

Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan / ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet
geluidhinder 'Kanaalweg naast 1 Retranchement, Het Dijkske 1 Eede'
(identificatienummer: NL.IMRO.1714.BPKanaalwgDijkske-ON01)

Sluis, 20 juni 2024

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Overzicht procedure	3
1.2. Overzicht ingediende zienswijzen	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Ingediende zienswijze	4
2.1 Natuurbeschermingsvereniging West Zeeuws-Vlaanderen 't Duumpje.....	4
3. Ambtshalve aanpassingen	8

1. Inleiding

1.1 Overzicht procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kanaalweg naast 1 Retranchement, Het Dijkske 1 Eede' voorziet in de juridisch planologische regeling voor het realiseren van drie nieuwe woningen in combinatie met natuur aan de Kanaalweg te Retranchement. De percelen zijn gelegen aan de zuidwestelijke zijde van de kern van Retranchement, ter hoogte van Kanaalweg 1, en zijn kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie L, nummers 1061 en L1338. De bouwmogelijkheid ontstaat onder meer door aan Het Dijkske 1 te Eede de bedrijfsbebouwing en één woning te slopen en de bestemming gedeeltelijk te wijzigen van een woon- in een natuurbestemming.

Daarbij is gebleken dat bij de nieuw te realiseren woningen niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, maar wel aan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 53 dB. Daarom moet voor deze woningen een besluit hogere geluidswaarden worden vastgesteld. De te verlenen hogere waarden zijn maximaal 53 dB.

Het ontwerp bestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen), het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder en het besluit dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld hebben met ingang van 29 december 2023 gedurende zes weken (tot en met 8 februari 2024) voor iedereen tijdens openingstijden ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Daarnaast waren het volledige ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde raadpleegbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer: NL.IMRO.1714.BPKanaalwgDijkske-ON01).

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is tijdig een zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja, op welke wijze, de betreffende zienswijze gevolgen heeft voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen de andere (ontwerp)besluiten zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Reclamant	Naam	Datum ontvangst	Kenmerk
1	Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje	29 januari 2024	24.0013499

1.3. Leeswijzer

In paragraaf 2 wordt de zienswijze samengevat weergegeven en zijn hieraan overwegingen en een conclusie verbonden. Het is gewenst gebleken de waterparagraaf van het (ontwerp)bestemmingsplan aan te vullen. Dit is opgenomen in paragraaf 3 Ambtshalve aanpassingen.

2. Ingediende zienswijze

2.1 Natuurbeschermingsvereniging West Zeeuws-Vlaanderen 't Duumpje

In de zienswijze worden, samengevat, de volgende argumenten naar voren gebracht:

1. De indiener verwijst naar een brief van de provincie Zeeland van 22 februari 2022 waarin is gesteld dat de landschappelijke kwaliteitswinst op de slooplocatie teniet wordt gedaan op de nieuwbouwlocatie. De indiener sluit zich aan bij dit standpunt.
2. Het toevoegen van een inplantingsplan met streekeigen soorten wordt aangevoerd als landschappelijke kwaliteitsverbetering. Hierbij wordt voorbij gegaan aan andere landschappelijke waarden, zoals beleefbaarheid, schaalgrootte en typering met achterliggende natuurwaarden, economische waarden, historische en recreatieve waarden.
3. De identiteit van het landschap, die gedefinieerd kan worden door de bodem, het landgebruik, de geschiedenis en samenhang met de omgeving, in de omgeving Het Dijkske is anders dan aan de Kanaalweg. De identiteit aan de Kanaalweg wordt aangetast door de nieuwe woningen, ook al wordt dit aan het zicht onttrokken door aanplant.
4. De resultaten van de toetsing aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid en landschappelijke meerwaarde worden door indiener niet onderschreven. Zo wordt in de toetsing voor de locatie aan Het Dijkske gesteld dat het gaat om losstaande bebouwing in een landschappelijk waardevol gebied. Voor de omgeving van de Kanaalweg ontbreekt zo'n beoordeling.
5. Het stedenbouwkundige rapport van Archistedes gaat voorbij aan de historische context van het gebied en beschouwt de voormalige zeevaart route naar Damme en Brugge enkel vanuit haar huidige functie als "afwateringskanaal", waardoor geen recht wordt gedaan aan de landschappelijke identiteit aldaar. In lijn met de toetsing op pagina 30 van de toelichting waarin wordt gesteld dat *"In algemene zin draagt tweedelijnsbebouwing ook niet bij aan een goed woon- en leefklimaat en evenwichtig landschapsbeeld"*, is indiener van mening dat deze toevoeging van drie woningen aan de Kanaalweg hieraan evenmin bijdraagt.
6. De redenering omtrent het bestaande groen langs de Kanaalweg wordt door indiener niet gedeeld. Volgens deze redenering zou de aanwezigheid van wegbepanting maken dat het aangrenzend polderlandschap niet langer een te beschermen open landschap is waaraan huizenbouw verder geen afbreuk meer doet. Het totaalbeeld wordt niet enkel bepaald door een zichtlijn vanaf de Kanaalweg. Er is, ook als deze wordt verborgen achter een bomenrij, sprake van verstening en versterking van de identiteit.
7. Indiener is van mening dat nauwelijks een hardere scheidslijn bestaat dan het uitwateringskanaal tussen de kern Retranchement en de beoogde nieuwbouwlocatie en dat niet geconcludeerd kan worden dat de locatie perfect aansluit op de kern en een bebouwingscluster. Naar de mening van indiener kunnen twee woningen met 150 meter tussenruimte geen cluster genoemd worden. Gevreesd wordt voor ongewenste precedentwerking.
8. Aan de basis van het amendement van de gemeenteraad van 2 november 2023 lag mede ten grondslag de overweging dat sanering van de bodemverontreiniging zou plaatsvinden op de locatie Het Dijkske. Ook in dit amendement is weer uitgegaan van landschapskwaliteit in beperkte zin, namelijk de aanplant van inheemse soorten.
9. Naar de mening van indiener zou, in tegenstelling van het gestelde op pagina 11 van de toelichting, uit een objectieve beoordeling blijken dat juist de locatie Het Dijkske zich meer leent voor wonen dan de nieuwe locatie aan de Kanaalweg.
10. Onduidelijk voor indiener is naar welke omstandigheden wordt verwezen op pagina 12 van de plantoelichting in de tekst *"Gelet op deze omstandigheden is het gerechtvaardigd om de nieuwe woningen op te richten aan de rand van Retranchement in plaats van aan Het Dijkske"*.
11. Er wordt in algemene zin gesteld dat sprake zal zijn van natuurlijke inpassing van de nieuwe woningen waardoor deze beter bestand zijn tegen weersextremen van de klimaatverandering. Toetsing aan de Omgevingsvisie Zeeland heeft zonder nadere specificatie geen toegevoegde waarde.
12. De quickscan ecologie dateert van januari 2022. Deze quickscan schiet op dit punt te kort naar de mening van indiener of hij is te oud. Indiener beschikt over informatie dat zich in de directe omgeving van de beoogde locatie een broedplaats van de ransuil bevindt.

13. De primaire intenties van de ruimte voor ruimte regeling, samen met het gemeentelijke verplaatsingsbeleid voor bouwtitels, worden volgens indiener ingehaald door economische motieven die leidend worden gemaakt. De identiteit van het landschap is het slachtoffer hiervan.

Overwegingen

1. Het plan, en daarmee het ontwerp bestemmingsplan, is onder meer aangepast naar aanleiding van bedoeld schrijven van de provincie. Zo is, onder meer als gevolg van overleg met de provincie, ook een natuurontwikkeling voorzien in het plandeel Kanaalweg en is verduidelijkt dat het groen langs de Kanaalweg uitgesloten is van deze planontwikkeling. Verder is de motivering verbeterd en zijn de landschappelijke inpassingsplannen onderdeel geworden van de planregels in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. De provincie heeft op basis van het aangepaste plan, zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, te kennen gegeven geen zienswijze in te dienen. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in strijd is met het geldende provinciaal beleid. Overigens heeft de provincie ons er wel op gewezen dat voor de beoordeling van grensoverschrijdende stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden contact opgenomen moest worden met het bevoegd gezag in Vlaanderen. Wij hebben de planontwikkeling (en alle bijbehorende stukken) ter beoordeling voorgelegd aan het Agentschap voor Natuur & Bos, afdeling Adviezen, Vergunningen, Erkenningen en Subsidies (AVES) & Relatiebeheer. De betreffende afdeling heeft geen reden gezien een zienswijze in te dienen.
2. De initiatiefnemer heeft zich voor het onderdeel landschappelijke kwaliteitswinst verlaten op de adviezen van een ecooloog en een landschapsdeskundige. Zo wordt aan Het Dijkske nieuwe natuur aangelegd conform de Zeeuwse Bosvisie die voor dat gebied geldt en het perceel aan de Kanaalweg krijgt -naast de compensatiewoningen- een gedeelte natuurbestemming met poelen, streekeigen bebossing en bomen. De beoogde landschappelijke inpassing hebben wij, in combinatie met de motivering in de toelichting voldoende geacht voor de doelstelling dat het initiatief in zijn geheel voorzien in kwaliteitswinst.
Wij lezen de zienswijze op dit punt zo dat de indiener naast en/of in plaats van landschappelijke inpassing met inheemse soorten (ook) andere landschappelijke waarden verbeterd zou willen zien. De initiatiefnemer heeft ons te kennen gegeven dat er naar aanleiding van de zienswijze contact is opgenomen met het verzoek dit onderdeel van de zienswijze te verduidelijken ten einde te bezien of verdere verbetering van het plan tot de mogelijkheden zou kunnen behoren, maar dat een nadere toelichting op welke alternatieve wijze meer verbetering van landschappelijke kwaliteit kan worden bereikt niet is verkregen.
3. Er is sprake van bestaand groen langs de Kanaalweg (gelegen buiten het plangebied). Deze aanwezige vegetatie maakt de landschappelijke waarde, als die zou worden gedefinieerd als 'openheid', ter plaatse minder beleefbaar. Niet duidelijk is hoe de bodem, het landgebruik, de geschiedenis en samenhang met de omgeving, zoals indiener de identiteit definieert, leiden tot een zodanig individuele kwaliteit ter plaatse dat deze onevenredig wordt aangetast door de beoogde ontwikkeling. Een dergelijke aantasting van de identiteit van de Kanaalweg zoals indiener die definieert, wordt door hen ook niet nader gemotiveerd of toegelicht. Wij zien dan ook geen reden terug te komen op ons eerdere standpunt dat de kwaliteitswinst van de ontwikkeling als geheel onvoldoende zou zijn. Hierbij hebben wij tevens overwogen dat in het bestemmingsplan Buitengebied de gronden aan de Kanaalweg wel mede zijn bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden maar ook dat de "sprong over het water" al eerder is ingezet. Hierdoor zijn er ook al andere stedelijke functies aanwezig, zoals een parkeerterrein. Daarbij worden de compensatiewoningen feitelijk geclusterd met tweed bestaande woningen en worden deze zorgvuldig landschappelijk ingepast. De nieuwe woningen liggen daarnaast op minder dan 100 meter van de kern Retranchement.
4. Er zijn meerdere redenen om te concluderen dat sanering van de bebouwing aan Het Dijkske bijdraagt aan de landschapskwaliteit, zoals onder meer verwoord is in de 'Stedenbouwkundige analyse en beoordeling van bestemmingsplan Het Dijkske Eede/Kanaalweg Retranchement'(bijlage 5 bij het ontwerpbestemmingsplan). Ook is in dit document gemotiveerd

uiteengezet waarom de realisatie van drie kavels aan de Kanaalweg geen onevenredige aantasting van de kwaliteiten ter plaatse met zich meebrengt. De zinsnede waar indiener naar verwijst maakt onderdeel uit van de toetsing van het plan aan de *Beleidsnotitie verplaatsen bouwtitel in het buitengebied* en meer in het bijzonder *Stap 2: grondslagen voor verplaatsing*. De letterlijke tekst luidt: *'De verplaatsing van de bouwtitel leidt tot een ruimtelijke kwaliteitswinst, daar op het beoogde perceel aan de rand van Retranchement aansluiting wordt gevonden op het cluster stedelijke functies rondom de kruising Kanaalweg – Zwinstraat in de vorm van de woningen en de grote openbare parkeerplaats. Deze inpassing ontbreekt ter plaatse van Het Dijkske 1 te Eede, daar het hier een losstaande bebouwing betreft (in de tweede lijn en geen onderdeel van een bebouwingslint of -cluster) in landschappelijk waardevol gebied. Verder wordt zowel aan Het Dijkske als aan de Kanaalweg nieuwe natuur gerealiseerd.'* Van een gebrek in de motivering rondom de kwaliteiten van de locatie Kanaalweg is, gelet op het vorenstaande, naar onze mening dan ook geen sprake.

5. De historische waarde van de vaarroute naar Damme en Brugge is als zodanig niet beleefbaar, noch kan de beoogde ontwikkeling bijdragen aan het historisch beleefbaar maken van deze vaarroute. Reden waarom dit geen onderdeel behoeft uit te maken van de stedenbouwkundige beoordeling van de ontwikkeling. Dit klemmt temeer nu indiener niet nader heeft gemotiveerd hoe de ontwikkeling aan de Kanaalweg afbreuk doet aan deze historische context. Evenmin heeft indiener gemotiveerd waarom de toevoeging van drie woningen geen bijdrage zou leveren aan een evenwichtig landschapsbeeld. Wij hebben het totaalpakket aan maatregelen gezien die in samenhang met elkaar bepalen of sprake is van kwaliteitswinst. Dit betekent dat inderdaad sprake is van een belangenafweging, dus de winst van sloop van bebouwing op de locatie Het Dijkske en de nieuwbouw op de locatie Kanaalweg, waarbij op beide locaties wordt voorzien in de toevoeging van natuur. Alles afwegende zijn wij van mening dat de ontwikkeling in zijn geheel, waarbij de verplichte natuurontwikkeling zorgvuldig is vastgelegd, op deze wijze kan worden vormgegeven. Indiener lijkt de ontwikkeling op de locatie Kanaalweg echter ten onrechte op zichzelf te beoordelen.
6. De aanleiding om ter plaatse woningen toe te laten volgt uit het beleid ten aanzien van ruimte voor ruimte en het verplaatsen van bouwtitels. Bepalend hierbij is niet de bestaande vegetatie langs de Kanaalweg, maar de omstandigheid dat direct aansluitend aan een bebouwingscluster nieuwe bebouwing wordt ingepast op korte afstand van de kern. Zoals reeds onder punt 5 uitgebreid is overwogen, betekent dit dat de ontwikkeling aan de Kanaalweg niet op zichzelf kan worden beoordeeld, maar uitsluitend in samenhang met de ontwikkeling van Het Dijkske 1. De toename van bebouwing op de locatie Kanaalweg is in het licht van de gehele ontwikkeling aanvaardbaar te achten.
7. De locatie Kanaalweg ligt binnen 100 meter van de kern, daarvan gescheiden door het kanaal en aansluitend op een tweetal woningen en een bestaand parkeerterrein. Of de scheiding als gevolg van het kanaal al dan niet hard is, is niet bepalend voor de vraag of bebouwing kan worden toegestaan. Zoals al eerder overwogen is hier sprake van een totaalontwikkeling die in samenhang moet worden gezien en waarbij gezocht is naar een beschikbare locatie waar het toestaan van nieuwe bebouwing geen onevenredige aantasting van de aanwezige kwaliteiten zou betekenen, maar voorzien zou worden in een zodanige vormgeving dat de kwaliteit toeneemt. De ligging nabij de kern, andere woningen en het parkeerterrein draagt hieraan bij, evenals de ontwikkeling van natuur ter plaatse. Er is uiteengezet hoe deze ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit het beleid (ruimte voor ruimte en verplaatsing bouwtitels). Het samenspel van de afweging is voldoende locatiespecifiek, zodat voor ongewenste precedentwerking niet behoeft te worden gevreesd.
8. Het amendement omvatte niet de verplichting tot een (volledige) bodemsanering. Overwogen is dat de bebouwing is gesaneerd, de realisatie van nieuwe natuur is afgerond en dat de milieukwaliteit van de bodem ter plaatse is geschikt voor natuur. Dat de gemeenteraad naar de mening van de indiener kennelijk onterecht de landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling de doorslag heeft laten geven, nemen wij voor kennisgeving aan.

Niet is gemotiveerd waarom deze punten, in combinatie met de sloop van bestaande en detonerende bebouwing niet als kwaliteitswinst zou kunnen worden beschouwd.

9. Indiener stelt dat een objectieve toetsing zou uitwijzen dat de locatie Het Dijkske zich meer leent voor het toevoegen van woningen dan de locatie Kanaalweg. Hiermee gaan zij voorbij aan alle beleidsmatige en inhoudelijke afwegingen zoals deze in de toelichting zijn opgenomen en in de bijlagen zoals de stedenbouwkundige toetsing van Archistedes. Nu indiener zijn stelling niet nader onderbouwt, zien wij geen aanleiding ons standpunt in deze te herzien. De locatie Kanaalweg achten wij meer geschikt omdat nu aan Het Dijkske tweedelijns bebouwing wordt voorkomen en de nieuwe woningen aan de Kanaalweg beter aansluiten bij de bestaande bebouwing.
10. De betreffende zinsnede vormt de conclusie van de beschrijving van de beoogde situatie zoals die is beschreven in paragraaf 2.2. Beoogd is met 'Deze omstandigheden' te verwijzen naar de invulling die gegeven wordt aan het beleid qua ruimte voor ruimte beleid en de verplaatsing van bouwtitels.
11. De geprojecteerde natuurbestemming in combinatie met de voorwaardelijke verplichtingen betekenen voldoende waarborg dat sprake zal zijn van natuurlijke inpassing. Een dergelijke inpassing kan, doordat het aanbrengen van verharding niet mogelijk is en de aanplant en instandhouding van het groen verplicht zijn, bijdragen aan het voorkomen van wateroverlast en hittestress. Klimaatbestendigheid is als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening benoemd als aandachtspunt in de toelichting. Kortom, qua beoogde (her)inrichting van het plangebied is voldoende invulling gegeven aan deze aspecten. Dit laat verder onverlet dat Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen: Bouwbesluit 2012) bepalend is voor wat betreft de eisen op dit vlak en hier in het kader van een bestemmingsplan geen andere of aanvullende voorwaarden mogen worden gesteld.
12. De norm van twee jaar is geen absolute norm. Er zal per situatie moeten worden beoordeeld of een rapportage nog actueel genoeg is om te kunnen worden gebruikt als motivering voor het vast te stellen bestemmingsplan. Gelet op het feit dat de sanering van de locatie aan Het Dijkske reeds zijn voltooiing nadert, is actualisatie van het ecologische rapport voor Het Dijkske niet aan de orde, mede nu hier door de provincie de vereiste ontheffingen Wet natuurbescherming zijn verleend. Voor de locatie Kanaalweg geldt dat sprake is van agrarisch gebruik. Gelet op dit gebruik is niet waarschijnlijk dat een nieuwe ecologische quickscan tot zodanig andere conclusies zal leiden dat dit de haalbaarheid van het bestemmingsplan zal aantasten. Voor wat betreft het mogelijk voorkomen van een broedplaats van de ransuil heeft de initiatiefnemer te kennen gegeven dat er contact is opgenomen met indiener, maar dat er geen nadere informatie van indiener is verkregen over de mogelijke broedplaats. Indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden een dergelijke broedplaats alsnog zou worden aangetroffen, zijn de verplichtingen hieromtrent opgenomen in de Omgevingswet.
13. De ruimte voor ruimte regeling draagt eraan bij dat niet meer levensvatbare agrarische bedrijven een restwaarde behouden die kan worden verzilverd door niet meer bruikbare bebouwing te slopen. Hiermee wordt verpaupering en/of onwenselijk gebruik van voormalige agrarische bedrijfscomplexen tegengegaan en kan een stoppende agrariër ook financiële zekerheid worden geboden.
De verplaatsing van bouwtitels draagt eraan bij dat bebouwing in het buitengebied beter kan worden geclusterd en gestructureerd. Het beleid op dit vlak is een compromis tussen het bieden van:
 - Gebruikswaarde voor de eigenaar.
 - Belevingswaarde voor de omgeving.
 - Toekomstwaarde voor komende generaties.Wij zijn, alles afwegende, van mening dat de totale ontwikkeling leidt tot kwaliteitswinst zoals beleidsmatig beoogd wordt.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

Paragraaf 4 van de toelichting is de zgn. waterparagraaf. Het is gewenst deze aan te vullen met de kennisgeving dat voor het uitvoeren van de noodzakelijke werkzaamheden, het graven van een oppervlaktewaterlichaam en het realiseren van een drietal uitwegen naar de Kanaalweg, inmiddels op 3 april 2024 door het waterschap Scheldestromen een omgevingsvergunning is verleend op grond van de landschappelijke inpassing van het plan Kanaalweg Retranchement (Bijlage 1 bij de planregels).

Bijlage 11 (het Aanmeldformulier watertoets) wordt aangevuld:

- bij het item 'Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater' met de volgende tekst:
 - o De nieuwe woningen dienen te worden aangesloten op gemeentelijke riolering. Hiertoe wordt drukriolering aangelegd, die na realisatie wordt overgedragen aan de gemeente.
- Bij het item 'Voorkomen overlast door oppervlaktewater' wordt de grondslag voor de hoeveelheid waterberging opgenomen, evenals het aantal m³ dat hiervan het resultaat is.