

# Wijzigingsplan

Westlangeweg 1A-211 Hoofdplaat

## **Wijzigingsplan**

*Uitbreiding bewoonbaar oppervlak*

### **Opdrachtgever**

J. Pallada  
Vliegdenstraat 5  
3900 Overpelt

### **Opsteller**

Contactgegevens:  
A.B. (Bram) Verhage  
Rondweg 1  
4524 JL Sluis  
T: 0117-760160  
E [bram@verhage-lemahieu.nl](mailto:bram@verhage-lemahieu.nl)

Versie: 22 januari 2019  
IMRO-codering: NL.IMRO.1714.wpwestlangew1A211-VG01  
Status: Vastgesteld

## INHOUD

|           |                                            |          |
|-----------|--------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding .....</b>                     | <b>3</b> |
| 1.1       | Aanleiding.....                            | 3        |
| 1.2       | Huidige situatie .....                     | 3        |
| 1.3.      | Leeswijzer .....                           | 4        |
| <b>2.</b> | <b>Planologisch beleidskader .....</b>     | <b>5</b> |
| <b>3.</b> | <b>Ruimtelijke aspecten.....</b>           | <b>6</b> |
| 3.1       | Natuur .....                               | 6        |
| 3.2       | Cultuurhistorie .....                      | 6        |
| 3.3       | Archeologie.....                           | 6        |
| 3.4       | Technische infrastructuur.....             | 7        |
| 3.5       | Bodem .....                                | 7        |
| 3.6       | Geluid .....                               | 7        |
| 3.7       | Luchtkwaliteit.....                        | 8        |
| 3.8       | Externe veiligheid .....                   | 8        |
| 3.9       | Milieuzonering .....                       | 8        |
| 3.10      | Water.....                                 | 8        |
| <b>4.</b> | <b>Juridisch.....</b>                      | <b>9</b> |
| 4.1       | Algemeen.....                              | 9        |
| 4.2       | Verbeelding.....                           | 9        |
| 4.3       | Regels .....                               | 9        |
| <b>5.</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid.....</b>    | <b>9</b> |
| <b>6.</b> | <b>Maatschappelijke haalbaarheid .....</b> | <b>9</b> |

## **1. Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Op de locatie 'Westlangeweg 1A-211 te Hoofdplaat is de recreatiewoning van de heer Pallada (initiatiefnemer) gelegen. Initiatiefnemer zou graag een garage van 28 m<sup>2</sup> willen realiseren op deze locatie. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis' heeft het perceel de bestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie Village Scaldia' met de functieaanduiding 'recreatiewoning'. Percelen met deze bestemming zijn bestemd voor verblijfsrecreatie en tevens voor verblijfsrecreatie in een vakantiewoning. De recreatiewoning mag maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bewoonbaar vloeroppervlakte hebben en daarnaast mag een bijgebouw gerealiseerd worden van maximaal 15 m<sup>2</sup>.

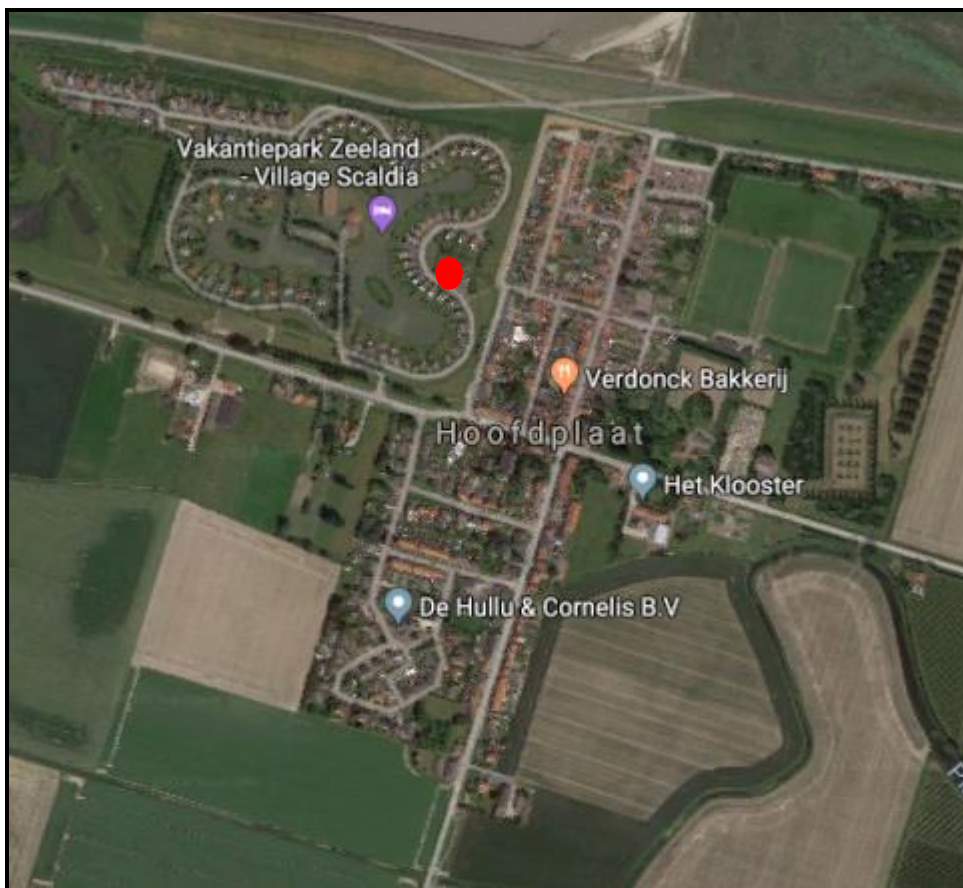
Het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis' biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de op het recreatieterrein Village Scaldia gelegen recreatiewoningen het maximaal toegestane bewoonbare vloeroppervlakte uit te breiden tot 130 m<sup>2</sup>. Initiatiefnemer heeft de gemeente Sluis verzocht om medewerking te verlenen aan de realisatie van de garage op het perceel. De gemeente Sluis heeft per brief 22 december 2017 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek.

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in een wijziging, als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In dit wijzigingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Sluis.

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 de bouw van de garage.

### **1.2 Huidige situatie**

Het plangebied Westlangeweg 1A-211 is gelegen in Village Scaldia te Hoofdplaat. Kadastraal is de locatie (gedeeltelijk) bekend als gemeente Oostburg, sectie H, nummer 663.



*Figuur 1: Locatie plangebied (Google Maps 2016)*

### **1.3. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt het betreffende beleid van de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden onder andere de ruimtelijke en sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en water beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de procedure die het wijzigingsplan doorloopt of heeft doorlopen.

## 2. Planologisch beleidskader

### Gemeentelijk beleid

#### Bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Sluis

Op de gronden is het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 19-12-2013). Het terrein is bestemd met de enkelbestemming Recreatie Verblijfsrecreatie – Village Scaldia en heeft de functieaanduiding recreatiewoning. Een uitsnede van het bestemmingsplan is hieronder weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Sluis

Om de garage te realiseren op het perceel is het noodzakelijk om op basis van een wijzigingsprocedure de maximale vloeroppervlakte van de recreatiewoning te vergroten tot een maximum van 130 m<sup>2</sup>.

De voorwaarden om het maximale vloeroppervlakte te vergroten zijn opgenomen in artikel 37.5 van het bestemmingsplan. De voorwaarden zijn:

*a. de recreatiewoningen ten hoogste 25% van het bouwperceel met een maximum van 130 m<sup>2</sup> bewoonbaar vloeroppervlak mag bedragen;*

De bewoonbare oppervlakte zou na realisatie van de garage 112 m<sup>2</sup> bedragen. Dit is onder de 130 m<sup>2</sup> bewoonbaar vloeroppervlak. Het perceel heeft een oppervlakte van 451 m<sup>2</sup>. Bij een oppervlakte van 112 m<sup>2</sup> is 24,7% van het perceel bebouwd. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

*b. de wijziging geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.*

De ontwikkeling leidt niet tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. In hoofdstuk 3 wordt dit nader onderbouwd.

Aan de voorwaarden van artikel 37.5 van het bestemmingsplan Recreatieterreinen Sluis wordt voldaan.

Overige en genoemde aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, water, 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 binnen 100 meter van het plangebied geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Westerschelde en Saeftinghe op een afstand van circa 230 meter. Het plangebied is niet gelegen in of in de korte nabijheid van het Natuurnetwerk Zeeland. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

##### *Soortenbescherming*

De aanwezigheid van beschermde soorten binnen het plangebied is gering. De gewenste uitbreiding van het woonoppervlak betreft een garage bij een bestaande recreatiewoning. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel of mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Wet natuurbescherming.

Gezien de aard van het plan en de zeer geringe ruimtelijke impact van de bouw van een garage worden compenserende of mitigerende maatregelen niet noodzakelijk geacht.

#### **3.2 Cultuurhistorie**

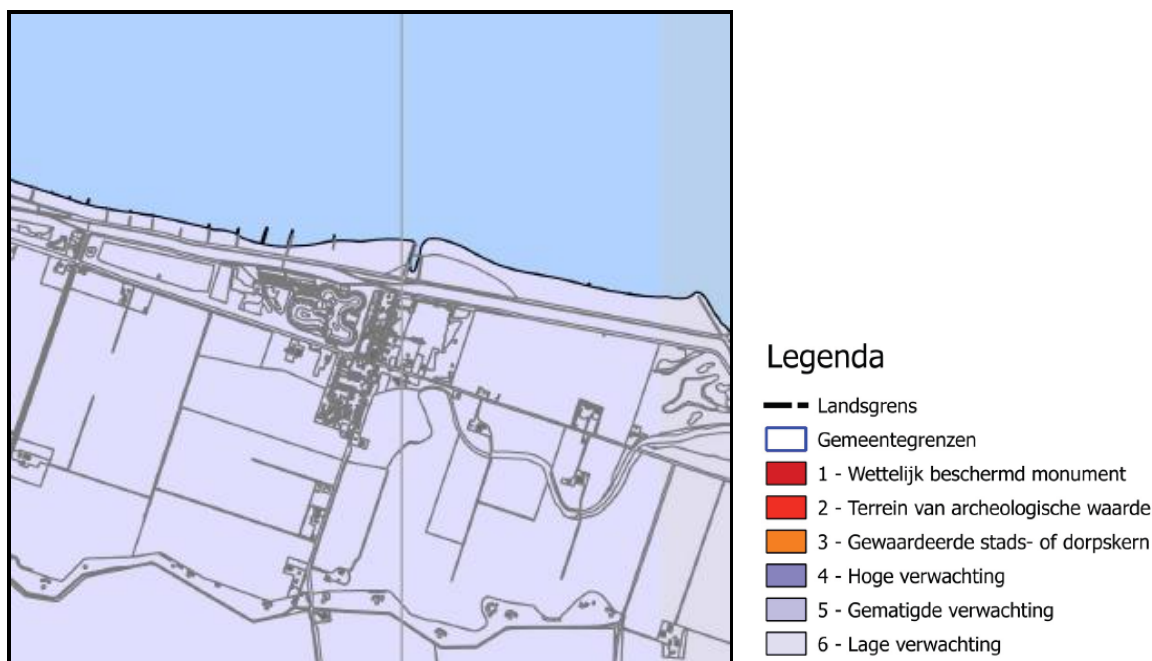
Het plangebied is gelegen in het vakantiepark Village Scaldia. Het park is ingericht voor recreatiewoningen en een passende garage bij een recreatiewoning past in de het beeld van het park. In de omgeving of binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten of cultuurhistorische monumenten aanwezig.

#### **3.3 Archeologie**

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard.

Het verdrag van Valetta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Ingevolge dit beleid ligt de locatie in een zone met een lage archeologische verwachting. Gronden in het buitengebied bestemd met een lage archeologische waarden worden volledig vrijgesteld voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.



Figuur 3: Uitsnede kaart archeologiebeleid 1<sup>e</sup> herziening

### 3.4 Technische infrastructuur

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

### 3.5 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. In het onderliggende geval betreft dit de bouw van een garage. In de garage zijn dan ook niet permanent personen aanwezig waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

### 3.6 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 wegverkeerslawaaai en/of spoorweglawaaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km zone. Het voorliggend initiatief is gelegen op 150 meter van de Westlangeweg. Deze straat betreft een 50 km weg en ligt daarmee binnen de daarvoor gesteld 250 meter afwegingszone. Het plangebied is gelegen binnen deze geluidszone. De garage is echter geen geluidsgevoelig object. Akoestisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk.



### **3.7 Luchtkwaliteit**

Projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. De bouw van de garage is een NIBM-project, verder onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

### **3.8 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 risico veroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland.

Over de Westerschelde worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De transportroute op de Westerschelde passeert op circa 4 kilometer afstand van het plangebied. Uit risicoberekeningen van Rijkswaterstaat (2008) blijkt dat het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  niet tot de oever reikt. Ook heeft TNO een analyse uitgevoerd met betrekking tot het groepsrisico (2007), waaruit blijkt dat het invloedsgebied zich uitstrekt tot over de oevers. Tussen de garage en de transportroute liggen reeds andere recreatiewoningen. De geringe uitbreiding op het recreatieterrein is derhalve niet maatgevend. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de garage niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen.

Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

### **3.9 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.

Het plangebied is gelegen op recreatieterrein Village Scaldia. Rondom het plangebied zijn andere recreatiewoningen gelegen. Dichtstbijzijnde recreatiewoning betreft Westlangeweg 1A-207 op circa 5 meter. Bedrijven zijn niet aanwezig. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden.

### **3.10 Water**

Gezien de kleinschaligheid van het plan en de zeer geringe toename van bebouwing ten opzichte van het reeds planologische mogelijke oppervlak (toename  $13 \text{ m}^2$ ) is nader onderzoek omtrent het aspect water niet van toepassing. Wel dient initiatiefnemer een bijdrage te leveren aan het Fonds Waterberging van de gemeente Sluisten ter compensatie van het toenemen van het verhard oppervlak.

## **4. Juridisch**

### **4.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan 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 verblijfsrecreatieterreinen in het buitengebied. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

### **4.2 Verbeelding**

De bestemming 'Verblijfsrecreatie' met functieaanduiding recreatiewoning blijft behouden.

### **4.3 Regels**

De regels beschrijven de bestaande regeling voor verblijfsrecreatieterreinen in Sluis. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Sluis van de gemeente Sluis.

## **5. 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) en dient geen exploitatieplan te worden opgesteld.

## **6. Maatschappelijke haalbaarheid**

Na afronding van het vooroverleg zal het ontwerpwijzigingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

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.