Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
'Roeselaerestraat 4, Sint Kruis'

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 23 juni 2022

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Overzicht ingediende zienswijzen 4

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Roeselaerestraat 4, Sint Kruis’ voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het perceel Roeselaerestraat 4, Sint Kruis.

Op het perceel is op dit moment bedrijfsbebouwing aan de noordkant van het perceel aanwezig. Het plan ziet toe op het realiseren van één bedrijfswoning aan de zuidkant van het perceel.

Ontwerpbestemmingsplanfase

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van 10 februari 2022 gedurende zes weken (tot en met 23 maart 2022) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Publicatie heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad en de gemeentelijke website. Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714.bproestr4-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 hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

Daarnaast geeft het plan geen aanleiding tot een ambtshalve wijziging. Deze is opgenomen onder het hoofdstuk `ambtshalve wijzigingen`.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is 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	Reclamant 1	-	-	-	9 maart 2022 (poststuknummer: 22.0002183)
2	Waterschap Scheldestromen	Kanaalweg 1	4337PA	Middelburg	16 maart 2022 (poststuknummer: E22.000934)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 10 februari 2022 tot en met woensdag 23 maart 2022 ter inzage gelegen. Op grond van dit criterium zijn de zienswijzen dan ook ontvankelijk.

Reclamant 1

Beantwoording

Reclamant 1 maakt acht opmerkingen die puntsgewijs doorgenomen zullen worden.

1) *Bladzijde 3; Hoofdstuk 1.1 Aanleiding*
In het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis' is een wijzigingsbevoegdheid op het perceel Roeselaerestraat 4 opgenomen. Hierdoor kan er een bedrijfswoning gerealiseerd worden die inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 200 m², de inhoud bedraagt maximaal 750 m³ gerealiseerd mag worden.
De initiatiefnemer heeft echter aangevraagd om een woning van maximaal 1000 m³ te realiseren, de realisatie van de woning valt hierdoor buiten de wijzigingsbevoegdheid en wordt er een bestemmingsplanprocedure gevolgd om dit mogelijk te maken.

2) *Bladzijde 3; Hoofdstuk 1.2 Huidige situatie*
De reclamant wijst er correct op dat er in hoofdstuk 1.2 'Huidige situatie' van de bestemmingsplan toelichting foutief wordt aangehaald dat het perceel ontsloten wordt via de Roeselaerestraat en de Dorpsstraat van de kern Sint Kruis.
Deze opmerking betreft de volgende zin uit de tweede alinea van dit hoofdstuk:
"Het perceel wordt via een eigen weg ontsloten op de Roeselaerestraat en Dorpsstraat."

De reclamant wijst correct op een foutieve stelling. Het perceel Roeselaerestraat 4 wordt enkel ontsloten via de Roeselaerestraat en niet via de Dorpsstraat.
De foutieve stelling staat echter enkel tekstueel incorrect, op de bij het plan horende verbeelding staat de ontsluiting correct ingetekend.

3) *Bladzijde 7; Bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis*
De reclamant wijst erop dat figuur 3 op bladzijde 7 van de toelichting niet correct is.
Dit is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis' (vastgesteld 30-04-2014) van de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In dit bestemmingsplan hebben de kadastrale percelen ADB00-R-163, ADB00-R-164 en ADB00-R-131 dezelfde bestemming en functieaanduidingen toegekend gekregen. Dit terwijl ADB00-R-131 niet tot het adres Roeselaerestraat 4 hoort, dit is echter destijds wel zo ingetekend.

Het nieuwe, voorliggende postzegelbestemmingsplan heeft enkel betrekking op de kadastrale percelen ADB00-R-163 en ADB00-R-164. Het kadastraal perceel ADB00-R-131 is niet bij het huidige plan betrokken en er is hierdoor dus geen sprake van een incorrecte verbeelding.

4) *Bladzijde 12; Hoofdstuk 3.4 Mobiliteit en parkeren*
De reclamant wijst er op dat er in hoofdstuk 3.4 Mobiliteit en parkeren van de bestemmingsplan toelichting foutief wordt aangehaald dat het perceel Roeselaerestraat 4 ontsloten wordt via de Dorpsstraat van de kern Sint Kruis in noordelijke richting naar de Sint Pietersdijk en naar het buitengebied in de zuidelijke richting.

Er is geen ontsluitingsmogelijkheid van het perceel Roeselaerestraat 4 naar de Dorpsstraat maar de toelichting is correct.
De kern Sint Kruis wordt ontsloten door de Dorpsstraat en Moleneind.

5) *Bladzijde 13*
De reclamant wijst er op dat er op bladzijde 13 van de toelichting van de bestemmingsplan toelichting foutief wordt aangehaald dat het perceel Roeselaerestraat 4 ontsloten wordt via de Dorpsstraat van de kern Sint Kruis.
Deze stelling waar de reclamant op wijst, is niet aanwezig op pagina 13 van de toelichting.

6) *Bladzijde 16; Hoofdstuk 3.11 M.e.r.-beoordeling*
De reclamant wijst er op dat er in het hoofdstuk 3.11 van de lichting het volgende incorrect is opgeschreven: “Het initiatief omvat de realisatie van twee woningen.”.

Dit is inderdaad incorrect, het initiatief betreft de realisatie van één (bedrijfs)woning.

7) *Bladzijde 17; Hoofdstuk 4.1 Watertabel*
In de watertabel wordt gesteld dat “Op de achterzijde van het perceel zal het hemelwater natuurlijk afvloeien en infiltreren zonder overlast te veroorzaken voor naastgelegen percelen.”
Reclamant 1 heeft gevraagd om in de toelichting op te nemen hoe de maximale piekbelasting van hemelwater wordt opgevangen. Hiertoe is een voorstel opgenomen.

Er wordt een infiltratievoorziening aangelegd voor afvoer van het hemelwater worst-case te dimensioneren op de volledige T=100 neerslaggebeurtenis van 147 mm/m2 verhard oppervlak (dak en terrein) dat hier op afgevoerd wordt. Dit omdat de grondwaterstanden en de infiltratiecapaciteit in vele gevallen een onbekende factor vormen.

Verder zal de aangegeven wijze waarop de waterbergingsopgave wordt ingevuld, door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en terreinverharding af te voeren via infiltratie in de bodem, te borgen in de (toekomstige) omgevingsvergunning(en) van het bouwplan en zal hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden in de bestemmingsregels.

8) *Bladzijde 19; Na realisatie: bereikbaarheid*
De reclamant wijst er op dat er in hoofdstuk 4.1 Watertabel van de bestemmingsplan toelichting foutief wordt aangehaald dat het perceel Roeselaerestraat 4 bereikt wordt via de Dorpsstraat van de kern Sint Kruis en dat er geen uitwegen gewijzigd dienen te worden.

Er is geen ontsluitingsmogelijkheid van het perceel Roeselaerestraat 4 naar de Dorpsstraat maar de toelichting is correct.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft **wel** aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

1) *Bladzijde 3; Hoofdstuk 1.1 Aanleiding*
   De reclamant wijst er correct op dat de bedrijfswoning wordt gerealiseerd via een bestemmingsplanprocedure. Dit staat ook zo in de bestemmingsplan toelichting beschreven en dit leidt dan ook tot geen (tekstuele) aanpassingen.

2) *Bladzijde 3; Hoofdstuk 1.2 Huidige situatie*
   De reclamant wijst correct op een foutieve stelling in de toelichting van het bestemmingsplan. Het perceel Roeselaerestraat 4 wordt enkel ontsloten via de Roeselaerestraat en niet via de Dorpsstraat.
   De foutieve stelling staat echter enkel tekstueel incorrect, op de bij het plan horende verbeelding staat de ontsluiting correct ingetekend.

   Kijkend naar bovenstaande dient enkel de bestemmingsplan toelichting tekstueel aangepast te worden dat het perceel Roeselaerestraat 4 enkel ontsloten wordt via de Roeselaerestraat.

3) *Bladzijde 7; Bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis*
   Het nieuwe, voorliggende postzegelbestemmingsplan heeft enkel betrekking op de kadastrale percelen ADB00-R-163 en ADB00-R-164. Het kadastraal perceel ADB00-R-131 is niet bij het huidige plan betrokken en er is hierdoor dus geen sprake van een incorrecte tekening.

   De bestemmingsplan verbeelding dient niet aangepast te worden.

4) *Bladzijde 12; Hoofdstuk 3.4 Mobiliteit en parkeren*
   Er is geen ontsluitingsmogelijkheid van het perceel Roeselaerestraat 4 naar de Dorpsstraat maar de toelichting is correct. De kern Sint Kruis wordt ontsloten door de Dorpsstraat en Moleneind. Gezien de ligging en de korte afstand van het perceel Roeselaerestraat 4 tot de Dorpsstraat, zullen de toekomstige bewoners de kern Sint Kruis, en daarmee hun perceel, verlaten via Dorpsstraat.

   Kijkend naar bovenstaande dient er geen tekstuele aanpassing plaats te vinden.

5) *Bladzijde 13*
   Deze stelling waar de reclamant op wijst, is niet aanwezig op pagina 13 van de toelichting. Hierdoor hoeft er geen aanpassing plaats te vinden.

6) *Bladzijde 16; Hoofdstuk 3.11 M.e.r.-beoordeling*
   De reclamant wijst er op dat er in het hoofdstuk 3.11 van de toelichting het volgende incorrect is opgeschreven: “Het initiatief omvat de realisatie van twee woningen.”.

   Dit is inderdaad incorrect en dient tekstueel aangepast te worden, het initiatief betreft de realisatie van één (bedrijfs)woning.

   De tekst in de bestemmingsplan toelichting dient aangepast te worden.

7) *Bladzijde 17; Hoofdstuk 4.1 Watertabel*
De reclamant vraagt zich af waar het hemelwater natuurlijk zal afvloeien en infiltreren, zoals dit gesteld wordt in de watertoetstabel.

Er wordt een infiltratievoorziening aangelegd voor afvoer van het hemelwater worst-case te dimensioneren op de volledige T=100 neerslaggebeurtenis van 147 mm/m2 verhard oppervlak (dak en terrein) dat hier op afgevoerd wordt. Dit omdat de grondwaterstanden en de infiltratiecapaciteit in vele gevallen een onbekende factor vormen.

Verder zal de aangegeven wijze waarop de waterbergingsopgave wordt ingevuld, door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en terreinverharding af te voeren via infiltratie in de bodem, te borgen in de (toekomstige) omgevingsvergunning(en) van het bouwplan en zal hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden in de bestemmingsregels.

De toelichting en de regels van het bestemmingsplan zullen aangepast worden om bovengenoemde maatregelen te realiseren.

8) *Bladzijde 19; Na realisatie: bereikbaarheid*
Er is geen ontsluitingsmogelijkheid van het perceel Roeselaerestraat 4 naar de Dorpsstraat maar de toelichting is correct. De kern Sint Kruis wordt ontsloten door de Dorpsstraat en Moleneind. Gezien de ligging en de korte afstand van het perceel Roeselaerestraat 4 tot de Dorpsstraat, zullen de toekomstige bewoners de kern Sint Kruis, en daarmee hun perceel, verlaten via Dorpsstraat.

Kijkend naar bovenstaande dient er geen tekstuele aanpassing plaats te vinden.

Reclamant 2

In de waterparagraaf/watertoetstabel van de Toelichting is opgenomen dat er een planologische toename is (uitbreiding van bebouwing) van 260 m2 en dat extra waterberging noodzakelijk is. Verder dat het hemelwater van de nieuwe bedrijfswoning met bijgebouw natuurlijk zal afvloeien en infiltreren, zonder overlast te veroorzaken voor naastgelegen percelen.

Het huishoudelijk afvalwater zal worden aangesloten op het rioleringsstelsel in het gebied.

Naar aanleiding hiervan merken wij op en adviseren wij om een infiltratievoorziening voor afvoer van het hemelwater worst-case te dimensioneren op de volledige T=100 neerslaggebeurtenis van 147 mm/m2 verhard oppervlak (dak en terrein) dat hier op afgevoerd wordt. Dit omdat de grondwaterstanden en de infiltratiecapaciteit in vele gevallen een onbekende factor vormen.

Verder verzoeken wij u om de aangegeven wijze waarop de waterbergingsopgave wordt ingevuld, door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en terreinverharding af te voeren via infiltratie in de bodem, te borgen in de (toekomstige) omgevingsvergunning(en) van het bouwplan en hiervoor een voorwaardelijke verplichting op te nemen de bestemmingsregels.

<u>Beantwoording</u>
Er wordt een infiltratievoorziening aangelegd voor afvoer van het hemelwater worst-case te dimensioneren op de volledige T=100 neerslaggebeurtenis van 147 mm/m2 verhard oppervlak (dak en terrein) dat hier op afgevoerd wordt. Dit omdat de grondwaterstanden en de infiltratiecapaciteit in vele gevallen een onbekende factor vormen.

Verder zal de aangegeven wijze waarop de waterbergingsopgave wordt ingevuld, door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en terreinverharding af te voeren via infiltratie in de bodem, te borgen in de (toekomstige) omgevingsvergunning(en) van het bouwplan en zal hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden in de bestemmingsregels.

<u>Conclusie</u>
De bestemmingsplan behoeft wel aanpassing in de bestemmingsplan toelichting en regels naar aanleiding van de ingediende zienswijze.