gemeente SLUIS

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan de gemeenteraad

ons kenmerk : -BB- - 22-925
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : M.L. de Paauw
doorkiesnummer : 0031652570803
onderwerp : tijdelijk afwegingskader woningbouwplannen.
bijlage(n) : twee

Oostburg, 04-02-2022

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren wij u dat wij een tijdelijk toetsingskader hebben vastgesteld voor de beoordeling van de momenteel voorliggende verzoeken c.q. plannen voor woningbouw. Daarmee beogen wij de verzoekers sneller te kunnen beantwoorden en daarmee ook sneller duidelijkheid te kunnen geven. Wij handelen hiermee in lijn met de kaders zoals in de gemeenten Terneuzen en Hulst worden toegepast. Het betreffende document en de bijlage is bij deze brief gevoegd.

Wij benadrukken dat dit afwegingskader bedoeld is als tussenstap voor plannen die al voorliggen. Voor nieuwe en grotere aanvragen is een definitief afwegingskader nodig. Dit kader moet aansluiten op de ambitie in het woonbeleid, welke ambitie onderdeel is van de Verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen.

Behalve dit laatste is voor de uitwerking van het definitief kader ook de uitwerking van de acties van het Plan van aanpak plancapaciteit relevant. Direct van belang zijn de inventarisatie plancapaciteit in de geldende bestemmingsplannen en het onderzoek naar het aan de permanente woningvoorraad onttrekken van de bestaande tweede woningen. Dit zijn lopende processen die niet binnen de nu lopende raadsperiode zullen worden afgerond.

Het definitief afwegingskader willen wij zo spoedig mogelijk na het aantreden van de nieuwe raad in ontwerp voorleggen voor het vrijgeven voor inspraak.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue

Tijdelijk afwegingskader nieuwe woningbouwplannen.

Doel.
Voor de behandeling van voorliggende woningbouwplannen welke niet rechtstreeks vergunbaar zijn, is een tijdelijk afwegingskader opgesteld. Dit kader heeft als doel een duidelijke basis te hebben voor de beoordeling van bedoelde plannen.

Artikel 1. Algemeen

1. Basisprincipe bij de toepassing van dit afwegingskader is de hoofdlijn:
   a. Rijks-, provinciaal en regionaal beleid;
   b. Ruimtelijke- en maatschappelijke belangen.
2. Medewerking kan worden verleend aan een initiatief tot het bouwen van één of meerdere nieuwe woningen dan wel het omzetten van (een) bestaand gebouw tot één of meerdere woningen, indien:
   a. deze worden gerealiseerd binnen het bestaand bebouwd gebied van een kern in de gemeente Sluis;
   b. deze worden gerealiseerd in een 'compensatie' situatie;
   c. deze benodigd zijn voor het kunnen behouden van karakteristieke beeldbepalende bebouwing;
   d. daarmee een bedrijfsbestemming kan worden gesaneerd;
   e. sprake is van een bijzondere woonvorm, zoals bijvoorbeeld huisvesting voor arbeidsmigranten of mantelzorg;
   f. sprake is van het kunnen oplossen van een ruimtelijk probleem.
3. Voor de beoordeling of verzoeken vallen binnen de grens bestaand bebouwd gebied wordt kaart 19 (ruimtelijke functiekaart)[1] van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 gehanteerd;
4. Bij toepassing van het bepaalde in lid 2 dient het plan te voldoen aan alle onderstaande kwalitatieve basisvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit blijkend uit een door de initiatiefnemer te overleggen ruimtelijke onderbouwing:
   a. De ruimtelijke impact van het initiatief is niet te groot. De omgeving mag geen overlast of verstoring ondervinden van het voorgenomen project. Aspecten zijn o.a. verkeersoverlast, bezonning/beschaduwing, inkijk/privacy, welstandsexcessen;
   b. Op eigen erf dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Parkeren van auto's en fietsen alsmede het opstellen van vuilcontainers mag de openbare ruimte niet belasten;
   c. Het plan moet goed aansluiten op de omgeving. Het project vereist een goede landschappelijke inpassing door middel van groene terreininrichting te krijgen indien de locatie dit vereist;
   d. Voldaan dient te worden aan de regelgeving vanuit overige beleidsvelden (milieu, externe veiligheid, archeologie etc.).
5. Bij toepassing van het bepaalde in lid 2 dienen de wooneenheden als nultredenwoningen[2] c.q. als levensloopgeschikte-/levensloopbestendige woningen[3] te worden gerealiseerd.

---

[1] *Zie bijlage 1.*

[2] *Nultredenwoningen: in een nultredenwoning zijn woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar. Dit kan zowel een grondgebonden woning als een appartement betreffen.*

[3] *Levensloopgeschikte woning/Levensloopbestendige woning: een woning die al geschikt is (of eenvoudig aan te passen) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Zo voldoet de woning in alle levensfasen aan de behoeften die de bewoner dan heeft.*

Artikel 2. 'Compensatie' – regeling

1. Medewerking kan worden verleend aan de bouw van woningen wanneer deze worden gerealiseerd ter compensatie van bestaande woningen die op de locatie of elders aan de woningvoorraad worden onttrokken.
2. Van deze 'compensatie' - regeling kan gebruik worden gemaakt, indien:
   a. de sanering van de ingebrachte bebouwing via een privaatrechtelijke overeenkomst is gegarandeerd;
   b. het aantal toe te voegen wooneenheden in verhouding staat tot de omvang van het pand/perceel[4];
   c. de noodzaak van het aantal toe te voegen wooneenheden financieel wordt aangetoond.

Artikel 3. Karakteristiek of beeldbepalende bebouwing

1. Wanneer sprake is van het kunnen behouden van karakteristieke of beeldbepalende bebouwing kunnen intern extra wooneenheden worden gerealiseerd, indien:
   a. aangetoond wordt dat dit noodzakelijk is om het pand te behouden;
   b. de karakteristieke kenmerken van het pand blijven behouden;
   c. het aantal toe te voegen wooneenheden dient in verhouding te staan tot de omvang van het pand[5];
   d. het aantal eenheden wordt onderbouwd vanuit het oogpunt van behoud van het pand.
2. Hiervan kan gebruik worden gemaakt indien het pand is aangewezen als monument, dan wel wanneer het pand is opgenomen op de inventarisatielijst voor monumenten c.q. niet als monument aangewezen beeldbepalende panden.

Artikel 4. Bedrijfssanering

Wanneer sprake is van het saneren van een bedrijf kunnen extra woningen worden gerealiseerd dan wel kan worden meegewerkt aan het omzetten van de bestemming. Medewerking hieraan kan worden verleend wanneer:

1. de sanering van het eigenlijke bedrijf en de bedrijfsbestemming via een privaatrechtelijke overeenkomst is gegarandeerd;
2. sprake is van het omzetten van een bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' en:
   a. het aantal toe te voegen wooneenheden in verhouding staat tot de omvang van het pand/perceel[6];
   b. de noodzaak van het aantal toe te voegen wooneenheden financieel wordt aangetoond.

Artikel 5 . Bijzondere woonvorm

1. Wanneer sprake is van een bijzondere woonvorm kunnen in een bestaande woning of een bij de woonbestemming behorend bijgebouw intern extra wooneenheden worden gerealiseerd, indien:
   a. aangetoond wordt dat het initiatief voorziet in een lokale behoefte;
   b. voldaan wordt aan de bepalingen uit het Bouwbesluit;
   c. er toezicht en beheer is gegarandeerd.
2. Wanneer sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten in niet-zelfstandige wooneenheden dient in aanvulling op het in lid 1 bepaalde onder a. t/m c. het aantal m^2 aan slaap- en verblijfsruimten exclusief de sanitaire ruimte en keuken tenminste 10 m^2 per persoon te bedragen.
3. Wanneer sprake is van mantelzorg is toevoeging van maximaal 1 wooneenheid mogelijk:

---

[4] *Het maximaal aantal wooneenheden wordt berekend aan de hand van de formule: oppervlakte bouwvlak x gemiddelde van goothoogte-nokhoogte uit geldend bestemmingsplan → maximaal toegestane bouwvolume (m^3) → gedeeld door norm inhoud prijsklasse (goedkoop: 300 m^3; midden: 400 m^3; duur: 500 m^3)*

[5] *zie voetnoot 4.*

[6] *zie voetnoot 4.*

a. op basis van een doktersverklaring dan wel een indicatie van het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg);
b. de voor mantelzorg aangepaste ruimten mogen niet worden voorzien van een eigen huisnummer
c. de ontheffing wordt verstrekt als een persoonsgebonden beschikking aan de mantelzorgontvanger.

Artikel 6. Ruimtelijk probleem
Ruimtelijke problemen zoals leegstand en/of verpaupering van bestaande panden kunnen aanleiding zijn de bouw van één of meerdere nieuwe wooneenheden dan wel het omzetten van het bestaande gebouw in één of meerdere wooneenheden toe te staan.

Artikel 7. Weigeringsgronden
Geen medewerking verleend wordt aan:
a. het opvullen van open plekken in een lintbebouwing, tenzij sprake is van toepassing van de 'compensatie' – regeling als genoemd in artikel 2;
b. het (al dan niet in combinatie met perceelsplitsing) realiseren van één of meerdere extra woningen op grote percelen, tenzij sprake is van toepassing van de 'compensatie'-regeling als genoemd in artikel 2.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 25 januari 2022

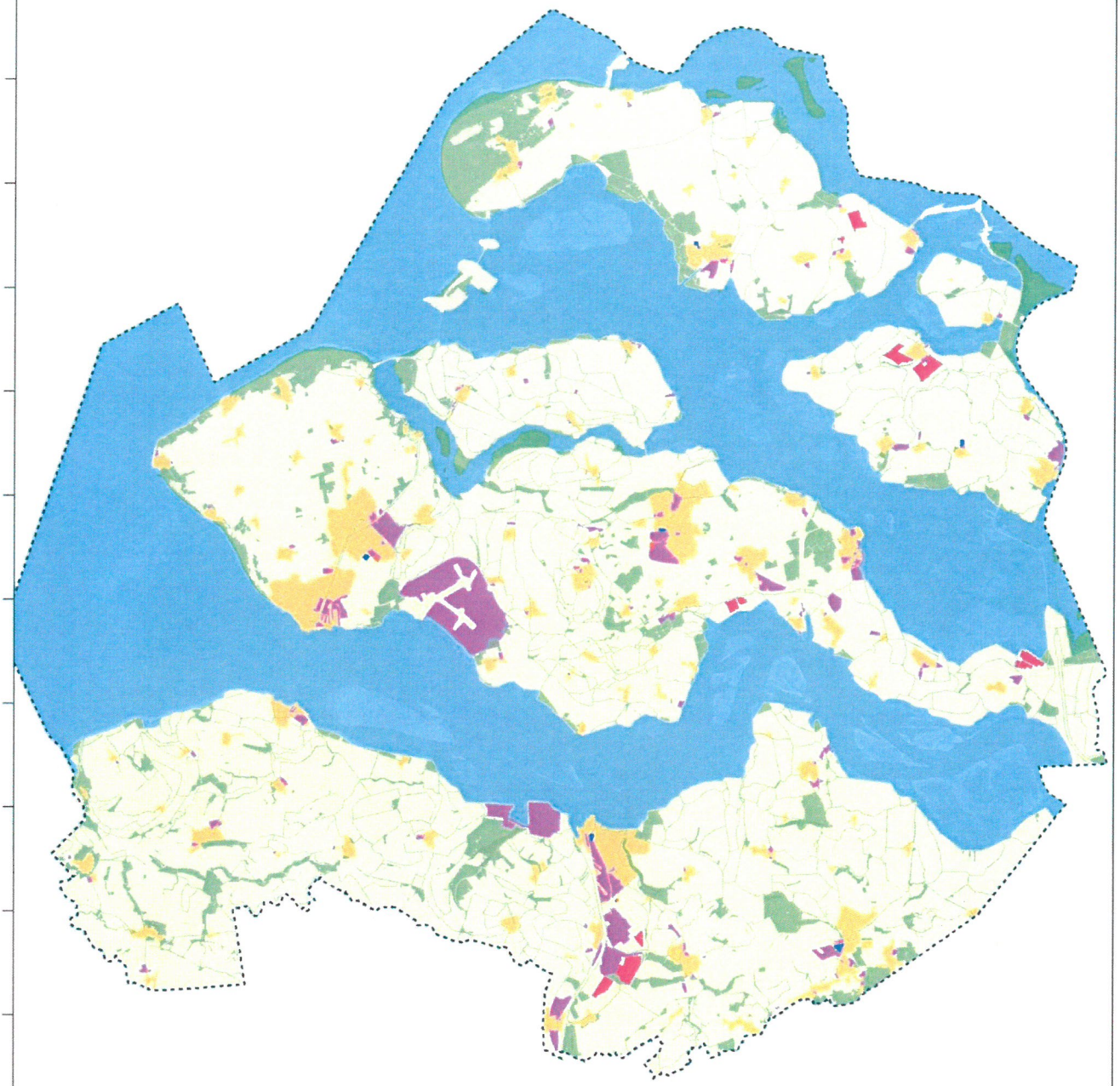
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,
S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,
mr. M.M.D. Vermue

Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018

Kaart 19 - Ruimtelijke functiekaart



Legenda

- EHS op het land
- Leisure
- Detailhandel
- Glastuinbouwconcentratiegebieden
- Bedrijventerrein
- Bestaand bebouwd gebied
- Deltawateren
- Landelijk gebied

N

Schaal: 1:350.000

0 5 10

Kilometers

Provincie Zeeland