Bestemmingsplan

Schuitvlotstraat 23, Groede



Toelichting

Schuitvlotstraat 23, Groede

Opsteller:
Verhage-Lemahieu
A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160

Versie: 23 november 2021
Status: ONTWERP
IMRO: NL.IMRO.1714.bpSchuitvlotstr23-ON01

INHOUD

1. Inleiding 3
1.1 Huidige situatie 3
1.2 Het plan 4
1.3 Leeswijzer 4

2. Planologisch beleidskader 4
2.1 Rijksbeleid 4
2.2 Provinciaal beleid 5
2.3 Gemeentelijk beleid 6

3. Sectorale aspecten 7
3.1 Natuur 7
3.2 Cultuurhistorie 8
3.3 Archeologie 9
3.4 Mobiliteit en parkeren 10
3.5 Technische infrastructuur 10
3.6 Bodem 10
3.7 Geluid 11
3.8 Luchtkwaliteit 11
3.9 Externe veiligheid 12
3.10 Omliggende functies 12
3.11 Waterparagraaf 12

4. Juridisch 15
4.1 Algemeen 15
4.2 Verbeelding 15
4.3 Regels 15

5. Economische uitvoerbaarheid 15

6. Maatschappelijke haalbaarheid 16
6.1 Procedure 16
6.2 Conclusie 16

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft aan de Schuitvlotstraat 23, Groede een woning in eigendom. Aangrenzend aan dit perceel is initiatiefnemer in het bezit van een perceel grond met de bestemming agrarisch. Initiatiefnemer wil graag de tuin bij de bestaande woning vergroten en hier vervolgens een tuinhuis met overkapping plaatsen.

Om de uitbreiding van de tuin bij de bestaande woning te realiseren dient het bestemmingsvlak te worden vergroot. Hierbij dient te worden aangesloten bij de standaardregels behorend bij het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis. Initiatiefnemer heeft per e-mail op 18 november 2020 het college van Burgemeester en Wethouders verzocht hieraan medewerking te verlenen. Het college heeft hier per brief positief op gereageerd (18.0003736/U/2018).

Om het bestemmingsvlak te vergroten, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partitiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke 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 daardoor medewerking verleend kan worden.

1.1 Huidige situatie

De Schuitvlotstraat 23, Groede, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie R nummer 1913 en het perceel agrarisch, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie R, nummer 2064, zijn gelegen in de kern Groede. Op de locatie staat momenteel een recent gebouwde woning (2007) met bijgebouw. De woning grenst aan de kern Groede en ligt aan de doorgaande weg naar de kern Oostburg. Langs deze weg zijn meerdere, vrijstaande woningen gesitueerd.



Figuur 1: Schuitvlotstraat 23, Groede (Kadastralekaart.com).

1.2 Het plan

Het initiatief is er op gericht om het bestemmingsvlak te vergroten naar 1.673 m^2 waardoor de tuin bij de bestaande woning wordt vergroot. De tuin is reeds gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak gelegen en ook de plaatsing van bijgebouwen is zo niet op een juiste en gewenste wijze mogelijk.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wet geluidhinder, luchtkwaliteit en de waterparagraaf toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de procedure nader aangeduid.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI, uitgebracht in 2020, is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. 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 Omgevingswetin 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.

Regie betekent ook dat we richting meegeven aan afwegingen door andere overheden, met zogenaamde voorkeursvolgorden. Met de NOVI geeft de Rijksoverheid zo richting aan een toekomstbestendige ontwikkeling van onze leefomgeving zonder een blauwdruk op te leggen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud

van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Wanneer er een procedure moet worden gevolgd voor een ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vastgelegd aan welke eisen de toelichting moet voldoen. Onderhavige toelichting voldoet aan deze eisen.

Conclusie Rijksbeleid
Het initiatief is passend binnen het beleid van rijk.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018
Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt.

De gewenste ontwikkeling betreft de vergroting van een reeds bestaand bestemmingsvlak om een deel van de tuin toe te voegen aan het perceel met de bestemming wonen. De grond waar de uitbreiding op plaats vindt is bestemd voor agrarische doeleinden. Er worden geen woningen toegevoegd. Het huidige bestemmingsvlak biedt reeds de mogelijkheid voor de bouw van 1 woning, na deze bestemmingswijziging blijft dat er 1. Het plan past daarmee binnen de regionale woningmarktafspraken.

De provincie Zeeland heeft geen specifieke regelgeving omtrent de oppervlakte van bouwvlakken. Wel stelt zij dat zorgvuldig ruimtegebruik, belangrijk is en dat landschappelijke waarden zoveel als mogelijk gerespecteerd moeten worden.

Gezien de gestelde voorwaarden vanuit de gemeente Sluis, zijnde het niet verstoren van de huidige structuur, wordt tegemoetgekomen aan behoud van de landschappelijke waarden. Er is geen sprake van strijdigheid met provinciaal beleid.

Omgevingsverordening 2018
Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in hoofdstuk 2, afdeling 2.9 Natuur en Landschap van de omgevingsverordening 2018.

Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

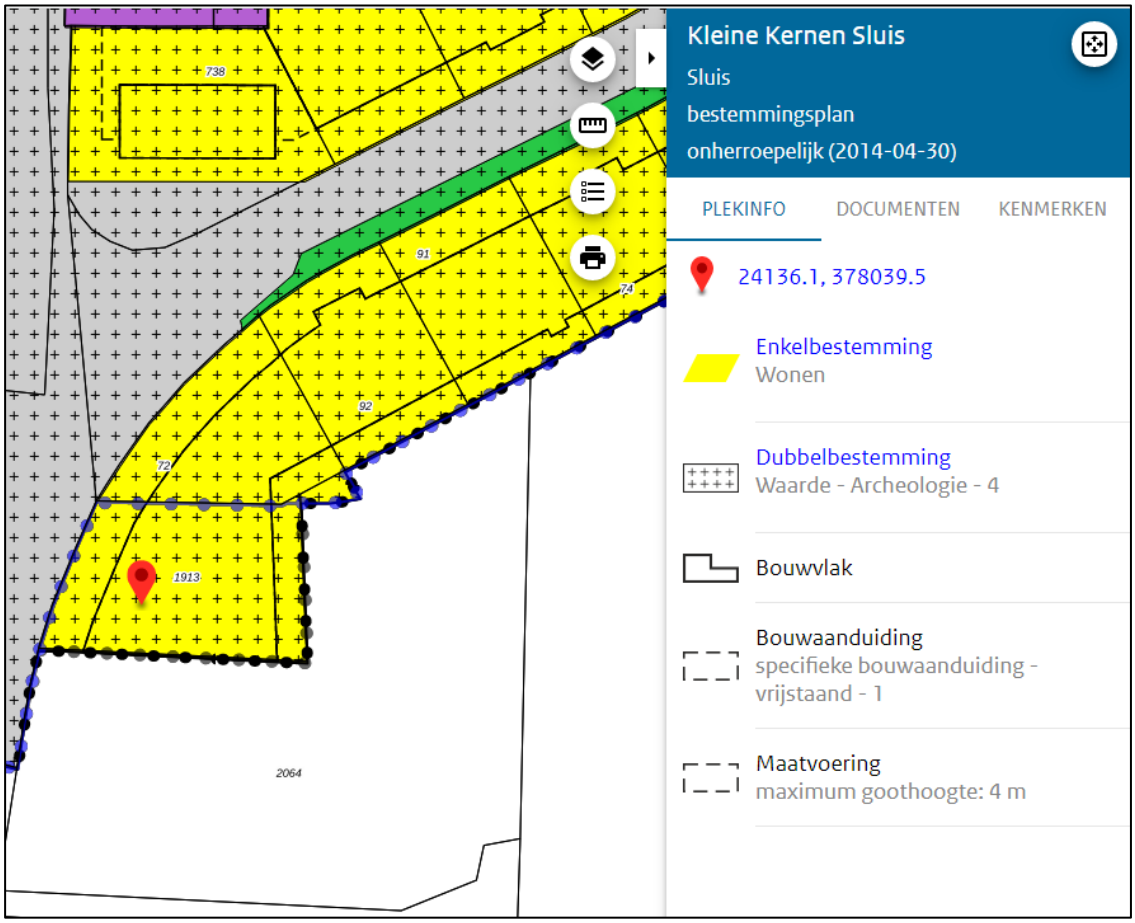
2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hooflijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. De structuurvisie geeft voor het onderdeel wonen aan dat de gemeente zich wil focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat waardoor er een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad ontstaat. De vergroting van het bestemmingsvlak voor de uitbreiding van de tuin is een kleinschalige ontwikkeling welke bijdraagt aan kwalitatief wonen.

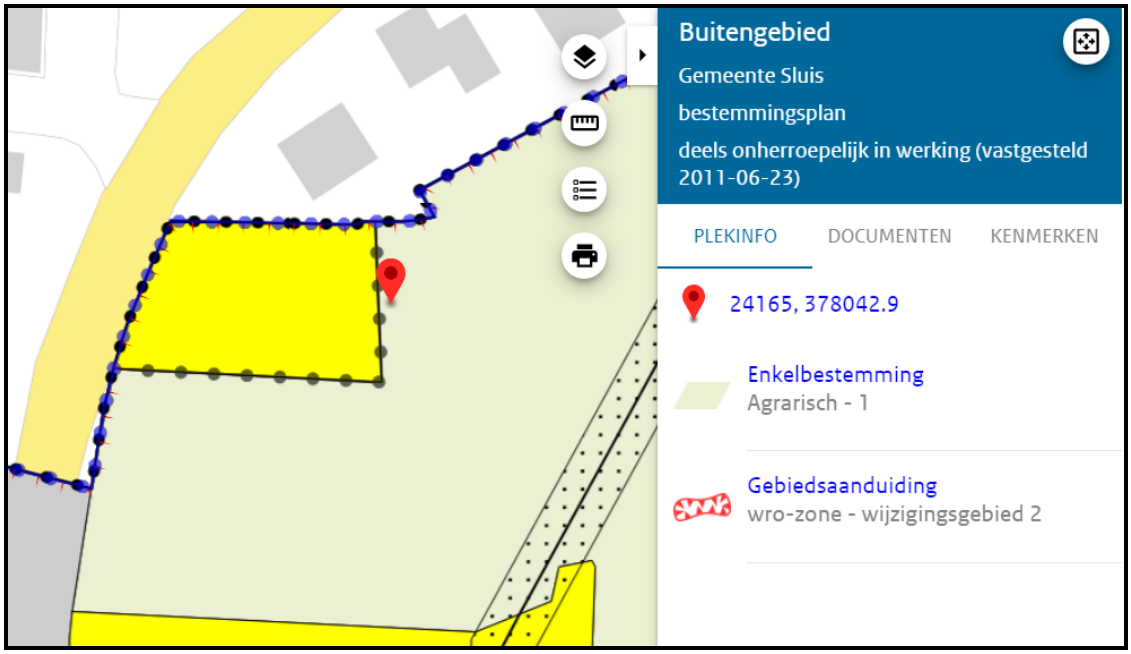
<u>Bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis</u>

Op het perceel van de woning aan de Schuitvlotstraat 23, Groede is het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis (vastgesteld 30 april 2014) van toepassing. De wijzigingen die zijn doorgevoerd in de eerste herziening van het bestemmingsplan Kleine kernen Sluis (vastgesteld op 27 oktober 2016) zijn niet van invloed op het onderhavige plan. Specifiek zijn de aanduidingen maximale goothoogte 4 meter en bouwaanduiding vrijstaand opgenomen.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Het aangrenzende perceel heeft de bestemming Agrarisch 1 en valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan buitengebied 2e herziening van de gemeente Sluis, vastgesteld op 28 mei 2015.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan buitengebied gemeente Sluis

Op beide percelen is tevens de dubbelbestemming Archeologie 3a opgenomen in het Paraplu bestemmingsplan Archeologie vastgesteld op 31 januari 2019. Het initiatief om het bestemmingsvlak te vergroten en daarmee de tuinuitbreiding bij de bestaande woning te voegen is passend binnen de huidige regelgeving.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe bedraagt circa 2,9 kilometer. De ontwikkeling betreft het planolgisch vastleggen van de bestemming wonen (erf). Feitelijk was de situatie reeds als zodanig in gebruik. De activiteit resulteert niet in meer stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde of andere Natura 2000 gebieden.

Het plangebied ligt niet direct naast een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. De afstand tot dit gebied bedraagt circa 590 meter. Dit betreft een dijken binnendijk nieuw. Het natuurdoel op deze dijk is kruiden en faunarijk grasland. Het gebruik als tuin heeft geen ruimtebeslag op het natuurnetwerk. Ze zijn relatief kleinschalig en er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk.

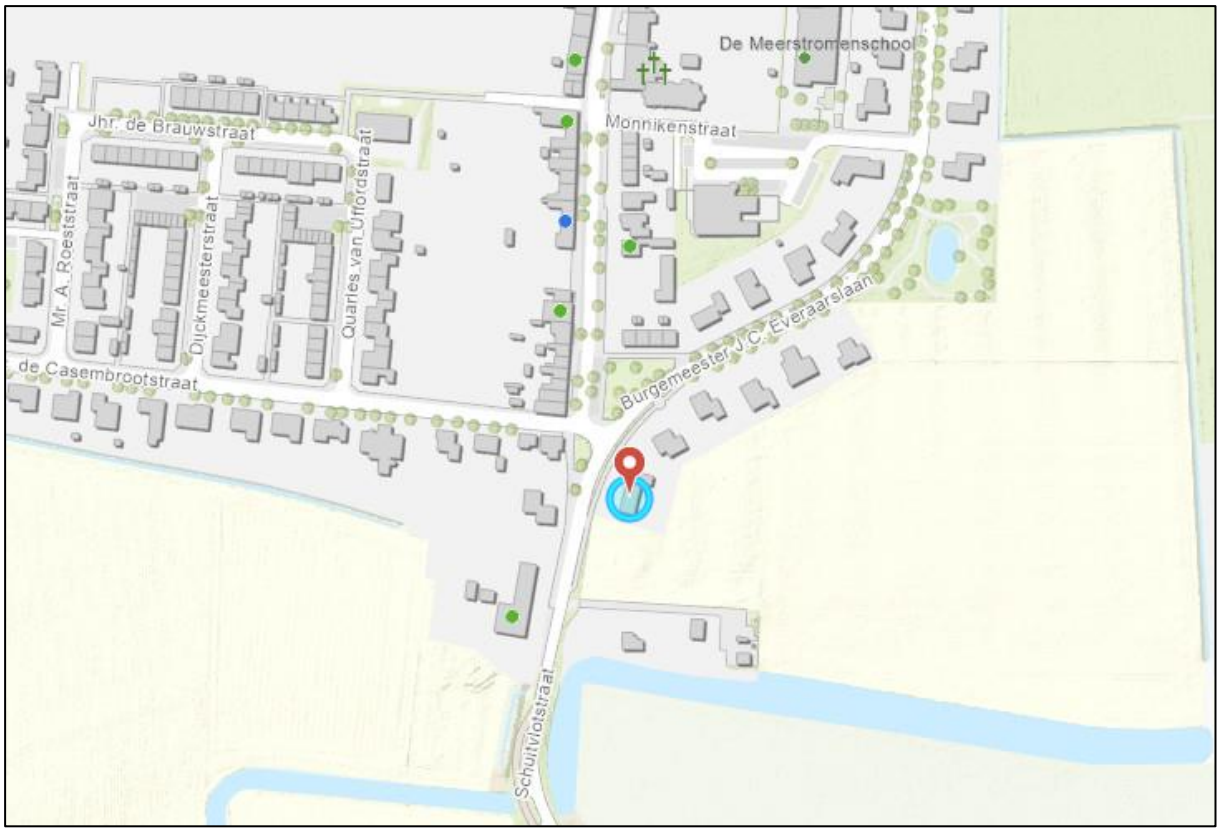


Figuur 4: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Zeeland

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 bestemmingsplan Kleine Kernen van de gemeente Sluis. De Schuitvlotstraat is een doorgaande weg van de Burgemeester J.C. Everaarslaan naar het buitengebied van het dorp Groede. Kenmerkend is de lintbebouwingsstructuur. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door burgerwoningen. Het plangebied zelf is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol of als Rijksmonument. In de omgeving is op circa 80 meter een cultuurhistorische boerderij (Schuitvlotstraat 48) gelegen. Bij de vergroting van het bestemmingsvlak zal de boerderij geen hinder ondervinden.



Figuur 5: Uitsnede CHS-kaart geoweb

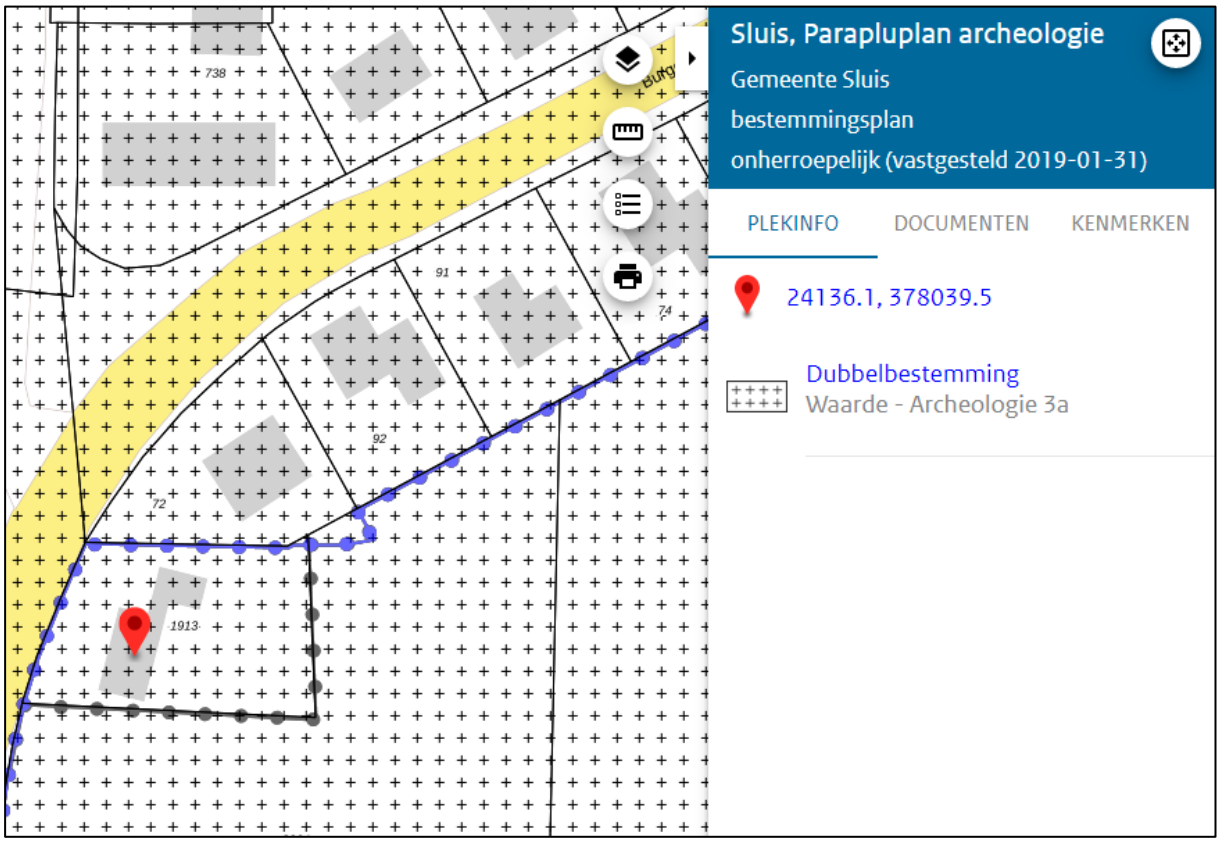
3.3 Archeologie

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 er naar 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 Valletta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied aangeduid met de dubbelbestemming Archeologie-3a, zie figuur 6 Grond-of graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter tot een oppervlakte van 1.000 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Het vergroten van het bestemmingsvlak heeft geen invloed op archeologische waarde aangezien er geen grond of graafwerkzaamheden aan de orde zijn. In het geval er een bijgebouw op de uitbreiding zou worden gerealiseerd dan zal deze de oppervlakte van 1.000 m^2 eveneens niet overschrijden aangezien een bijgebouw conform de regels behorende bij het bestemmingsplan niet groter mag zijn dan 120 m^2

In geval van toevalsvondsten bij graafwerkzaamheden voor het aanleggen van de tuin dient dit conform artikel 5.7 van de Erfgoedwet gemeld dienen te worden bij de minister dan wel het bevoegde gezag de gemeente Sluis.



Figuur 6: Uitsnede ruimtelijke plannen Sluis, Parapluplan archeologie

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Schuitvlotstraat, een plaatselijke ontsluitingsweg, welke in zuidelijke richting uitkomt in Groede en in noordelijke richting naar Oostburg leidt. De Schuitvlotstraat beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en kent enkel een functie voor bestemmingsverkeer.

Het plan leidt niet tot een toename van verkeer aangezien het aantal wooneenheden gelijk blijft. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het vergroten van het bestemmingsvlak en hiermee de tuin bij de bestaande woning zullen niet toenemen. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de aanwezige technische infrastructuur.

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.

In het onderliggende geval betreft dit de vergroting van de tuin en bouw van een bijgebouw. In dit bijgebouw zijn niet voortdurend of nagenoeg voortdurend (meer dan 2 uur per (werk)dag) mensen aanwezig. In het geval grond vrijkomt bij de bouw van het bijgebouw en deze wordt naar buiten de inrichting afgevoerd, dan dient deze te worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit.

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het voorliggend initiatief is gelegen in de nabijheid van de Schuitvlotstraat en binnen de daarvoor gestelde 250 meter afwegingszone. De tuin en eventueel het te realiseren bijgebouw is echter geen geluidsgevoelig object. 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 betekenende 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 (PM7) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM7 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM7). 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.

De vergroting van het bestemmingsvlak leidt niet tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. De bouw van het bijgebouw valt onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. De externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water, spoor en door buisleidingen. Het bijgebouw is echter geen gevoelig object waardoor nader onderzoek naar externe veiligheid niet noodzakelijk is.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

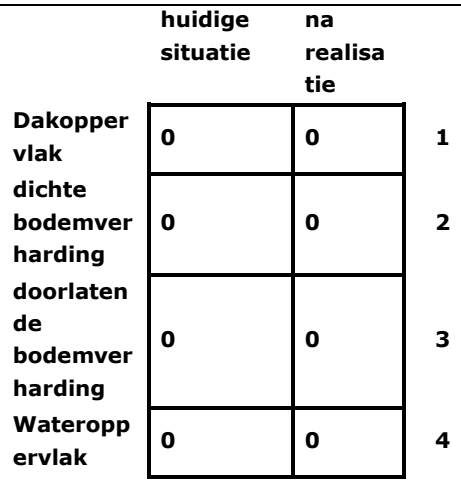
Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie, blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

In de omgeving van onderhavig bestemmingsplan zijn geen bedrijven aanwezig. De omgeving wordt gekenmerkt door burgerwoningen. Aan de richtafstanden wordt voldaan.

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. De watertabel is toegezonden aan Waterschap Scheldestromen en zal deze beoordelen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	*Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.*
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.	*Het betreft de vergroting van het bestemmingsvlak ten behoeve van uitbreiding van de tuin. Er zijn hierdoor geen wijzigingen in de huidige situatie. Het bijgebouw is reeds mogelijk tot een maximum van 120 m2 binnen het bestaande bestemmingsvlak. Er is geen sprake van een planologische uitbreiding van bebouwing.*

	
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.	*Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie.*
Thema en water(beheer)doelstelling	*Uitwerking*
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	*De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.* *Er wordt geen grondwater onttrokken. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.*
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.	*Nvt*
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	*In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.*
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	*De ontwikkeling leidt niet tot een gewijzigde situatie voor wat betreft de onderhoudsstroken van het Waterschap.*
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	*De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.*
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) *** in de bouwfase:** *Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?* *** na realisatie: verkeersaantrekkende werking** *Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?* *** na realisatie: bereikbaarheid** *Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.* *Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?* *** na realisatie: parkeren** Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? *** na realisatie: (ver)bouwen** *Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).*	*Nvt* *Nee* *De huidige situatie blijft ongewijzigd.* *Nee, er worden geen uitwegen gewijzigd of opnieuw aangelegd.* *Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.* *Nee*

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 de planlocatie is het noodzakelijk om aansluiting te zoeken bij de vigerende bebouwingsregels van het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Het plangebied wordt gedeeltelijk bestemd als 'wonen' en behoudt de dubbelbestemming Archeologie 3a. Het bestemmingsvlak wordt vergroot waardoor de tuin bij de bestaande bouw wordt vergroot. Bouwaanduidingen conform het huidige bestemmingsplan Kleine kernen Sluis zijn van kracht.

4.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis. De regels beschrijven de bestaande regelingen voor 'Wonen'. Tevens bevatten zij regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen.

De betreffende bestemmingsregels voor het plangebied zijn:

Artikel 3 Wonen
De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 4 Waarde - Archeologie – 3a
De voor Waarde - Archeologie – 3a aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

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 met 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. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

Het bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg aan de vooroverlegpartners toegezonden. De opmerkingen van de vooroverlegpartners worden vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt overeenkomstig de wettelijke procedure, zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie gelegd en wordt na vaststelling voor zes weken wederom ter inzage gelegd.

6.2 Conclusie

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.