

Notitie 'beantwoording zienswijze behorende bij het ontwerp
wijzigingsplan 'Nieuweweg 1 Groede'
(NL.IMRO.1714.WPNieuweweg1-ON01)

Behorende bij het besluit van college van B&W van Sluis d.d. 26 april 2022

Inhoudsopgave

Notitie 'beantwoording zienswijzen' behorende bij het ontwerp wijzigingsplan 'Nieuweweg 1 Groede' .	1
1. Inleiding	3
1. Overzicht procedure wijzigingsplan "Nieuweweg 1 Groede"	3
2 Ingediende zienswijze	3
3. Leeswijzer.....	3
2. Samenvatting zienswijze	4
1. Samenvatting zienswijze reclamant 1	4
3. Beantwoording zienswijze	5
1. Beantwoording zienswijze reclamant 1	5

1. Inleiding

1. Overzicht procedure wijzigingsplan “Nieuweweg 1 Groede”

Het ontwerp wijzigingsplan ‘Nieuweweg 1 Groede’ voorziet in de omzetting van de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ naar de bestemming ‘Wonen – 2’ op grond van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2^{de} herziening)’ voor het perceel Nieuweweg 1 te Groede.

Het ontwerp wijzigingsplan (NL.IMRO.1714.WPNieuweweg1-ON01) is op 20 januari 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd (tot en met 2 maart 2022) 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 19 januari 2021 publicatie in de Staatscourant en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

2 Ingediende zienswijze

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 is één zienswijze ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijzen opgenomen met het door ons toegekende poststuknummer.

NAW gegevens	Datum ontvangst
Reclamant 1	28 februari 2022 (poststuknummer: 22.1916)

Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijze is op 25 februari 2022 per post verstuurd en is op 28 februari 2022 ontvangen. Hiermee is deze tijdig verstuurd. Op grond van de laatste lijn in de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt niet beoordeeld of de zienswijze ingediend is door een belanghebbende. Hierop lettende is de zienswijze ontvankelijk.

3. Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 van deze notitie wordt de ontvangen zienswijze samengevat weergegeven. In Hoofdstuk 3 wordt de zienswijze beantwoord. Per onderdeel van de ontvangen zienswijze wordt geconcludeerd of en zo ja op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

2. Samenvatting zienswijze

1. Samenvatting zienswijze reclamant 1

1) Door de reclamant wordt eerst de oorspronkelijke situatie beschreven en dan de bestaande situatie. Hierbij wordt aangegeven dat momenteel tijdelijke werknemers woonachtig zijn op het perceel Nieuweweg 1 te Groede en dat een recreatie-appartement is gerealiseerd. Door de reclamant wordt geconcludeerd dat hiermee in strijd met het bestemmingsplan wordt gehandeld.

2) Door de reclamant wordt de vrees uitgesproken dat op het perceel Nieuweweg 1 te Groede een camping wordt gerealiseerd met hierbij recreatie-appartementen. Dit wordt niet benoemd in het wijzigingsplan.

3) De reclamant geeft aan dat de grootte van het bouwvlak doet vermoeden dat er bouwplannen zijn voor het momenteel deels agrarische cultuurland. Verstening van het landelijk gebied is niet wenselijk volgens het gemeentelijk beleid. De vergroting van het bouwvlak op het perceel Nieuweweg 1 te Groede werkt dit echter wel in de hand.

4) De reclamant verwijst naar hetgeen opgenomen is paragraaf 5.7 van de toelichting op het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis'. Hierin is opgenomen dat geen nieuwbouw van nieuwe burgerwoningen mogelijk gemaakt wordt in het buitengebied in verband met de bescherming van de agrarische belangen. De reclamant is van mening dat deze omzetting uit het voorliggend wijzigingsplan hieraan gelijkwaardig is.

5) Door de functiewijziging naar de bestemming 'Wonen – 2' krijgt de reclamant te maken met strengere milieuzonering voor zijn agrarische bedrijfsvoering rondom deze nieuwe woning.

6) De reclamant geeft aan dat er juist meer verkeersbewegingen plaatsvinden in plaats van minder zoals opgenomen in het voorliggend wijzigingsplan nu er tijdelijke werknemers woonachtig zijn op het perceel.

7) De reclamant geeft aan dat het natuurgebied 'De Baarzandse Kreek' meer overlast zal ondervinden door de functiewijziging naar wonen. Zeker als dit gekoppeld wordt aan een recreatiefunctie. Hiernaast ligt het perceel Nieuweweg 1 te Groede in een ganzenrustgebied die niet verstoord mag worden in de periode van 1 november tot en met 31 maart. Hierover wordt niets gezegd in het wijzigingsplan. De huidige agrarische bestemming past bij dit ganzenrustgebied, maar een woon-bestemming kan een bedreiging betekenen voor dit gebied.

8) De reclamant geeft aan dat het bezwaarlijk is dat het perceel Nieuweweg 1 te Groede te koop is aangeboden als agrarisch object en niet als zodanig verkocht wordt. Agrarische objecten hebben een mindere waarde dan percelen met de woon-bestemming. Door de omzetting naar de woon-bestemming krijgt de belegger de meerwaarde voor dit perceel door de agrarische bestemming te omzeilen. Het perceel wordt ook niet gebruikt voor eigen woongenot, maar enkel voor het uitponden het perceel voor financieel gewin.

9) De reclamant geeft aan dat wanneer het agrarische bedrijf wordt stopgezet de nieuwe bewoners ook geen gebruik kunnen maken van de Nieuwe Economische Drager-regeling (hierna: NED –regeling). De NED-regeling is bedoeld om de agrariërs een neventak te stichten bij het agrarische bedrijf. Door de mogelijkheid te bieden met de NED-regeling voor het perceel Nieuweweg 1 te Groede wordt in strijd met het gemeentelijk beleid gehandeld. Vaak wordt gekozen voor de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling, waarbij de bestaande opstallen worden gesloopt. Het is onbegrijpelijk dat het gehele perceel en de loodsen de bestemming 'Wonen – 2' toegewezen krijgen.

10) Door de reclamant wordt aangegeven dat indien de functiewijziging naar 'Wonen – 2' wordt doorgezet zij verdere stappen zal nemen en dat zij dan planschade te zullen indienen.

3. Beantwoording zienswijze

1. Beantwoording zienswijze reclamant 1

1) Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een toezichthouder ter plaatse geweest om te controleren of op het perceel Nieuweweg 1 te Groede inderdaad een chalet aanwezig is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Door de toezichthouder is geconstateerd dat de chalet aanwezig is. Door ons college zal de eigenaar van het perceel worden aangeschreven om deze te verwijderen. Dit staat echter los van de voorliggende procedure tot vaststelling van het voorliggend wijzigingsplan. Ten aanzien van het gebruik van de woning is geen overtreding geconstateerd.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend wijzigingsplan.

2) Het voorliggend wijzigingsplan ziet enkel toe op de omzetting van het bestaande agrarische bouwvlak naar de bestemming 'Wonen – 2'. De aanvraag ziet niet toe op de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein of de realisatie van recreatie-appartementen. De eigenaar van het perceel heeft op 1 maart 2022 wel een intakeformulier bouwplanvooroverleg ingediend bij ons college voor de realisatie van 5 recreatie-appartementen op grond van de NED-regeling op het perceel Nieuweweg 1 te Groede. Indien deze activiteit wordt vergund met een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan staat hiertegen bezwaar en beroep open.

Ten aanzien van de realisatie van de voorgenomen NED in de vorm van 5 recreatie-appartementen merken wij aanvullend het volgende nog op:

Voor het toestaan van een NED heeft ons college een afwijkbevoegdheid zodat op basis van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wet algemene bepaling omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden om dit toe te staan. Hierbij dient voldaan te worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in het desbetreffende afwijkbevoegdheid.

Zowel onder de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (artikel 8.5.1 van het bestemmingsplan) als de bestemming 'Wonen – 2' (artikel 28.5.1 van het bestemmingsplan) is voor ons college een afwijkbevoegdheid opgenomen om een NED toe te staan (zie beantwoording onderdeel 9 van deze zienswijze). In bijlage 2 van de regels behorend bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2^{de} herziening)' zijn de toegestane nevenactiviteiten per functie aangegeven. Zowel voor de functie 'Agrarisch' (waar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' onder valt) als de functie 'Wonen – 2' is de nevenfunctie verblijfsrecreatie – appartementenverhuur mogelijk (tot maximaal 5 recreatieappartementen), mits voldaan wordt aan alle voorwaarden uit de afwijkbevoegdheid van ons college. Zodoende worden door de functiewijziging niet meer mogelijkheden via de NED-regeling ten aanzien van de voorgenomen realisatie van recreatie-appartementen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend wijzigingsplan.

3) Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2^{de} herziening)' heeft het perceel Nieuweweg 1 te Groede de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met de functieaanduiding 'bouwvlak'. Dit bestaande bouwvlak heeft een oppervlakte van één hectare conform ons gemeentelijk beleid ten aanzien van agrarische bouwvlakken. Op het bouwvlak is momenteel één bedrijfswoning aanwezig met 800m² aan agrarische bedrijfsbebouwing.

Op grond van het voorliggend wijzigingsplan wordt de bestemming van het bestaande bouwvlak gewijzigd naar de bestemming 'Wonen – 2'. Hierbij wordt het gehele, bestaande bouwvlak, bestemd met de bestemming 'Wonen – 2'. Op grond van artikel 8.7.5 lid b van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2^{de} herziening)' mag het bestaande oppervlakte aan overige bebouwing als het hoogst toelaatbare worden aangehouden (indien dit meer bedraagt dan hetgeen toegestaan is onder de bestemming 'Wonen – 2'). Zoals hierboven is aangegeven is momenteel 800m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Dit bedraagt meer dan hetgeen toegestaan is onder de bestemming 'Wonen – 2'. Op grond van de verbeelding van het wijzigingsplan in combinatie met artikel 3 lid a van het wijzigingsplan 'Nieuweweg 1 Groede' wordt zodoende maximaal 800m² toegestaan aan bijgebouwen op het perceel Nieuweweg 1 te Groede. Hierop lettende is het planologisch niet mogelijk om meer bijgebouwen te realiseren dan thans aanwezig zijn, waardoor geen verdere versterking plaats kan vinden in het buitengebied.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend wijzigingsplan.

4) In de zienswijze van de reclamant wordt gewezen op de volgende tekst in paragraaf 5.7 'Wonen' uit de toelichting op het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis':

"Nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied wordt in principe niet mogelijk gemaakt, in verband met de bescherming van de agrarische belangen (woonfunctie kan leiden tot belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering), de aantasting van het landelijk karakter en het uitgangspunt dat de bouw van burgerwoningen dient plaats te vinden in de dorpskernen. Uitzonderingen hierop zijn de mogelijkheden die in dit bestemmingsplan worden geboden voor landgoederen en compensatiewoningen (zie hierna)."

Het voorliggend wijzigingsplan ziet niet toe op de nieuwbouw van een (burger)woning in het buitengebied. Op dit moment is een bestaande dienstwoning aanwezig (en juridisch-planologisch toegestaan) op het perceel Nieuweweg 1 te Groede. Hierop lettende is de bovenstaande tekst uit de toelichting op het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' niet van toepassing nu geen wooneenheid wordt toegevoegd met het voorliggend wijzigingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend wijzigingsplan.

5) Bij de relevante milieuwetgeving wordt gekeken naar de aanwezigheid van woningen die bewoond worden door derden. Hierbij is de classificatie uit het bestemmingsplan van dienst- of burgerwoning niet relevant. Door het voorliggend wijzigingsplan wordt de juridische status van de bestaande dienstwoning enkel gewijzigd naar burgerwoning. Het betreft zodoende niet de toevoeging van een bestaande woning aan het buitengebied. Hierdoor worden geen strengere normen van toepassing volgend uit de Wet geluidhinder door de vaststelling van dit wijzigingsplan. Door de reclamant wordt ook gewezen op de Wet geurhinder en veehouderij, maar de relevantie hiervan wordt niet ingezien nu de naastgelegen percelen door de reclamant in gebruik zijn als grondgebonden agrarisch gebruik.

Daarbij nemen we mede in ogenschouw dat het momenteel al toegestaan is om de bestaande dienstwoning te gebruiken voor bewoning van derden op grond van het bepaalde in artikel 8.4 lid x van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2^{de} herziening)'. Hierop lettende zijn wij van mening dat er geen onevenredige nadelige effecten zijn op de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf van de reclamant door de vaststelling van het voorliggend wijzigingsplan.

In het voorliggend wijzigingsplan zijn deze bovenstaande overwegingen nog niet (volledig) opgenomen in paragraaf 3.10 Milieuzonering van de toelichting op het voorliggend wijzigingsplan. Deze overwegingen zullen opgenomen worden in de toelichting op het wijzigingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het voorliggend wijzigingsplan:

- ❖ In paragraaf 3.10 Milieuzonering wordt opgenomen hoe de functiewijziging niet leidt tot onevenredige, nadelige effecten voor omliggende agrarische bedrijven.

6) In paragraaf 3.4 Mobiliteit en parkeren van de toelichting op het wijzigingsplan wordt aangegeven dat de voorliggende ontwikkeling ervoor zorgt dat zwaarder verkeer (landbouwvoertuigen en ander zwaar verkeer) komt te vervallen en dat deze worden vervangen door personenauto's. Hierdoor wordt de verkeersafwikkeling op de Nieuweweg te Groede positief beïnvloed. Het enkele feit dat de bestaande woning wordt verhuurd aan buitenlandse werknemers doet niet af aan deze conclusie.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend wijzigingsplan.

7) Het perceel Nieuweweg 1 te Groede is gelegen naast het natuurgebied 'De Baarzandse Kreek'. Dit natuurgebied is aangewezen als bestaande natuur in het Natuurnetwerk Zeeland op grond van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. In paragraaf 3.1 Natuur – gebiedsbescherming van de toelichting op het wijzigingsplan wordt gemotiveerd hoe de functiewijziging niet leidt tot (significant) nadelige effecten heeft op de natuurwaarden van het naastgelegen natuurgebied. Het voorliggend wijzigingsplan is voorgelegd aan de Provincie Zeeland, zijnde het bevoegde gezag omtrent de Wet natuurbescherming tijdens het wettelijk vooroverleg. Zij hadden geen opmerkingen op het voorliggend wijzigingsplan en in de zienswijze worden ook geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht waaruit blijkt dat deze beoordeling onjuist is.

Bij het 'Ganzenakkoord' dat de Provincie Zeeland met een aantal partijen heeft gesloten op 6 december 2012 is het gebied rond de Baarzandse Kreek aangewezen als een ganzenrustgebied. Dit ganzenrustgebied is opgenomen in het Faunabeheerplan Gans 2021 – 2026 van de Faunabeheereenheid Zeeland. Een faunabeheerplan in de zin van afdeling 6.4 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 is gericht op het duurzaam beheer van de in het wild levende dieren conform het bepaalde in de Wet natuurbeheer. Deze faunabeheerplannen maken geen onderdeel uit van het ruimtelijk afwegingskader volgend uit een goede ruimtelijke ordening ten behoeve van de vaststelling van een wijzigingsplan. Hierdoor is hier ook niet nader op ingegaan in de toelichting op het wijzigingsplan. Nu hier ook geen aanleiding toe bestaat wordt dit aspect ook niet specifiek opgenomen in de toelichting op het wijzigingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend wijzigingsplan.

8) Hoe het desbetreffende object in de verkoop is gezet en door wie het wordt gekocht betreffen privaatrechtelijke kwesties die los staan van deze planologische procedure. Op grond van artikel 8.7.5 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2^{de} herziening) bestaat de mogelijkheid om, bij bedrijfsbeëindiging van het agrarische bedrijf, de bestemming gewijzigd worden naar de bestemming 'Wonen – 2'. Als voldaan wordt aan de voorwaarden volgend uit de wijzigingsbevoegdheid kan ons college medewerking verlenen aan deze omzetting. Zoals blijkt uit paragraaf 2.3 'Gemeentelijk beleid' van de toelichting op het wijzigingsplan 'Nieuweweg 1 Groede' wordt voldaan aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend wijzigingsplan.

9) Zowel in het provinciaal als gemeentelijk beleid wordt ruimte geboden voor de NED-functie als vervolgfunctie op een voormalig agrarisch bedrijf. In paragraaf 5.9 'Niet – agrarische activiteiten in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen' van de toelichting op het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' wordt het beleidskader ten aanzien van de NED-regeling nader uitgewerkt (aangevuld/ gewijzigd in de toelichting op de 2^{de} herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis'). Hierin is nadrukkelijk opgenomen dat de NED-regeling ook als vervolgfunctie is toegestaan op een voormalig agrarisch bedrijf.

Nu de locatie Nieuweweg 1 te Groede een (voormalige) agrarische locatie betreft waar de agrarische activiteiten zijn stopgezet wordt toepassing gegeven aan de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen – 2'. Deze bestemming ziet toe op het wonen op een voormalige agrarische locatie. Hierop lettende bestaat er beleidsmatig geen aanleiding om de NED-regeling niet van toepassing te verklaren op het perceel Nieuweweg 1 te Groede. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat ons college deze ruimte ook niet heeft nu dit niet opgenomen is binnen de door de raad vastgestelde wijzigingsbevoegdheid waar nu toepassing aan wordt gegeven. De stelling van de reclamant dat de NED-regeling enkel van toepassing is als nevenfunctie bij agrarische bedrijven is feitelijk onjuist en hiervoor wordt verwezen naar de hierboven opgenomen tekst.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend wijzigingsplan.

10) Zoals blijkt uit de toelichting op het wijzigingsplan en deze notitie 'beantwoording zienswijzen' wordt voldaan aan de eisen die de wijzigingsbevoegdheid stelt aan deze ontwikkeling en bestaan er geen belemmeringen volgend uit de eisen die een goede ruimtelijke ordening stelt aan deze ontwikkeling. Hierdoor bestaan er geen belemmeringen om het voorliggend wijzigingsplan vast te stellen. Van de opmerking dat de reclamant zich dan beraadt op vervolgstappen wordt kennisgenomen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend wijzigingsplan.