

Wijzigingsplan

Zuidlangeweg 1, Hoofdplaat



Wijzigingsplan

Zuidlangeweg 1, Hoofdplaat

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 25 juli 2022

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.wpzdlangeweg1-ON01

Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	5
1.4	Leeswijzer	5
2.	Planologisch beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3.	Ruimtelijke aspecten.....	8
3.1	Natuur	8
3.2	Cultuurhistorie	9
3.3	Archeologie.....	10
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	11
3.5	Technische infrastructuur.....	11
3.6	Bodem	11
3.7	Geluid	12
3.8	Luchtkwaliteit.....	12
3.9	Externe veiligheid	13
3.10	Milieuzonering	13
3.11	Waterparagraaf	13
4.	Afwegingen	15
5.	Juridisch	16
5.1	Algemeen	16
5.2	Verbeelding.....	16
5.3	Regels.....	16
6.	Economische uitvoerbaarheid.....	16
7.	Maatschappelijke haalbaarheid	16
Bijlage 1. Verkennend Bodemonderzoek		

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie aan de Zuidlangeweg 1 is bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch' en beschikt over een agrarisch bouwvlak. Op de locatie is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. De eigenaren hebben dan ook het verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen naar Wonen - 2.

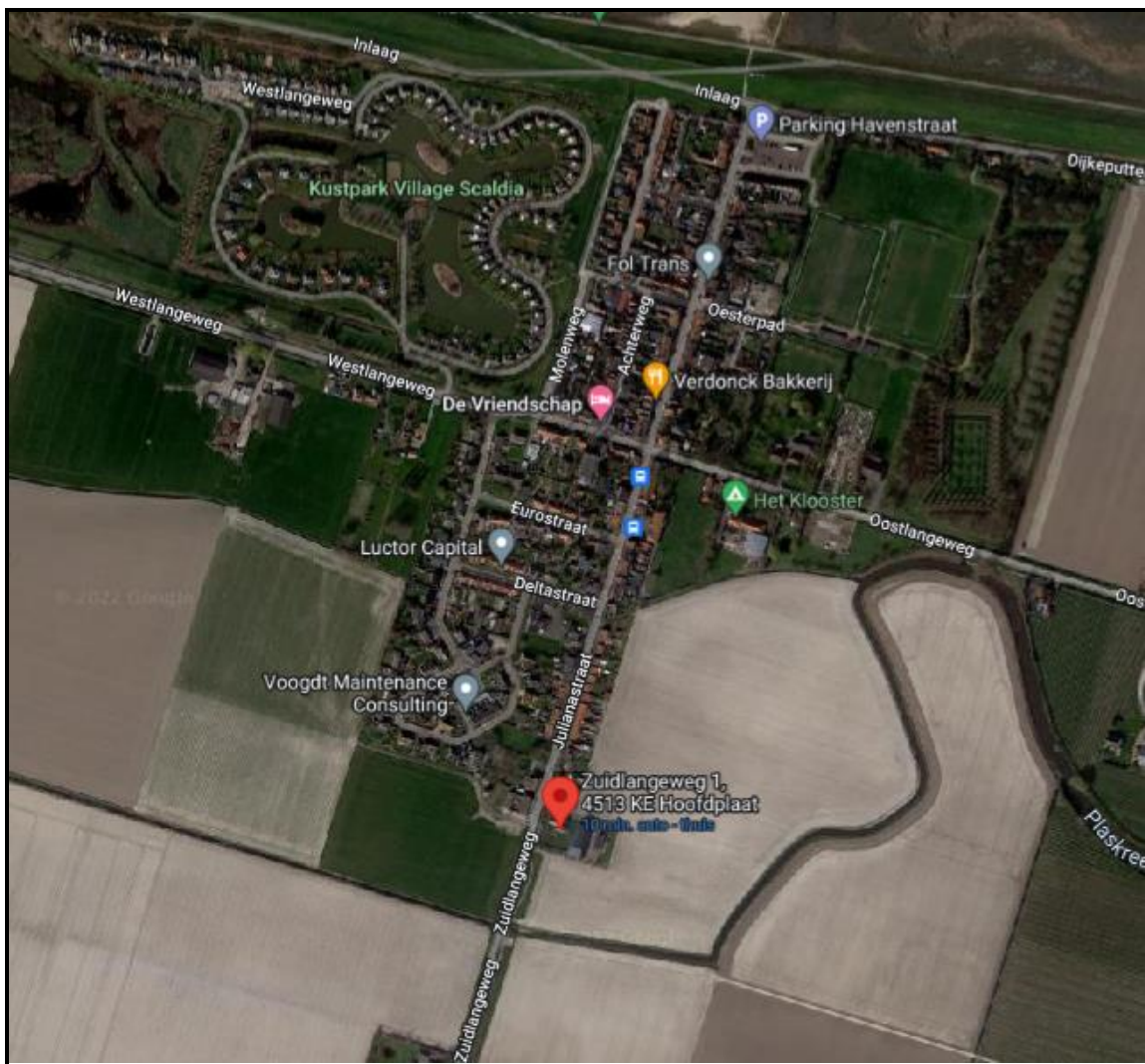
Het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied biedt burgemeester en wethouders na bedrijfsbeëindiging, de mogelijkheid om de bestemming van gronden met de enkelbestemming 'Agrarisch' en de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Wonen - 2.

De huidige bestemming kan worden gewijzigd door middel van het opstellen van een wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied.

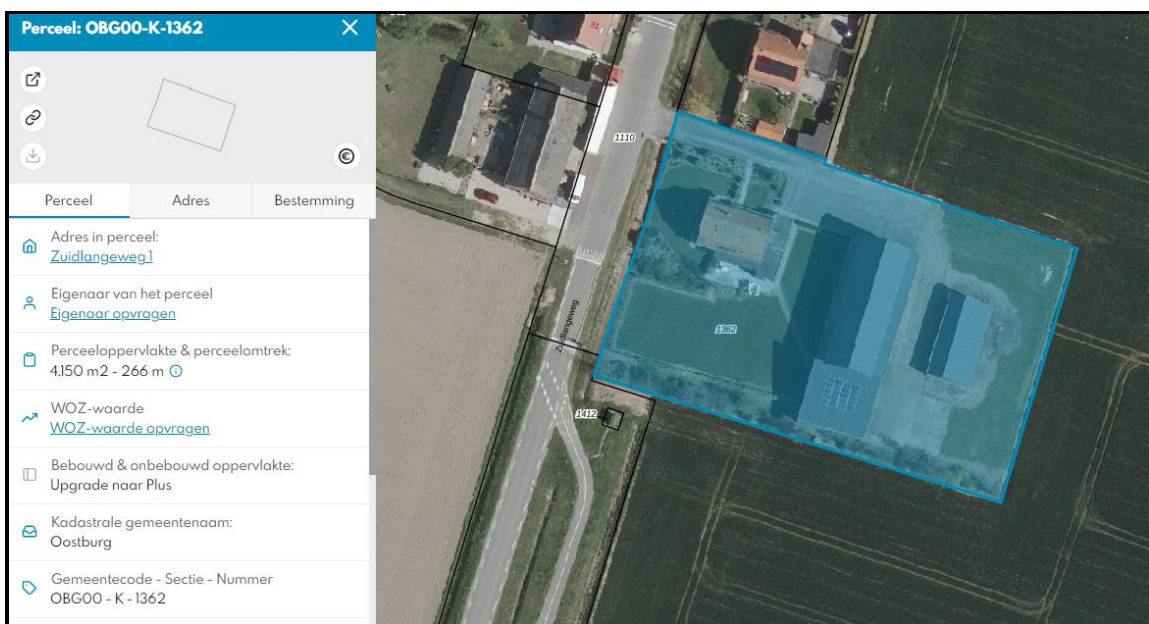
Tevens wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen - 2.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied Zuidlangeweg 1 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie K, nummer 1362 (figuur 2). De locatie is gelegen aangrenzend aan de kern Hoofdplaat (figuur 1). De meest nabijgelegen woning van derden (Koningin Julianastraat 34) ligt aangrenzend aan het plangebied. Dit is eveneens het meest nabij gelegen gevoelige object.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie (Google Maps 2022)



Figuur 2: Locatie plangebied (Kadastrale kaart.com)

1.3 Het plan

Op het perceel staan twee grote landbouwschuren en kleinere bijgebouwen, een bedrijfswoning en een garage. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en de bestemming dient ten gevolge te worden gewijzigd naar wonen - 2, tevens worden de bestaande 605 m² bijgebouwen opgenomen op de verbeelding.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en waterparagraaf omschreven. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens een conclusie weer van de voorgaande hoofdstukken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 het juridische kader beschreven, in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de procedure die het wijzigingsplan doorloopt of heeft doorlopen.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het planvoornemen betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar de bestemming wonen, dit door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De wijziging voorziet in een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. De ontwikkeling is gericht op de versterking van het platteland en het leefbaar houden van het buitengebied. De ontwikkeling heeft geen invloed op de doelstellingen van de Nationale Omgevingsvisie.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is een van de onderwerpen binnen de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie omschrijft dit als volgt:

Voor vitaliteit van het platteland en het behoud van het agrarisch erfgoed is het belangrijk dat er zoveel mogelijk passende nieuwe functies voor de leegstaande opstallen worden gevonden dan wel op andere wijze een oplossing wordt gevonden voor vrijgekomen agrarische gebouwen. Omdat de problematiek van vrijkomende agrarische bebouwing niet valt op te lossen met algemeen geldende normen en kaders, wordt een maatwerkbenadering ontwikkeld waarbij er mogelijkheden zijn voor activiteiten die qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Zo is speciale aandacht noodzakelijk in relatie tot herbestemming van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De gewenste ontwikkeling betreft het planologisch wijzigen van de bestemming. De bestaande bedrijfswoning is al opgenomen in de woningbouwlijsten en het omzetten naar de woonbestemming betekent niet dat het totale aantal woningen wijzigt. Het wijzigen van de bestemming resulteert in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied, aangezien de nieuwe bewoners de woning en bijgebouwen zullen renoveren.

Omgevingsverordening 2018

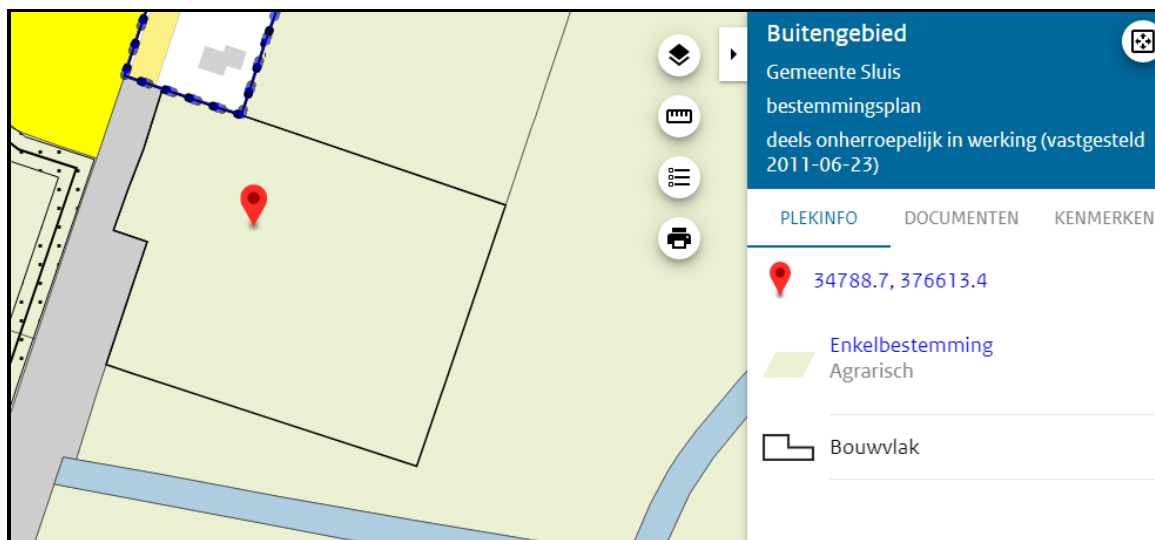
Nadere specifieke eisen worden in de Omgevingsverordening niet gesteld. Wel duidt de Verordening gebieden aan met een bijzondere verwachtingswaarde. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte, artikelen 2.23 tot en met 2.28, geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in of in de directe omgeving van gebieden welke zijn aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.28.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). Het bestaande agrarische bouwvlak is bestemd met de bestemming 'Agrarisch' en de aanduiding bouwvlak.

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat agrarische bedrijven alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. Het huidige bouwvlak is hieronder weergegeven in figuur 4.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Om de bestemming te wijzigen van Agrarisch naar Wonen – 2 is het noodzakelijk om op basis van het wijzigingsplan de wijziging te realiseren. De wijziging dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis.

Deze voorwaarden zijn opgenomen in artikel 3.6.4:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;*

Het aantal woningen blijft gelijk. Er is sprake van één bestaande woning en er is één woning toegestaan. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen - 2 is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;*

De inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) is niet groter dan toegestaan. De oppervlakte van de overige bedrijfsgebouwen is wel groter dan toegestaan. Deze 605 m² zijn opgenomen in de regels behorend bij het wijzigingsplan.

- c. bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;*

Er is geen sprake van bestaande NED's.

- d. een bestaand kleinschalig kampeerterrein als vervolgactiviteit is toegestaan;*

Er is geen sprake van een kleinschalig kampeerterrein.

- e. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;*

De maximale toelaatbare goot- en bouwhoogte blijft gelijk. Dit is geregeld in de regels behorend bij het wijzigingsplan.

- f. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;*

De ontwikkeling leidt niet tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. In paragraaf 3.10 wordt dit nader onderbouwd.

- g. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 3.1 worden verwijderd.*

Op de locatie zijn geen aanduidingen zoals genoemd in lid 3.1 aanwezig.

Aan alle voorwaarden van artikel 3.6.4 van het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening wordt voldaan.

Overige ruimtelijke aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken nader worden behandeld.

3. Ruimtelijke aspecten

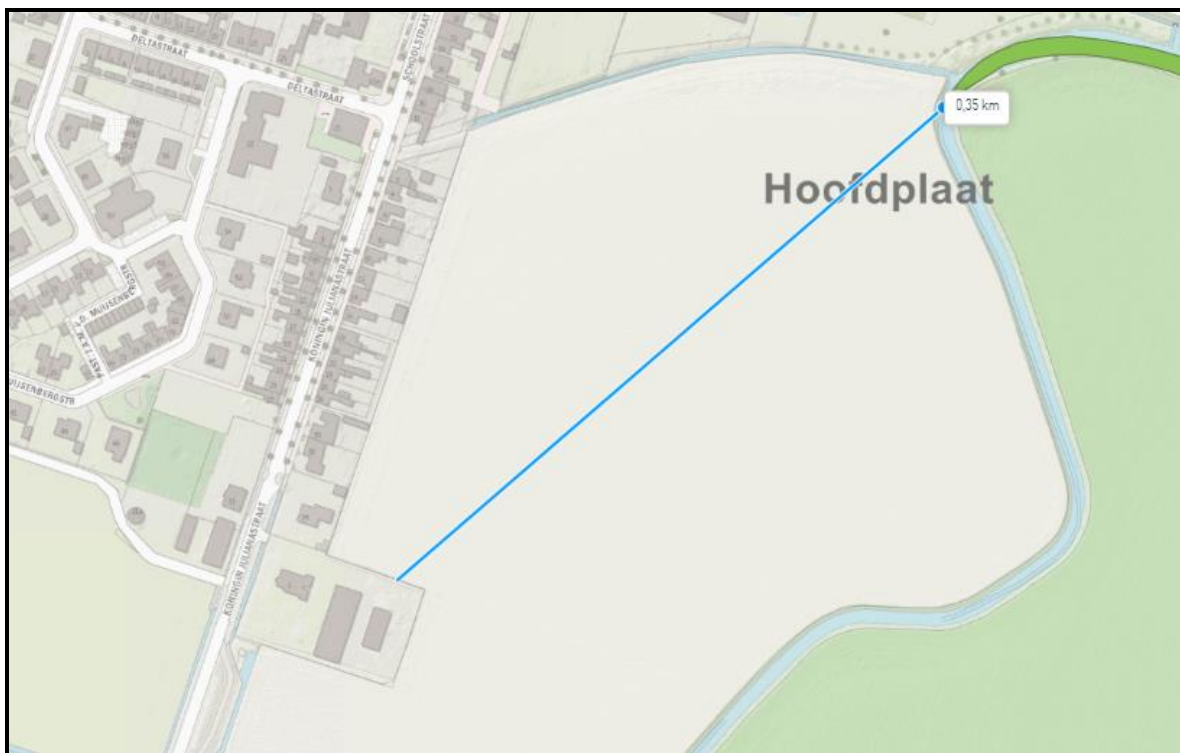
3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Westerschelde & Saeftinghe op een afstand van circa 800 meter. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering zijnde de wijziging van agrarisch naar wonen, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Als er al effecten zouden zijn dan zijn dat positieve effecten nu bedrijfsactiviteiten worden beëindigd.

Naast Natura2000 gebieden zijn tevens gebieden aangeduid en opgenomen in het Natuurnetwerk Zeeland. Het gebied wat het dichtstbij gelegen is betreft de Plaskreek op circa 350 meter. Er zijn voor dit beschermde gebied gezien de afstand en aard van de wijziging geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.



Figuur 5: Uitsnede NNZ (Geoweb Zeeland 2018)

Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. Deze bestemmingswijziging betreft enkel een planologische wijziging van Agrarisch naar Wonen - 2. In het geval bebouwing wordt gesloopt zal op dat moment een quickscan worden uitgevoerd.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wet natuurbescherming. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Gezien de aard van het plan, wijzigen van gebruik en verdwijnen van bedrijfsactiviteiten, zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.2 Cultuurhistorie

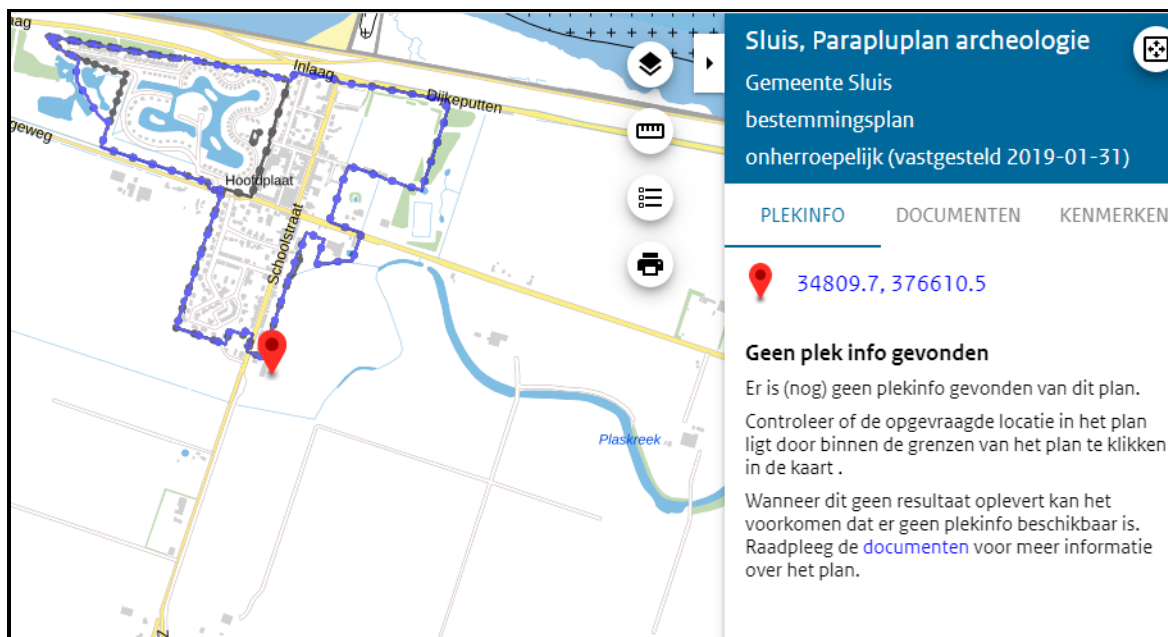
Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. In de omgeving of binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. Het plangebied zelf is geclassificeerd als categorie B (Monnr:4909) en daarmee ook niet als cultuurhistorisch waardevol opgenomen in de definitieve lijst cultuurhistorische waardevolle boerderijen.

The map shows a residential area with several streets labeled, including Oostlandweg, Deltalaan, and various smaller roads like Deltastrait and Oostlandweg. A blue dot indicates a specific location near the intersection of Oostlandweg and Deltalaan, with the number 31525 next to it.

3.3 Archeologie

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Het archeologiebeleid is vervolgens geïmplementeerd in het bestemmingsplan Sluis, Parapluplan archeologie. Voor het plangebied is aangegeven dat er geen sprake is van cultuurhistorische waarden. Tevens is de locatie niet aangemerkt als AMK terrein en aangeduid als zeer lage trefkans op IKAW kaarten. Met betrekking tot deze bestemmingswijziging is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Figuur 7: Uitsnede Parapluplan Archeologie

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Zuidlangeweg in noordelijke richting naar de kern Hoofdplaat en in zuidelijke richting naar de kern Biervliet. Er is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt, grasberm, fietspad en sloot. De Zuidlangeweg wordt gebruikt als verbindingsweg tussen de kern Hoofdplaat en Biervliet.

De wijziging van de bestemming zorgt voor een afname van verkeersbewegingen aan de Zuidlangeweg. Landbouwverkeer en zwaar transport verdwijnt en dit verkeersbeeld wordt vervangen door personenauto's. De gewenste ontwikkeling heeft een positieve invloed op de verkeersintensiteit van de omgeving. Op de locatie is voldoende ruimte om conform het Parapluherziening parkeren gemeente Sluis minimaal drie auto's op het eigen perceel te parkeren.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Wat betreft de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen - 2 is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek. Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 1.

3.7 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidszone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km zone. Het voorliggend initiatief betreft niet de oprichting van een nieuw geluidsgevoelig object, het betreft enkel de bestemmingswijziging van de locatie van agrarisch naar wonen. Het woonhuis blijft behouden. Akoestisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning kan aangemerkt worden als een plan dat niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

Het plangebied is gelegen buiten de invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen en/of routes. Hieruit kan worden geconcludeerd dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. In het kader van Externe veiligheid zijn er voor het plangebied geen beperkingen. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

3.10 Milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor te zorgen dat door het inachtnemen van voldoende afstand tussen bedrijven milieugevoelige objecten (zoals woningen) geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het inachtnemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. De vermelde afstanden zijn richtlijnen. Deze richtlijnen zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Ten aanzien van agrarische bedrijven verschillende richtafstanden opgenomen voor onderhavige specifieke locatie geldt een minimale afstand van 30 meter (SBI 011, minimale afstanden voor Akkerbouw en Fruitteeltbedrijven).

Dichtstbijzijnde bedrijfslocatie is de Zuidlangeweg 4 op circa 340 meter. De dichtstbijzijnde gelegen burgerwoning is gelegen op 10 meter van het huidige agrarisch bouwvlak. Er wordt voldaan aan de richtafstanden welke zijn opgenomen in de handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG.

3.11 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water is onderstaande watertoets opgesteld en deze wordt toegezonden aan Waterschap Scheldestromen voor advies.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Het plangebied wijzigt enkel van bestemming. Er worden geen gebouwen gesloopt of gebouwd. De feitelijke bebouwing/verharding blijft gelijk en de planologische bebouwings-/verhardingsmogelijkheden nemen af door de nieuwe woonbestemming.</i>

Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>De huidige situatie blijft gehandhaafd. Vuilwater vanuit de woning wordt geloosd op middels een dubbele sепtictank. Hemelwater op het oppervlaktewater.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i> <i>In de huidige situatie wordt er geen grondwater onttrokken en er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt volgens de provinciale waterkansenkaart Stedelijk gebied gekenmerkt door ruime infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Nvt.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Nvt.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Nvt.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is volgens de provinciale waterkansenkaart aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De onderhoudssituatie blijft ongewijzigd.</i>

Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Nee, er vinden geen bouwactiviteiten plaats.</i> <i>Nee, het plan leidt niet tot structureel extra verkeer.</i> <i>Nee, er worden geen uitwegen gewijzigd of aangelegd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>Nee.</i>

4. Afwegingen

Ten aanzien van de wijziging van de bestemming Agrarisch naar wonen - 2 aan de Zuidlangeweg 1 te Hoofdplaat kan de volgende afweging gemaakt worden:

- de wijziging past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie Zeeland (Omgevingsplan en Verordening Ruimte) en de gemeente Sluis (Bestemmingsplan Buitengebied);
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de bestemmingswijziging op deze locatie in de weg staan;
- voor omliggende (agrarische) bedrijven vormt de bestemmingswijziging geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn positief en passen in het lokale verkeersbeeld.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

5. Juridisch

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend wijzigingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor Wonen - 2 in het buitengebied. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

Het huidige agrarische bouwvlak wijzigt naar Wonen - 2 en wordt de maximale maatvoering van 605 m² aan bijgebouwen opgenomen.

5.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor de bestemming Wonen - 2. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn.

Onderhavig plan ziet niet toe op de bouw van een hoofdgebouw. Hierdoor is er geen sprake van een aangewezen bouwplan (ex art. 6.2.1 Bro), waardoor er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. Voor onderhavige ontwikkeling is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor wat betreft planschade.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van vooroverleg zal het ontwerpwijzigingsplan worden voorgelegd aan de vooroverlegpartners waterschap en provincie. De opmerkingen op het ontwerp zullen vervolgens worden verwerkt in het definitieve ontwerp. Het ontwerpwijzigingsplan zal vervolgens, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie worden gelegd.

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.