

Wijzigingsplan Zandertje 17 te Breskens

Vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zeeland
d.d. 24 september 2013

(NL.IMRO.9929.WBZandertje17-VA01)



1. Planbeschrijving

1.1 Beschrijving project

Provincie Zeeland en de op Zandertje 17 gevestigde spuieterij hebben een overeenkomst gesloten inzake de verplaatsing van de spuieterij naar het bedrijventerrein Deltahoek. Om deze verplaatsing te kunnen bekostigen is in het Inpassingsplan Waterdunen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om na verplaatsing van de spuieterij een woning mogelijk te maken. Op het betreffende perceel bevindt zich op dit moment een schuur ten behoeve van opslag.



De locatie waar de nieuwe woning is gepland, ligt ten westen van de bestaande spuieterij. Vanwege het feit dat de woning wordt gebouwd op de locatie van de nu bestaande schuur, zal de vrijstaande woning volledig in het bestaande bebouwingsbeeld passen.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie aan het Zandertje 17 geldt het inpassingsplan "Waterdunen", zoals dat op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten van de provincie Zeeland is vastgesteld.

Het perceel heeft op basis van dit inpassingsplan de bestemming "Natuur-Recreatie". Tevens is volgens de plankaart het perceel aangeduid als "Wro-wijzigingsgebied 3". Op grond van artikel 5.5.4 van de regels van het plan zijn Gedeputeerde Staten bevoegd om deze bestemming binnen het aangeduid gebied te wijzigen in de bestemming "Wonen".

Aan het toepassen van de bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a) de gronden mogen worden gewijzigd in de bestemming "Wonen";
- b) deze wijziging uitsluitend mag worden toegepast, na stopzetting van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Zandertje 17(A);
- c) er ten hoogste 1 woning mag worden opgericht;
- d) artikel 12 van overeenkomstige toepassing is.

1.3 Doel van wijzigingsplan

Voorliggend wijzigingsplan heeft als doel om met toepassing van de in de vorige paragraaf genoemde wijzigingsbevoegdheid de bouw van een vrijstaande woning op de locatie grenzend aan het Zandertje 17 mogelijk te maken.

2. Verantwoording wijzigingsbevoegdheid.

2.1 Beleid

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van een woning gelegen aan het Zandertje te Breskens. In het kader van het inpassingsplan is hiervoor de ruimtelijke beleidsafweging tot stand gekomen. Het plan is daarmee in overeenstemming met zowel gemeentelijk als provinciaal ruimtelijk beleid. De sanering van de bestaande schuur in ruil voor de bouw van de woning wordt hiernaast als ruimtelijke kwaliteitswinst gezien. Voorliggend wijzigingsplan is voorwaardelijk gekoppeld aan de verplaatsing van de spuiterij. De vaststelling van het wijzigingsplan zal plaats vinden wanneer de spuiterij naar Deltahoek is verplaatst en op de bestaande locatie niet langer in gebruik is alsmede zowel feitelijk als planologisch in gebruik kan worden genomen. Hieraan ligt een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de spuiterij en de Provincie Zeeland ten grondslag.

2.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van het ruimtelijk plan dat voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Het Zandertje is op basis van het inpassingsplan Waterdunen aangepast. De weg wordt getypeerd als een doodlopende weg. Aan de weg staat slechts een aantal huizen waardoor alleen bestemmingsverkeer zich op de weg bevindt. Vanwege de sanering van de spuiterij aan het Zandertje 17 bevinden zich geen bedrijven in de nabijheid van de locatie die vallen binnen een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder. Om bovenstaande redenen is nader akoestisch onderzoek achterwege gebleven.

2.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit voorziet in het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiervan is sprake als projecten de concentratie NO₂ of fijn stof met niet meer dan 1% verhogen.

In voorliggend geval gaat het om de bouw van een enkele woning en de sanering van de bestaande schuur en bedrijfsactiviteiten. Een dergelijk project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Daarom is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

2.4 Bodem

Ten tijde van het opstellen van het Inpassingsplan Waterdunen is op basis van het op en in de omgeving van het perceel uitgevoerde verkennende bodemonderzoek geconcludeerd, dat er geen beletsel was om een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming toe te kennen. In het verkennende bodemonderzoek is het gehele perceel bemonsterd en zijn er mengmonsters geanalyseerd. Tijdens het veldwerk zijn geen kenmerken van bodemverontreiniging aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt ook dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Het onderzoek is uitgevoerd in 1999. De bedrijfsactiviteiten van de spuiterij hebben zich beperkt tot de loods (met vloestofdichte vloer) op het aangrenzende perceel. Het is niet waarschijnlijk, dat deze activiteiten sinds 1999 op het wijzigingsperceel tot bodemverontreiniging hebben geleid. Op het wijzigingsperceel lag een enkel risicopunt, een olietank. Deze tank is volgens zeggen van de eigenaar reeds lange tijd geleden verwijderd en na 1999 niet meer in gebruik geweest. Gelet op het voorstaande wordt nader onderzoek naar de bodemkwaliteit niet nodig geacht.

2.5 Water

De waterhuishoudkundige gevolgen van de planwijziging zijn beperkt. Gelet op de bestaande schuur en erfverharding zal de bouw van een woning naar verwachting niet leiden tot een toename van het verhard oppervlak. De woning zal aangesloten kunnen worden op de bestaande persleiding langs het Zandertje. Het huishoudelijk afvalwater zal dus via het riool worden afgevoerd. In het kader van het project Waterdunen zal aan de west- en zuidzijde van het perceel een erfsloot worden aangelegd, waarop het overtollig hemelwater kan worden afgevoerd. Langs deze sloot zal een toegankelijke onderhoudstrook worden vrijgehouden. Ten behoeve van de watertoets is het 'Aanmeldformulier watertoetsproces' ingevuld, zie bijlage 1. Het waterschap Scheldestromen heeft aangegeven akkoord te zijn.

2.6 Natuur

De geplande natuurontwikkeling in de omgeving en andere natuuraspecten vormen geen beletsel voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling vindt plaats op een locatie, die onderdeel uitmaakt van een reeds bestaand erf met daarop een oude schuur. De beoogde ontwikkeling, bouw van een enkele woning in een bestaande buurtschap, heeft geen effect op het Natura2000-gebied van de Westerschelde.

Uit de natuurtoets in het kader van het Inpassingsplan Waterdunen en de aangevraagde Flora- en faunawet-ontheffing voor de uitvoering van het project Waterdunen blijkt dat het perceel en de aangrenzende gronden van belang zijn voor de steenuil. Bij de uitvoering van het project Waterdunen worden mitigerende maatregelen genomen, waarmee een onaanvaardbare aantasting van het leefgebied wordt voorkomen. Aantasting en verstoring van broedvogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot 15 juli) te laten starten of voor start van de werkzaamheden na te gaan dat er geen broedvogels aanwezig zijn. Indien geen broedvogels aanwezig zijn, kan gestart worden met de werkzaamheden.

2.7 Cultuurhistorie en archeologie

De provinciale Cultuurhistorische waardenkaart geeft ter plaatse van het perceel geen bijzondere cultuurhistorische waarden aan.

In het kader van de MER voor Waterdunen is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd (gerapporteerd in de toelichting op het Inpassingsplan Waterdunen), waaruit kan worden geconcludeerd dat op het perceel geen sprake is van archeologische (verwachtings)waarden.

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen dan ook geen beletsel voor de beoogde ontwikkeling.

2.8 Omliggende bedrijven

Na verplaatsing van de spuitrij liggen er geen bedrijven in de directe omgeving van het perceel.

2.9 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In de omgeving liggen geen bedrijven, die gevolgen kunnen hebben voor de externe veiligheid van het gebied. Ook zijn in de omgeving geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig, noch planologisch relevante leidingenstroken, (buis)leidingen en hoogspanningsleidingen of –verbindingen waarbij externe veiligheidsaspecten in het geding kunnen zijn.

2.10 Explosieven

De locatie maakt deel uit van een gebied met een hoge trefkans aan niet-gesprongen explosieven. Voor de bouw van de woning dient op het perceel onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven.

2.11 Verkeer en parkeren

Het perceel ligt aan het Zandertje. Deze weg wordt als gevolg van het project Waterdunen doodlopend. Op basis van de regels van het Inpassingsplan Waterdunen zal de bebouwing op het perceel op een minimale afstand van 20 meter van de weg komen te liggen.

Op het perceel is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 2 auto's. Daarmee wordt voldaan aan de veelal gehanteerde parkeernorm voor vrijstaande woningen. Deze norm houdt in, dat een dergelijke woning een parkeerbehoefte genereert van 2 parkeerplaatsen, die op eigen terrein moeten worden ingericht.

3. Planwijziging

Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming van het perceel aan Zandertje 17 van "Natuur-Recreatie" gewijzigd in "Wonen", een en ander zoals op bijgevoegde verbeelding is aangegeven. Voor de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het perceel gelden dan de bepalingen zoals aangegeven in artikel 12 van het Inpassingsplan Waterdunen.



4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden, waarbij de provincie alleen medewerking verleent doormiddel van het volgen van de benodigde procedure. Voor de verplaatsing van de spuijterij draagt de provincie bij via een bijdrage ten laste van de grondexploitatie Waterdunen. Met de financiële bijdrage is in de GREX 2012 reeds rekening gehouden. Hieraan ligt een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de provincie ten grondslag.

4.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp wijzigingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Waterschap Scheldestromen;
2. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis.

De instanties hebben geen opmerkingen gemaakt.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 21 van het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen is bepaald dat bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de uniforme voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van

toepassing is. In het kader van deze procedure heeft het ontwerpplan van 18 juli tot en met 28 augustus 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen