Baljuw Veltersweg, Oostburg – tijdelijke wooneenheden

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Inleiding 3
Aanleiding 3
Plangebied 3
Vigerend bestemmingsplan 4
Planbeschrijving 5
Voorgaande situatie 5
Toekomstige situatie 5
Na gebruik 5
Juridische grondslag 6
Beleidsregels Binnenplanse omgevingsplanactiviteiten 8
Beleid en regelgeving ..... **Error! Bookmark not defined.**
Provinciaal beleid 10
Gemeentelijk beleid 12

Inleiding

Aanleiding

Vanuit het Ministerie van Justitie en Veiligheid wordt een dringend beroep gedaan op de gemeenten in Nederland om opvangplekken voor asielzoekers te realiseren. Hierbij is onder andere onderscheid te maken tussen crisis noodopvang (opvang van zeer tijdelijke aard), het plaatsen van ontheemden uit Oekraïne voor een langere periode en het huisvesten van statushouders.

Voor het huisvesten van ontheemden uit Oekraïne voor een langere periode is de locatie Baljuw Veltersweg ongenummerd te Oostburg in beeld. Kort na de uitbraak van de oorlog in Oekraine zijn op deze locatie vluchtelingen gehuisvest in stacaravans. Deze situatie is beëindigd nadat de ontheemden elders een plek vonden. De stacaravans zijn verwijderd. Met kwalitatieve noodwoningen (unitbouw) op deze locatie kan in betere tijdelijke huisvesting voor ontheemden uit Oekraïne voorzien worden.

Plangebied

De locatie is gelegen aan de Baljuw Veltersweg te Oostburg, naast het parkeerterrein bij het voetbalveld en in onderstaande afbeelding aangewezen met rode omlijning

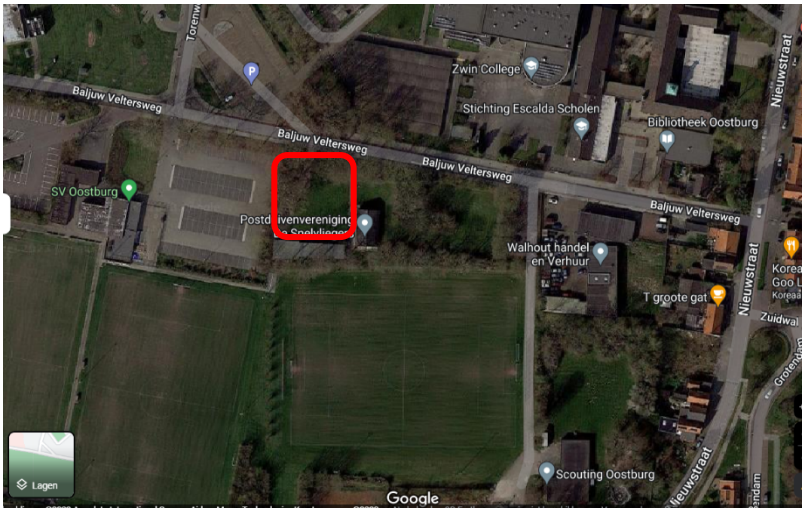


Foto 1: Luchtfoto van de planlocatie

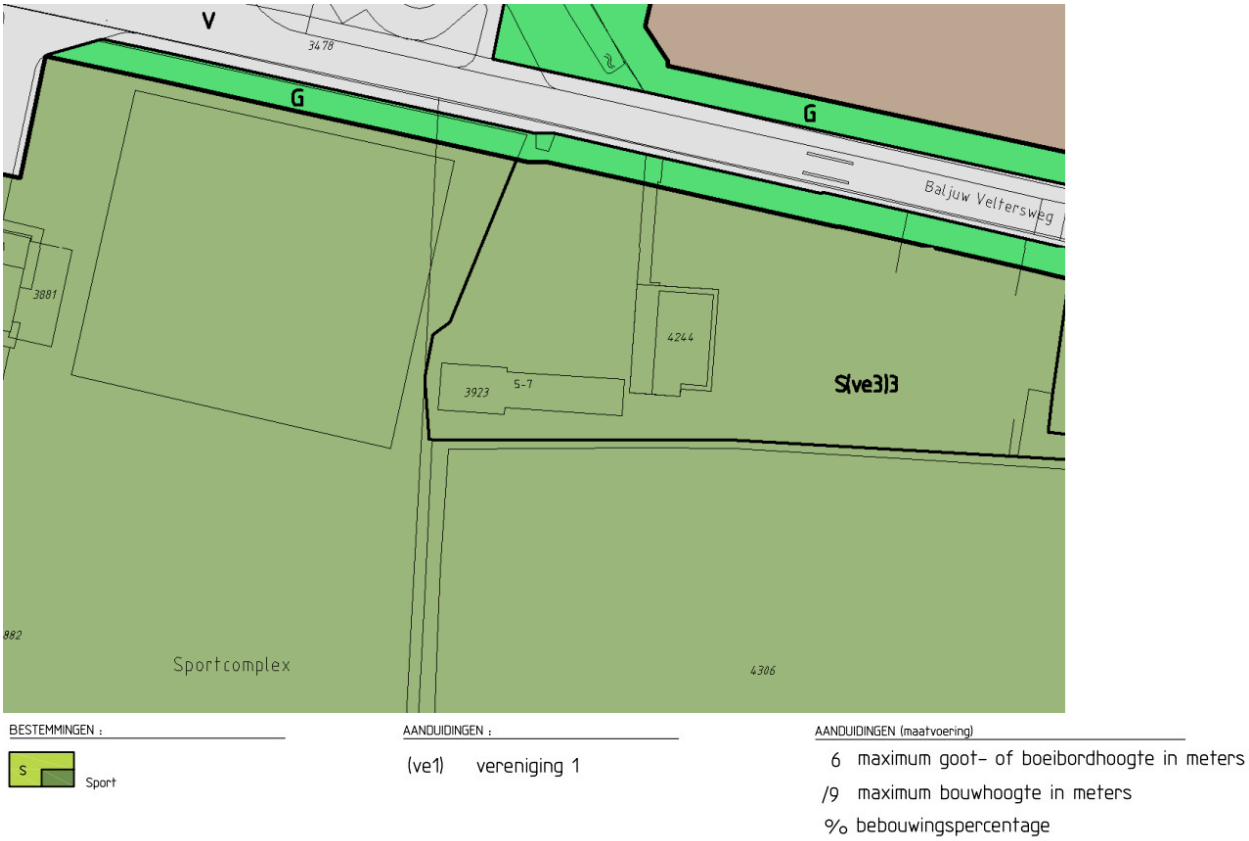
De locatie is gelegen in een gemengd gebied met sportcomplex, school voor voortgezet onderwijs, het ziekenhuis en een enkel bedrijf. De afstand tot het schoolgebouw is 70 meter, de afstand tot de overige functies is ruim 100 meter en meer. In de directe omgeving van de locatie zijn geen gevoelige functies zoals woningen aanwezig. De meest nabij gelegen woning is gesitueerd op een afstand van meer dan 130 meter. De aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is opgenomen in VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering. Het plan voldoet aan deze afstanden.

Vigerend bestemmingsplan

Van toepassing is de beheersverordening ‘Kom Oostburg’. Op grond hiervan is aan deze locatie de bestemming S(ve) – Sport(vereniging) toegekend. De op de plankaart voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen, sportvelden, sportzalen; en ter plaatse van de aanduiding verenigingsleven voor voorzieningen inzake het verenigingsleven. Wonen is op grond van de beheersverordening op deze locatie niet toegestaan.

Tevens is het parapluplan ‘Archeologie’ van toepassing. Op grond hiervan is aan het perceel de bestemming Waarde-Archeologie-2 toegekend. Vergunning is nodig als het te verstoren oppervlak van het plangebied groter is dan 500 m2 (max. diepte 0,4 meter) of in geval van het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter. We blijven met deze werkzaamheden onder de grenzen van archeologisch onderzoek. Daarmee is vrijstelling van toepassing.

Het parapluplan parkeren is eveneens van toepassing. Op basis van dit plan moet voor een voorgenomen ontwikkeling in voldoende parkeerplaatsen voorzien worden.



Verbeelding 2: Uitsnede beheer verordening Kom Oostburg - locatie Baljuw Veltersweg

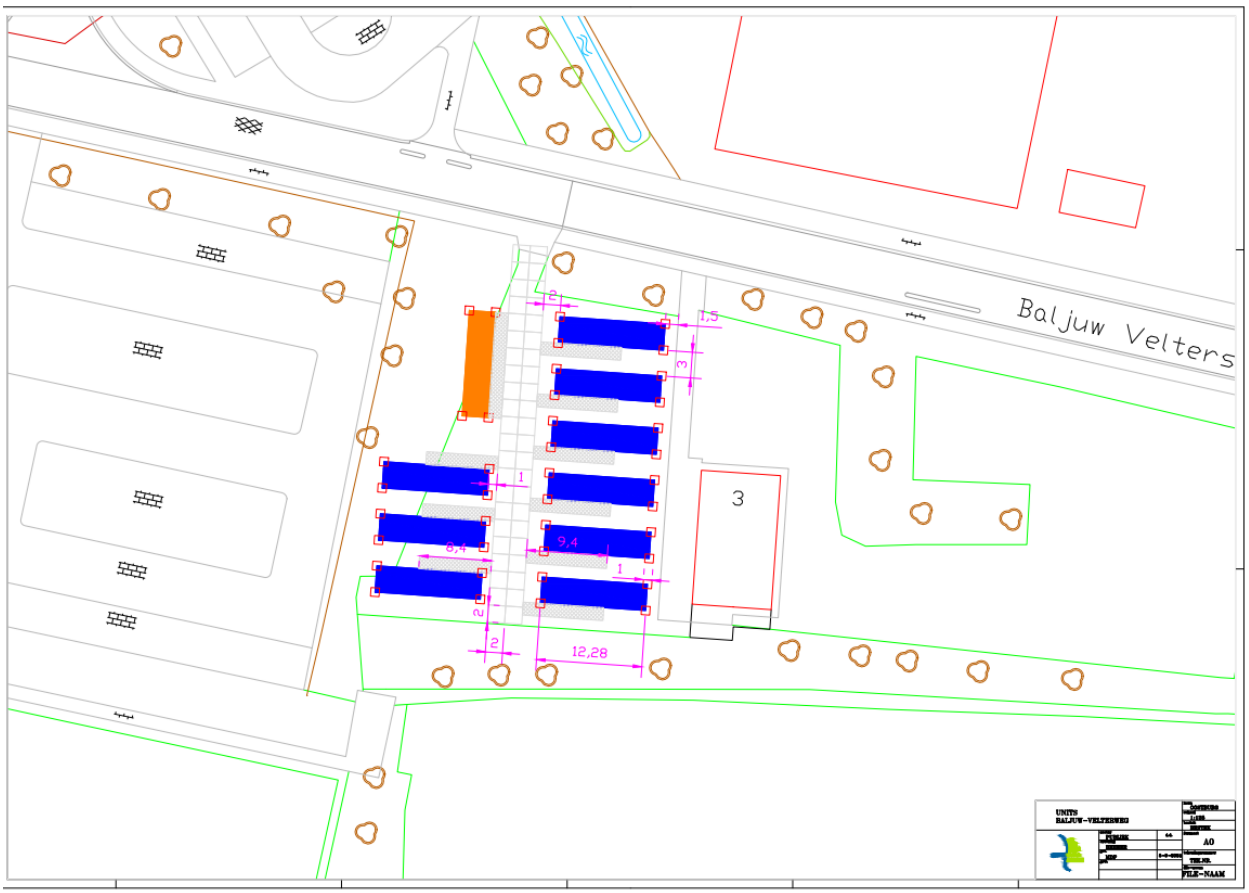
Planbeschrijving

Voorgaande situatie

Kort na de uitbraak van de oorlog in Oekraine hebben op deze locatie stacaravans gestaan voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden. Nadat er betere huisvesting is georganiseerd zijn de stacaravans verwijderd. Het terrein is opgeruimd en achter gelaten zoals voor de ingebruikname.

Toekomstige situatie

Het plangebied zal ingevuld worden met 9 wooneenheden/units. Daarnaast komt er 1 gezamenlijke kledingwasunit. De woonunits hebben een afmeting van ongeveer 36 vierkante meter. De kledingwasunit heeft een afmeting van ongeveer 16 vierkante meter.



Na gebruik

De noodwoningen mogen voor een periode van ten hoogste 10 jaar in gebruik worden genomen. Daarna moet het perceel worden achtergelaten zoals deze was bij in gebruik name. Het gebruik van containerwoningen bevorderd de eenvoudige verwijdering van de bebouwing. Daarnaast is binnen het besluitgebied half verharding toegepast, wat tevens makkelijk te verwijderen is. De aangelegde kabels

en leidingen zullen ook verwijderd moeten worden. Vervolgens is het belangrijk om het grasland ter plaatse te herstellen en aandacht te besteden aan het terugbrengen van de 'sport' functie

Juridische grondslag

Het onderhavig voornemen is in strijd met het Omgevingsplan van rechtswege, zodoende dient er gehandeld te worden in strijd met de geldende regels. Met toepassing van artikel 5.1 lid 1 sub a en lid 2 sub a, in samenhang met artikel 8.0a lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, wordt de omgevingsvergunning voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten verleend.

Om de tijdelijke wooneenheden te plaatsen voor een periode van ten hoogste tien jaar 3.3 lid 9 sub B van beleidsregels 'Binnenplanse Omgevingsplanactiviteiten gemeente Sluis van toepassing. In genoemde artikel is bepaald dat voor het wijzigen van gebruik van gronden of bouwwerken, waarvoor geen beleidsregels zijn omgesteld per aanvraag wordt beoordeeld of afwijken van het omgevingsplan noodzakelijk en aanvaardbaar is. Er kan voor een termijn van ten hoogste 10 jaar worden afgeweken van de regels van het omgevingsplan.

Aan deze afwijking wordt meegewerkt indien aan de algemene regels wordt voldaan
met dien verstande dat:

- Het tijdelijke gebruik voldoende gemotiveerd moet zijn. Dit betekend dat het op basis van objectieve gegevens aannemelijk is te maken dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen;
- De vergunde termijn voor de omgevingsvergunning verlengd mag worden of opnieuw mag worden verleend. De totale tijdsduur van 10 jaar mag echter niet worden overschreden;
- Tijdelijk gebruik t.b.v. detailhandel niet mogelijk is, gezien het belang van de concentratie van detailhandel in de centrum- en kernwinkelgebieden voor het collectieve functioneren ervan.

Daarnaast dient voldaan te worden aan de algemene regels uit 3.2 van de Beleidsregels binnenplanse omgevingsplanactiviteit gemeente Sluis.

1. ***Bestaand ruimtelijk beleid***

De aanvraag is uitvoerbaar volgens de geldende of in ontwerp neergelegde wet- en regelgeving van rijk, provincie, waterschap en gemeente:

2. ***Anticiperen nieuw omgevingsplan***

Bij ieder verzoek dat in strijd is met het omgevingsplan van rechtswege en valt onder de in artikel 5.1 lid 1 sub a en artikel 5.2 lid 2 a onder de Omgevingswet juncto voor gevallen uitwerkt in de voorliggende beleidsregels, wordt onderzocht of een wijziging wordt voorbereid en in welk stadium dit plan zich bevindt. In de afweging wordt meegenomen of het verzoek zal passen binnen de wijziging van het omgevingsplan en geanticipeerd kan worden op de nieuwe situatie. Op het moment dat de wijziging van het omgevingsplan ter inzage is gelegd, kan in de motivering van de vergunning daarnaar worden verwezen.

3. ***Waarborging ruimtelijke kwaliteit***

In alle gevallen zal er bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid sprake moeten zijn van evenwichtige toedeling van functies aan de locaties en een verantwoord stedenbouwkundige nieuwe situatie. Hiervan is onder andere sprake indien:

- Medewerking aan het verzoek niet tot gevolg heeft dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast;
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig wordt aangetast;
- De vormgeving/ uitvoering voldoet aan de criteria opgenomen in de nota ruimtelijke kwaliteit.
- Er mag geen sprake zijn van milieu hygiënische belemmering en;
- Er geen sprake is van onevenredige toename van de verkeersbelasting en parkeerdruk ten opzichte van het bestaande gebruik en;
- Er moet verzekerd worden dat er voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden en/of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.
- De verschillende functies in de omgeving geen significante hinder van elkaar zullen ondervinden en/ of bestaande toegestane functies belemmerd zullen worden in hun doelmatig gebruik.

4. Afweging individueel en algemeen belang

Bij ieder verzoek om af te wijken van het omgevingsplan van rechtswege wordt onderzocht hoe het individuele belang van de aanvrager zich verhoudt tot het door de gemeente te bewaken algemene belang. Hierbij spelen aspecten als openbare orde, veiligheid (waaronder brandveiligheid, sociale veiligheid, verkeersveiligheid), leefbaarheid, landschapsschoon en natuur een rol.

5. ***Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid***

Bij de beoordeling van ieder verzoek om af te wijken van het omgevingsplan van rechtswege wordt rekening gehouden met de beginselen van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Juist omdat het bij dergelijke verzoeken gaat om een individuele concrete situatie in tegenstelling tot de integrale ruimtelijke benadering bij een wijziging van een omgevingsplan van rechtswege wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de consequenties van het verzoek voor de omgeving en omwonenden. De effecten voor de aangrenzende percelen dienen voor zover mogelijk in beeld te worden gebracht.

6. Economische uitvoerbaarheid- nadeelcompensatie

Artikel 4:126 Awb regelt het recht op nadeelcompensatie. Het bepaalt in het eerste lid: Indien een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, kent het bestuursorgaan de benadeelde desgevraagd een vergoeding toe.

Het gaat hierbij niet alleen om schade veroorzaakt door besluiten, regels en maatregelen zelf waaronder ook beleidsregels en algemeen verbindende voorschriften vallen, maar ook om schade veroorzaakt door feitelijke handelingen van de gemeente Sluis. Het feitelijk handelen moet toe te rekenen zijn aan het besluit of de maatregel die eraan voorafgaat.

Nadeelcompensatie zoals bedoeld in artikel 15.1 onder de Omgevingswet, is indirecte schade (schade door activiteiten in de omgeving) in de vorm van waardedaling van een onroerende zaak die veroorzaakt wordt door het vaststellen, verlenen, stellen, treffen of, voor zover van toepassing, wijzigen of intrekken van een omgevingsvergunning.

De omvang van schade wordt bepaald door de nieuwe feitelijke situatie met de oude feitelijke situatie te vergelijken. Of er daadwerkelijk schade is en hoe hoog deze uiteindelijk blijkt te zijn, is op voorhand niet voorzienbaar. De gemeente Sluis hanteert het principe dat de veroorzaker van die eventuele schade deze dient te vergoeden. Het is tenslotte niet redelijk om die schade op de maatschappij af te wentelen.

Daarom sluit de gemeente bij de aanvraag omgevingsvergunning een nadeelcompensatieovereenkomst met de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling (zie bijlage E). Dit om de eventuele schade op deze initiatiefnemer te verhalen. De overeenkomst dient bij de aanvraag omgevingsvergunning afgesloten te worden (dus voor vergunningverlening). Met deze overeenkomst is dan de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij op voorhand vaststaat dat er geen sprake kan zijn van nadeelcompensatie. In die gevallen kan het college afzien van het sluiten van een nadeelcompensatie overeenkomst.

Beleidsregels Binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

Artikel 3.3 lid 9 B van de Beleidsregels binnenplanse omgevingsplanactiviteit gemeente Sluis:

- *Het tijdelijke gebruik voldoende gemotiveerd moet zijn. Dit betekend dat het op basis van objectieve gegevens aannemelijk is te maken dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen;*

  De tijdelijke wooneenheden worden voor een periode van maximaal 10 jaar geplaatst op het perceel aan de Baljuw Veltersweg te Oostburg. Tussentijds worden er vaste woningen en/of verblijfsplaatsen gezocht voor de personen die tijdelijk zullen wonen in de wooneenheden.

- *De vergunde termijn voor de omgevingsvergunning verlengd mag worden of opnieuw mag worden verleend. De totale tijdsduur van 10 jaar mag echter niet worden overschreden;*

  De tijdelijke wooneenheden worden voor een periode van ten hoogste 10 jaar geplaatst

- *Tijdelijk gebruik t.b.v. detailhandel niet mogelijk is, gezien het belang van de concentratie van detailhandel in de centrum- en kernwinkelgebieden voor het collectieve functioneren ervan.*

  De ontwikkeling betreft het plaatsen van wooneenheden, om die reden is dit aspect niet van toepassing

Artikel 3.2 van de Beleidsregels binnenplanse omgevingsplanactiviteit gemeente Sluis:

1. *Bestaand ruimtelijk beleid*

De aanvraag is uitvoerbaar volgens de geldende of in ontwerp neergelegde wet- en regelgeving van rijk, provincie, waterschap en gemeente:

Op basis van een handreiking van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Flexwonen (rvo.nl)) kan geconcludeerd worden dat aan de flexwoningen medewerking verleend kan worden op basis van de kruimelregeling. RvO geeft hierover het volgende aan. 'Via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het daarbij behorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan het college van B&W tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan. Dit wordt een kruimelregeling genoemd. Met een standaardprocedure van 8 weken kunnen zij een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van flexwoningen. Deze kruimelregeling is geen stedelijk ontwikkelingsproject, en de flexwoningen bestaan maximaal 10 jaar.'

Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;

toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.

Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Onderhavig project raakt geen nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de NOVI.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.
Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.
Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen van versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing en conclusie

Onderhavig project voorziet niet in een ontwikkeling die raakt aan een van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en de Barro.

Besluit ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame ontwikkeling

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2) is opgenomen dat bij een ruimtelijk plan, dat een nieuw stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. De reden hiervoor is om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland te bevorderen. Een stedelijke ontwikkeling houdt in dat er nieuwe bebouwing wordt toegevoegd aan de huidige bebouwing. De ladder bestaat uit twee stappen: de eerste stap bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. De tweede stap omvat, indien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling is van dusdanig kleinschalige omvang en tijdelijke aard dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een uitgebreide onderbouwing van de ladder is niet noodzakelijk. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van vrijstaande en verwijderbare tijdelijke wooneenheden op de locatie waar in het verleden al tijdelijke wooneenheden hebben gestaan. Hierdoor is er geen sprake van een afname of toename van het aantal woningen en is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder kan achterwege worden gelaten.

Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie 2021 vastgesteld. De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en

beschrijft de uitdagingen die op ons afkomen, de Zeeuwse ambities voor 2050 en tussendoelen voor 2030.

De Zeeuwse woonomgeving wordt gewaardeerd, net als de natuur en waardevolle landschappen. Het midden- en kleinbedrijf (MKB), de havens, de landbouw en recreatie en toerisme zijn belangrijke pijlers voor de economie, werkgelegenheid en leefbaarheid. Er zijn wel uitdagingen. De klimaatverandering, stijging van de zeespiegel, afname van biodiversiteit, andere bevolkingssamenstelling door vergrijzing. Deels is het de uitdaging te behouden wat er is, deels is het de uitdaging in te spelen op de ontwikkelingen die komen gaan. Om deze uitdagingen het hoofd te bieden en tegelijkertijd te werken aan brede welvaart, beschrijft de Zeeuwse Omgevingsvisie vier Zeeuwse Ambities voor 2050:

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland.
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied.
- Duurzame en innovatieve economie.
- Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland.
-

Per opgave zijn concrete bouwstenen ontwikkeld, die bijdragen aan het behalen van de ambities voor 2050. Vanwege de tijdelijke aard van onderhavig project, wordt uitsluitend ingegaan op de eerste ambitie: uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland.

Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
De ambitie is om de leefomgeving in Zeeland nog beter te maken en vooruitgang te boeken op het gebied van wonen, werken en leven. Er is voor iedereen een passende woning beschikbaar in een veilige en gezonde leefomgeving, die aantrekkelijk is om in te wonen, ontspannen en bewegen. De woonomgeving draagt bij aan biodiversiteit en is ingericht op langere droogte en op overtollig regenwater. Voorzieningen zijn klimaatneutraal voor iedereen bereikbaar, ook wanneer je geen auto hebt. Mobiliteit is snel, slim, veilig, schoon en betaalbaar voor zowel reiziger als overheid. Het onderwijs in de provincie is goed bereikbaar, betaalbaar en van hoogstaande kwaliteit. Zeeland beschikt verspreid door de provincie over een aantal onderscheidende kleinschalige top- en kwaliteitsvoorzieningen. De Zeeuwse culturele infrastructuur is robuust en veerkrachtig en biedt de regio een vernieuwend, toegankelijk en compleet cultuuraanbod.
De ambitie een uitstekende woon-, werk- en leefomgeving te creëren is in deel B van de Zeeuwse Omgevingsvisie verder geconcretiseerd aan de hand van een aantal bouwstenen, die om een doorvertaling naar lokaal niveau vragen. Een van deze bouwstenen is gericht op de woningvoorraad, waar ook de woningvoorraad met betrekking tot internationale werknemers en vergunninghouders worden behandeld. Ten behoeve van vergunninghouders benoemd de provincie de wettelijke taak van de gemeente voor het huisvesten van asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben. De provincie houdt hier toezicht op.

Toetsing en conclusie
In de Zeeuwse Omgevingsvisie worden de ambities op hoofdlijnen geschetst, alsmede de kaders waarbinnen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Onderhavig project betreft slechts de realisatie van noodwoningen met een tijdelijke aard. De woningen raken daarmee geen van de toekomstige belangen die de provincie wil bereiken. Daarnaast is een subdoel binnen de ambitie ‘het creëren van een uitstekende woon-, werk- en leefomgeving’ dat er wordt ingespeeld op de behoefte aan specifieke segmenten op de woningmarkt. Door de grote toestroom van vluchtelingen in de afgelopen jaren, is een groot tekort aan woningen voor vergunninghouders. De noodwoningen voorzien

in deze behoefte en geven daarnaast verlichting op de reguliere woningmarkt. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is daarmee in overeenstemming met de Zeeuwse Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening 2024

De provinciale Omgevingsverordening 2024 is een integraal kader dat regels stelt voor de fysieke leefomgeving in de provincie. De verordening bundelt verschillende provinciale regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed. Het doel van de verordening is om een samenhangend beleid te bieden dat duurzame ontwikkeling, economische groei en het behoud van de unieke Zeeuwse leefomgeving bevordert.

Belangrijke thema's in de verordening zijn het waarborgen van waterveiligheid, het versterken van natuur- en landschapswaarden, het stimuleren van duurzame energie en het beschermen van cultureel erfgoed.

Het voorliggend project ziet toe op het tijdelijk plaatsen van 9 wooneenheden voor statushouders en voorziet daarmee niet in een ontwikkeling dire raak aan een van de provinciale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de Omgevingsverordening Zeeland

Gemeentelijk beleid

Visiedocument Krachtig verbonden 2021 − 2025
In het visiedocument worden herzieningen van verschillende beleidsdocumenten, waaronder de Woonvisie, gegeven. Voor wonen is het volgende van belang. De gemeente Sluis heeft te maken met veranderende bevolkingssamenstelling en een daling van de bevolking en het aantal huishoudens. Er komen steeds meer ouderen die bovendien steeds ouder worden, aan de andere kant zijn er steeds minder jongeren. Er is een overschot aan goedkope kwalitatief verouderde woningen en juist een tekort aan woningen die specifiek geschikt zijn voor (zorgbehoevende) ouderen.

De gemeente Sluis wil een hoogwaardige woongemeente zijn waar de inwoners een kwalitatief goede woning hebben in een aantrekkelijke en toegankelijke woonomgeving. Dit wil ze bereiken door kwalitatief goede woningen te ontwikkelen en tegelijkertijd aan de onderkant van de woningmarkt de sloopopgave zien te bewerkstelligen. Bij nieuwbouwplannen dient nadrukkelijk onderbouwd te worden dat er in een specifieke behoefte voor een bepaalde doelgroep voorzien wordt. Nieuwbouw moet vraaggericht zijn en niet andersom. Ook moet verpauperd vastgoed worden voorkomen en tegengegaan. De gemeente Sluis wil een gebied zijn waar ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen terwijl de benodigde zorg bij hen thuis wordt gebracht. Er liggen kansen voor de ontwikkeling van woningen voor zorgbehoevende ouderen en ook op het gebied van kleinschalige kwalitatief hoogwaardige woningbouw ontwikkelingen liggen er kansen. In alle kernen blijft beperkt ruimte voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere nieuwbouw voor eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar ons gebied komen om te wonen.

Toetsing en conclusie
Onderhavig project betreft de realisatie van noodwoningen binnen de kern Oostburg.

De woningen zijn van tijdelijke aard, maar worden in deze periode permanent bewoond. Daarnaast worden de woningen in de directe omgeving van voorzieningen gerealiseerd. Dit kan helpen bij de instandhouding van deze voorzieningen en daarnaast hebben zij geen auto nodig om deze voorzieningen te bereiken. Het onderhavig project is daarmee in lijn met de doelen gesteld in de visie van “Krachtig verbonden”.
Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

2. *Anticiperen nieuw omgevingsplan*

Bij ieder verzoek dat in strijd is met het omgevingsplan van rechtswege en valt onder de in artikel 5.1 lid 1 sub a en artikel 5.2 lid 1 a onder de Omgevingswet juncto voor gevallen uitwerkt in de voorliggende beleidsregels, wordt onderzocht of een wijziging wordt voorbereid en in welk stadium dit plan zich bevindt. In de afweging wordt meegenomen of het verzoek zal passen binnen de wijziging van het omgevingsplan en geanticipeerd kan worden op de nieuwe situatie. Op het moment dat de wijziging van het omgevingsplan ter inzage is gelegd, kan in de motivering van de vergunning daarnaar worden verwezen.

In de gemeente Sluis geldt een Omgevingsplan van rechtswege. De gemeente heeft geen wijziging van hun Omgevingsplan in ontwikkeling waarmee voorliggende ontwikkeling tijdig in gebruik genomen kan worden.

3. *Waarborging ruimtelijke kwaliteit*

In alle gevallen zal er bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid sprake moeten zijn van evenwichtige toedeling van functies aan de locaties en een verantwoord stedenbouwkundige nieuwe situatie. Hiervan is onder andere sprake indien:

- *Medewerking aan het verzoek niet tot gevolg heeft dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast;*
  Het perceel wordt tijdelijk anders ingericht maar is omringd met bomen en andere beplanting. Hiermee wordt het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld niet aangetast.

- *De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig wordt aangetast;*
  De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden op geen enkele wijze onevenredig aangetast.

- *De vormgeving/ uitvoering voldoet aan de criteria opgenomen in de nota ruimtelijke kwaliteit.*
  Niet van toepassing, tijdelijke bouwwerken dienen niet getoetst toe worden aan de criteria uit de nota ruimtelijke kwaliteit.

- *Er mag geen sprake zijn van milieu hygiënische belemmering en*
  Er is geen sprake van milieu hygiënische belemmering

- *Er geen sprake is van onevenredige toename van de verkeersbelasting en parkeerdruk ten opzichte van het bestaande gebruik en;*

- *Er moet verzekerd worden dat er voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden en/of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.*
  Binnen het CROW is er geen categorie gewijd aan de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van noodwoningen. De bewoners die van de noodwoningen gebruik maken, zijn over het algemeen echter niet in het bezit van een auto. Daarom is in onderhavig project is gekozen voor het woningbouwprogramma 'kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig', welke de meeste overeenkomsten vertoont met de noodwoningen qua parkeerbehoefte en verkeersgeneratie.

  Verkeer
  De verkeersgeneratie wordt bepaald per woning per etmaal. De maximale norm voor de noodwoningen is als volgt:
  Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig = 1,2

  Voor onderhavig project betekent dat de volgende verkeersgeneratie: 9 x 1,2 (Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig) = 10,8
  Dit betekent in totaal 11 extra verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeersgeneratie kan worden opgevangen op de bestaande infrastructuur.
  Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

  Parkeren
  Het benodigde aantal parkeerplekken wordt bepaald per woning. De maximale norm voor de noodwoningen is als volgt:
  Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig = 0,25

  Voor onderhavig project betekent dat het volgende aantal benodigde parkeerplekken: 9 x 0,25 (Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig) = 2,5

  In het Beleid Parkeernormen van de gemeente Sluis staat dat een bouwplan in beginsel aan de parkeerverplichting dient te voldoen op eigen terrein. Dit is bij de onderhavige ontwikkeling niet mogelijk.
  De benodigde van 3 parkeerplaatsen wordt opgevangen op de direct naastgelegen parkeerplaats.

- *De verschillende functies in de omgeving geen significante hinder van elkaar zullen ondervinden en/ of bestaande toegestane functies belemmerd zullen worden in hun doelmatig gebruik.*

De verschillende functies in de omgeving vinden geen significante hinder. Er zijn in de direct omgeving geen gevoelig objecten aanwezig.

4. *Afweging individueel en algemeen belang*
   Als gevolg van de Spreidingswet moeten gemeenten de komende jaren meer opvangplekken voor asielzoekers realiseren. Nu de Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (beter bekend als de "Spreidingswet") sinds 1 februari 2024 in werking is moeten steeds meer gemeenten op zoek naar geschikte opvanglocaties.

Naast de wettelijke taakstelling zal het COA ook in de toekomst een beroep blijven doen op alle gemeenten in Nederland om naast de wettelijke taakstelling opvangplekken te realiseren en vrijwillig een steentje bij te dragen aan de asielopvang.

Tevens zijn er geen direct omwonenden van de locatie waardoor de schading en/of inbreuk van individueel belang zeer beperk zal zijn.

5. *Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid*
   Van belang is dat omliggende percelen en/of algemeen belang geen onevenredige hinder ondervinden van de ontwikkeling. Zoals reeds hierboven is beschreven is het tijdelijke plaatsen van wooneenheden passend en zal niet leiden tot nadelige consequenties voor de omgeving en omwonenden.

6. *Economische uitvoerbaarheid – nadeelcompensatie*
   Nadeelcompensatie zoals bedoeld in artikel 15.1 onder de Omgevingswet, is indirecte schade (schade door activiteiten in de omgeving) in de vorm van waardedaling van een onroerende zaak die veroorzaakt wordt door het vaststellen, verlenen, stellen, treffen of, voor zover van toepassing, wijzigen of intrekken van een omgevingsvergunning.
   De omvang van schade wordt bepaald door de nieuwe feitelijke situatie met de oude feitelijke situatie te vergelijken. Of er daadwerkelijk schade is en hoe hoog deze uiteindelijk blijkt te zijn, is op voorhand niet voorzienbaar. De gemeente Sluis hanteert het principe dat de veroorzaker van die eventuele schade deze dient te vergoeden. Het is tenslotte niet redelijk om die schade op de maatschappij af te wentelen.
   Daarom sluit de gemeente bij de aanvraag omgevingsvergunning een nadeelcompensatie-overeenkomst met de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling (zie bijlage E). Dit om de eventuele schade op deze initiatiefnemer te verhalen. De overeenkomst dient bij de aanvraag omgevingsvergunning afgesloten te worden (dus voor vergunningverlening). Met deze overeenkomst is dan de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Aan de gestelde voorwaarden in artikel 3.2 en artikel 3.3 onderdeel 9 B wordt voldaan.