

Notitie zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning 'herbestemmen van voormalige kerk tot woning met atelier aan het adres Molenberg 3 te Oostburg'

(NL.IMRO1714.ogMolenberg3-ON01)

Oostburg, mei 2023

1. Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning 'herbestemmen van voormalige kerk tot woning met atelier aan het adres Molenberg 3 te Oostburg' (NL.IMRO1714.ogMolenberg3-ON01) heeft zes weken ter inzage gelegen. Het plan is gericht op het 'herbestemmen van de voormalige kerk tot woning met atelier aan het adres Molenberg 3 te Oostburg'

De ontwerp omgevingsvergunning 'herbestemmen van voormalige kerk tot woning met atelier aan het adres Molenberg 3 te Oostburg' (NL.IMRO1714.ogMolenberg3-ON01) heeft in de periode van 16 maart 2023 tot en met 27 april 2023 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 landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft op 15 maart 2023 publicatie in het Gemeenteblad en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (uitgebreid) zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend. De zienswijzen zijn in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor de ontwerp omgevingsvergunning.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning zijn twee zienswijzen ingediend. Hieronder is een overzicht met data van binnenkomst en het poststuknummer van de zienswijzen opgenomen.

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 de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Reclamant	NAW gegevens	Datum ontvangst.
1	Reclamant 1	22 maart 2023 (poststuknummer: 23.0002359)
2	Reclamant 2	19 april 2023 (Poststuknummer 23.0003359)

De ontwerp omgevingsvergunning 'herbestemmen van voormalige kerk tot woning met atelier aan het adres Molenberg 3 te Oostburg' (NL.IMRO1714.ogMolenberg3-ON01) heeft in de periode van 16 maart 2023 tot en met 27 april 2023 ter inzage gelegen, dus tot en met 27 april 2023. De zienswijzen zijn daarom tijdig ingediend en op grond van dit criterium ontvankelijk.

Omdat door éénieder zienswijze kan worden ingediend is op grond van dit criterium de zienswijze eveneens ontvankelijk.

3. Leeswijzer

In paragraaf 2 van deze notitie 'beantwoording zienswijzen' behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning 'herbestemmen van voormalige kerk tot woning met atelier aan het adres Molenberg 3 te Oostburg' wordt de ontvangen zienswijze samengevat weergegeven. In paragraaf 3 wordt de ontvangen zienswijze beantwoord.

In deze notitie staan onze overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen. Per onderdeel van de ontvangen reactie wordt geconcludeerd of en zo ja, op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor de omgevingsvergunning of de daarbij behorende stukken.

2. Samenvatting zienswijzen

Reclamant 1

- 1) Reclamant geeft aan dat er geen ruimte is voor bezoekers-aantrekkende bedrijvigheid zoals een atelier dat mogelijk ook in de weekenden bezocht gaat worden. Reclamant geeft verder aan dat binnen de woonwijk geen ruimte is voor bedrijvigheid. Oostburg heeft een duidelijke zoneverdeling wat betreft het gebruik van haar grondgebied en daarom is de winkelkern de plaats van bestemming om een atelier te vestigen.
- 2) Reclamant geeft aan dat het niet duidelijk is welke activiteiten in het atelier gaan plaatsvinden en of hier lawaai mee gemoeid zal zijn. Daarnaast vraagt reclamant zich af of er opslag van gevaarlijke stoffen met het atelier gemoeid zijn. Vanuit veiligheid en geluidshinder is het belangrijk dat daar nader onderzoek naar gedaan wordt.
- 3) Reclamant geeft aan dat in de aanvraag gesproken wordt van een mogelijke uitbreiding. Reclamant geeft aan dat er niet wordt aangegeven waar die uitbreiding gesitueerd is en hoeveel deze qua oppervlakte zal bedragen. Reclamant is van mening dat dat hier nader onderzoek naar gedaan moet worden met een betere verbeelding.
- 4) Reclamant geeft aan dat er in niet is aangegeven om wat voor bewoning het gaat.
- 5) Reclamant geeft aan dat de nieuwe Omgevingswet is gestoeld om participatie van de bewoners. Hiervan is geen sprake geweest in dit geval volgens reclamant.
- 6) Reclamant geeft aan dat de verkeersgeneratie behorende bij een woonhuis volgens de Crow-uitgave 'toekomstig parkeren 2018' in een niet stedelijk gebied maximaal 2,3 bedraagt. Aanvrager wil vijf parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Het atelier, de bedrijfsvoering met aantrekkende werking voor bezoekers genereert dus een parkeerbehoefte van nog eens drie parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen dus de hele dag gebruikt worden door bezoekers in het weekend. Reclamant vraagt zich af wat de verkeersaantrekkende werking is van deze bedrijvigheid en geeft aan dat hier geen onderzoek naar gedaan is. Reclamant geeft aan dat het opvallend is dat de parkeerplaatsen aan de zichtzijde van de wijk gesitueerd zijn en dat deze zeer veel ruimte in beslag neemt.
- 7) Reclamant geeft aan dat door de realisatie van het parkeerterrein, de groenbeleving in de wijk komt te vervallen. De kerktuin is het enige zichtbare groen en is volledig in het zicht waardoor deze zorgt voor een visuele verbinding met de natuur. Reclamant is van mening dat de kerktuin niet opgeofferd mag worden ten behoeve van een parkeerplaats.

Reclamant 2

- 8) Reclamant geeft aan bedrijfsvoering niet thuis hoort in een woonwijk. Reclamant geeft aan dat het niet duidelijk is wat de aanvrager bedoelt met een atelier en vraagt zich af of hij te maken krijgt met stank- of geluidsoverlast. Daarnaast vraagt reclamant zich af of er bezoekers komen, of er exposities worden gehouden binnen en buiten in de tuin en ook in het weekend. Zolang daar geen duidelijkheid over is vreest reclamant voor geluidsoverlast waardoor de rust in zijn tuin verstoord wordt.
- 9) Reclamant geeft aan dat er gesproken wordt van een mogelijke uitbreiding van de woning maar dat in de onderbouwing niet is opgenomen waar die uitbreiding gesitueerd is, hoeveel vierkante meters en hoe hoog deze uitbreiding zal zijn.
- 10) Reclamant geeft aan dat de omgevingswet gestoeld is op participatie van de bewoners en geeft aan dat omwonenden nooit enige inspraak hebben gehad.
- 11) Reclamant geeft aan dat een parkeerterrein midden in een woonwijk ten koste gaat van de groenbeleving. Reclamant geeft aan dat de verkeersgeneratie behorende bij een woonhuis volgens de CROW-uitgave 'Toekomstig parkeren 2018' in een niet stedelijk gebied maximaal 2,3 bedraagt. Aanvrager wil 5 parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Het atelier, de bedrijfsvoering met aantrekkende werking voor bezoekers, genereert volgens reclamant een parkeerbehoefte van nog eens 3 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen dus de hele dag en week gebruikt worden door bezoekers. Reclamant vraagt zich af wat de verkeersaantrekkende werking van deze

bedrijvigheid is en geeft aan dat daar geen onderzoek naar gedaan is terwijl dit wel een belasting zal opleveren voor de woonwijk. Tot slot geeft reclamant aan dat het opvallend is dat de vijf parkeerplaatsen juist aan de zichtzijde van de wijk gesitueerd zijn en dat deze zeer ruimte consumerend zijn.

- 12) Reclamant geeft aan dat door de realisatie van het parkeerterrein de groenbeleving in de wijk komt te vervallen en het historisch wijkgroen zal verdwijnen. Reclamant is van mening dat de kerktuin niet opgeofferd mag worden ten behoeve van een parkeerterrein.

3. Beantwoording zienswijzen

In de ingediende zienswijzen worden dezelfde gronden aangevoerd met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning. Nu beide zienswijzen dezelfde gronden aanvoeren worden beide zienswijzen met de onderstaande beantwoording gezamenlijk behandeld.

Par. 3.1 bedrijfsvoering / atelier

De aanvraag omgevingsvergunning ziet toe op het wijzigen van de voormalige kerk naar de hoofdfunctie wonen, waarbij het atelier een ondergeschikte functie is aan de hoofdfunctie wonen. Het atelier fungeert als werkplaats en is niet openbaar toegankelijk. Het atelier zal worden gebruikt ten behoeve van een fotograaf. Dit gebruik wordt gekwalificeerd als een aan-huis-gebonden beroep.

Op grond van ons ruimtelijk beleid wordt bij een woning het gebruik van een deel van de woning voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. In de beheersverordening 'Kom Oostburg' worden hieraan de volgende voorwaarden gekoppeld:

- 1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;*
- 2. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;*
- 3. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.*

Om te komen tot een eenduidige toepassing van de mogelijkheden voor aan-huis-gebonden beroepen in de kern Oostburg passen wij deze regeling overeenkomstig toe voor de voorliggende procedure. De ontwerp-omgevingsvergunning voldoet op één punt na niet aan bovengenoemde voorwaarde. In de ontwerp-omgevingsvergunning wordt uitgegaan van een oppervlakte van 80m². Het initiatief is aangepast zodat de oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het atelier 40m² bedraagt. Hierdoor wordt voldaan aan deze regeling (voor het aspect parkeren en verkeersaantrekkende werking wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze notitie).

Dit onderdeel van de zienswijzen leidt zodoende tot de volgende aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende ruimtelijke onderbouwing:

- ❖ De oppervlakte van het atelier in de ruimtelijke onderbouwing is aangepast naar 40m².
- ❖ Op de plattegrondtekening is de oppervlakte van 40m² van het atelier ingetekend.

Par. 3.2 activiteiten

De aanvraag ziet toe op een woning als hoofdfunctie met een atelier als nevenfunctie. Het atelier omvat een werkplaats voor de kunstenaar en is niet openbaar toegankelijk. In de werkplaats worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt. Zoals benoemd in hoofdstuk 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing valt de woning met atelier onder milieucategorie 1.

Dit onderdeel van de zienswijzen leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Par. 3.3 uitbreiding

De aanvraag voor de voorliggende omgevingsvergunning ziet uitsluitend toe op het herbestemmen van de voormalige kerk tot woning met atelier en niet op een uitbreiding van het pand. Een toekomstige uitbreiding zal beoordeeld worden wanneer hiervoor de benodigde aanvraag voor een

omgevingsvergunning wordt ingediend. De vraag waar deze mogelijke uitbreiding gesitueerd is, is dan ook niet relevant voor onderliggende aanvraag omgevingsvergunning.

Dit onderdeel van de zienswijzen leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Par. 3.4 bewoning

Op de locatie is slechts permanente bewoning toegestaan. Nu dit nog niet expliciet is vastgelegd in de voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning wordt dit expliciet opgenomen in de voorschriften.

Dit onderdeel van de zienswijzen leidt zodoende tot de volgende aanpassing in de ruimtelijke onderbouwing:

- ❖ In de ruimtelijke onderbouwing en in de voorschriften wordt toegevoegd dat het een woning ten behoeve van permanente bewoning betreft.

Par. 3.5 Omgevingswet

De Omgevingswet treedt in werking op 1 januari 2024 en is dan ook nog geen onderdeel van het toetsingskader. De aanvraag is getoetst aan de huidige van kracht zijnde wetgeving. Aanvullend wordt opgemerkt dat de voorliggende aanvraag conform de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen is.

Dit onderdeel van de zienswijzen leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Par. 3.6 Verkeersaantrekkende werking / parkeren

In de zienswijzen worden zowel gronden aangevoerd ten aanzien van parkeren en de verkeersaantrekkende werking volgend uit het atelier.

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking van iedere bebouwingstype en functie bijhorende bij die bebouwing zijn onderzocht en vastgelegd in de CROW-uitgave 'Toekomstig parkeren 2018'. De verkeersgeneratie behorende bij een woonhuis is volgens de CROW-uitgave 'Toekomstig parkeren 2018' in een niet stedelijk gebied maximaal 2,30 verkeersbeweging per woning per etmaal. Lettende op het kleinschalige karakter en het niet openbare karakter van het atelier wordt de verkeersaantrekkende werking van het atelier als zodanig gering ingeschat dat deze onder de verkeersaantrekkende werking van de woning geschaard kan worden. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het feit dat de het perceel Molenberg 3 te Oostburg ontsloten is richting de verbindingsweg door Oostburg, zijnde Nieuwstraat. Binnen de bestaande wegen kan de verkeersaantrekkende werking worden opgevangen. Hierbij nemen we mede in ogenschouw dat hiervoor een kerk aanwezig was in het desbetreffende object. Nu deze activiteiten stopgezet zijn is de verkeersaantrekkende werking van deze functie komen te vervallen.

Parkeerbehoefte initiatief

De gemeenteraad heeft op 23 september 2021 het parkeernormenbeleid vastgesteld voor de gemeente Sluis welke planologisch verankerd is in de parapluperziening 'parkeren' (beheersverordening) voor de kern Oostburg. Aan de hand van het geldend parkeernormenbeleid wordt de parkeerbehoefte van een nieuwe ontwikkeling bepaald. Hierbij geldt als hoofdregel dat de parkeerbehoefte volgend uit een nieuwe ontwikkeling op eigen terrein aangelegd dient te worden.

Door de raad is voor de kern Oostburg een specifiek parkeernormenbeleid opgenomen dat afwijkt van het parkeernormenbeleid dat geldt voor de rest van de gemeente Sluis (met uitzondering van Cadzand-Bad en het Havengebied Breskens). Door de raad is gekozen voor de voortzetting van het eerder vastgestelde parkeernormenbeleid voor de kern Oostburg. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning is abusievelijk getoetst aan het algemene parkeernormenbeleid in plaats van het specifieke kader voor de kern Oostburg.

Op grond van het geldende parkeernormenbeleid Oostburg wordt voor een vrijstaande woning een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd. In het parkeernormenbeleid Oostburg is een vrijstelling opgenomen voor de aanleg van de parkeerplaatsen voor aan-huis-gebonden beroepen in een woning indien de parkeerbehoefte onder de drie parkeerplaatsen blijft. Het atelier valt onder de categorie 'kantoor zonder balie, waarvoor een parkeernorm van 2,35 parkeerplaatsen per 100m² BVO

wordt gehanteerd. Lettende op de oppervlakte van het atelier leidt dit tot een parkeerbehoefte van (afgerond) één parkeerplaats ($2,35 * (40/100) = 0,94$). Dit valt zodoende onder de vrijstelling voor aan-huis-gebonden beroepen onder het parkeernormenbeleid Oostburg, waardoor voor het atelier geen verplichting is om parkeerplaatsen aan te leggen.

Voor deze ontwikkeling geldt zodoende een parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden vijf parkeerplaatsen aangelegd, waardoor wordt voldaan aan de eisen die het parkeernormenbeleid stelt aan deze ontwikkeling.

Dit onderdeel van de zienswijzen leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerp-omgevingsvergunning:

- ❖ Paragraaf 4.8 Verkeer – deelparagraaf Parkeren wordt overeenkomstig de bovenstaande beantwoording aangepast.

Par. 3.7 Groen

Op grond van de vigerende beheersverordening 'Kom Oostburg' heeft het gedeelte waar het bestaande groen (zijnde de aangehaalde kerktuin) aanwezig is de bestemming 'Maatschappelijk'. Het bestaande groen is op grond van de geldende beheersverordening noch op grond van de Bomenverordening gemeente Sluis beschermd. Hierop lettende achten wij de verwijdering van het groen voor de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen ruimtelijk aanvaardbaar. Hierbij nemen wij mede in ogenschouw dat het bestaande groen niet in zodanige staat verkeerd dat dit beschermenswaardig is dan wel dient te zijn.

Dit onderdeel van de zienswijzen leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.