

Notitie beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan 'Kom IJzendijke' (NL.IMRO.1714.bpkomijzendijke-VO01)

Sluis, oktober 2022

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' (NL.IMRO.1714.bpkomijzendijke-VO01) is opgesteld en in procedure gebracht. Het bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de kern IJzendijke. Het voorliggende bestemmingsplan is in hoofdzaak een zogenaamd conserverend bestemmingsplan. Uitgangspunt bij een dergelijk bestemmingsplan is dat de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk worden gecontinueerd. Daarnaast worden de bouw- en gebruikswijzigingen die in de loop der jaren in afwijking van het nu vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan, geformaliseerd.

Het bestemmingsplan vervangt het voor de kern IJzendijke vigerende bestemmingsplan 'Kom IJzendijke', vastgesteld d.d. 28 februari 2008 en bekrachtigd in een beheersverordening op 13 maart 2018. Het plangebied omvat de gehele kom van IJzendijke, met uitzondering van het bedrijventerrein aan de westkant van de stad. Het planologisch kader voor dit bedrijventerrein is elders vastgelegd. Naast vrijwel de gehele kern wordt ook het postzegelbestemmingsplan 'Bushalte IJzendijke', vastgesteld d.d. 25 oktober 2018, integraal meegenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt een klein gedeelte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, vastgesteld d.d. 23 juni 2011, meegenomen om zo aansluiting te zoeken bij de feitelijke situatie.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' (NL.IMRO.1714.bpkomijzendijke-ON01) heeft in de periode van 9 juni 2022 tot en met 20 juli 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft op 8 juni 2022 publicatie in het Gemeenteblad en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn 3 inspraakreacties en 1 vooroverlegreactie ingekomen. Deze inspraakreacties zijn allen tijdig ingediend en in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. De vooroverlegreactie van de Provincie Zeeland vormt de uitwerking van het verplichte overleg met de vooroverlegpartners en wordt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Tenslotte is een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de reacties gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

Daarnaast is er aanleiding om enkele ambtshalve aanpassingen te verwerken in het bestemmingsplan. Een overzicht hiervan is eveneens in dit document opgenomen.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens 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 inspraakreacties daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

2. Overzicht ingediende inspraak- en vooroverlegreacties

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn 3 inspraakreacties en 1 vooroverlegreactie ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de inspraakreacties opgenomen.

Reclamant	NAW gegevens	Datum ontvangst
1.	Reclamant 1	4 juli 2022 (poststuknummer: 22.6093)
2.	Gedeputeerde Staten van Provincie Zeeland	7 juli 2022 (poststuknummer: 22.6247)
3.	Reclamant 2	19 juli 2022 (poststuknummer: 22.6700)
4.	Reclamant 3	20 juli 2022 (poststuknummer: 22.6717)

Naast deze inspraakreacties op grond van de Inspraakverordening gemeente Sluis, hebben wij een vooroverlegreacties ontvangen in de zin van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland hebben een vooroverlegreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke'. Door het Dagelijks Bestuur van het Waterschap Scheldestromen is geen vooroverlegreactie ingediend.

Ontvankelijkheid inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' heeft met ingang van 9 juni 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, dus tot en met woensdag 20 juli 2022. De inspraakreacties zijn binnen de termijn dat het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' ter inzage heeft gelegen, ontvangen en zijn zodoende ontvankelijk gelet op het bepaalde in de Awb, de Inspraakverordening gemeente Sluis en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3. Samenvatting inspraakreacties en vooroverlegreacties

1. Samenvatting inspraakreactie reclamant 1

1) Reclamant is eigenaar van het pand aan Markt 7. Aan de voorzijde van dit pand is een strook van circa 81 cm vanuit de gevel in eigendom. De strook loopt niet helemaal recht.

In het voorontwerpbestemmingsplan is deze strook niet aangegeven en dus oogt het alsof dit geen eigendom van de reclamant is. Dit terwijl bij andere percelen er een witte dunne lijn is aangegeven als scheiding van wat privé eigendom is en wat eigendom van de gemeente. Of het privé deel is aangegeven door het geel te kleuren. Reclamant verzoekt daarom om in het definitieve plan duidelijk aan te geven dat deze strook geen eigendom is van de gemeente, maar privé-eigendom.

2) Op het gehele terrein zijn plantenbakken gerealiseerd en die wil de reclamant graag behouden op eigen grond.

2. Samenvatting vooroverlegreactie Provincie Zeeland

Deze inspraakreactie is door de provincie Zeeland ingediend als vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

1) Voor de bestaande natuurgebieden zoals deze zijn aangeduid in het Natuurnetwerk Zeeland is de bestemming Groen niet in overeenstemming met hetgeen is aangegeven in artikel 2.23.1 van de Omgevingsverordening Zeeland. Deze gebieden dienen primair de bestemming Natuur of Bos te krijgen. Daarnaast ontbreken een omgevingsvergunningstelsel en afwegingskader ter bescherming van de aanwezige waarden.

2) Voor agrarisch gebied van ecologische betekenis geldt dat op grond van artikel 2.24 van de Omgevingsverordening Zeeland naast de agrarische bestemming tevens de ecologische waarde in de bestemmingsomschrijving tot uitdrukking komt. In de bestemming Agrarisch, met functie-aanduiding 'specifieke vorm van waarde – landschap', is dat niet het geval. Hier worden de landschappelijke en cultuurhistorische waarden genoemd, maar niet de ecologische waarden. Daarnaast beperkt de omgevingsvergunning zich tot beplanting en het graven en dempen van sloten en worden andere werken niet meegenomen die ook relevant zijn voor de te beschermen waarden. Tenslotte beperkt het afwegingskader zich tot de aangrenzende bestemmingen en niet tot het gebied waarop de bestemming en functieaanduiding van toepassing is.

3) Zowel de bestemming 'Groen' als de bestemming 'Agrarisch' met functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – landschap' voldoen niet aan artikel 2.23 en 2.24 van de Omgevingsverordening 2018. Het plan dient op deze punten te worden aangepast.

3. Samenvatting inspraakreactie reclamant 3

Op het perceel Koninginnestraat 37 is in de beheersverordening de bestemming Horeca en Woondoeleinden opgenomen. Op basis hiervan zijn op het perceel horecabedrijven tot categorie 1B toegestaan en wonen. Op dit moment staat het bestemmingsplan dus ook alleen wonen toe zonder dat er een horecazaak wordt uitgbaat.

In het voorontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt is aan het perceel Horeca toegekend met de functieaanduiding 'wonen'. Dit wil zeggen dat er maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan. Dit is een afwijking ten opzichte van het huidige bestemmingsplan omdat een woning dan alleen is toegestaan als er daadwerkelijk een actief horecabedrijf. Reclamant ziet de wijziging op het perceel als een beperking omdat de mogelijkheid tot alleen wonen komt te vervallen.

4. Samenvatting inspraakreactie reclamant 4

De bestemming van de garageboxen in de Slachthuisstraat lijken van bestemming Garage in de beheersverordening naar bestemming Wonen met functieaanduiding 'garage' te gaan in het

bestemmingsplan. Het perceel van reclamant grenst aan deze kavels en hij vraagt zich daarom af of het bestemmingsplan het mogelijk maakt dat er woningen op de huidige locatie van de garageboxen gerealiseerd kunnen worden. Voor woningen is in het voorontwerpbestemmingsplan een goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter opgenomen, wat hier dan wellicht ook tot de mogelijkheden zou gaan behoren.

4. Beantwoording inspraakreacties en vooroverlegreacties

1. Beantwoording inspraakreactie 1

1) Een bestemmingsplan is vanuit het publiekrecht een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouw mogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Publiekrecht gaat over de relatie tussen burgers/bedrijven en de overheid. Privaatrecht gaat over de relatie tussen burgers/bedrijven en andere burgers en bedrijven.

Grondeigendom wordt privaatrechtelijk geregeld. Omdat het bestemmingsplan een publiekrechtelijk instrument is, worden er in een bestemmingsplan geen eigendommen weergegeven. Dat een strook in eigendom van de reclamant niet in het bestemmingsplan is aangegeven betekent dus niet dat deze niet in privé-eigendom zou kunnen zijn.

Daarnaast wordt door reclamant aangegeven dat privé-eigendommen in het bestemmingsplan worden aangegeven door deze geel te kleuren. Op basis van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) moeten bestemmingsplannen altijd op dezelfde manier worden opgebouwd. Aan iedere hoofdcategorie bestemmingen is een bepaalde kleur toegekend. De kleur geel wordt gebruikt voor percelen met de hoofdbestemming 'Wonen'. De kleur lichtroze – die van toepassing is op het perceel van reclamant – is bedoeld voor de hoofdbestemming 'Centrum'. De gebruikte kleuren zijn dus geen weergave van openbaar en privaat terrein.

2) De (eventuele) plaatsing van de plantenbakken kan vergunningsvrij worden gerealiseerd met betrekking tot hetgeen opgenomen is in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op grond van het terrassenbeleid van de gemeente Sluis dient voor de plaatsing van een terrasafscherming een vergunning aangevraagd te worden op grond van de Algemene Plaatselijk Verordening gemeente Sluis. Dit staat los van het voorliggend bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie.

2. Vooroverlegreactie Gedeputeerde Staten van Provincie Zeeland

1) Op 5 juli 2022 is door Gedeputeerde Staten de Planwijziging 2022 Natuurbeheerplan en 9^e wijziging Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is zowel het gebied tussen de Nieuwedijk in het zuiden en de voetbalvelden in het noorden als het gebied ten noorden van de Middenweg aangeduid als Bestaande Natuur. Op basis van de Provinciale Omgevingsverordening 2018 dient in bestemmingsplannen de als 'Bestaande Natuur' aangewezen gebieden de bestemming Natuur of Bos te worden aangewezen. Bestaande gebruik en bestaande bebouwing mogen daarbij positief worden bestemd. De wezenlijke kenmerken en waarden zijn de huidige en potentiële waarden, gebaseerd op de natuurdoelen voor het gebied. In het bestemmingsplan mogen geen bestemmingen aangewezen worden of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de wezenlijke kenmerken of waarden per saldo significant worden aangetast. Ook mag de bestemming niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden of tot een significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Zeeland.

Om de aanwezige en potentiële kenmerken van het gebied te beschermen en te behouden dient een omgevingsvergunningsplicht voor werken en werkzaamheden (aanlegvergunningplicht) te worden opgenomen in het bestemmingsplan voor deze gebieden. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' worden deze percelen bestemd met de bestemming 'Natuur', waaraan een aanlegvergunningplicht wordt gekoppeld ter bescherming van de aanwezige en potentiële natuurwaarden. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de bestemmingsplanregeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2^{de} herziening)'.

2) Ook voor de aangewezen gebieden 'Agrarisch gebied met ecologische betekenis' dienen de wezenlijke kenmerken en waarden beschermd te worden. In een bestemmingsplan worden daarom geen bestemmingen toegekend die het mogelijk maken dat de wezenlijke kenmerken of waarden van de aangegeven gebieden per saldo significant worden aangetast. Op basis van bijlage 10 bij de Provinciale Omgevingsverordening is het gebied ten westen van de wallen van IJzendijke gedeeltelijk aangewezen als Agrarisch gebied met ecologische betekenis. Dit dient daarom in het bestemmingsplan als zodanig te worden verwerkt. Ook hier dient voor het beschermen en behouden van de aanwezige en potentiële kenmerken van het gebied een aanlegvergunningplicht te worden opgenomen. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de aanlegvergunningsplicht zoals deze is opgenomen voor de soortgelijke bestemming uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2^{de} herziening)'.

3) Voor beantwoording van dit punt verwijzen we naar punt 1 en 2.

Naar aanleiding van de ingediende vooroverlegreactie wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast:

1) Percelen die aangeduid zijn in de Omgevingsverordening Zeeland 2018 met 'Bestaande Natuur' worden bestemd met de bestemming 'Natuur'. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2^{de} herziening)'. In de toelichting op het bestemmingsplan zal bij de bestemming 'Natuur' worden opgenomen dat een omgevingsvergunningstelsel voor werken / werkzaamheden wordt opgenomen ter bescherming van de aanwezige natuurwaarden in het desbetreffende gebied.

2) Aan het gebied dat in de Provinciale Omgevingsverordening is aangewezen als Agrarisch gebied met ecologische betekenis wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden' toegekend.

3) Voor de gebieden met de bestemming Natuur als het gebied met de bestemming Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden wordt onderstaand omgevingsvergunningstelsel voor werken / werkzaamheden opgenomen:

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur en/of Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;*
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;*
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;*
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;*
- e. het aanleggen van dammen, kades, duikers, vlonders, schoeiingen of aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen;*

Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod in bovengenoemd lid is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;*
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;*
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;*

Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in genoemd lid zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, landschaps- en / of cultuurhistorische waarden:

- a. niet worden aangetast of;*
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zo nodig compenserende maatregelen worden getroffen.*

Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 1 wordt het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 1 wordt voldaan.

3. Beantwoording inspraakreactie 2

Door de toevoeging van de functieaanduiding 'Wonen' aan de bestemming 'Horeca' gelegen op het perceel Koninginnestraat 37 te IJzendijke werd beoogd om het gebruik van dit object als (zelfstandig) burgerwoning mogelijk te maken. Dit in overeenstemming met de voorgaande bestemming zoals was opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom IJzendijke' vastgesteld d.d. 28 februari 2008 zoals van toepassing verklaard in de beheersverordening 'Kom IJzendijke' vastgesteld d.d. 13 maart 2018.

Lettende op het bovenstaande leidt deze inspraakreactie niet tot aanpassing van het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan.

4. Beantwoording inspraakreactie 3

De beheersverordening Kom IJzendijke met onderliggend bestemmingsplan is vastgesteld in 2008. Ten tijde van de vaststelling was het mogelijk om een aparte bestemming Garageboxen op te nemen. Na vaststelling is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) in werking getreden. In deze Standaard zijn de verplichte bestemmingen opgenomen die bij nieuwe bestemmingsplannen gebruikt moeten worden (zoals Wonen, Recreatie of Natuur). De bestemming garageboxen is hierin niet opgenomen en kan daarom als zodanig niet meer gebruikt worden. Daarom is er in het voorontwerpbestemmingsplan voor gekozen om de hoofdbestemming Wonen aan het perceel Slachthuisstraat toe te kennen met de aanduiding 'garagebox'. Dit omdat deze bestemming het beste aansluit bij de feitelijke situatie.

In de regels is onder artikel 15.1.1.c opgenomen dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' uitsluitend gebruikt mogen worden voor garageboxen. In artikel 15.2.2 is opgenomen dat garageboxen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer bedragen dan 3 meter, tenzij op de verbeelding een andere goot- en/of bouwhoogte is aangegeven;
- de breedte van één garagebox mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Hoewel uit de bovengenoemde planregels al volgt dat het niet is toegestaan om de garageboxen te gebruiken als woning wordt in de gebruiksregels bij de bestemming 'Wonen' dat bewoning van de garageboxen niet is toegestaan.

5. Ambtshalve aanpassingen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' wordt op de volgende onderdelen ambtshalve aangepast:

5.1. Tweedewoning gebruik bestaande woningen

In artikel 15.4.1 lid a is onder verboden gebruik bij de bestemming 'Wonen' het zogenaamde tweedewoning gebruik opgenomen. Hierdoor zou het gebruik van bestaande woningen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom IJzendijke' verboden worden. Op dit moment wordt de lijn gehanteerd dat nieuwbouwwoningen (die planologisch nog niet toegestaan waren en mogelijk worden gemaakt met een planologische procedure) uitsluitend gebruikt mogen worden voor permanente bewoning en dat het gebruik van bestaande woningen ten behoeve van tweede woninggebruik (voorlopig) wordt toegestaan.

In het voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwbouwwoningen mogelijk gemaakt ten opzichte van het geldende planologisch kader uit de beheersverordening 'Kom IJzendijke'. Hierop lettende is abusievelijk opgenomen dat tweede woninggebruik onder het verboden gebruik valt bij de bestemming 'Wonen'. Hierop lettende wordt tweede woninggebruik geschrapt onder verboden gebruik en wordt dit specifieke gebruik geplaatst onder toegestaan gebruik onder artikel 15.4.2 lid c van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke'.

5.2. Huisvesting tijdelijke werknemers

Op 30 april 2020 heeft de raad de beleidsnotitie 'huisvesting tijdelijke werknemers Sluis' vastgesteld. In dit beleidskader zijn de ruimtelijke kaders opgenomen waarbinnen tijdelijke werknemers gehuisvest kunnen worden. Het college van B&W heeft dit nader uitgewerkt in concrete toetsingsgronden in haar beleidsregel 'planologische afwijkingskaders gemeente Sluis (2^{de} herziening)'. Het is de bedoeling dat dit ruimtelijk kader wordt verwerkt in het bestemmingsplan 'Kom IJzendijke'. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de huisvesting van tijdelijke werknemers in woningen en de huisvesting in overige objecten, geen woningen zijnde.

In artikel 24.2 van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' zijn de algemene beleidsuitgangspunten overgenomen uit de beleidsnotitie 'huisvesting tijdelijke werknemers' en in artikel 26.3 van het voorontwerpbestemmingsplan is een afwijkbevoegdheid opgenomen voor het college van B&W om huisvesting van tijdelijke werknemers (meer dan vier personen) in woningen onder voorwaarden toe te staan.

De afwijkbevoegdheid opgenomen onder artikel 26.3 van het voorontwerpbestemmingsplan ziet specifiek toe op het toestaan van de huisvesting van meer dan vier tijdelijke werknemers (tot en met 10 personen) in een bestaande woning. Hierop lettende wordt de afwijkbevoegdheid verplaatst naar de bestemming 'Wonen' en wordt deze toegevoegd aan afdeling 15.5 van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke'.

De algemene beleidsuitgangspunten die opgenomen zijn in artikel 24.2 van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' worden geschrapt. Deze beleidsuitgangspunten liggen vast in de vastgestelde en gepubliceerde beleidsnotitie 'huisvesting tijdelijke werknemers'. Onder artikel 26.3 van het ontwerpbestemmingsplan wordt een afwijkbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een huisvestingslocatie in een ander object dan een woning. Hiervoor wordt de afwijkbevoegdheid van het college van B&W zoals opgenomen in artikel 3.3 onderdeel 9 sub 5.B Huisvesting van tijdelijke werknemers binnen bebouwde kom – omzetten leegstand object van de beleidsregels 'planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Sluis (2^{de} herziening)'.

5.3 Toestaan slibdepot

De gemeente Sluis heeft het perceel kadastraal bekend als in eigendom gelegen naast de **begraafplaats**. In het verleden was hier een volkstuinencomplex op gevestigd. Dit is al enige periode gestaakt. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Recreatie' gekregen

met de functieaanduiding 'volkstuin'. Percelen met deze bestemming zijn uitsluitend bestemd voor volkstuinen.

Door de gemeente Sluis is het verzoek ingediend om dit perceel te mogen inzetten als (tijdelijk) slibdepot. Lettende op het feit dat de volkstuinencomplex is gestaakt en dat dit nabij het buitengebied is gelegen is de instelling van een slibdepot denkbaar op dit perceel. Hierop lettende wordt op het perceel kadastraal bekend als [....] de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – slibdepot' toegevoegd. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom IJzendijke' zal door de verzoeker een ruimtelijke motivering overlegd dienen te worden waaruit blijkt dat de toevoeging van een slibdepot op het desbetreffende perceel ruimtelijk en milieukundig passend is op die locatie. Indien dit niet wordt aangeleverd wordt bezien of deze functieaanduiding wordt verwijderd van het perceel.

5.4 Papenmuts IJzendijke

Ter plaatse van het perceel kadastraal bekend als Oostburg, sectie EY, nummer 1764 (gelegen aan de Papenmuts te IJzendijke) is de bestemming 'Groen' opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke'. Deze bestemming is ten onrechte toegekend aan dit perceel. Uit de inventarisatie is gebleken dat hier een woonbestemming aan toegekend dient te worden. Aan dit perceel wordt zodoende de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak toegekend aan dit perceel.

5.5. Walstraat 17 IJzendijke

Het perceel Walstraat 17 te IJzendijke heeft op grond van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Deze bestemming is overeenkomstig hetgeen opgenomen was in de beheersverordening 'Kom IJzendijke' voor dit perceel.

Op dit perceel was in het verleden een drukkerij gevestigd. Deze bedrijfsmatige activiteiten zijn gestaakt en dit object is door een particulier gekocht. Voor dit perceel is een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan verleend voor het toestaan van huisvesting van tijdelijke werknemers. Hierbij zijn vier kamers (onzelfstandige wooneenheden) voor huisvesting tijdelijke werknemers vergund. Daarnaast heeft het college van B&W besloten om in principe medewerking te verlenen aan de toevoeging van één woning. De eigenaar heeft verzocht om de kamers die gerealiseerd zijn te mogen gebruiken voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Lettende op het feit dat het perceel Walstraat 17 te IJzendijke momenteel al bestemd is voor bedrijfsmatige activiteiten achten we dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening passend op dit locatie.

Lettende op de hierboven beschreven activiteiten wordt de bestemming 'Gemengd' toegekend aan het perceel Walstraat 17 te IJzendijke. Ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers wordt op het perceel de functieaanduiding 'huisvesting tijdelijke werknemers' gelegd. In de bestemmingsplanregeling voor de bestemming 'Gemengd' wordt opgenomen dat ter plaatse van deze functieaanduiding aanvullend de huisvesting van tijdelijke werknemers is toegestaan. In de gebruiksregels wordt opgenomen dat maximaal vier onzelfstandige wooneenheden gebruikt mogen worden ten behoeve

5.6 Schrappen begrip bedrijf aan huis

In artikel 1.20 is het begrip 'bedrijf aan huis' opgenomen. In artikel 1.8 is het begrip 'Aan huis verbonden bedrijfsactiviteit' opgenomen. Beide begrippen zien toe op dezelfde soort activiteit en hierop lettende wordt het begrip in artikel 1.20 van het voorontwerpbestemmingsplan geschrapt.

5.7 Aanpassing begrip Aan huis gebonden bedrijfsactiviteit en beroepsactiviteit

In artikel 1.8 en 1.9 zijn respectievelijk de begrippen opgenomen voor 'Aan huis verbonden bedrijfsactiviteit' en 'Aan huis verbonden beroepsactiviteit'. Bij beide begrippen wordt het gedeelte 'activiteit' geschrapt in de definitie. Daarnaast worden de definities aangepast naar de definities zoals deze gehanteerd worden in het bestemmingsplan 'Kom Cadzand'.

5.8 Aanpassing definitie bijgebouw

In artikel 1.29 van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke' is de definitie opgenomen voor bijgebouwen. In de definitie is opgenomen dat bijgebouwen ook verbonden kunnen zijn aan het hoofgebouw. Dit is abusievelijk opgenomen. Dit wordt zodoende geschrapt.

5.9 bijgebouwenregeling dienstwoningen

Bij de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Horeca' en 'Gemengd' worden (bij de aangewezen percelen) bedrijfswoningen mogelijk gemaakt binnen het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom IJzendijke'. In het voorontwerp is echter geen regeling opgenomen voor de realisatie van bijgebouwen bij deze dienstwoningen. Aan deze bestemmingen wordt een regeling (toegestane hoogtes en oppervlakte) opgenomen waardoor het mogelijk gemaakt wordt om bijgebouwen te realiseren. Deze regeling wordt uniform toegepast bij deze bestemmingen, waardoor voor dienstwoningen eenzelfde regeling wordt gehanteerd binnen het bestemmingsplan 'Kom IJzendijke'.

5.10 schrappen regel oppervlakte woning bestemming 'Gemengd'

Bij de bestemming 'Gemengd' is in artikel 7.2.1 lid c opgenomen dat het bewoonbaar vloeroppervlakte van een woning niet meer mag bedragen dan 200m² en dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 1.000m³. In het kader van de deregulering richting de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt deze bepaling geschrapt. De toegestane bouwmassa wordt al gereguleerd door het toegestane bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte. Hiermee bestaat geen noodzaak tot de toevoeging van deze regeling bij de bestemming 'Gemengd'.

5.11 schrappen regel oppervlakte woning bestemming 'Horeca'

Bij de bestemming 'Gemengd' is in artikel 9.2.1 lid c opgenomen dat het bewoonbaar vloeroppervlakte van een (dienst)woning niet meer mag bedragen dan 200m² en dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 1.000m³. In het kader van de deregulering richting de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt deze bepaling geschrapt. De toegestane bouwmassa wordt al gereguleerd door het toegestane bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte. Hiermee bestaat geen noodzaak tot de toevoeging van deze regeling bij de bestemming 'Horeca'.

5.12 Wijze van bouwen hoofdgebouwen bestemming 'Horeca'

Onder de bouwregels van artikel 9 Horeca – artikel 9.2.1.d is opgenomen dat 'hoofdgebouwen met de voorgevel worden gebouwd in de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak. Indien voor een bouwperceel twee zijden van het bouwvlak grenzen aan de weg, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd'. Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan voor IJzendijke is de regeling uit het bestemmingsplan 'Kom Cadzand' geweest. In het kader van deregulering voor de komst van de Omgevingswet is ervoor gekozen niet alle regelingen over te nemen in het bestemmingsplan voor IJzendijke. Dit lid wordt daarom geschrapt.

5.13 Afstand tussen hoofdgebouw en vrijstaande gebouwen 'bestemming Horeca'

In artikel 9.2.2.d is opgenomen dat 'de afstand tussen het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 1 meter bedraagt. In het kader van brandveiligheid is het verplicht minimaal 1 meter vrij te laten tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen om brandoverslag te voorkomen. In het bestemmingsplan wordt 'meer' daarom vervangen door 'minder', zodat de afstand tussen het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen niet minder dan 1 meter mag bedragen.

5.14 Afstand tussen hoofdgebouwen bestemming 'Wonen'

In artikel 15.2.1 van het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de afstand tussen de hoofdgebouwen – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in lid 15.1.2 sub c niet meegerekend – niet minder mag bedragen dan de genoemde afstanden. Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan voor IJzendijke is de regeling uit het bestemmingsplan 'Kom Cadzand' geweest. In het kader van deregulering voor de komst van de Omgevingswet is ervoor gekozen niet alle regelingen over te nemen in het bestemmingsplan voor IJzendijke. Dit lid wordt daarom geschrapt.

5.15 Overkappingen

In het voorontwerpbestemmingsplan was nog geen bepaling opgenomen voor het realiseren van overkappingen. Zowel onder de bestemming Wonen als onder de overige voor dit onderwerp relevante artikelen is opgenomen dat een overkapping gerealiseerd kan worden tot een maximum hoogte van 3 meter. Onder de begripsbepalingen is een definitie voor een overkapping opgenomen.

5.16 Verkoop snippergroen

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is onder paragraaf 2.3 Visie op het plangebied opgenomen dat voor percelen waar de gemeente in het verleden groen verkocht heeft aan particulieren de bestemming zal worden gewijzigd naar Wonen met de functieaanduiding 'erf'. In de genoemde lijst is ook het adres Koninginnestraat 49 per abuis opgenomen. Op dit adres heeft geen verkoop plaatsgevonden. Deze zal daarom uit de toelichting worden geschrapt.

5.17 Provinciaal beleid

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt onder paragraaf 3.2 Provinciaal beleid per abuis nog verwezen naar het Omgevingsplan Zeeland 2018. Door Provinciale Staten is in november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Omdat bij vaststelling van een bestemmingsplan getoetst dient te worden aan het meest actuele beleid wordt de paragraaf over het provinciaal beleid aangepast.