

## **Notitie ambtshalve aanpassingen**

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan  
'Walenstraat 26 Groede'

behorende bij het besluit van  
de gemeenteraad van Sluis d.d. 11 mei 2023.

## Inhoud

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 1. Inleiding .....               | 3 |
| 2. Ambtshalve aanpassingen ..... | 4 |

# 1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Walenstraat 26 Groede' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het perceel Walenstraat 26 te Groede.

De locatie Walenstraat 26 in Groede is een voormalige bedrijfslocatie met een bedrijfswoning en een grote schuur. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. De initiatiefnemer wil de bestaande schuur renoveren en deze ombouwen tot een woning. De bestaande bedrijfswoning zal worden omgezet naar burgerwoning en de schuur wordt gerenoveerd tot woonhuis. De verbouwing van de schuur zal enkel in pandig plaatsvinden.

## Ontwerpbestemmingsplanfase

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van 25 januari 2023 gedurende zes weken (tot en met 8 maart 2023) 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](http://www.gemeentesluis.nl) en via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Publicatie heeft plaatsgevonden in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend. Er is wel aanleiding tot het doen van drie ambtshalve aanpassingen. De ambtshalve aanpassingen worden omschreven in deze notitie.

## 2. Ambtshalve aanpassingen

### **AERIUS-calculator**

Sinds 26 januari 2023 is de nieuwe versie van de AERIUS-calculator geldig. Bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn de stikstofberekeningen nog met de oude versie uitgevoerd. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is de nieuwe versie vereist. De nieuwe berekening ziet zowel toe op de nieuwe versie van de AERIUS-calculator als op het opnemen van de bouwphase conform de Porthos uitspraak van de Raad van State.

### Conclusie

Het bestemmingsplan moet naar aanleiding van het bovenstaande aangepast worden. In de paragraaf natuur van de toelichting van het bestemmingsplan en de bijlage zal de AERIUS berekening worden vervangen met een berekening volgens de nieuwe versie die sinds 26 januari 2023 geldig is.

### **Permanent bewonen**

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Cadzandseweg Nieuwvliet / Zwinstraat 11 Retranchement' is een amendement aangenomen waarin is opgenomen dat de nieuwbouwwoningen uit het desbetreffende bestemmingsplan uitsluitend gebruikt mogen worden ten behoeve van permanente bewoning. In afwachting van het nieuwe (integrale) woonbeleid voor de gemeente Sluis is deze lijn bij alle (ontwerp-) bestemmingsplannen opgenomen die toezien op de realisatie van nieuwe woningen. In dit ontwerpbestemmingsplan is in de regels nog niet opgenomen dat er enkel permanent woning gebruik is toegestaan.

Sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het (integrale) woonbeleid opgemaakt en op 9 februari 2023 heeft besluitvorming plaatsgevonden om het ontwerp-woonbeleid op grond van de Inspraakverordening gemeente Sluis ter inzage te leggen. In het ontwerp-woonbeleid is opgenomen dat het gebruik van woningen in de kernen als tweede woning niet langer zal worden toegestaan. Lettende op de beleidsmatige afweging die gemaakt wordt in het integrale (ontwerp-)woonbeleid wordt de regeling dat de woning op het perceel Walenstraat 26 te Groede uitsluitend gebruikt mag worden ten behoeve van permanente bewoning toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.

### Conclusie

Het bestemmingsplan moet naar aanleiding van bovenstaande worden aangepast. In artikel 3.4 van de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat op het perceel Walenstraat 26 te Groede enkel permanente bewoning is toegestaan.

### **Aan- en uitbouwen, bijgebouwen**

Artikel 3.2.2 'Aan- en uitbouwen, bijgebouwen' uit de regels van het bestemmingsplan wijkt af van artikel 28.2.2 uit het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis'. Daarnaast heeft de verbeelding geen functieaanduiding 'erf'. Dit is afwijkend van de omliggende percelen met de bestemming 'Wonen'. Zonder de functieaanduiding 'erf' kunnen er geen aan-en uitbouwen of bijgebouwen worden gerealiseerd. Om de regels van het bestemmingsplan 'Walenstraat 26 Groede' in overeenstemming te brengen met de naast gelegen percelen moeten de verbeelding en artikel 3.2.2. worden aangepast.

### Conclusie

Op de verbeelding zal de functieaanduiding 'erf' worden opgenomen. Artikel 3.2.2 'Aan- en uitbouwen, bijgebouwen' uit de regels zal in overeenstemming worden gebracht met artikel 28.2.2 van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis'. Artikel 3.2.2 lid a en lid f worden aangepast. Hieronder een was-wordt lijst van de aanpassingen in artikel 3.2.2 in de regels van het bestemmingsplan.

| Was                                                                                                                                                                                       | Wordt                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| indien in een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mogen bijgebouwen en aan- en uitbouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;                                          | bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;                                                              |
| indien geen bouwvlak is aangegeven mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen meegerekend met een maximum van 60 m <sup>2</sup> ; | ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen meegerekend met een maximum van 60 m <sup>2</sup> ; |