

Raad

Dossiernummer	5543
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 juni 2022
Agendapunt	19
Titel	Voorstel tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Zwinstraat 11, Retranchement/Cadzandseweg, Nieuwvliet

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raad	23 juni 2022

Voorgesteld besluit

Besluit

Het amendement wordt, na hoofdelijke stemming, met 10 stemmen voor en 8 tegen aangenomen. Tegen het amendement hebben gestemd de fracties VVD, CDA, Lijst Babijn en Nieuw Gemeentebelang.

Het geamendeerde voorstel wordt, zonder hoofdelijke stemming, unaniem aangenomen.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 mei 2022; gelet op artikel 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het aangenomen amendement.

BESLUIT:

a.

1. Ter plaatse van de percelen gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan aan de Zwinstraat ong. te Retranchement de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' toe te voegen aan de verbeelding van het bestemmingsplan;

2. De volgende bepaling op te nemen in artikel 5.4.3 van de regels behorende bij het bestemmingsplan:

"Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' is uitsluitend permanente bewoning van de woningen toegestaan".

3. De volgende zinsnede uit de toelichting op het bestemmingsplan wordt geschrapt:

"Deze woningen krijgen zowel de mogelijkheid voor permanente bewoning als voor tweede woning. In Retranchement is bij uitstek gebleken dat hier een gemeenschap is ontstaan waar het onderscheid tussen eerste en tweede woningen - anders dan in andere kernen - is

vervaagd.”

Deze zinsnede wordt vervangen door de volgende zinsnede:

“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 Zwinstraat ongenummerd te Retranchement.”

4. De notitie ‘beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen’ behorende bij het raadsbesluit wordt overeenkomstig dit amendement aangepast.

c. Geen exploitatieplan vast te stellen nu het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

d. Het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als identificatienummer

NL.IMRO.1714.bpzwinstraat11-ON01L.IMRO.1714.bproestr4-ON01.

Sluis, 23 juni 2022

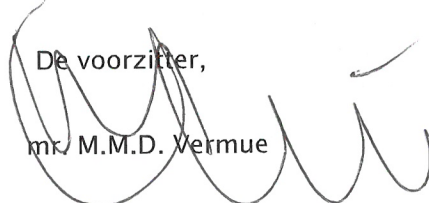
DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,



mr. M.M.D. Vermue

Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
'Zwinstraat 11, Retranchement/Cadzandseweg, Nieuwvliet'

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 23 juni 2022

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Overzicht ingediende zienswijzen	4

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Zwinstraat 11, Retranchement/Cadzandseweg, Nieuwvliet' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het perceel Zwinstraat 11, Retranchement en een perceel aan de Cadzandseweg, Nieuwvliet.

Op het perceel aan de Zwinstraat is een plan gemaakt dat uitgaat van twee vrijstaande woningen die in de rooilijn van de bebouwing aan weerszijde van het perceel worden gebouwd. Hierdoor krijgen de woningen een bij het straatbeeld passende voortuin.

Evenwijdig aan de Cadzandseweg in Nieuwvliet is een langwerpig perceel aan de noordzijde van de weg dat voorheen agrarisch in gebruik was, kadastraal gesplitst in 8 percelen met breedte variërend van 22 tot 30 meter.

Ontwerpbestemmingsplanfase

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van 24 februari 2022 gedurende zes weken (tot en met 6 april 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.bpzwinstaat11-ON01.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er 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.

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	Waterschap Scheldestromen	Kanaalweg 1	4337PA	Middelburg	8 maart 2022 (poststuknummer: E22.000775)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 24 februari 2022 tot en met woensdag 6 april 2022 ter inzage gelegen. Op grond van dit criterium zijn de zienswijzen dan ook ontvankelijk.

3. Beantwoording zienswijze

Zienswijze reclamant 1

In de waterparagraaf van de Toelichting wordt aangegeven dat het hemelwater van de locatie Zwinstraat 11 te Retranchement wordt afgekoppeld en worden er een aantal oplossingsrichtingen aangegeven op welke wijze er aan de waterbergingsopgave invulling kan worden gegeven. Verder ook dat de exacte wijze van aanleg van de waterbergingscompensatie bij de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt uitgewerkt.

Voor de waterbergingsopgave wordt een hoeveelheid van 75 mm/m² verhard oppervlak aangehouden. Hierbij merkt de reclamant op dat deze norm geldt voor dat de waterberging wordt gerealiseerd in of in open verbinding met het oppervlaktewatersysteem in het gebied. In geval er het hemelwater door middel van een solitaire infiltratievoorziening via de bodem wordt afgevoerd adviseren wij om deze worst-case te dimensioneren op de volledige T=100 neerslaggebeurtenis van 147mm. Dit omdat een de infiltratiecapaciteit en de grondwaterstanden in vele gevallen een onbekende factor vormen.

Hierbij verzoekt het waterschap u om in het bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting of op andere wijze te borgen dat de wijze van aanleg van de waterbergingsopgave vooraf met het waterschap (en gemeente) dient te worden afgestemd en dat na goedkeuring hiervan deze in de omgevingsvergunningen van de bouwplannen worden opgenomen.

Beantwoording zienswijze reclamant 1

In geval dat het hemelwater wordt afgevoerd door middel van een solitaire infiltratievoorziening moet het worst-case gedimensioneerd worden op de volledige T=100 neerslaggebeurtenis van 147 mm/m² verhard oppervlak. Dit omdat de grondwaterstanden en de infiltratiecapaciteit in vele gevallen een onbekende factor vormen.

In het bestemmingsplan zal opgenomen worden dat via een voorwaardelijke verplichting of op andere wijze te borgen dat de wijze van aanleg van de waterbergingsopgave vooraf met het waterschap (en gemeente) dient te worden afgestemd en dat na goedkeuring hiervan deze in de omgevingsvergunningen van de bouwplannen worden opgenomen.

Conclusie

De bestemmingsplan behoeft wel aanpassing in het bestemmingsplan toelichting en regels naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

4. Ambtshalve aanpassingen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de raad een amendement aangenomen die leidt tot een ambtshalve aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

Toegestaan gebruik nieuwbouwwoningen

In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 5.4.3 lid a van het ontwerpbestemmingsplan de volgende bepaling opgenomen:

“het gebruik van woningen voor permanente bewoning en tweede woninggebruik;”

Door deze bepaling mogen zowel de bestaande woningen aan de Cadzandseweg te Nieuwvliet die in het plangebied zijn gelegen als de nieuwbouwwoningen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan als tweede woning worden gebruikt. Dit is overeenkomstig hetgeen opgenomen is in de structuurvisie ‘Krachtig Verbonden 2021 – 2026’ die op 25 februari 2021 is vastgesteld door de raad. De raad ziet er echter reden om af te wijken hiervan.

De raad overweegt hierbij het volgende:

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 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 aan de Zwinstraat te Retranchement uitsluitend gebruikt mogen worden voor permanente bewoning. Hierop lettende heeft de raad besloten om de verbeelding, de regels en de toelichting zodanig aan te passen dat dit verwerkt wordt in het bestemmingsplan.

Conclusie

Het voorliggend bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast:

- ❖ Ter plaatse van de percelen gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan aan de Zwinstraat ong. te Retranchement de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – 1’ toe te voegen aan de verbeelding van het bestemmingsplan;

- ❖ De volgende bepaling op te nemen in artikel 5.4.3 van de regels behorende bij het bestemmingsplan:
"Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' is uitsluitend permanente bewoning van de woningen toegestaan".
- ❖ De volgende zinssnede uit de toelichting op het bestemmingsplan wordt geschrapt:
"Deze woningen krijgen zowel de mogelijkheid voor permanente bewoning als voor tweede woning. In Retranchement is bij uitstek gebleken dat hier een gemeenschap is ontstaan waar het onderscheid tussen eerste en tweede woningen – anders dan in andere kernen - is vervaagd."

Deze zinssnede wordt vervangen door de volgende zinssnede:
"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 Zwinstraat ongenummerd te Retranchement."