

Notitie ambtshalve aanpassingen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan

'Woonpark Groenevelt II Sluis'

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Ambtshalve aanpassingen	4

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Woonpark Groenevelt II Sluis' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor de realisatie van 36 grondgebonden woningen. Het plangebied is ongeveer 1,3 hectare groot. Momenteel is sprake van onbebouwd gebied, maar kunnen volgens het huidige geldende bestemmingsplan 'Groenevelt Sluis (2006) 37 wooneenheden worden opgericht.

Het nieuwe ontwerp (voorontwerpbestemmingsplan) is daarmee qua woningaantallen wel mogelijk (zelfs 1 minder dan reeds planologisch nu mogelijk). Qua woontypologieën (grondgebonden woningen/appartementencomplex) en qua functie op de ter plaatse geldende bestemmingen niet.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woonpark Groenevelt II Sluis' heeft met ingang van 23 juli 2020 gedurende zes weken (tot en met 2 september 2020) 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 de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer: NL.IMRO.1714.BPGroeneveltII-ON01).

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn nul zienswijzen ingediend. De vooroverlegpartners zijn ook benaderd over de ter inzage legging en zij hebben aangegeven reeds akkoord te zijn. In een eerder stadium van ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn deze partners al benaderd en hebben zij hun vooroverlegreacties ingediend. Deze zijn dus al verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Wel dienen nog een aantal ambtshalve wijzigingen te worden doorgevoerd. Deze zijn van minimale aard, leveren geen verslechtering op voor het plan en worden beschreven en behandeld in deze notitie. Hierin is in een conclusie ook opgenomen op welke wijze de wijziging moet worden doorgevoerd in het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

2. Ambtshalve aanpassingen

- Aspect Water

Met de realisering van het gehele bouwplan wordt ca 6.321 m² extra verharding toegevoegd. In de toelichting paragraaf 5.8 'Water' van het ontwerpbestemmingsplan zijn per abuis 2 verschillende maten opgemeten. In de toelichting zijn opgenomen respectievelijk de maten 7.620 m² en 6.321 m². De eerstgenoemde maat is incorrect. De juiste maat is 6.321 m².

Dit betekent dat de volgende zinssnede, opgenomen in de tabel op blz 32 van de toelichting, als volgt moet worden vervangen:

'Het perceel is een braakliggend terrein van 13.000 m². Met de realisering van de woningen wordt ca. 7.620 m² extra verharding toegevoegd. De exacte oppervlakten kunnen nog wijzigen bij de planuitwerking.'

Deze zinssnede dient te worden vervangen door:
(in rood aangegeven de wijzigingen).

*'Het perceel is een braakliggend terrein van 13.000 m². Met de realisering van de woningen wordt ca. **6.321** m² extra verharding toegevoegd. De exacte oppervlakten kunnen nog wijzigen bij de planuitwerking.'*

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op dit punt **wel** aangepast. De toelichting van het bestemmingsplan moet worden aangepast door op blz 32 van de toelichting onder paragraaf 5.8 Water te vervangen door:

'Het perceel is een braakliggend terrein van 13.000 m². Met de realisering van de woningen wordt ca. 6.321 m² extra verharding toegevoegd. De exacte oppervlakten kunnen nog wijzigen bij de planuitwerking.'

- Aspect toeristische verhuur

De te realiseren woningen hebben de bestemming 'Wonen'. Dit betekent dat de beoogde woningen niet mogen worden gebruikt voor de toeristische verhuur. Dit is vanaf aanvang van de bestemmingsplanprocedure, en ook in de private afspraken met de gemeente (ondertekening intentie-overeenkomst) met de gemeente, de insteek van ontwikkelaar geweest.

Echter is voornoemde niet juridisch geborgd in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan moet in de regels opgenomen worden dat de beoogde woningen niet mogen worden gebruikt voor de toeristische verhuur.

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' in artikel 5 opgenomen. Onder artikel 5.4 zijn de 'specifieke gebruiksregels' opgenomen. In de huidige tekst van het ontwerpbestemmingsplan staat momenteel:

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- b. recreatief gebruik;
- c. garages en bergplaatsen voor handel en distributie van goederen;
- d. kamerbewoning;
- e. uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen.

5.4.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. beroep aan huis, met dien verstande dat:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van het hoofgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m² bedraagt;
 2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
 3. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 4. de woning blijft voldoen aan het woonkarakter van de omgeving;
 5. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
 6. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 7. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur.
- b. het gebruik van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg.

Deze tekst dient te worden vervangen door:
(in rood aangegeven de wijzigingen).

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- b. recreatief gebruik;
- c. garages en bergplaatsen voor handel en distributie van goederen;
- d. kamerbewoning;
- e. uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen.

5.4.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. **het gebruik van de woning voor permanente bewoning en tweedewoninggebruik;**
- b. beroep aan huis, met dien verstande dat:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van het hoofgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m² bedraagt;

2. *het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;*
 3. *geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;*
 4. *de woning blijft voldoen aan het woonkarakter van de omgeving;*
 5. *het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;*
 6. *er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;*
 7. *er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur.*
- c. *het gebruik van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg.*

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op dit punt **wel** aangepast. De regels van het bestemmingsplan moeten worden aangepast door in het artikel 5 'Wonen' de volgende passage op te nemen cq te vervangen door de huidige tekst in het ontwerpbestemmingsplan:

5.4.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. *het gebruik van de woning voor permanente bewoning en tweedewoninggebruik;*
- b. *beroep aan huis, met dien verstande dat:*
 1. *het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m² bedraagt;*
 2. *het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;*
 3. *geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;*
 4. *de woning blijft voldoen aan het woonkarakter van de omgeving;*
 5. *het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;*
 6. *er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;*
 7. *er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur.*
- c. *het gebruik van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg.*

- Begripsbepalingen 'Wonen' en 'woning'

Per abuis zijn in de begripsbepalingen de begrippen 'Wonen' en 'Woning' niet nader gedefinieerd. Dat moet wel gebeuren. Hieronder de tekst welke aansluit op onze actuele bestemmingsplanregeling.

Begrip 'Wonen': het gehuisvest zijn in een woning;

Begrip 'Woning': een (gedeelte van een) gebouw bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op dit punt **wel** aangepast. De regels van het bestemmingsplan moeten worden aangepast door in artikel 1 'Begrippen' de volgende begrippen als zodanig toe te voegen:

1.42 Wonen:

het gehuisvest zijn in een woning;

1.43 Woning

een (gedeelte van een) gebouw bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Opm: Dit betekent dat de telling van artikelnummers logischerwijs ook wijzigt, omdat er nu artikels worden toegevoegd. Hier moet de opsteller van het bestemmingsplan rekening mee houden en het bestemmingsplan hierop correct aanpassen.

- Aspect archeologie

Het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen bevat op het onderdeel archeologie enkele omissies. Onze externe archeoloog heeft geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' niet aansluit op de regeling van het recent onherroepelijk geworden 'Parapluplan Archeologie' (2019) van de gemeente Sluis.

Het specifieke grondgebied van het onderhavige plan Groenevelt ligt in zijn geheel op 1 bestemming, te weten 'Waarde Archeologie 2'. Hierop moet worden aangesloten, hetgeen betekent dat de eerder opgenomen 'Waarde Archeologie 3' (artikel 7) zowel van de verbeelding als uit de planregels moet worden verwijderd.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat de huidige tekst in het ontwerpbestemmingsplan reeds is afgestemd op het eerder geactualiseerde archeologische onderzoek d.d. 8 mei 2020. Het onderzoek is ook reeds toegevoegd aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op dit punt **wel** aangepast. De verbeelding en regels van het bestemmingsplan moeten worden aangepast.

- Verbeelding:

Op de verbeelding moet de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 3' worden verwijderd. Ter plaatse moet de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' worden opgenomen, net als de overige gronden binnen het plangebied.

- Regels:

Artikel 7 'Waarde Archeologie - 3' moet in zijn geheel uit de planregels zoals nu opgenomen in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan worden verwijderd. Dit betekent dat de telling van artikelnummers logischerwijs ook wijzigt, omdat er nu een artikelnummer wegvalt. Hier moet de opsteller van het bestemmingsplan rekening mee houden en het bestemmingsplan hierop correct aanpassen.