet toe op het realiseren van 4 nieuwe woningen.
   3.5. Verstoring van het plangebied en – voor zover relevant – direct naastgelegen gronden dienen getoetst te worden op alle relevante en potentiële storingsfactoren. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 4.
   3.6. Gemeentelijk beleid
      3.6.1. De toelichting (pagina 20 – 23) maakt aannemelijk en onderbouwt waarom het voorliggend plan voldoet aan de relevante uitgangspunten van het gemeentelijke visiedocument 'Krachtig Verbonden'.
      3.6.2. Onduidelijk is welke unieke kwaliteit aangetast wordt. De passage op pagina 28 verwijst naar de cultuurhistorische waarde die in het provinciaal beleid wordt gegeven aan de Contre Escarpe als beschermde dijk. Het wezen van de dijk wordt versterkt door in plaats van betonklinkers natuurlijk gebakken materiaal te gebruiken en door de woningen van de dijk af te plaatsen en een ensemble te realiseren met een extra bomenrij.

   3.7. Ruimte voor ruimte- regeling en de beleidsnotitie 'verplaatsen van bouwtitels in buitengebied'
      3.7.1. De exploitatieberekening, eventuele subsidies, andere financieringen en dergelijke worden vertrouwelijk en niet-openbaar behandeld.
      3.7.2. De landbouwschuur die blijft staan aan de Kokersweg wordt gewijzigd naar een bijgebouw bij de bestemming 'Wonen'.
      Dit volgens de normale gang van zaken bij de ruimte voor ruimte-regeling. Het aantal vierkante meters dat niet wordt gesloopt op de slooplocatie mag behouden worden en

planologisch wordt vastgelegd dat de overgebleven meters (maximaal) als een bijgebouw mogen gebruikt worden gebouwd.
De (landbouw)schuur aan de Kokersweg wordt hiermee wel besproken en planologisch geregeld.

3.7.3. Alle betrokken locaties in de voorliggende ontwikkeling worden getoetst aan de voorwaarden zoals deze door de provincie Zeeland en onze gemeente worden gesteld aan de ruimte voor ruimte-regeling.
Tevens worden de locaties getoetst aan de voorwaarden zoals deze worden gesteld in de beleidsnotitie 'Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied'.
Door middel van deze toetsing dient te allen tijde aantoonbaar gemaakt te kunnen worden dat alle locaties worden gerealiseerd en/of ontwikkeld volgens een goede ruimtelijke ordening.

3.8. Er is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd en tevens is er onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de steenuil. Uit het onderzoek blijkt dat er geen significante gevolgen zijn voor beschermde soorten. De resultaten van het onderzoek worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

4. Door het uitvoeren van deze planologische procedure wordt er geen precedentwerking gerealiseerd omdat dergelijke ontwikkelingen getoetst worden aan provinciaal en gemeentelijke beleid.
Hiermee wordt het verplaatsen van een bouwtitel, welke verkregen is op basis van de ruimte voor ruimte-regeling, altijd getoetst en afgewogen naar een goede ruimtelijke ordening.
Alleen in uitzonderlijke situaties een 4e compensatiewoning en met berekening is aangetoond dat hier sprake is van een uitzonderlijke situatie

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen behoeft het bestemmingsplan aanpassing op de volgende punten:

1. De Quick scans flora en fauna inclusief het onderzoek naar de Steenuil worden als bijlage toegevoegd aan het voorliggende bestemmingsplan. In paragraaf 4.6 van de toelichting worden de conclusies uit bovengenoemde onderzoeken verwoord.

2. Het voorliggende bestemmingsplan betreft niet en maakt geen ontwikkelingen mogelijk op het wijzigingsplan De Breydelhoeve.
   Op dit onderdeel behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing.

3. Opmerkingen op de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan:
   3.1. Op dit onderdeel behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing.
   3.2. Op dit onderdeel behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing.
   3.3. Iedere ontwikkeling waarbij bouwwerken worden gerealiseerd in het buitengebied dient er ter plaatse voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m. Tevens kan op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de 'Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis' zoals opgenomen in Bijlage 7 van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2e herziening’.
   Op dit onderdeel behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing.
   3.4. Ladder van duurzame verstedelijking dient pas toegepast te worden bij een ontwikkeling vanaf 11 nieuwe woningen.
   Op dit onderdeel behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing.
   3.5. Er dient een bredere toetsing van het provinciaal beleid plaats te vinden.
   Op dit onderdeel behoeft het bestemmingsplan wel een aanpassing. Verwezen wordt naar de beantwoording op zienswijze 1 onderdeel 4.

   3.6. Gemeentelijk beleid
      3.6.1. Op dit onderdeel behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing
      3.6.2. Het voorliggende landschappelijk inpassingsplan voldoet aan de richtlijnen landschappelijke inpassingen behorende bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2de herziening.
      Op dit onderdeel behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing.

   3.7. Ruimte voor ruimte- regeling en de beleidsnotitie ‘verplaatsen van bouwtitels in buitengebied’:
      3.7.1. Op basis van het provinciaal beleid kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Hiervan kan worden afgeweken indien er uit een financiële onderbouwing blijkt dat er onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap. Voor het plan is een financiële onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat, ondanks subsidiemogelijkheden voor sloop, er onvoldoende kostendragers gegenereerd kunnen worden. Daarom ziet het ontwerpbestemmingsplan toe op het realiseren van vier compensatiewoningen.

De exploitatieberekening, eventuele subsidies, andere financieringen en dergelijk die bovenstaande aantonen worden vertrouwelijk en niet-openbaar behandeld.
Op dit onderdeel behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing.

3.7.2. De locaties behorende bij de voorliggende ontwikkeling zijn getoetst aan de relevante wet – en regelgeving van de provincie Zeeland en onze gemeente. Dit zijn de ruimte voor ruimte-regeling en de beleidsnotitie 'Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied'. Concluderend uit deze toetsing kan in voldoende mate worden aangetoond dat de ontwikkelingen voldaan aan de voorwaarden van bovenstaande en dat daarmee het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.
Op dit onderdeel behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing.

3.8. Quick scan flora en fauna en het onderzoek naar de steenuil is uitgevoerd en toegevoegd. De conclusie wordt verwerkt in de toelichting.
Op dit onderdeel behoeft het bestemmingsplan wel aanpassing

4. Een ieder die voldoet aan de provinciale en gemeentelijke voorwaarden van de ruimte voor ruimte-regeling en de beleidsnotitie 'Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied gemeente Sluis' heeft hetzelfde recht als ieder ander om hiervan gebruik te maken.
Op dit onderdeel behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing.

Het bestemmingsplan behoeft aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze.