

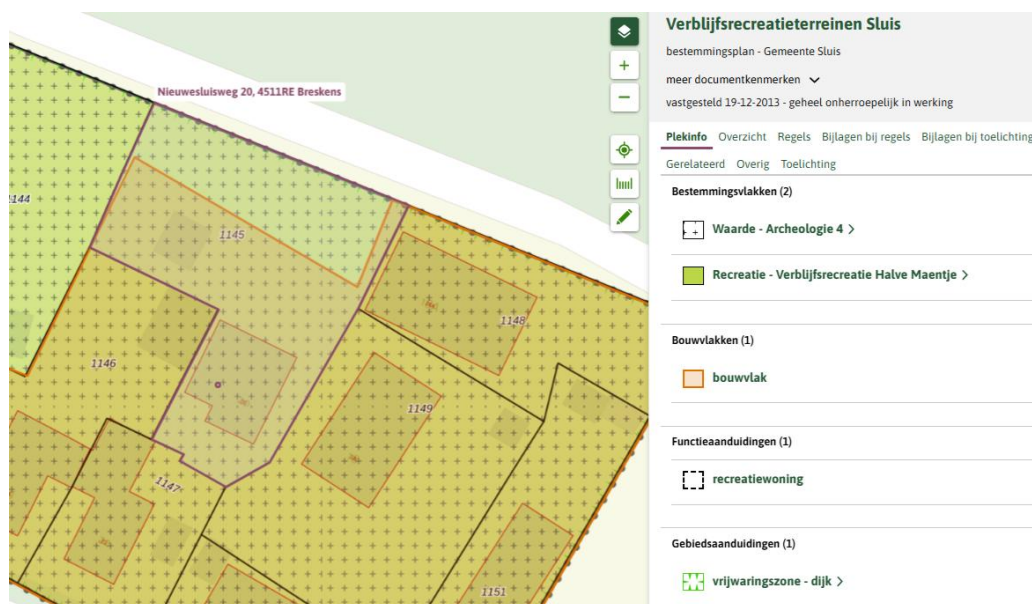
Ruimtelijke motivering

Nieuwesluisweg 20 Breskens

Aanleiding:

Aan de Nieuwesluis 20 is een recreatiewoning gelegen. De wens is om de bestaande recreatiewoning te slopen en een nieuwe recreatiewoning met bijgebouw terug te bouwen op een andere locatie op het perceel. Op het perceel Nieuwesluisweg 20 te Breskens is het 'Omgevingsplan gemeente Sluis' van toepassing (voormalig bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis'). De locatie heeft de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie Halve Maentje' met bouwvlak, zie figuur 1.

Op deze gronden geldt dat een recreatiewoning binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden. Het bouwplan is voorzien van een nieuwe recreatiewoning, welke deels buiten het bouwvlak komt te liggen, zie figuur 2. Hiermee voldoet het bouwplan niet aan het geldende omgevingsplan.



Figuur 1. Uitsnede Verblijfsrecreatieterreinen Sluis



Figuur 2. Aanduiding overschrijding bouwvlak, gebied buiten bouwvlak is gearceerd.

Het Rijk heeft in het Besluit kwaliteit leefomgeving 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.

Voorliggende gewenste wijziging is zeer kleinschalig van aard en heeft geen nadelige gevolgen op de regels gesteld in het Bkl.

Provinciaal beleid:

Zeeuwse omgevingsvisie

Op 12 december 2025 hebben Provinciale Staten de Zeeuwse omgevingsvisie vastgesteld. In de Zeeuwse omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Het beperkt overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van de bouw van de recreatiewoning betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling die niet in strijd is met provinciaal beleid.

Waterschap:

De huidige woning wordt afgebroken en de ondergrond onder de bestaande recreatiewoning wordt voor een groot gedeelte als tuin ingericht en voor een gedeelte als nieuw bijgebouw. Per saldo is er een beperkte toename van verhard oppervlak van 25 m². Initiatiefnemer zal een grindkoffer plaatsen om hemelwater natuurlijk te laten infiltreren. De ontwikkeling voorziet verder niet in een toename van verkeersbewegingen. Belangen van het waterschap worden niet geschaad.

Gemeentelijk beleid:

Het tijdelijke omgevingsplan dient nog te worden gewijzigd. Het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Sluis geeft aan dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. Afwijken voor de uitbreiding van een hoofdgebouw is mogelijk op basis van de Beleidsregels Binnenplanse omgevingsplanactiviteiten.

2. Anticiperen nieuw omgevingsplan

In het geval het definitieve omgevingsplan Sluis zal worden vastgesteld zal niet per definitie bouwen voor hoofdgebouwen buiten het bouwvlak worden toegestaan. Specifiek afwijken per concreet geval is dan ook noodzakelijk.

3. Waarborging ruimtelijke kwaliteit

In alle gevallen zal er bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid sprake moeten zijn van een verantwoord stedenbouwkundige nieuwe situatie. Hiervan is in onderhavig geval sprake:

- *Medewerking aan het verzoek mag niet tot gevolg hebben dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast.*

De woning is gelegen op enige afstand van de Nieuwesluisweg, meer specifiek achter het perceel van de naastgelegen woning Nieuwesluisweg 22. De nieuwe recreatiewoning is vanaf de zijde Nieuwesluisweg hiermee niet zichtbaar. De nieuwe recreatiewoning past wat betreft omvang binnen het gebied. In het 'achtergebied' waar de nieuwe recreatiewoning wordt gerealiseerd staan ook woningen tegen de weg gerealiseerd zoals Nieuwesluisweg 18A en 32. Daarmee is de ligging passend binnen het bebouwingsbeeld.



Figuur 4: Recreatiewoningen Nieuwesluisweg 18A en 32 in lijn met de nieuwe recreatiewoning, foto kadastralekaart.com.

- *De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.*

Aangrenzende gronden en bouwwerken betreffen eveneens recreatiewoningen. De afstand van de gevel tot de dichtstbijzijnde recreatiewoning, Nieuwesluisweg 18A, bedraagt circa 4,5 meter. De nieuwe recreatiewoning zorgt niet voor een gewijzigd gebruik en resulteert niet in een onevenredige aantasting van de omliggende gebruiksmogelijkheden. De gevelzijde van Nieuwesluisweg 18A betreft bovendien een blinde gevel en er worden in de nieuwe recreatiewoning nagenoeg geen raampartijen in de oostgevel gerealiseerd.

- *De vormgeving/uitvoering voldoet aan de criteria opgenomen in de welstandsnota (bij twijfel kan het plan voorgelegd worden aan de gemeentelijke adviescommissie, dan is het advies van deze commissie de afweging). Hiertoe kan iedere aanvraag om omgevingsvergunning met ruimtelijke consequenties ter goedkeuring van de gemeentelijke adviescommissie worden voorgelegd.*

Het plan is voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie en is getoetst aan de criteria benoemd in de nota ruimtelijke kwaliteit. Het plan is positief beoordeeld.

- *Er mag geen sprake zijn van milieu hygiënische belemmeringen*

De wijziging betreft de sloop en nieuwbouw van een recreatiewoning. De nieuwe recreatiewoning resulteert niet in milieu hygiënische belemmeringen voor de omgeving en zorgt niet voor extra hinder of overlast.

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

De bouw van de recreatiewoning leidt niet tot een toename van verkeersbelasting en parkeerdruk. Er is geen wijziging ten opzichte van het bestaande gebruik.

- *er moet verzekerd worden dat er voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden en/of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van het geldende parkeernormenbeleid gemeente Sluis*

De parkeerdruk zal door de bouw van de recreatiewoning niet toenemen. De huidige situatie blijft ongewijzigd.

- *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 omgeving wordt gekenmerkt als recreatiegebied. De recreatiewoning is reeds aanwezig, vergund en planologisch positief bestemd. De nieuwe recreatiewoning is passend in het gebied en leidt niet tot een aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.

4: Afweging individueel en algemeen belang

Van verstoring van de openbare orde of veiligheid is geen sprake. De recreatiewoning dient voor wat betreft veiligheid te voldoen aan de wettelijke vereisten. Van eventuele nadelige gevolgen voor landschaps- en natuurwaarden is eveneens geen sprake nu de functie, gebruik en ligging niet wijzigt ten opzichte van omliggende natuurgebieden.

5: Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid

Van belang is dat omliggende percelen en/of algemeen belang geen onevenredige hinder ondervinden van de ontwikkeling. Zoals reeds hierboven beschreven wordt de ligging van de recreatiewoning beperkt gewijzigd maar blijft deze gelegen binnen de bestemming Recreatie, is het bouwwerk passend in het straatbeeld en zal dit niet leiden tot nadelige consequenties voor de omgeving en omwonenden. Gelet op voorgaande is het, alle belangen overwegend, aanvaardbaar medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van de nieuwbouw van de recreatiewoning buiten het bouwvlak. De omgevingsvergunning wordt ook nog voor eenieder ter inzage gelegd, waardoor ook dan nog een reactie kan worden ingediend.

6. Economische uitvoerbaarheid - planschade

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. 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. De overeenkomst zal worden opgesteld en afgesloten.

7. Overige belemmeringen

Er wordt geen medewerking verleend aan een verzoek om mee te werken aan een afwijking van het omgevingsplan indien:

- a. een privaatrechtelijke belemmering als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek aan het verlenen van een omgevingsvergunning in de weg staat, waarbij de belemmering een evident karakter heeft;
- b. de activiteit waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, plaatsvindt in, aan, op of bij een bouwwerk dat in strijd is met artikel 5.1 van de Omgevingswet is gebouwd of wordt gebruikt.

Onderdelen a en b zijn niet van toepassing op het initiatief.

Artikel 3.3 lid 2 Bouwwerken

Voor onderstaande specifieke gevallen gelden de volgende regels:

Deze specifieke beleidsregels gelden (in principe) voor gronden die voor bebouwing in aanmerking komen.

F. Een uitbreiding van een recreatiewoning op een verblijfsrecreatief terrein

a) uitbreiding van een recreatiewoning is uitsluitend toegestaan indien deze gelegen is op gronden bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' bestemd in het omgevingsplan;

De recreatiewoning is gelegen op het park 'Halve Maentje', aan de voorwaarde wordt voldaan.

b) de recreatiewoning is gelegen op gronden bestemd als 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' dat in aanmerking komt voor uitbreiding van de recreatiewoningen zoals aangeduid in het omgevingsplan;

De recreatiewoning is gelegen op gronden bestemd als 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' en wat in aanmerking komt voor uitbreiding van de recreatiewoningen zoals aangeduid in het omgevingsplan. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

c) de maatvoering van de uitbreiding qua oppervlakte en inhoud van de recreatiewoning en de toegestane aantal uit te breiden recreatiewoningen voldoen aan de Kadernota recreatief verblijf;
De maatvoering voldoet aan de Kadernota recreatief verblijf.

d) de goothoogte en bouwhoogte voldoen aan de bouwregels voor een hoofdgebouw volgens uit het vigerende omgevingsplan voor het desbetreffende perceel;

De goot- en bouwhoogte voldoen aan de bouwregels voor een hoofdgebouw volgens uit de het vigerend omgevingsplan van het desbetreffende perceel. Voor wat betreft de bouwhoogte wordt gebruik gemaakt van de bestaande bouwregels inclusief een afwijking met ten hoogste 10%

Conform artikel 57.1 is deze afwijking mogelijk indien

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
De afwijking bedraagt 60 centimeter, zijnde 10%. Aan de voorwaarde wordt voldaan.*
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
De overschrijding is noodzakelijk om bouwtechnisch een plat dakje in de breedte van de schoorsteen te vermijden zodat een duurzame en minder lekkagegevoelig onderdeel wordt gerealiseerd. De overschrijding bedraagt 60 centimeter. Aan de voorwaarde wordt voldaan.*
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.”
De extra 60 centimeter leidt niet tot een onevenredige afbreuk gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. De extra hoogte leidt niet tot meer verlies van zonlicht of privacy richting omliggende percelen.*

Naast het bovenstaande kan middels de afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 57.1 het omgevingsplan worden afgeweken van de hoogtemaat van de bouwhoogte met 10%