

FACETBEHEERSVERORDENING WONEN TERNEUZEN

Toelichting



RUIMTEMEESTERS

een heldere kijk op de leefomgeving

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied en toepassingsbereik van de facetherziening	3
1.3 Geldende beheersverordeningen	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2. Juridische planbeschrijving	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Opbouw van de regels	6
Hoofdstuk 3. Uitvoerbaarheid	7
3.1 Economische uitvoerbaarheid	7
3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7

Planstatus	vastgesteld
Datum	7 oktober 2021
Plan identificatie	NL.IMRO.0715.BVFWT01-VG01
Auteur(s)	Tessa van Hooijdonk, Koen van Polanen

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Terneuzen wil meer regie krijgen op mogelijke woonvormen welke een ruimtelijke uitstraling hebben die niet altijd past in de omgeving. In de regels van de beheersverordeningen in de gemeente Terneuzen is wel een definitie gegeven van het begrip 'woning', maar niet van het begrip 'wonen'. Tevens is het aantal woningen niet geregeld in de beheersverordeningen en is geen begripsomschrijving van 'huishouden' opgenomen.

De definitie van 'woning' luidt: een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. De bestemming van een bepaald perceel of pand is vaak echter niet 'woning', maar 'wonen'. Dit betekent dat de omschrijving van het begrip 'woning' niet van betekenis is voor de uitleg van het begrip 'wonen' en dat aansluiting moet worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. Omdat ook 'huishouden' niet gedefinieerd is, zijn in dit algemeen spraakgebruik onder 'wonen' diverse uiteenlopende vormen van huisvesting mogelijk. Hieronder vallen ook woonvormen welke niet altijd in de omgeving passen waardoor overlast kan worden veroorzaakt. Om hier beter op te kunnen sturen is een reparatie van de geldende beheersverordeningen nodig.

Met deze facetbeheersverordening worden de geldende beheersverordeningen gerepareerd door onder andere de begrippen 'wonen' en 'huishouden' nader te definiëren en een regeling op te nemen voor het maximaal aantal woningen dat per bouwvlak mogelijk is.

Dit betekent niet dat andere vormen van huisvesting niet mogelijk zijn. Aan vormen van flexibele huisvesting kan nog altijd worden meegewerkt via de mogelijkheden die de Wabo hiervoor biedt met de kleine buitenplanse afwijking (art. 4, bijlage II Besluit omgevingsrecht). Er wordt daarbij afgewogen of deze woonvorm past in de omgeving.

Deze facetbeheersverordening wonen is een partiële herziening welke aanvullend/corrigerend werkt op de geldende beheersverordeningen. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend aan deze partiële herziening en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Plangebied en toepassingsbereik van de facetherziening

Het plangebied en toepassingsbereik van deze facetherziening betreft alle op het tijdstip van de vaststelling van deze verordening vastgestelde beheersverordeningen binnen de gemeente Terneuzen.



Figuur 1: Overzicht grondgebied met vigerende beheersverordeningen

1.3 Geldende beheersverordeningen

De geldende beheersverordeningen (zie navolgende tabel) blijven van kracht, met dien verstande dat aan de regels van die beheersverordeningen regels/begripsbepalingen met betrekking tot wonen worden toegevoegd via voorliggende verordening. In die verordeningen waar al regels/begripsbepalingen zijn opgenomen met betrekking tot wonen komt die regeling te vervallen en daarvoor treedt de regeling uit deze verordening in de plaats. Het betreft de volgende begrippen:

- bestaand aantal woningen;
- hoofdverblijf;
- huishouden;
- wonen;
- woning.

Kernen

Naam:	Vastgesteld op:	IMRO-code:
Beheersverordening Axel	28-01-2016	NL.IMRO.0715.BVAXL01-VG01
Beheersverordening Axel-Zuid	30-05-2013	NL.IMRO.0715.BVAXLZ-VG99
Beheersverordening Hoek	03-07-2018	NL.IMRO.0715.BVHK01-VG01
Beheersverordening Othene	04-06-2015	NL.IMRO.0715.BVOTH01-VG99

Bedrijventerrein

Naam:	Vastgesteld op:	IMRO-code:
Beheersverordening Axelse Vlake	25-06-2013	NL.IMRO.0715.BVAXVL-VG99
Beheersverordening Axelse Vlake – 1 ^e wijziging	29-09-2013	NL.IMRO.0715.BVAXVL02-VG99
Beheersverordening Dow, Mosselbanken en Logistiek Park	09-03-2018	NL.IMRO.0715.BVIDM-VG99
Beheersverordening Oostelijke Kanaaloever	25-06-2013	NL.IMRO.0715.BVOKO-VG99
1 ^e wijziging Beheersverordening Oostelijke Kanaaloever	05-06-2015	NL.IMRO.0715.BVOKO02-VG99
2 ^e wijziging Beheersverordening Oostelijke Kanaaloever	04-06-2014	NL.IMRO.0715.BVOKO03-VG99
3 ^e wijziging Beheersverordening Oostelijke Kanaaloever	15-03-2018	NL.IMRO.0715.BVOKO04-VG01

1.4 Leeswijzer

De toelichting van deze beheersverordening kent een andere opzet dan gebruikelijk omdat er sprake is van slechts een beperkte reparatie van geldende beheersverordeningen. In de toelichting wordt hierna ingegaan op de juridische planbeschrijving (hoofdstuk 2) en de uitvoerbaarheid (hoofdstuk 3).

Hoofdstuk 2. Juridische planbeschrijving

2.1 Inleiding

In voorliggende beheersverordening worden begripsbepalingen opgenomen met de gewenste definiëring voor de begrippen “bestaand aantal woningen”, “hoofdverblijf”, “huishouden”, “wonen” en “woning”. Deze begrippen gaan gelden voor alle onderliggende beheersverordeningen en werken aanvullend op de onderliggende verordeningen waar deze begrippen niet voorkomen, of werken corrigerend waar in de onderliggende verordeningen al definities zijn opgenomen voor deze begrippen en waar deze nieuwe begripsbepalingen anders zijn.

In de onderliggende beheersverordeningen waar de begripsbepalingen hetzelfde zijn treden de nieuwe bepalingen ook in werking, maar verandert er niets.

Ter verduidelijking. Deze regeling verandert niets in bestaande legale en vergunde situaties maar is bedoeld om nieuwe ongewenste situaties te voorkomen. Door de doelstelling van deze verordening (zie het vorige hoofdstuk) is ook de juridische planopzet net even anders dan van een meer reguliere beheersverordening. Voor de regels zelf wordt waar mogelijk wel aangesloten bij de reguliere indeling.

Deze nieuwe/aanvullende begrippen zorgen voor meer duidelijkheid en de mogelijkheid voor de gemeente tot regie op het wel of niet toestaan van de verschillende woonvormen.

2.2 Opbouw van de regels

De regels van voorliggende beheersverordening zijn onderverdeeld in vijf hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Wijziging begrippen
3. Gebiedsregels;
4. Algemene regels;
5. Overgangs-, en slotregels.

De inhoud van deze hoofdstukken is beknopt, maar voldoende: er wordt verwezen naar de onder het facetbeheersverordening liggende beheersverordeningen.

Hoofdstuk 3. Uitvoerbaarheid

3.1 Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een beheersverordening een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In de onderhavige beheersverordening is geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Economische uitvoerbaarheid

Behoudens plankosten, zijn er aan deze facetherziening geen kosten verbonden. De kosten die samenhangen met deze facetherziening komen voor rekening van de gemeente Terneuzen.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraakprocedure

In de Wet ruimtelijke ordening is voor een beheersverordening, in tegenstelling tot een bestemmingsplan, geen procedure vastgelegd. De procedure voor het vaststellen van een beheersverordening is vergelijkbaar met elke andere verordening die de gemeente vaststelt. De gemeente bepaalt zelf welke procedure wordt gevolgd. Voor deze beheersverordening staat de inspraakprocedure niet open. Tegen de vaststelling van een beheersverordening staat ook geen bezwaar of beroep open.