

1. INLEIDING

Voor u ligt de Nota overlegreacties behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Camping International 2020' van de gemeente Sluis. Ter voorbereiding op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is het conceptontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro toegestuurd aan de volgende overlegpartners:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

Er zijn twee overlegreacties ontvangen, van Waterschap Scheldestromen en de Provincie Zeeland. De reacties zijn in hoofdstuk 2 samengevat en beantwoord.

De ingediende overleg- en inspraakreacties worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De overlegreacties zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

2. VOOROVERLEG

2.1 Reactie Waterschap Scheldestromen

Het waterschap heeft per brief op 18 augustus 2021 (ontvangen 8 juli 2021) de volgende reactie ingediend:

1. *Watertoetstabel*

Reactie

Aangegeven wordt dat voor de watertoetstabel gebruik dient te worden gemaakt van de tabel in het aanmeldformulier Watertoets van het waterschap. Deze kan via de website van het waterschap gedownload worden.

Beantwoording en aanpassing

Het watertoetsformulier ingevuld en op 01-09-2021 ter beoordeling naar het waterschap verzonden.

2. *Veiligheid (waterkering)*

Reactie

Opgemerkt wordt dat de Sint Bavodijk ter plaatse van het plangebied geen regionale waterkering in het kader van de Keur meer is.

Beantwoording en aanpassing

De toelichting wordt hierop aangepast.

3. *Wateroverlast*

Reactie

In beeld dient te worden gebracht wat de waterhuishoudkundige gevolgen zijn van het plan ten opzichte van de huidige situatie. Een (eventuele) waterbergingscompensatieopgave dient te worden bepaald en gekwantificeerd op basis van het verschil tussen de planologische bouwmogelijkheden in de thans

geldende bestemmingsplannen en het voorliggende nieuwe bestemmingsplan. Bij een eventuele toename dient er compensatie plaats te vinden.

Naast een (mogelijke) planologische opgave dient ook de huidige- en toekomstige inrichtingssituatie worden beschreven, waarbij het hemelwater van daken en terreinverharding afgekoppeld is (en wordt) van de riolering. Naast een te onderzoeken hergebruik van schoon hemelwater dient er voor de afvoer van hemelwater uitgegaan te worden van de trits: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren. Op basis hiervan dient de (toekomstige) herinrichting/ontwikkeling van het plangebied te worden uitgewerkt. Gezien de mogelijkheden hiertoe dient de infiltratie van schoon hemelwater van de daken en terreinverharding te worden benut, al dan niet via een voorziening. Hiermee wordt aangesloten bij de huidige afvoer van het hemelwater op de standplaatsen.

Beantwoording en aanpassing

In relatie tot de oppervlakte verharding spelen de volgende aspecten. Het totaal aantal eenheden op het terrein neemt planologisch niet toe. Als gevolg van de kwaliteitsverbetering zal het aantal eenheden in de praktijk zelfs afnemen. Op het bestaande terrein zal het aantal eenheden afnemen en de standplaatsgrootte toenemen, waardoor de oppervlakte verharding hier ook zal afnemen. Op het uitbreidingsterrein ter plaatse van de kinderboerderij maakt het bestemmingsplan uitplaatsing van bestaande standplaatsen mogelijk. In verband hiermee en de daarmee samenhangende ontsluiting, zal de oppervlakte verharding op dit terreindeel toenemen. Op dit moment is nog niet aan te geven wat de oppervlakte verharding in de toekomstige situatie wordt. Om die reden wordt een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, op grond waarvan bij het vergroten van de oppervlakte verharding moet worden voorzien in voldoende waterberging, op basis van de richtlijnen van het waterschap (uitgaande van een maatgevende bui).

4. Grondwateroverlast

Reactie

In de watertoetstabel dient er aangegeven te worden of er sprake is van grondwateroverlast in de huidige situatie en de infiltratiemogelijkheden en dat bij de bouw veel uitlogbare materialen worden gebruikt.

Beantwoording en aanpassing

Deze aandachtspunten zijn in de watertoetstabel verwerkt.

5. Riolering

Reactie

De doorontwikkeling leidt mogelijk tot een toename van de droogweerafvoer (DWA). Dit aspect dient bij de planontwikkeling nader in overleg met de gemeente en waterschap uitgewerkt/getoetst.

Beantwoording en aanpassing

Bij een toename van de DWA is nader overleg nodig met de gemeente en waterschap.

6. Oppervlaktewaterkwaliteit

Reactie

Bij dit thema dient aangegeven te worden dat er geen uitlogbare materialen worden gebruikt.

Beantwoording en aanpassing

Deze actie volgt later wanneer het terrein wordt heringericht.

7. Onderhoud waterlopen

Reactie

In het kader van de Keur watersysteem geldt er langs de secundaire waterloop onderaan de Mettenijedijk van de planzijde een beschermingszone van 7 m uit de insteek van de waterloop. Indien er aanpassingen plaatsvinden in het kader van de planontwikkeling/herstructurering binnen deze zone is er een watervergunning benodigd.

Beantwoording en aanpassing

Bij aanpassingen binnen de beschermingszone/onderhoudsstrook van 7 meter wordt een watervergunning aangevraagd. Overigens worden de planologische mogelijkheden in deze strook niet verruimd.

8. Relatie met eigendom waterbeheerder

Reactie

Binnen het plangebied aan de noordwestzijde bevindt zich een afvalwatertransportleiding (persleiding) van het waterschap. Aan weerszijden van het plangebied is in het bestemmingsplan Buitengebied de dubbelbestemming Leiding – Riool opgenomen. Daarom dient deze dubbelbestemming conform op de verbeelding met de bijbehorende bestemmingsregels worden overgenomen. Daarnaast is er op de leiding een zakelijk recht gevestigd van 1 m aan weerszijden uit de leiding. De bestemming Groen dient hierop te worden aangepast.

Beantwoording en aanpassing

Op de verbeelding is de bestemming Leiding – Riool opgenomen. De zakelijk rechtstrook wordt niet opgenomen op de verbeelding. dit is een privaatrechtelijke regeling, die niet thuishoort in het bestemmingsplan. De planologische belangen zijn voldoende veilig gesteld door middel van de dubbelbestemming Leiding – Riool.

2.2 Reactie Provincie Zeeland

De provincie heeft per brief op 9 augustus 2021 (ontvangen 8 juli 2021) de volgende reactie ingediend:

1. Recreatie

Reactie

Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding in oppervlakte mogelijk, met een gelijkblijvend aantal eenheden. De uitbreiding met de bestemming verblijfsrecreatie is minder dan 20%. Dat past binnen de Verordening Ruimte provincie Zeeland. Bij paragraaf 3.2.2. Omgevingsverordening Zeeland 2018 staat: Artikel 2.13 Centraal bedrijfsmatige exploitatie en verbod permanent wonen: De verblijfsrecreatieve eenheden en de standplaatsen worden door Camping International centraal bedrijfsmatig geëxploiteerd. Dat is niet voldoende. De provincie verzoekt, conform de Verordening, hiervoor regels op te nemen in het bestemmingsplan in plaats van de huidige tekst.

Beantwoording en aanpassing

De voorwaarde van centraal bedrijfsmatige exploitatie is opgenomen in hoofdstuk 5.3 (specifieke gebruiksregels), lid g.

2. Archeologie en cultuurhistorie

Reactie

De provincie Zeeland heeft in 2010 gereageerd op het toenmalige voorontwerp bestemmingsplan, met name wat betreft de molenbiotoop. In die reactie is aangegeven dat er op de camping geen bebouwing binnen een zone van honderd meter mag worden opgericht die hoger is dan het laagste punt van de verticaal staande wieken. Dit zou een nokhoogte voor de bebouwing betekenen van acht meter (de molen staat op een opgeworpen heuvel). In de Toelichting van het nieuwe ontwerp bestemmingsplan wordt met name in hoofdstuk 3 verwezen naar de situatie omtrent de molenbiotoop, maar concrete uitspraken worden niet gedaan. Er wordt onder andere gesteld dat dit niet van toepassing is op de bestaande

situatie. Het is echter maar zeer vraag wat nu 'nieuw' is en wat 'bestaand', aangezien dit al vanaf 2010 speelt. Het is de provincie niet duidelijk of en wat er in de tussentijd is bijgebouwd en tot welke hoogte. De provincie verzoekt om dit te verduidelijken en aan te vullen.

Beantwoording en aanpassing

Wat betreft de molenbiotoop is niet duidelijk waarop de provincie de conclusie baseert dat binnen 100 meter afstand van de molen bebouwing tot 8 meter opgericht zou mogen worden. De molen staat slechts op een beperkte verhoging. De hoogte van de onderste punt van de staande wiek bedraagt 2 meter boven maaiveld. De omgeving van de molen is wat betreft het windbiotoop echter al in belangrijke mate verstoord. Als gevolg daarvan geeft de Vereniging De Hollandsche Molen dan ook de kwalificatie 'bedenklijk' aan de molenbiotoop. Aan de zuidzijde is camping International aanwezig, aan de noord- en oostzijde gaat het om een aantal woningen en bedrijfsbebouwing. Tegen die achtergrond is in het bestemmingsplan, in overeenstemming met het geldende planologische kader voor de zone tot 100 meter om de molen een maximale bouwhoogte van 4 meter opgenomen. Daarmee wordt de bestaande situatie van de camping bevestigd en wordt geen verdere verslechtering van het windklimaat mogelijk gemaakt. Overigens is hier sinds 2010 geen nieuwe bebouwing opgericht waardoor het windklimaat is verslechterd. Voor het overige deel van de camping wordt een maximale bouwhoogte van 8 meter aangehouden.

3. Archeologie en cultuurhistorie

Reactie

In hoofdstuk 4.3 wordt aandacht besteed aan de aspecten Archeologie en Cultuurhistorie. In hoofdstuk 4.3.1. ontbreekt een verwijzing naar de Erfgoedwet. Ook dient een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart te worden opgenomen. Het plangebied ligt overigens in een zone met een lage archeologische verwachting (Categorie 6), zodat het volledig is vrijgesteld voor wat betreft archeologie.

Beantwoording en aanpassing

De verwijzing naar de Erfgoedwet en een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is opgenomen in de toelichting.

4. Archeologie en cultuurhistorie

Reactie

In hoofdstuk 4.3.2. wordt met name ingegaan op de molen, maar ook de omliggende dijken worden beschreven. De historische boerderijen rondom het plangebied worden niet genoemd. De provincie verzoekt dit alsnog te doen. Ook dient een uitsnede van de Kaart Cultuurhistorie Zeeland te worden opgenomen. De molen is overigens onlangs (2020-2021) gerestaureerd. In de tekst ontbreekt dit, er wordt geadviseerd om dit toe te voegen.

Beantwoording en aanpassing

De Kaart Cultuurhistorie Zeeland inclusief toetsing rondom het gebied is toegevoegd.

5. Regels

Reactie

In de Regels zijn (terecht) geen bepalingen met betrekking tot een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' opgenomen. De provincie adviseert om bij de Bouwregels ten aanzien van de molenbiotoop artikel 4.3 aan te passen. Nu is de volgende bepaling doorgehaald: de hoogte van beplanting bedraagt binnen de vrijwaringszone - molenbiotoop niet meer dan 4 meter en daarbuiten niet meer dan 8 meter.

Beantwoording en aanpassing

In de regels is de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' niet opgenomen. Evenals de opmerking m.b.t. de molenbiotoop.

6. *Verbeelding*

Reactie

Op de Verbeelding is (terecht) geen dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' opgenomen. Op de Verbeelding is de vrijwaringszone - molenbiotoop aangegeven. In de verbeelding/kaart is kennelijk alleen de biotoop tot honderd meter opgenomen en niet tot vierhonderd meter. De afmetingen ontbreken. Het advies is dit aan te vullen.

Beantwoording en aanpassing

Is in de verbeelding aangevuld.

7. *Natuur en landschap*

Reactie

4.2 Ecologie: Bij de conclusie in deze paragraaf wordt nog gesproken over de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. De tekst dient te worden geactualiseerd naar de huidige wetgeving, namelijk de Wet natuurbescherming. In de toetsing Huidige ecologische waarden soortbescherming wordt geconcludeerd dat overige beschermde natuurwaarden niet zijn te verwachten. Niet is aangegeven en onderbouwd op basis waarvan deze niet zijn te verwachten. De provincie adviseert om dit aan te vullen.

Beantwoording en aanpassing

De tekst is geactualiseerd naar de huidige wetgeving. De toetsing voor het onderwerp soortenbescherming is uitgebreid.

8. *Stikstof*

Reactie

In de bijlage is een memo over stikstof opgenomen. De Aeriusberekeningen waarop deze memo is gebaseerd, ontbreken echter. Het verzoek is die alsnog toe te voegen.

Beantwoording en aanpassing

De Aeriusberekeningen zijn toegevoegd.

3. CONCLUSIE

In het definitieve ontwerpbestemmingsplan 'Camping International 2020' zijn de hiervoor beschreven aanpassingen naar aanleiding van de overlegreacties doorgevoerd.