Notitie ’beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’ behorende bij het ontwerpbestemmingsplan ‘Hoofdplaatseweg 13/ Golepoldersedijk ongenummerd Breskens’.

(NL.IMRO.1714. bphfdplwgglpdijk-ON01)

Behorende bij raadsbesluit d.d. 25 november 2021

Inhoudsopgave

Notitie ’beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’ behorende bij het ontwerpbestemmingsplan ‘Hoofdplaatseweg 13/ Golepoldersedijk ongenummerd Breskens’. 1
1. Inleiding 2
1. Overzicht procedure bestemmingsplan ‘Hoofdplaatseweg 13/ Golepoldersedijk ongenummerd Breskens’.....2
2. Overzicht ingediende zienswijzen 2
3. Leeswijzer.....2
2. Samenvatting zienswijzen 2
1. Zienswijze reclamant 1 2
2. Zienswijze reclamant 2 2
3. Beantwoording zienswijzen 2
1. Beantwoording zienswijze reclamant 1 2
2. Beantwoording zienswijze reclamant 2 2
4. Ambtshalve aanpassingen 2

1. Inleiding

1. Overzicht procedure bestemmingsplan ‘Hoofdplaatseweg 13/ Golepoldersedijk ongenummerd Breskens’

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Hoofdplaatseweg 13/ Golepoldersedijk ongenummerd Breskens’’ ziet toe op een nieuw juridisch- planologische regeling voor de percelen Hoofdplaatseweg 13 te Breskens en het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie L, nummer 1350 (gelegen naast Golepoldersedijk 2 te Breskens). Het plan voorziet in de verplaatsing van de compensatiewoning, verkregen op grond van de ruimte voor ruimte regeling, van het perceel Hoofdplaatseweg 13 te Breskens naar het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie L, nummer 1350.

Het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.1714.bphfdplwgglpdijk-ON01) is op 22 juli 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd (tot en met 1 september 2021) in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft op 21 juli 2021 publicatie in de Staatscourant en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

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 de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijzen opgenomen met het door ons toegekende poststuknummer.

Reclamant	NAW gegevens	Datum ontvangst
1	Reclamant 1 Waterschap Scheldestromen	17 augustus 2021
2	Reclamant 2	21 september 2021 (poststuknummer: 21.12344)

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Hoofdplaatseweg 13/ Golepoldersedijk ongenummerd Breskens’ heeft van 22 juli 2021 tot en met 1 september 2021 ter inzage gelegen. De zienswijze van reclamant 1 is binnen deze termijn ontvangen en is zodoende ontvankelijk op grond van dit criterium.

De zienswijze van reclamant 2 is buiten deze periode ontvangen. Hierop is de mogelijkheid geboden om aan te tonen dat de zienswijze tijdig is verstuurd dan wel dat de termijnoverschrijding verschoonbaar is. Hierop heeft de indiener van de zienswijze aangetoond dat de zienswijze op 1 september 2021 per aangetekende post is verstuurd. Hierop lettende wordt de zienswijze als tijdig verstuurd beschouwd en is deze ontvankelijk op grond van dit criterium.

3. Leeswijzer

In paragraaf 2 van deze notitie ‘beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’ behorende bij het bestemmingsplan ‘Hoofdplaatseweg 13/ Golepoldersedijk ongenummerd Breskens’ worden de ontvangen zienswijzen samengevat weergegeven. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beantwoord. In deze notitie staan onze overwegingen ten aanzien van de zienswijzen. Per onderdeel van de ontvangen zienswijzen wordt geconcludeerd of en zo ja op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken. In paragraaf 4 zijn de ambtshalve aanpassingen opgenomen.

2. Samenvatting zienswijzen

1. Zienswijze reclamant 1

1) Door de reclamant wordt verzocht om de voorwaardelijke verplichting in de regels in overeenstemming te brengen met de op de verbeelding opgenomen Functieaanduidingen ‘Specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting – slopen’ waarin aangegeven wordt wat de te slopen oppervlakte is in het plangebied Hoofdplaatseweg 13 en wat de maximale bebouwingsoppervlakte is van het plangebied Golepoldersedijk ongenummerd te Breskens.

2) De reclamant verzoekt om in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen met hierin de verplichting om de landschappelijke inpassing aan te leggen op het perceel Golepoldersedijk ongenummerd te Breskens.

3) Door de reclamant wordt er op gewezen dat in de verbeelding of regels de borging van de maximalisatie van de resterende huidige bebouwing (na sloop) van het plangebied Hoofdplaatseweg 13 te Breskens ontbreekt.

4) Naar aanleiding van het thema ‘Voorkomen overlast door oppervlaktewater’ adviseert de reclamant om het bouwpeil van het plangebied Golepoldersedijk ongenummerd aan te laten sluiten bij van de naast gelegen bebouwing (minimaal NAP +1,70 m).

5) Door de reclamant wordt opgemerkt dat voor het maken van een verharde perceelsontsluiting op de Golepoldersedijk een vergunning in het kader van Keur wegen benodigd is. Voor het maken van werken binnen de beschermingszone (7 m uit de insteek) van de waterloop langs de Golepoldersedijk dient in het kader van de Keur watersystemen een watervergunning aangevraagd te worden. Het verzoek is om deze aspecten vooraf en tijdig met de reclamant kort te sluiten.

2. Zienswijze reclamant 2

1) Door de reclamant (zijnde de initiatiefnemer van het voorliggend plan) wordt gewezen dat bij de voorbereiding van het plan er veel discussie is geweest over de toegestane oppervlaktemaat aan bijgebouwen bij de compensatiewoning verkregen op grond van de ruimte voor ruimte regeling. Hierbij wordt door het college van B&W de volgende staffel gehanteerd:

Grootte perceel	**Toegestane oppervlakte bijgebouwen**
Kleiner dan 500m²	60m²
Perceel tussen 500 – 4999m²	90m²
Percelen groter dan 5000m²	120m²

De reclamant wijst er op dat dit kleiner is dan de toegestane oppervlakte bij normale burgerwoningen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Door de reclamant wordt verzocht om aansluiting te zoeken bij de hierboven genoemde staffel zodat de reclamant 120m² aan bijgebouwen kan realiseren.

3. Beantwoording zienswijzen

1. Beantwoording zienswijze reclamant 1

1) Op grond van artikel 3.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdplaatseweg 13/ Golepoldersedijk ongenummerd Breskens' (hierna: het bestemmingsplan) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de omgevingsvergunning voor de realisatie van de woning pas verleend mag worden nadat de schuur op het perceel Hoofdplaatseweg 13 te Breskens gesloopt is. Dit is in overeenstemming met de ruimte voor ruimte regeling zoals opgenomen in Omgevingsverordening Zeeland 2018 en de beleidsnotitie 'verplaatsen bouwtitels binnen het buitengebied gemeente Sluis'. Ten aanzien van het aspect '*functieaanduiding 'maatvoering maximum oppervlakte bijgebouwen 765m²''* wordt verwezen naar de beantwoording van grond 3 van deze zienswijze.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2) Onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan vormt het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. In het landschappelijk inpassingsplan wordt aangegeven hoe de nieuwe ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast.

Op grond van artikel 3.4 lid a van het bestemmingsplan geldt een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan. Op grond van deze voorwaardelijke verplichting dient de landschappelijke inpassing binnen twee jaar na de ingebruikname van de woning gerealiseerd te zijn. Deze voorwaardelijke verplichting ligt ter plaatse van het perceel Golepoldersedijk ongenummerd te Breskens. Deze voorwaardelijke verplichting is niet opgenomen voor het perceel Hoofdplaatseweg 13 te Breskens, terwijl ook hier een gedeelte van de landschappelijke inpassing gerealiseerd dient te worden. Hierdoor wordt de voorwaardelijke verplichting ook opgenomen voor het perceel Hoofdplaatseweg 13 te Breskens.

In het ontwerpbestemmingsplan was het landschappelijk inpassingsplan niet als bijlage opgenomen bij de regels behorend bij het bestemmingsplan en enkel als bijlage bij de toelichting. Voor de juridische borging wordt het landschappelijk inpassingsplan ook opgenomen als bijlage bij de regels behorend bij het bestemmingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt voor het perceel Hoofdplaatseweg 13 te Breskens de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing' opgenomen.
- In artikel 3.4 lid a van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat landschappelijke inpassing overeenkomstig de bijlage bij de regels wordt uitgevoerd.
- Het landschappelijk inpassingsplan wordt als bijlage bij de regels gevoegd.

3) Op grond van de ruimte voor ruimte regeling wordt op het perceel Hoofdplaatseweg 13 te Breskens een schuur gesloopt met een oppervlakte van 520m² gesloopt. Hierdoor blijft er 765m² aan bebouwing aanwezig op het perceel Hoofdplaatseweg 13 te Breskens. Op grond van artikel 3.2 lid h van het bestemmingsplan mag maximaal 120m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd op de percelen met de bestemming 'Wonen' (zie beantwoording grond 1 van reclamant 2), tenzij op de verbeelding met een functieaanduiding anders wordt aangegeven.

Voor het perceel Hoofdplaatseweg 13 te Breskens dient hierdoor de functieaanduiding 'maatvoering maximum oppervlakte bijgebouwen 765m²' opgenomen te worden op de verbeelding van het bestemmingsplan. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zoals gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl is deze functieaanduiding 'maatvoering maximum oppervlakte bijgebouwen 765m²' echter weggevallen. Hierdoor wordt deze functieaanduiding alsnog opgenomen zodat duidelijk is welk oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt voor het perceel Hoofdplaatseweg 13 te Breskens de volgende maatvoering opgenomen: maximum oppervlakte bijgebouwen 765m².

4. In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 1.32 van het bestemmingsplan de definitie opgenomen van het begrip ‘peil’. Bij dit begrip is aansluiting gezocht bij het begrip ‘peil’ zoals deze momenteel geldt op grond van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2de herziening)’. Er wordt geen aanleiding gezien om voor dit perceel een afwijkend peil te hanteren.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Deze onderdelen dienen door de initiatiefnemer betrokken te worden bij de verdere uitvoering van het initiatief en maken geen onderdeel uit van de planologische procedure. Hierdoor wordt kennisgenomen van dit onderdeel en dit wordt doorgezonden aan de initiatiefnemer.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Beantwoording zienswijze reclamant 2

1) Als toepasselijk kader voor verplaatsing van bouwtitels binnen het buitengebied van de gemeente Sluis geldt als beoordelingskader de ruimte voor ruimte regeling zoals neergelegd in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2de herziening)’ en de beleidsnotitie verplaatsen van bouwtitels in het buitengebied Sluis.

Onderdeel van dit beoordelingskader vormt artikel 28.6.2 lid g van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2de herziening)’ waarin is opgenomen dat per compensatiewoning verkregen onder de ruimte voor ruimte regeling een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 60m^2 is toegestaan per woning. Lettende op de grootte van de percelen in het buitengebied wordt deze oppervlaktemaat als niet passend beoordeeld. Lettende op het doel van de ruimte voor ruimte regeling (tegengaan verstening buitengebied) wordt echter niet aangesloten bij de regeling van bijgebouwen in het buitengebied, omdat anders teveel bebouwingsmogelijkheden worden geboden. Hierdoor is bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan door het college van B&W voorgesteld om de volgende staffel te hanteren voor oppervlaktes aan bijgebouwen in het buitengebied:

Grootte bouwperceel	**Toegestane oppervlakte bijgebouwen**
Kleiner dan 500m²	60m²
Perceel tussen 500 – 4999m²	90m²
Percelen groter dan 5000m²	120m²

Lettende op het doel van de ruimte voor ruimte regeling en de grootte van de percelen in het buitengebied nemen wij de voorgestelde staffel over ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij een compensatiewoning die verplaatst wordt. Hierdoor dient artikel 3.2 lid 1 onder h van het bestemmingsplan aangepast te worden, waarbij de hierboven aangehaalde staffel opgenomen wordt in de bouwregels.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- In de bouwregels wordt de volgende staffel opgenomen ten aanzien van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen:

Grootte bouwperceel	**Toegestane oppervlakte bijgebouwen**
Kleiner dan 500m²	60m²
Perceel tussen 500 – 4999m²	90m²
Percelen groter dan 5000m²	120m²

4. Ambtshalve aanpassingen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Hoofdplaatseweg 13/ Golepoldersedijk ongenummerd Breskens’ wordt op de volgende onderdelen ambtshalve aangepast:

Definitie ‘wonen’
In het voorliggend bestemmingsplan is enkel het begrip ‘woning’ gedefinieerd in artikel 1.36 van het bestemmingsplan. Op grond van onze vaste werkwijze dient ook het begrip ‘wonen’ gedefinieerd te worden in het bestemmingsplan. Hierop lettende wordt de volgende definitie toegevoegd van het begrip ‘wonen’ aan artikel 1 van het bestemmingsplan: “*het gehuisvest zijn in een woning*”.

Dit onderdeel leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- De definitie van het begrip ‘wonen’ wordt toegevoegd, zijnde: “*het gehuisvest zijn in een woning*”

Waterberging
In de watertabel zoals deze opgenomen is in paragraaf 4.1 van het ontwerpbestemmingsplan is een verrekening opgenomen met betrekking tot het verhard oppervlakte. Hierbij wordt de vermindering van het verhard oppervlakte van de locatie Hoofdplaatseweg 13 te Breskens in mindering gebracht op de toename op het perceel Golepoldersedijk ongenummerd te Breskens.

Dit uitgangspunt is onjuist. Voor de toename van het verhard oppervlak (zijnde 550m^2) dient een waterberging te worden gerealiseerd op het perceel Golepoldersedijk ongenummerd te Breskens. Dit betreft een solitaire berging die geen verbinding kent met het oppervlaktewater. De te realiseren waterberging bedraagt volgens de vaste rekenmethode 550 m² x 0,147 = 81m³.

Hierdoor wordt in de watertabel opgenomen dat een waterberging aangelegd dient te worden met een capaciteit van 81m³ en de aanleg van de waterberging wordt verplicht gesteld met een voorwaardelijke verplichting. Voor de aanleg van de waterberging dient de initiatiefnemer contact op te nemen met het Waterschap Scheldestromen en de gemeente Sluis voor nadere afspraken over de aanleg van de waterberging.

Dit onderdeel leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- In paragraaf 4.1 Watertabel wordt opgenomen dat voor de toename van het verhard oppervlakte een waterberging van 81m^3 wordt aangelegd.
- In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de aanleg van de waterberging.