Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
‘Quarles van Uffordstraat 20 Groede’

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 22 september 2022

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Overzicht ingediende zienswijzen 4
3. Ambtshalve aanpassingen 6
3.1 Permanente bewoning nieuwbouwwoning 6

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Quarles van Uffordstraat 20 Groede’ voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het perceel Quarles van Uffordstraat 20 te Groede.

Het perceel Quarles van Uffordstraat 20 te Groede is het perceel van de voormalige gemeentewerkplaats. Het initiatief is erop gericht om de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel te saneren. Daarvoor in de plaats worden vier woningen gerealiseerd in de vorm van twee twee-onder-één-kapwoningen.

Ontwerpbestemmingsplanfase

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van 26 mei 2022 gedurende zes weken (tot en met 6 juli 2022) 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 de Staatscourant, het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad en de gemeentelijke website. Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714.bpqvanustr20-ON01.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ingekomen. De zienswijze wordt 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.

Daarnaast geeft het plan aanleiding tot twee ambtshalve wijzigingen. Deze zijn opgenomen onder het hoofdstuk `ambtshalve wijzigingen`.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In dit overzicht van beantwoording worden indieners van zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Reclamant	**Naam**	**Adres**	**Postcode**	**Plaats**	**Datum ontvangst**
1	Stedin	Blaak 8	3011 TA	Rotterdam	30 mei 2022 (poststuknr.: 20.0004696)

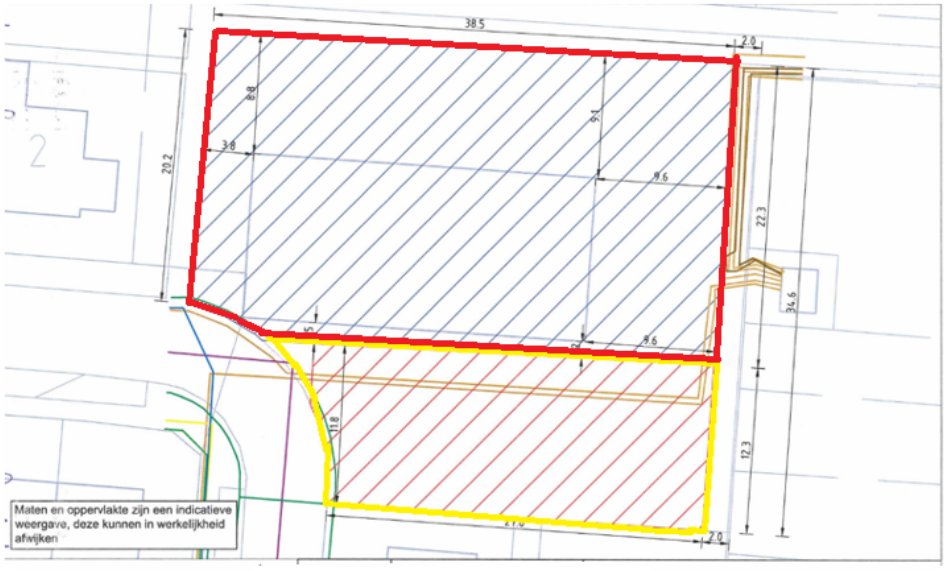
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 26 mei 2022 tot en met woensdag 6 juli 2022 ter inzage gelegen. Op grond van dit criterium is de zienswijze dan ook ontvankelijk.

Zienswijze Stedin

De gemeente Sluis valt in het verzorgingsgebied van netbeheerder Stedin. In het plangebied liggen zowel kabels en leidingen in de ondergrond als een transformatiestation. Meerdere kabels in het perceel zijn aangesloten op dit transformatorstation. Zover Stedin uit de verbeelding van het bestemmingsplan kan halen, lijken de aldaar gelegen kabel(s) te zijner tijd in de bestemming verkeer komen te liggen en gedeeltelijk in de bestemming tuin.
Het perceel is nu nog van de gemeente. Voor Stedin is niet duidelijk welk deel nog in eigendom blijft van de gemeente dan wel welk deel wordt 'terug' verkocht. Stedin heeft de voorkeur om de kabels zoveel mogelijk in de publieke gronden te leggen en te behouden. De ligging van de huidige kabels en leidingen en de plaatsing van het transformatorstation is in overeenstemming met de gemeente tot stand gekomen. Het is niet wenselijk over dergelijke infrastructuur te bouwen daar de leveringszekerheid ofwel de ongestoorde ligging hiermee in het geding komt. De assets dienen daarom ook te allen tijde vrij toegankelijk en bereikbaar te blijven in de nieuwe situatie.

<u>Beantwoording</u>
Op onderstaande afbeelding is een onderscheid gemaakt tussen het te verkopen gedeelte van de grond (rood gearceerd) en het gedeelte dat openbaar gebied blijft (geel gearceerd). Op de afbeelding is zichtbaar gemaakt dat de aanwezige kabels en leidingen die in het gebied lopen grotendeels in het openbare gebied liggen.

Kaart plangebied



te verkopen + openbare gedeelte vormen samen het plangebied

Slechts een klein gedeelte van de leidingen ligt in het te verkopen gedeelte. Dit heeft te maken met de locatie van het transformatorstation. Daarom is in de koopovereenkomst die gesloten is tussen koper en gemeente opgenomen dat de koper bekend is met de aanwezigheid van kabels en leidingen in het verkochte. De koper verleent daarom een opstalrecht nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 101 e.v.

van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, inspecteren, onderhouden, herstellen, uitbreiden, vervangen, verleggen en verwijderen van in, op en/of boven de grond aangebrachte kabels, leidingen, lijnen, masten en/of andersoortige opstallen met bijbehoren. Het recht voor wat betreft laagspanningskabels wordt in het bijzonder gevestigd op en beperkt tot een strook grond met een lengte van 10 meter en een breedte van 2 meter aan weerszijden van de hartlijn van het werk. Deze strook heeft dus een totale breedte van 4 meter.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft **geen** aanpassing naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

3. Ambtshalve aanpassingen

3.1 Permanente bewoning nieuwbouwwoning

Voor het perceel Quarles van Uffordstraat 20 te Groede wordt de bestemming 'Wonen' toegekend. In artikel 4.4.2a. van het bestemmingsplan is de bepaling 'tot het verboden gebruik wordt niet gerekend het gebruik van de woning voor permanente bewoning en tweedewoninggebruik opgenomen. Door deze bepaling mogen de nieuwbouwwoningen die mogelijk gemaakt worden zowel gebruikt worden voor permanente bewoning als voor tweedewoninggebruik. Dit is overeenkomstig hetgeen is opgenomen in de structuurvisie 'Krachtig Verbonden 2021 -2026' die op 25 februari 2021 is vastgesteld door de raad. De raad ziet echter reden om hiervan af te wijken.

Bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Zwinstraat 11 Retranchement / Cadzandseweg Nieuwvliet' in haar vergadering van 23 juni 2022 heeft de raad het volgende amendement aangenomen:

"In het coalitieakkoord gemeente Sluis 2022-2026 "Strategie met ambitie" is opgenomen dat:

- *Wonen randvoorwaardelijk is voor de economische ontwikkeling, arbeidsmarkt en leefbaarheid;*
- *Arbeidskrachten in de nabijheid van hun werk op een betaalbare manier moeten kunnen wonen om vacatures in te kunnen vullen;*
- *Voor het behoud van voorzieningen zoals winkels, scholen en verenigingen voldoende gebruikers nodig zijn om de kwaliteit en betaalbaarheid te garanderen;*

Hieruit voortvloeiend is in het coalitieakkoord "Strategie met ambitie" opgenomen dat:

- *Nieuwbouw voor permanente bewoning is.*
- *Woningen in de kernen primair bedoeld zijn als hoofdverblijf;*
- *We op de woningmarkt speciale aandacht voor jongeren hebben;*
- *Het bezit en gebruik van woningen als tweede woning en voor toeristische verhuur wordt teruggedrongen;*

Daarom is in het coalitieakkoord "Strategie met ambitie" onder "Instrumentaria Tweede woningen en Toeristische verhuur" onder andere aangekondigd dat:

- *Wij voorkomen dat woningen die geschikt en gewild zijn voor permanente bewoning worden gebruikt als tweede woning. Uitbreiding van de Huisvestingsverordening is daarvoor een goed instrument;*
- *In die verordening zal worden opgenomen dat iedere woning, bij verkoop, op de markt voor permanente bewoning (terug)komt;*

De voorbereiding om het nieuwe beleid met betrekking tot wonen, zoals aangekondigd in het coalitieakkoord "Strategie met ambitie", in te voeren loopt;

Concludeert dat:
Het ongewenst is dat, terwijl al bekend is dat er nieuw beleid komt dat dit onmogelijk moet maken, er nu nog nieuwe woningen in gebruik worden genomen als tweede woning;"

Nu het beleidsvoornemen bekend is waarin opgenomen is dat nieuwe woningen enkel gebruikt mogen ten behoeve van permanente bewoning en lettende op consequente besluitvorming is de raad van mening dat het onwenselijk is dat nieuwbouwwoningen weg kunnen lekken naar de tweede woningmarkt. Hierop lettende heeft de raad besloten om de regel toe te voegen dat de nieuwbouwwoningen die mogelijk worden gemaakt op het perceel Quarles van Uffordstraat 20 te Groede uitsluitend gebruikt mogen worden voor permanente bewoning. Hierop lettende heeft de raad besloten om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat dit als zodanig wordt geborgd.
Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen gewijzigd:

- Ter plaatse van het bouwvlak behorende bij de bestemming 'Wonen' wordt de volgende functieaanduiding opgenomen op de verbeelding: 'specifieke vorm van wonen – 1'.
- Aan artikel 4.4.2 van de regels wordt het volgende lid toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -1' is uitsluitend permanente bewoning van de woningen toegestaan.
- In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt de volgende alinea toegevoegd aan paragraaf 2.3 gemeentelijk beleid – alinea 'Krachtig Verbonden 2021 – 2025':
  "*Op dit moment wordt een nieuw woonbeleid voorbereid voor de gemeente Sluis ter uitvoering van het coalitieakkoord. Het voornemen in het coalitieakkoord is om geen nieuwe tweede woningen mogelijk te maken. Vooruitlopend op het nieuwe woonbeleid is het onwenselijk dat nieuwbouwwoningen gebruikt mogen worden als tweede woning. Hierop lettende wordt uitsluitend permanente bewoning toegestaan bij de nieuwbouwwoningen die mogelijk gemaakt worden ter plaatse van het perceel 'Quarles van Uffordstraat 20 Groede'.*

3.2 Verbeelding

Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is ter hoogte van de bestemming 'Verkeer' per abuis een hoekje uit het plangebied niet opgenomen. Het betreft het gedeelte in de linkerbovenhoek van de bestemming 'Verkeer'.
Hiermee zou een gedeelte van de bestemming 'Bedrijf' zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis' behouden blijven. Dit is geen wenselijke situatie. Daarom wordt de verbeelding aangepast en wordt de bestemming 'Verkeer' ook hier opgenomen.