

Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
'Dorpsstraat 16 Retranchement'

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 29 november 2018

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Overzicht ingediende zienswijzen	4
3. Ambtshalve aanpassingen	7

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Dorpsstraat 16 Retranchement' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het perceel Dorpsstraat 16 te Retranchement.

Op het desbetreffende perceel is de voormalige protestantse kerk van Retranchement aanwezig. De voormalige kerk wordt thans geëxploiteerd door de stichting d'Ouwe Kerke en in de kerk wordt tevens de dorpshuisfunctie voor de kern Retranchement toegevoegd. Hiervoor dient de voormalige kerk door een aanbouw uitgebreid te worden. Het plan is ingediend door de stichting d'Ouwe Kerke.

Ontwerpbestemmingsplanfase

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van 14 juni 2018 gedurende zes weken (tot en met 25 juli 2018) 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 Staatscourant, Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad en de gemeentelijke website. Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714.bpdorpsstr16rchm-ON01.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door reclamant 1. Deze zienswijze is tijdig ingekomen. De 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 zienswijze gevolgen heeft voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken. De Provincie Zeeland heeft geen zienswijze ingediend. De Provincie Zeeland heeft echter wel een aantal tekstuele opmerkingen doorgezet die middels een ambtshalve wijziging worden verwerkt. In hoofdstuk 3 wordt hier een toelichting op gegeven.

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 de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Reclamant	Naam	Datum ontvangst
1	Reclamant 1	23 juli 2018

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 14 juni 2018 tot en met woensdag 25 juli 2018 ter inzage gelegen. De zienswijze (door ons toegekend poststuknummer: 18.10947) is daarmee tijdig ingediend. Op grond van dit criterium is de zienswijze dan ook ontvankelijk.

Reclamant 1

Zienswijze samengevat

Reclamant 1 verzoekt om de aangevraagde ontwikkeling niet toe te staan vanwege de volgende redenen:

De reclamant vindt dat voorgenomen ontwikkeling leidt tot een grootschalige gedaanteverandering van de kerktuin naar een hypermodern dorpshuis met een bijbehorend parkeerterrein. Dit zorgt voor een ingrijpende verstoring van de rust en woonkwaliteit van de buurt die voornamelijk bestaat uit woningen.

De aanbouw zorgt volgens de reclamant voor een aantasting op het sobere en beeldbepalende karakter van het Rijksmonument. Door de grootschaligheid van de aanbouw zou het kerkgebouw in het niets doen vervallen. Momenteel is de kerktuin passend bij de Zeeuwse dorpskerken.

De reclamant is van mening dat de ontwikkeling niet passend is binnen de dorpsvisie voor de kern Retranchement. In de dorpsvisie wordt de kern Retranchement omschreven als een individueel en kleinschalig karakter heeft dat de basis vormt van een prettig verblijfsklimaat. De bouw van een hypermodern dorpshuis past niet bij de pittoreske uitstraling van de kern.

Het kwaliteitsteam adviseert om de bebouwing in Retranchement binnen de wallen compact te houden en zich te concentreren op de lintbebouwing.

De reclamant wil niet, als de ontwikkeling ondanks het bovenstaande doorgaat, dat de bebouwing op de perceelsgrens wordt gerealiseerd. Door de voorgestelde bouwhoogte wordt dan de tuin van het naastgelegen perceel compleet overschaduwt. Hiernaast leidt de ontwikkeling tot een significante waardevermindering van haar object door de geluidshinder en verstoorde uitzicht.

Overwegingen

In de zienswijze wordt aangegeven dat de voorgestelde ontwikkeling leidt tot een grootschalige gedaanteverwisseling van de kerktuin door de voorgestelde ontwikkeling die niet passend is binnen de omgeving.

De voormalige kerk wordt momenteel al gebruikt ten behoeve van evenementen, waaronder exposities en concerten, waardoor de toevoeging van de dorpshuisfunctie enkel een verbreding van activiteiten behelst. De huidige activiteiten zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan, sociaal-culturele en educatieve activiteiten zijn immers toegestaan bij de bestemming 'Maatschappelijk'. Lettende op de centrale ligging van de voormalige kerk binnen de kern Retranchement en de omliggende functies is de toevoeging van de dorpshuisfunctie op het perceel Dorpsstraat 16 te Retranchement passend in de omgeving.

Het schetsplan voor de aanbouw is voorgelegd aan de monumentencommissie voor een eerste beoordeling. In haar beoordeling geeft de monumentencommissie aan dat het voorstel, naar haar beoordeling, voldoende passend is, onder voorwaarde dat de volumeopbouw lokaal wordt aangepast en dat aanvullende gegevens worden verstrekt. Bij de vergunningaanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal, conform de procedure voor de behandeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, advies gevraagd worden aan de Monumentencommissie om tot een aanbouw te komen die passend is bij de uitstraling van de voormalige kerk van de kern Retranchement.

De toevoeging van de dorpshuisfunctie aan de voormalige kerk op het perceel Dorpsstraat 16 te Retranchement is passend binnen de dorpsvisie voor de kern Retranchement

(vastgesteld door de raad op 19 december 2013). Dit wordt ook beargumenteerd op pagina 7 van de toelichting op het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 16 Retranchement'. In de dorpsvisie wordt sterk aanbevolen om in te zetten op behoud en multifunctioneel gebruik van de kerk. Dit onder andere door het organiseren van nieuwe activiteiten, het aangaan van nieuwe samenwerkingsverbanden en het leggen van verbindingen en mogelijk koppelingen met de uitbreiding van het Zwin en de Staats-Spaanse Linies. Het optimaliseren van de gebruiksmogelijkheden van de kerk door de aanbouw, waardoor de dorpshuisfunctie gevestigd kan worden binnen de voormalige kerk, is zodoende passend binnen de dorpsvisie voor de kern Retranchement.

Door de toevoeging van de dorpshuisfunctie aan de voormalige kerk van Retranchement worden meerdere functies gecentreerd op een locatie. Op deze wijze wordt voorkomen dat meerdere gebouwen noodzakelijk zijn voor deze functies, waardoor de bebouwing binnen de kern van Retranchement compact gehouden wordt. Tevens vindt de uitbreiding plaats aan de achterzijde van de voormalige kerk van Retranchement, waardoor de lintbebouwing niet wordt verstoord.

In de bouwregels van het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 16 Retranchement' is in artikel 3.2.1 sub f opgenomen dat of op de perceelsgrens gebouwd dient te worden of op minimaal 1 meter van de perceelsgrens. In de zienswijze geeft de reclamant aan dat zij niet wil dat op de perceelsgrens wordt gebouwd. Voor een bouwkundige goede realisatie van de aanbouw is het noodzakelijk dat op de perceelsgrens gebouwd kan worden. Deze regel wordt tevens gehanteerd in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen gemeente Sluis' en het is logisch om deze te hanteren in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 16 Retranchement' lettende op de ligging in de kern Retranchement.

In de zienswijze wordt aangegeven dat er een significante waardevermindering van haar woning optreedt door geluidshinder en verstoord uitzicht. Door het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 16 Retranchement' wordt het zicht van reclamant slechts ten dele beperkt. Hiervoor wordt gewezen op de bestaande bijgebouwen op het perceel van de reclamant, de naastgelegen percelen en het achterliggende perceel aan de westzijde. Gelet hierop en het feit dat de bestaande bebouwing wordt aangesloten op een bestaand bouwvlak delen wij niet de mening van de reclamant dat het uitzicht van de reclamant onaanvaardbaar wordt aangetast. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 16 Retranchement' wordt ingegaan op het aspect geluid. Reclamant geeft aan geluidshinder te verwachten. Dit wordt echter niet nader gemotiveerd met enige gegevens. Daarom wordt hier niet verder op ingegaan.

Indien er door een planologische maatregel schade ontstaat, bijvoorbeeld waardevermindering van uw woning, komt u mogelijk in aanmerking voor een vergoeding (planschade). U kunt pas een verzoek om planschade indienen op het moment dat het planologisch besluit waarop de schade betrekking heeft, onherroepelijk is. Een bestemmingsplan is onherroepelijk wanneer de gehele procedure doorlopen is en het niet langer mogelijk meer is om beroep aan te tekenen of wanneer de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan. Meer informatie kunt u vinden op de website van de gemeente Sluis: http://www.gemeentesluis.nl/Inwoners/Bouwen_verbouwen_en_wonen/Planschade_melden

Conclusie

Zodoende leidt de ingediende zienswijze van reclamant 1 niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 16 Retranchement'.

3. Ambtshalve aanpassingen

Naar aanleiding van de ontvangen opmerkingen van de Provincie Zeeland wordt het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 16 Retranchement' ambtshalve op de volgende punten aangepast:

Par. 3.2 cultuurhistorie

In paragraaf 3.2 Cultuurhistorie van de toelichting op het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 16 Retranchement' wordt opgenomen dat voor de verandering van een Rijksmonument, conform het wettelijk stelsel opgenomen in de WABO en de Erfgoedwet, een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Op bladzijde 7 wordt abusievelijk verwezen naar de onjuiste figuren opgenomen in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 16 Retranchement'. Dit wordt aangepast en de overige figuren worden hernummerd zodat de volgorde op de juiste wijze wordt weergegeven.

Bijlage 1 (informatie vanuit de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed met betrekking tot de kerk) en 2 (informatie vanuit de Provincie Zeeland met betrekking tot de kerk) worden toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan. Bij de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 16 Retranchement' zijn deze abusievelijk niet geplaatst op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Par. 3.3 Archeologie

Op bladzijde 12 van de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen dat de planlocatie ligt in een zone met een gematigde archeologische verwachting. De planlocatie ligt echter in een zone met een lage archeologische verwachting. Op grond van het gemeentelijke archeologiebeleid is zodoende geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit wordt aangepast.

In de tekst wordt opgenomen dat in het geval toch archeologische waarden worden aangetroffen daarvan, conform de Erfgoedwet, artikel 5.10, melding gemaakt dient te maken bij het bevoegde gezag, de gemeente Sluis.