

Notitie beantwoording zienswijzen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
'Herenweg Noord 1, Bogaardstraat ong (N822) Aardenburg'

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 28 maart 2019

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Overzicht ingediende zienswijzen	4
3. Ambtshalve aanpassingen	12

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch planologische regeling van twee percelen te weten; het perceel Herenweg Noord 1 te Aardenburg en het perceel Bogaardstraat ongenummerd te Aardenburg (kadastraal bekend als N822, gelegen tussen de huisnummers 86 en 88). Het verzoek is concreet om een bouwkavel planologisch te verplaatsen van het perceel Herenweg Noord 1 te Aardenburg naar het perceel Bogaardstraat ongenummerd te Aardenburg. Op het perceel aan de Herenweg Noord 1 wordt de woning gesloopt en aan de Bogaardstraat kan dan een woning worden opgericht. Planologisch wordt dit geregeld door de woonbestemming op het perceel Herenweg Noord 1 Aardenburg te verwijderen, en een woonbestemming op te leggen op het perceel aan de Bogaardstraat. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden doorlopen.

Het plan is ingediend door Verhage-Lemahieu BV uit Sluis, namens een initiatiefnemer.

Ontwerpbestemmingsplanfase

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van donderdag 5 juli 2018 gedurende zes weken (tot en met woensdag 15 augustus 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.bpherwnobogaardstr-ON01.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, te weten door reclamant 1 en reclamant 2. De zienswijzen zijn 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. Tevens zijn er ambtshalve opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Naast naam en postadres is tevens de datum van binnenkomst van de zienswijze opgenomen.

Reclamant	Naam	Adres	Postcode	(Woon-)plaats	Datum ontvangst
1	Reclamant 1	adres	postcode	plaats	8 augustus 2018 (poststuknr: 18.0011759)
2	Reclamant 2	adres	postcode	plaats	15 augustus 2018 (poststuknr: 18.0012066)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 5 juli 2018 gedurende 6 weken (dus tot en met woensdag 15 augustus 2018) ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn daarmee tijdig ingediend. Beide reclamanten zijn aan te merken als belanghebbende. Op basis hiervan zijn beide reclamanten daarom ontvankelijk te verklaren.

Reclamant 1

Zienswijze samengevat

Reclamant richt zich concreet tegen een tweetal punten die reclamant als zodanig ook benoemd in zijn zienswijze:

- a. Ligt de nieuw op te richten woning wel of niet in het buitengebied, dit met verwijzing naar de tekst in paragraaf 3.10 'Omliggende functies' van de toelichting van het bestemmingsplan;
- b. Er wordt nergens gesproken over een planMER.

Ad a. Ligging woning in buitengebied

Reclamant wil graag van de gemeente reactie op de vraag of de op te richten woning (woonbestemming) op het perceel Bogaardstraat Aardenburg al dan niet in het buitengebied is gelegen. In het bestemmingsplan paragraaf 3.10 'Omliggende functies' wordt gesteld dat *'de woning geen belemmering vormt voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf'*. Voor reclamant is het van groot belang dat bevestigd wordt dat de woning buiten de bebouwde kom ligt, anders kan reclamant niet akkoord gaan met de bestemmingswijziging. Overigens geeft reclamant in de zienswijze niet aan waarom het voor reclamant zo belangrijk is dat het perceel in het buitengebied ligt.

Ad b. PlanMER

Volgens reclamant wordt in het ontwerp bestemmingsplan nergens gesproken over een planMER (planmilieu-effectrapport, ofwel milieueffectrapportage). De beoordeling van dit aspect heeft niet plaatsgevonden in het ontwerpbestemmingsplan.

Overwegingen

Ad a. Ligging woning in buitengebied

De woning ligt niet in de bebouwde kom, maar in het buitengebied. Op blz 9 en 10 (paragraaf 2.2 'Provinciaal beleid') van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat ook beschreven dat *'Zowel de locatie van de te slopen woning als de nieuwbouwlocatie vallen op basis van provinciale kaarten (ruimtelijke functiekaart –kaart 19- Omgevingsplan) buiten de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied dan wel gebieden die zijn aangeduid als buurtschappen. Zowel de locatie aan de Herenweg Noord als de locatie aan de Bogaardstraat zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis'*.

Qua conclusie en het hierboven vermelde wordt tegemoet gekomen aan de wens van reclamant; de nieuw te bouwen woning ligt in het buitengebied, waardoor reclamant door dit gegeven akkoord kan gaan met de voorgestelde bestemmingsplanwijziging. Echter, omdat reclamant hier nadrukkelijk om verzoekt, is het wenselijk de hierboven genoemde tekst ook te verwerken in paragraaf 3.10 'Omliggende functies' van de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit **wel** aangepast conform bovengenoemde tekst.

Ad b. PlanMER

In het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad onterecht geen aandacht besteed aan de planMER. Dit onderdeel moet worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Inhoudelijk moet dan ook de vraag worden beantwoord of het voorgestelde plan nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Door de indiener tevens opsteller van het bestemmingsplan is aangetoond dat het bouwen van één woning geen nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben, hetgeen blijkt uit onderstaande tekst. Deze tekst kan worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Paragraaf M.e.r.-beoordeling

7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Indien een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die in de D-lijst van het Besluit m.e.r. is opgenomen, maar onder de daarin genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r. beoordeling benodigd.

Voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken die onder de drempelwaarde van de activiteiten in de D-lijst vallen en waarvan het bestemmingsplan als besluit in kolom 4 is genoemd (zoals bij D11.2 stedelijk ontwikkelingsproject), dient getoetst te worden aan de criteria uit bijlage 111 bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

De hoofdcriteria bestaan uit:

- de kenmerken van het project;*
- de plaats van het project;*
- de kenmerken van de potentiële effecten.*

Daarbij dient onderzocht te worden of er sprake is van cumulatie met (milieu-effecten van) andere ontwikkelingen in de omgeving, het risico op zware ongevallen en/of rampen en er dient nu ook ingegaan te worden op maatregelen die genomen worden om de effecten doeltreffend te verminderen. Waar mogelijk dienen deze maatregelen in het bestemmingsplan geborgd te zijn. Het initiatief omvat de realisatie van één woning. In het Besluit m.e.r. is geen ondergrens opgenomen, maar er moet wel sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook daarvan is geen definitie beschikbaar. Dit is afhankelijk van de ruimtelijke impact die het plan heeft ten opzichte van de omgeving. De nieuwe woning wordt gerealiseerd tussen de bestaande lintbebouwing in het buitengebied en niet binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is qua grootte en schaal klein en heeft nauwelijks ruimtelijke impact. In onderhavig geval is er geen sprake van aanzienlijke milieugevolgen. De milieutechnische gevolgen zijn eveneens beschreven in voorgaande (milieu-)paragrafen. Het doorlopen van een plan m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie

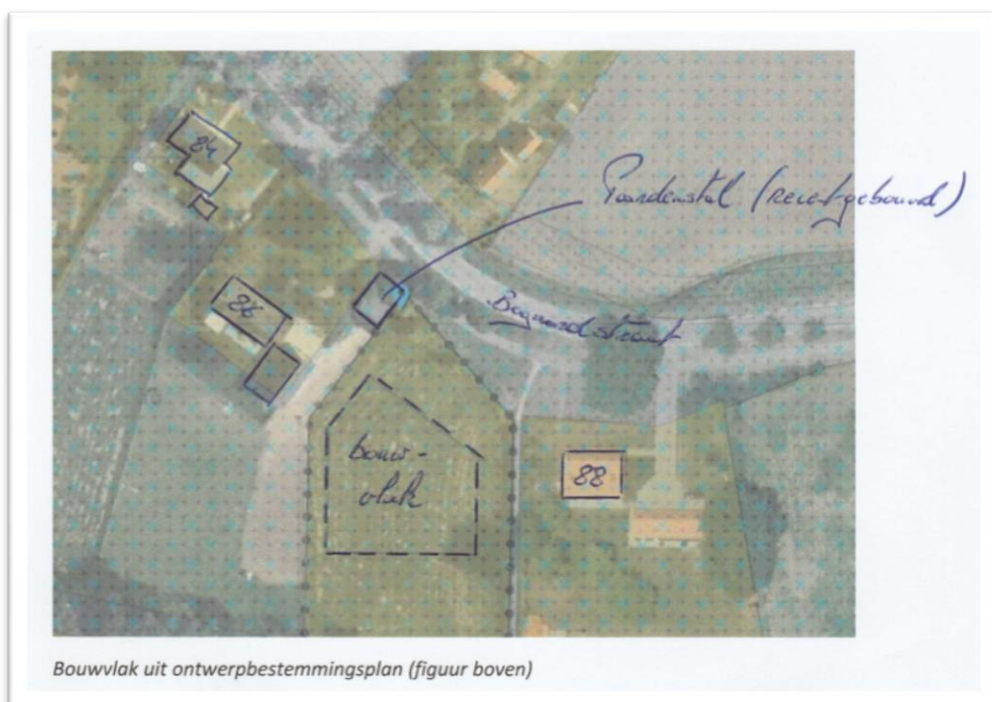
De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit **wel** aangepast. De hierbovengenoemde tekst wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, als zijnde een paragraaf 'M.e.r.-beoordeling' onder de sectorale aspecten (milieuparagrafen) in hoofdstuk 3 van de toelichting.

Reclamant 2

Zienswijze samengevat

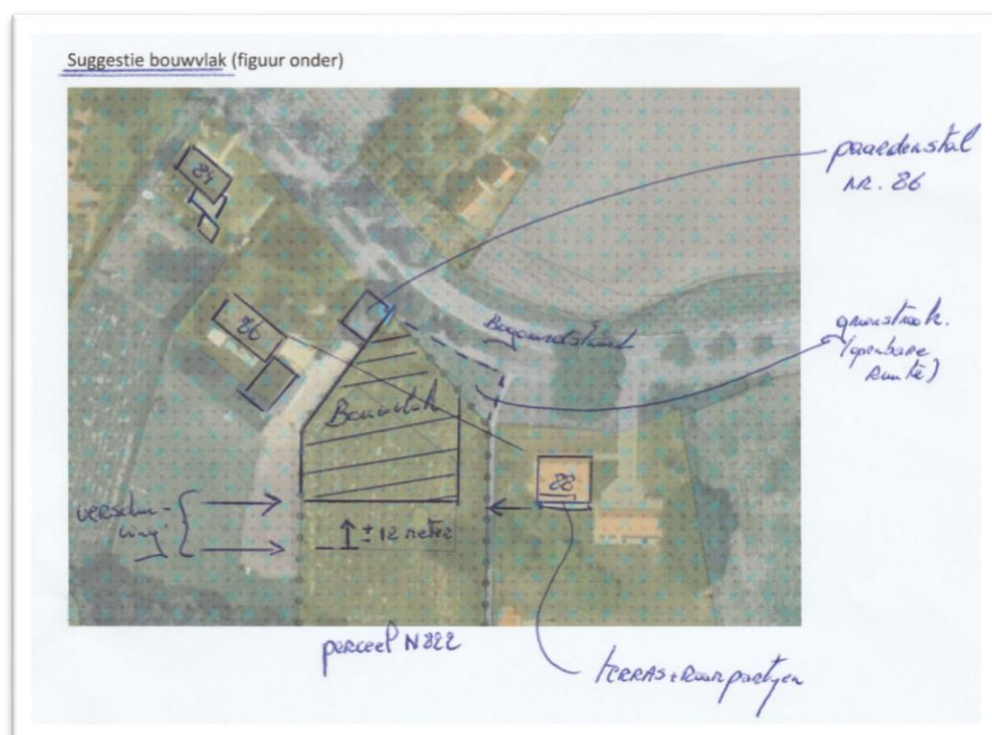
De zienswijze van reclamant richt zich inhoudelijk primair tegen de locatie van het gepositioneerde bouwvlak en de daaraan gekoppelde bouwhoogtes van de woning en bijgebouw (respectievelijk 10 en 8 meter). Verder komt reclamant met een alternatief voorstel voor de verplaatsing van het bouwvlak meer naar de straatzijde. Een dergelijk alternatief zou voor hun aanvaardbaar kunnen zijn.

Reclamant geeft aan dat de aangewezen locatie van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan van grote invloed is op hun woon- en leefklimaat. Dit richt zich concreet tegen de aspecten privacy, lichtinval en bezonning (zonlicht en energiekosten) van de woning van reclamant zelf, in relatie met de positionering van de grote raampartijen en het terras op het zuid / zuidwestelijke deel van perceel van reclamanten. Reclamant geeft aan dat volgens een door hen zelf opgestelde bezonningsstudio de voorgestelde nieuwe woning op de aangewezen locatie binnen het bouwvlak zorgt voor grote nadelige effecten. Hieronder is de figuur uit de zienswijze van reclamant weergegeven.



Figuur 1: ingetekend bouwvlak uit ontwerpbestemmingsplan (Bron: zienswijze reclamant, augustus 2018)

Reclamant heeft vanwege de in hun ogen nadelige effecten een alternatief voorstel opgesteld. Dit ziet er als volgt uit:



Figuur 2: suggestie bouwvlak (Bron: zienswijze reclamant, augustus 2018)

In bovenstaande suggestie wordt het bouwvlak naar boven verplaatst. Concreet verschuift het zuidelijk punt 12 meter in noordelijke richting. De achterlijn van dit nieuwe bouwvlak komt daarmee gelijk te liggen met de achterlijn (achtergevel) van de woning van reclamanten.

Volgens reclamanten is er dan minimale invloed op de voornoemde aspecten zoals privacy, lichtinval en bezonning.

In algemenere zin geeft reclamant aan dat met de voorgestelde suggestie de voorzijde van het bouwvlak gelijk valt met de perceelsgrens, en dit in lijn is met aangrenzende percelen en aanwezige lintbebouwing. Door reclamant wordt specifiek verwezen naar de recent gebouwde schuur aan de Bogaardstraat 86 (in figuur 2 aangeduid als 'paardenstal nr. 86') welke niet op de visualisatie van reclamanten (figuur 1 en 2) is opgenomen. Reclamant is van mening dat met de voorgestelde suggestie (uit figuur 2) de privacy van het nieuwe bouwvlak aan de voorzijde gewaarborgd blijft. Dit komt door de aanwezigheid van de huidige brede groenstrook tussen fietspad en perceelgrens.

Reclamant geeft voorts aan bereid te zijn in overleg te treden om voor alle partijen te komen tot een aanvaardbare oplossing.

Overwegingen

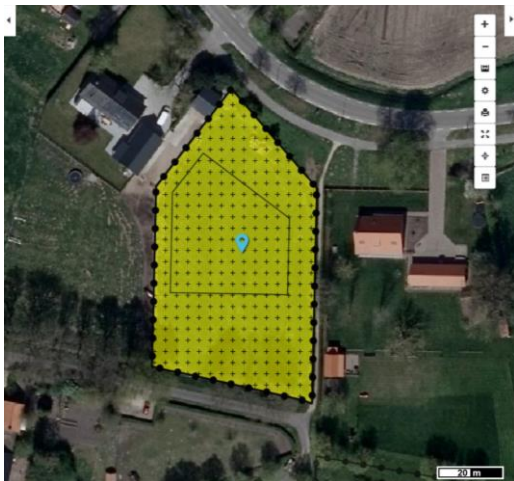
Het primaire bezwaar richt zich tegen de locatie van het bouwvlak. Blijkens de zienswijze is reclamant niet tegen het vestigen van een woning ter plaatse, men komt immers met een suggestie voor het verleggen van het bouwvlak en de bereidheid om in overleg te treden.

Om voornoemde redenen is de afgelopen periode (na terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan tot heden) overleg geweest om te zoeken naar mogelijkheden in de voorgestelde suggestie.

- *Positionering bouwvlak*

Allereerst dient te worden aangegeven dat in het buitengebied het algemene uitgangspunt is dat geen extra bouwvlakken binnen bestemmingsvlakken worden opgenomen; dit omdat het bestemmingsvlak ook gelijk is aan het vlak waar gebouwd kan worden. In het ontwerpbestemmingsplan is reeds een bouwvlak opgenomen, hetgeen initiatiefnemer bewust heeft gedaan in verband met de belangen van reclamant. Door dit opgenomen bouwvlak ligt er een zwaarder planologisch regime dan op de standaard percelen voor wonen in het buitengebied, dit omdat niet in het hele bestemmingsvlak -waar de woonbestemming op ligt- gebouwd kan worden. Ter vergelijking: het perceel van reclamant is niet voorzien van een specifiek bouwvlak, dus heeft geen zwaarder planologisch regime.

In de standaardregels voor Wonen in het buitengebied geldt een minimale afstand van gebouwen tot de perceelgrens van 3 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor een grotere minimale afstand van 8 meter. Op dit punt wordt juist bewust rekening gehouden met de belangen voor het woon- en leefklimaat van reclamant. In onderstaande figuur is de uitsnede van het perceel Bogaardstraat van het ontwerpbestemmingsplan 'Herenweg Noord 1, Bogaardstraat ong. (N822) Aardenburg' weergegeven. Hierin is het opgelegde bouwvlak zichtbaar, en de afstand van 8 meter tot aan de zijdelingse perceelsgrens van reclamant.



Figuur 3: Uitsnede perceel Bogaardstraat ong. (N822) Aardenburg

(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, februari 2019)

Initiatiefnemers zijn bereid de woning meer naar voren in het bouwvlak te plaatsen. Dit resulteert dan in de volgende planopzet:



Figuur 4: Planopzet perceel Bogaardstraat ong (N822) Aardenburg
(Bron: Verhage-Lemahieu, oktober 2018)

In de bovenstaande planopzet is de woning relatief ver naar voren geplaatst. De paarse lijn stelt de begrenzing van het nieuwe bouwvlak voor. De woning staat dan in langsrichting oost-west georiënteerd. Het bijgebouw staat noord-zuid georiënteerd, en ligt tegen de grens van het bouwvlak, op 8 meter afstand van het perceel van reclamant. Reclamant is tevens bereid de achterzijde van het bijgebouw gelijk te trekken met de achterzijde van het bijgebouw van reclamant. De paarse contour zou dan indicatief het nieuwe bouwvlak moeten inhouden. Dit nieuwe bouwvlak is aan de achterzijde (zuidelijk gedeelte) kleiner -enkele meters- dan het bouwvlak opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Initiatiefnemer is ook bereid alle bebouwing in het bouwvlak te plaatsen, waarmee de achterzijde van het perceel open blijft.

Op voornoemde punten wordt tegemoet gekomen aan wensen van reclamant. Met voorgesteld bouwvlak blijft een bebouwingscluster behouden, welke overeenkomt met de bebouwingsclusters in de straat.

Conclusie

De verbeelding, regels en toelichting van het bestemmingsplan worden op voornoemd punt **wel** aangepast. Hieronder staat specifiek wat moet worden aangepast.

- Qua verbeelding wordt het bouwvlak ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verkleind aan de zuidzijde. Het bouwvlak wordt ingekort –met enkele meters- zodanig dat de achterzijde van het bijgebouw van initiatiefnemers gelijk komt te liggen met de achterzijde van het bijgebouw van reclamant. Deze lijn vormt dan ter plaatse de grens van het bouwvlak, cf figuur 4.
- De verbeelding van het bestemmingsplan wordt ook aangepast omdat initiatiefnemer alle bebouwing binnen het nieuw aangewezen bouwvlak wil plaatsen. Op de verbeelding wordt specifiek opgenomen een nadere aanduiding 'specifieke

bouwaanduiding - zonder gebouwen'. Deze aanduiding is per abuis niet op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is deze intentie vanuit initiatiefnemer reeds opgenomen, hetgeen blijkt uit artikel 4.2, bouwregels, lid a.:

'op deze gronden mogen hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonder gebouwen' geen gebouwen of overkappingen zijn toegestaan; blijkt geen gebouwen of overkappingen zijn toegestaan'.

- In de regels wordt, omdat initiatiefnemer alle bebouwing binnen het nieuw aangewezen bouwvlak wil plaatsen, ook specifiek opgenomen dat gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan. In de regels wordt dan in artikel 4.2, na lid c het volgende artikel ertussen gevoegd:
 - o *Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen of overkappingen toegestaan.*
- In de toelichting zal figuur 4 zoals opgenomen in dit document worden toegevoegd in paragraaf 1.3 'Het plan' inclusief in deze figuur een beschrijving van welke gebouwen worden toegevoegd, in dit geval dus specifiek op de tekening: het hoofdgebouw en bijgebouw.

Ook moet in de tekst paragraaf 1.3 van de toelichting expliciet worden opgenomen dat geen gebouwen buiten het bebouwingsvlak worden opgericht, waaronder dus gebouwen en overkappingen.

De huidige tekst uit het ontwerpbestemmingsplan paragraaf 1.3 'Het Plan', 3^e alinea is:

De locatie Bogaardstraat is gelegen aan de rand van Aardenburg in de nabijheid van meerdere burgerwoningen. De locatie aan de Bogaardstraat heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden Landschapswaarden' en is momenteel in gebruik als weiland. Op het perceel zijn geen opstallen aanwezig. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Sluis sectie N, nummer 822. De meest nabijgelegen woningen (Bogaardstraat 86 en 88) ligt op een afstand van circa 30 meter van het plangebied alwaar de nieuwe woning wordt gesitueerd. Voor de locatie aan de Bogaardstraat is een bouwvlak opgenomen. Mede na gesprekken met de naastgelegen buurman is verzocht openheid aan de achterzijde te waarborgen en de bebouwing te clusteren. Bovendien draagt het bouwvlak bij aan een betere stedenbouwkundige invulling van het gebied. Hoewel een bouwvlak niet gebruikelijk is voor een woonbestemming in het buitengebied is toch gekozen het bouwvlak op te nemen. Rondom de locatie zijn nog meer woningen gelegen. Ten zuiden van het perceel de woning aan de Akkerstraat 4 en ten noorden de Bogaardstraat 9. Op circa 150 meter, Bogaardstraat 11 is een agrarisch bedrijf zijnde varkenshouderij gevestigd. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. OMNA ontwerpers van de buitenruimte heeft een inpassingsplan en toelichting opgesteld waarin nader wordt onderbouwd dat de nieuwe woning op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast en een woning op deze locatie landschappelijk gezien meer passend is in relatie tot zijn omgeving dan de vrijstaande woning aan de Herenweg Noord 1. De toelichting is bijgevoegd als bijlage 2.

Deze moet worden aangepast naar de volgende tekst, waarbij in rood de toevoeging staat:

De locatie Bogaardstraat is gelegen aan de rand van Aardenburg in de nabijheid van meerdere burgerwoningen. De locatie aan de Bogaardstraat heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden Landschapswaarden' en is momenteel in gebruik als weiland. Op het perceel zijn geen opstallen aanwezig. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Sluis sectie N, nummer 822. De meest nabijgelegen woningen

*(Bogaardstraat 86 en 88) ligt op een afstand van circa 30 meter van het plangebied alwaar de nieuwe woning wordt gesitueerd. Voor de locatie aan de Bogaardstraat is een bouwvlak opgenomen. Mede na gesprekken met de naastgelegen buurman is verzocht openheid aan de achterzijde te waarborgen en de bebouwing te clusteren. Bovendien draagt het bouwvlak bij aan een betere stedenbouwkundige invulling van het gebied. Hoewel een bouwvlak niet gebruikelijk is voor een woonbestemming in het buitengebied is toch gekozen het bouwvlak op te nemen. **Binnen dit bouwvlak worden dan alle gebouwen opgericht, buiten dit bouwvlak mogen dus geen gebouwen (gebouwen en overkappingen) worden opgericht.** Rondom de locatie zijn nog meer woningen gelegen. Ten zuiden van het perceel de woning aan de Akkerstraat 4 en ten noorden de Bogaardstraat 9. Op circa 150 meter, Bogaardstraat 11 is een agrarisch bedrijf zijnde varkenshouderij gevestigd. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. OMNA ontwerpers van de buitenruimte heeft een inpassingsplan en toelichting opgesteld waarin nader wordt onderbouwd dat de nieuwe woning op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast en een woning op deze locatie landschappelijk gezien meer passend is in relatie tot zijn omgeving dan de vrijstaande woning aan de Herenweg Noord 1. De toelichting is bijgevoegd als bijlage 2.*

- **Bouwhoogtes**

Reclamant geeft aan moeite te hebben met de opgenomen bouwhoogtes van de woning en bijgebouw. Deze zijn achtereenvolgens in het ontwerpbestemmingsplan: 10 meter voor het hoofdgebouw (woning) en 8 meter voor het bijgebouw. Deze maten komen overeen met de standaardmaten uit de regeling voor woonbestemmingen in het buitengebied. Initiatiefnemer wenst binnen deze maximale maten zijn plan te verwezenlijken. Het is onlogisch niet aan te sluiten op de maatvoering welke de standaardregels biedt. Er zijn ook geen redenen / gronden om hiervan af te wijken.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op voornoemd punt **niet** aangepast.

3. Ambtshalve aanpassingen

- *Natuurtoets*

In het ontwerpbestemmingsplan is een natuurtoets verricht. Deze staat in paragraaf 3.1 van de toelichting. Echter ziet deze toe enkel op de locatie aan de Bogaardstraat. Op de locatie aan de Herenweg Noord 1 worden opstallen verwijderd, wat kan leiden tot overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wnb (Wet natuurbescherming). Hiervoor moet ook een natuurtoets worden opgesteld.

Om die reden heeft initiatiefnemer recent een natuurtoets uitgevoerd. Dit betreft het onderzoek: *'Quickscan beschermde natuurwaarden Projecten Herenweg Noord 1, Bogaardstraat ong (N822) te Aardenburg'*, Adviesbureau Wieland te Hulst, dd 7 september 2018. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wnb optreden op de locatie Herenweg Noord 1 Aardenburg. Er zijn ook geen negatieve effecten te verwachten op een Natura 2000 gebied, en/of op gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Voornoemd onderzoek is tevens voorgelegd aan de Provincie Zeeland. 7 januari 2019 heeft de Provincie Zeeland akkoord gegeven op deze natuurtoets.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op voornoemd punt **wel** aangepast.

De toelichting van het bestemmingsplan dient te worden aangevuld met de hiervoor genoemde conclusies en resultaten uit het onderzoek. De hierboven genoemde tekst moet als zodanig worden opgenomen onder paragraaf 3.1 'Natuurtoets' van de toelichting.

Tevens moet als bijlage van de toelichting het volledige onderzoek *'Quickscan beschermde natuurwaarden Projecten Herenweg Noord 1, Bogaardstraat ong (N822) te Aardenburg'*, Adviesbureau Wieland te Hulst, dd 7 september 2018' worden toegevoegd.

- *Gebiedsbescherming*

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 3.1 'Natuur' per abuis een verkeerd woordje opgenomen. Het woordje 'noorden' in de alinea 'Gebiedsbescherming', 2^e paragraaf, 3^e zin moet worden vervangen door: 'zuiden'.

De huidige tekst in het ontwerpbestemmingsplan is:

'Dichtstbijzijnde gebied betreft het gebied Aardenburg op circa 80 meter ten noorden van het plangebied, zie figuur 8'.

Het voorstel voor de nieuwe tekst is:

'Dichtstbijzijnde gebied betreft het gebied Aardenburg op circa 80 meter ten zuiden van het plangebied, zie figuur 8'.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op voornoemd punt **wel** aangepast. De tekst in de toelichting moet conform bovengenoemd voorstel worden aangepast.

- *Provinciaal beleid*

In de toelichting onder paragraaf 2.2 'Provinciaal beleid' is aangegeven dat *'beide locaties, zowel aan de Herenweg Noord als aan de Bogaardstraat zijn niet gelegen in gebieden welke zijn aangeduid in de artikelen 2.12 tot en met 2.17 en daarbij behorende kaartmaterialen.'* Deze tekst klopt niet. De locatie Bogaardstraat is namelijk gelegen binnen de 100 meter afwegingszone zoals is aangegeven in artikel. 2.16 van de Verordening ruimte provincie zeeland (Vrpz).

Dit betekent dat een beschrijving moet worden gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurgebied en wordt

aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt. In het ontwerpbestemmingsplan is nu alleen te lezen dat *'gezien de aard van de functieverandering en de afstand tot het terrein er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten zijn als gevolg van het plan.'*

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op voornoemd punt **wel** aangepast.

De toelichting van het bestemmingsplan is op bovengenoemd onderdeel te beperkt en moet duidelijk antwoord geven op wat er in de Vrpz wordt gevraagd. Informatie uit de volgende documenten moet daarvoor door initiatiefnemer worden gebruikt:

- Par 3.1 Natuurtoets,
- 'Quickscan beschermde natuurwaarden Projecten Herenweg Noord 1, Bogaardstraat ong (N822) te Aardenburg', Adviesbureau Wieland te Hulst, dd 7 september 2018,
- Landschappelijke onderbouwing sloop Herenweg Noord 1 Aardenburg – Bijlage 1 van de toelichting,
- Landschappelijke inpassing Bogaardstraat Aardenburg – Bijlage 2 van de toelichting.

- *Aspect landschappelijke inpassing*

In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt het momenteel aan de borging van aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze moet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

In de regels van het bestemmingsplan moet in artikel 4 'Wonen' het volgende artikel worden toegevoegd:

4.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het realiseren van gebouwen ter plaatse van het bestemmingsvlak is slechts toegestaan indien deze gebouwen landschappelijk worden ingepast, met dien verstande dat:

- a. *de landschappelijke inpassing dient te zijn gerealiseerd voor de start van de bouw van gebouwen;*
- b. *de landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden;*
- c. *de landschappelijke inpassing plaats vindt conform het Landschappelijk inpassingsplan dat als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd onder de naam 'Landschappelijk inpassingsplan Bogaardsstraat Aardenburg'*

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op voornoemd punt **wel** aangepast.

De regels van het bestemmingsplan moeten worden aangepast conform hierboven genoemde tekst. Tevens moet het rapport 'Landschappelijk inpassingsplan Bogaardsstraat Aardenburg' (Omna, 8 mei 2018) worden toegevoegd als bijlage aan de regels van het bestemmingsplan.