

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING GROTE CHRISTOFFELSTRAAT 27 SLUIS

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de plannen voor de uitbreiding van de recreatiewoning Grote Christoffelstraat 27 Retranchement gemeente Sluis

**Datum 17 oktober 2012 gew. 21 jan 2013
Initiatiefnemers en Opdrachtgevers**

**Dhr en Mevr J VanDooren
Pijnsweg 16
6419CL Heerlen**

Architekt

**Adviesburo voor Architectuur en Groenplanning
Ir J.J.E.Oberendorff
Jan Campertstraat 5
6416SG Heerlen
info@adviesburoaag.nl**



INHOUD

pagina

1 Inleiding

1.1 Doel van de ruimtelijke onderbouwing.....	3
---	---

2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele opzet bestaande toestand.....	4
2.2 Ruimtelijke en functionele opzet nieuwe toestand.....	7

3 Beleid

3.1 Inleiding.....	8
3.2 Vigerend beleid rijk; provincie en regio.....	8
3.2.1 Rijksbeleid.....	8
3.2.2 Provinciaal beleid.....	9
3.2.3 Regiobeleid.....	12
3.3 Gemeentelijk beleid.....	12
3.3.1 Structuurvisie Sluis 'Goed Leven'.....	12
3.3.2 Kadernota recreatief verblijf vastgesteld 19 april 2012.....	15
3.4 Verleende vrijstellingen omgeving locatie.....	16

4 Ruimtelijke onderbouwing project

4.1 Planologische onderbouwing.....	17
4.2 Stedenbouwkundige gevolgen.....	17
4.3 Landschappelijke gevolgen.....	17
4.4 verkeerskundige gevolgen.....	17
4.5 Archeologie.....	18
4.6 Flora en Fauna.....	20
4.7 Natuurbeschermingswet.....	20
4.8 Watertoets.....	22

5 Milieuaspecten project

5.1 Geluid.....	22
5.2 Bodem.....	22
5.3 Luchtkwaliteit.....	23
5.4 Externe veiligheid.....	24
5.5 Geur en stof.....	24

6 Belemmeringen project

6.1 Kabels en leidingen.....	24
6.2 Privaatrechtelijke aspecten.....	25

7 Economische uitvoerbaarheid.....	25
------------------------------------	----

Bijlage 1: Bestemmingsplan "Zomerdorp het Zwin".

1 Inleiding

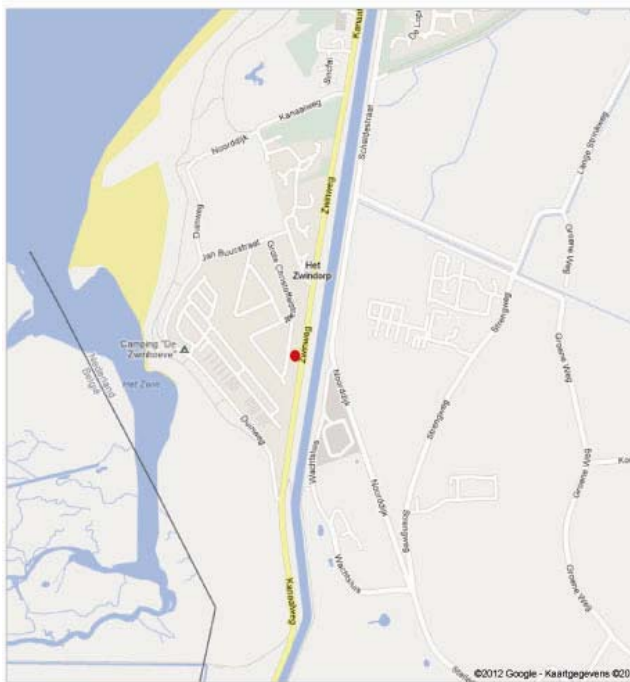
1.1 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijk onderbouwing heeft betrekking op de uitbreiding van een recreatiewoning liggende aan de Grote Christoffelstraat 27 te Retranchement. Het betreft een vakantiewoning uit 1978 binnen het "Zomerdorp het Zwin". De woning heeft nu een oppervlakte van ca 87 m² op een perceel van 864 m².

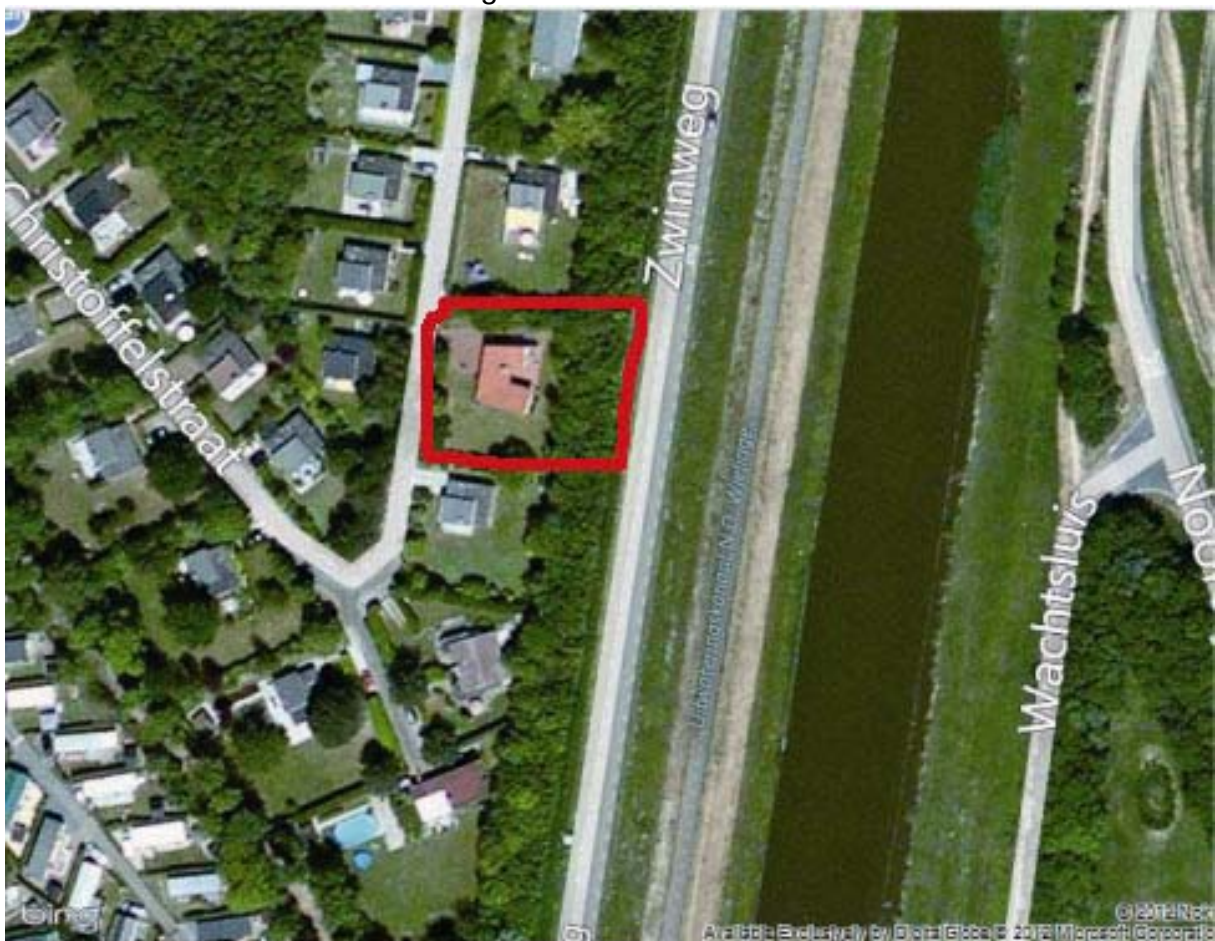
Deze woning is sinds de bouw slechts in stand gehouden en niet meer aangepast aan de wensen van de eigenaar en/of de huidige eisen. Binnen het omliggende vakantiedorp zijn de nodige woningen in de loop der jaren opgeknapt en/of uitgebreid. Deze uitbreidingen gaan soms wel tot een oppervlakte van 130 m². De eigenaar heeft de wens zijn vakantiewoning aan te passen aan de wensen van deze tijd en de grootte van zijn gezin. De geplande uitbreiding brengt het totale bruto oppervlak op max. 120 m². De gemeente Sluis heeft als leidende uitgangspunten een max. bebouwd oppervlak van 130 m² en een max. bebouwingspercentage van 25%.

Volgens het vigerende bestemmingsplan is de bestemming "vrijstaande zomerwoning, bebouwingsklasse 1". De bebouwingsoppervlakte mag maximaal 80 m² zijn. De voorgestelde uitbreiding is dus in strijd met de voorschriften en regels van het bestemmingsplan en er zal om het plan te realiseren een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd gebaseerd op de Wabo waarbij een ruimtelijke onderbouwing moet worden toegevoegd.

In deze voorliggende ruimtelijke onderbouwing staat de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen centraal en wordt waar nodig de samenhang met het grotere geheel weergegeven. Hiermee wordt een onderbouwing geleverd om in afwijking van het geldende planologische regime een omgevingsvergunning te kunnen verlenen.



Afb. Situatie met locatieaanduiding



Afb. Ligging en omgeving

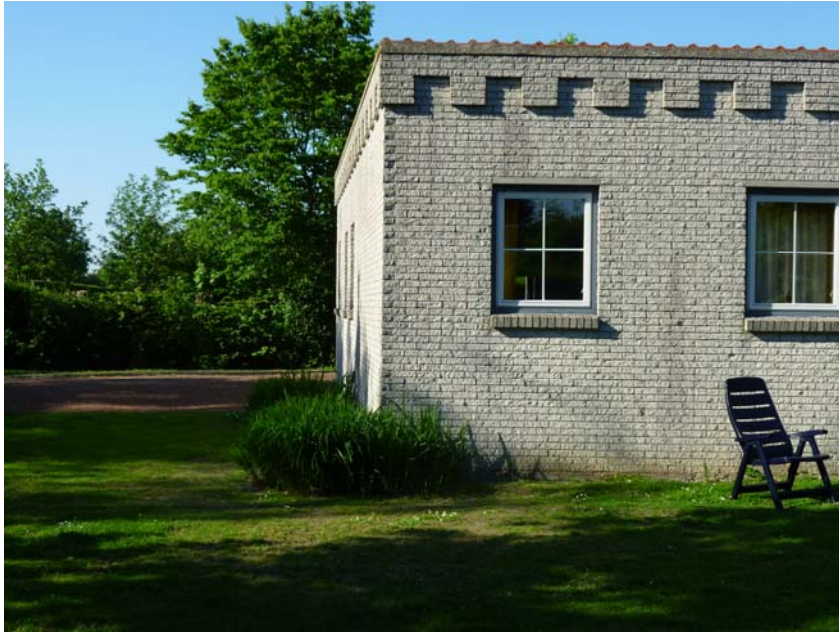
2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele opzet bestaande toestand

Het perceel ligt in "Zomerdorp het Zwin" Retranchement (zie afb.) Grote Christoffelstraat 27 , kadastraal bekend als sectie K nr 223 in de Gemeente Sluis. Het zomerdorp wordt gevormd door een straat in de vorm van een besloten lus met aanliggende recreatiewoningen, met steeds een inrit tot de percelen. De straat is extreem verkeersluw door deze opzet. Verkeerstechnisch is de straat een erf. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, waar twee parkeerplaatsen voorzien zijn. Het perceel grenst aan de westzijde aan de Christoffelstraat en aan de noord- en zuidzijde aan belendende percelen met eveneens vakantiewoningen. Aan de oostzijde aan een ontwateringkanaal met daarachter de Zwinweg.



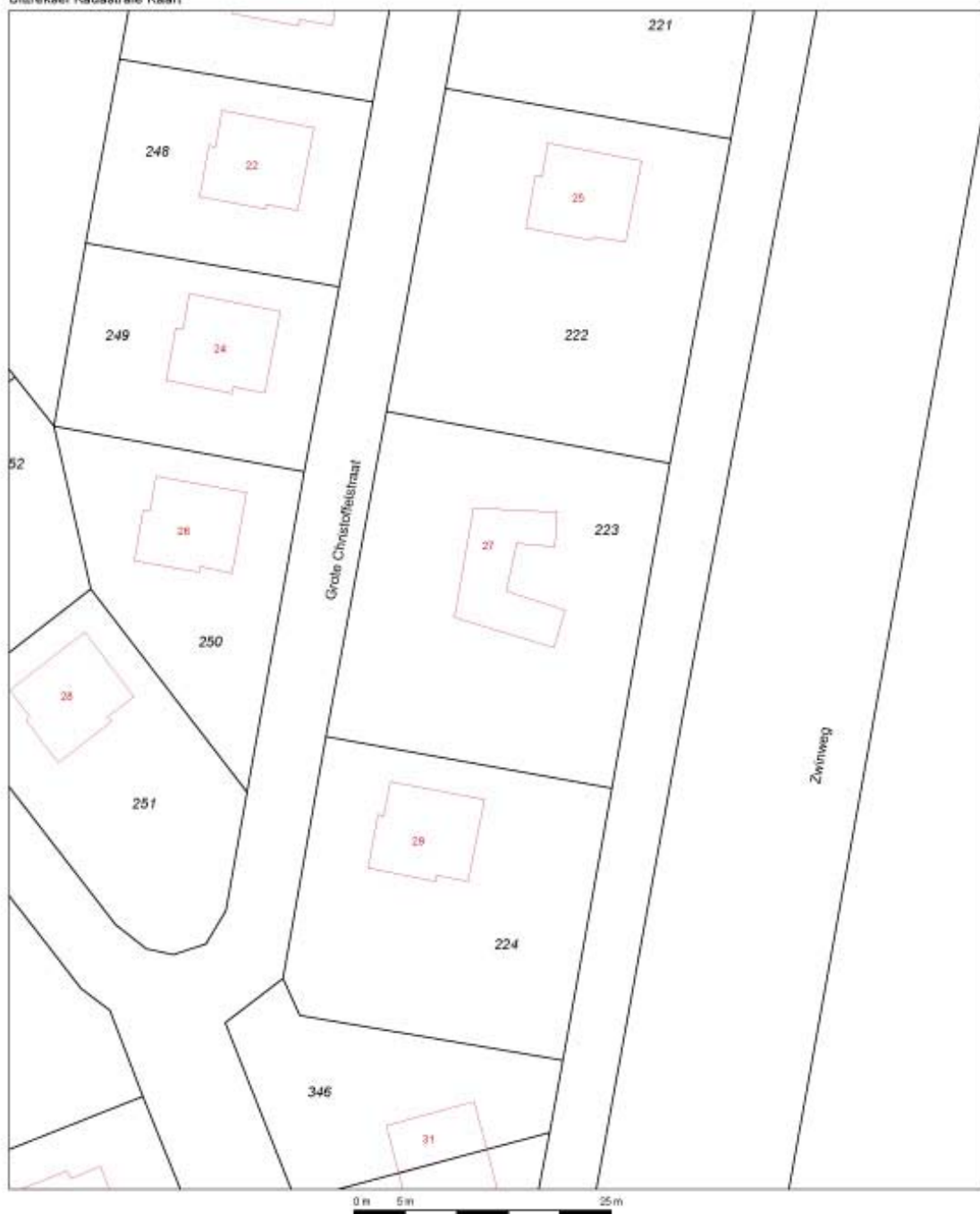
entree en voorgevel (west)



zuidgevel

De bouwmassa van de woning is te reduceren tot een U vorm met de opening en het bijbehorende terras naar het oosten. De bouwmassa is aan de binnenzijde van de U een geheel open structuur met veel glas en een dakoverstek. Aan de buitenzijde echter een gesloten en robuuste bouwmassa met slechts enkele kleine openingen. De woon en slaapvertrekken zijn aan de west en zuidzijde en de utilitaire ruimtes aan de noordzijde. De bouwmassa is voorzien van een lessenaarsdak aflopend naar de binnenplaats. De voordeur en de opstelplaats voor auto's is eveneens aan de noordzijde gelegen. De indeling is als volgt : drie kleine slaapkamers en een badkamer; een gecombineerde woonkamer met open keuken, een hal douche, wc en berging.

Uittreksel Kadastrale Kaart



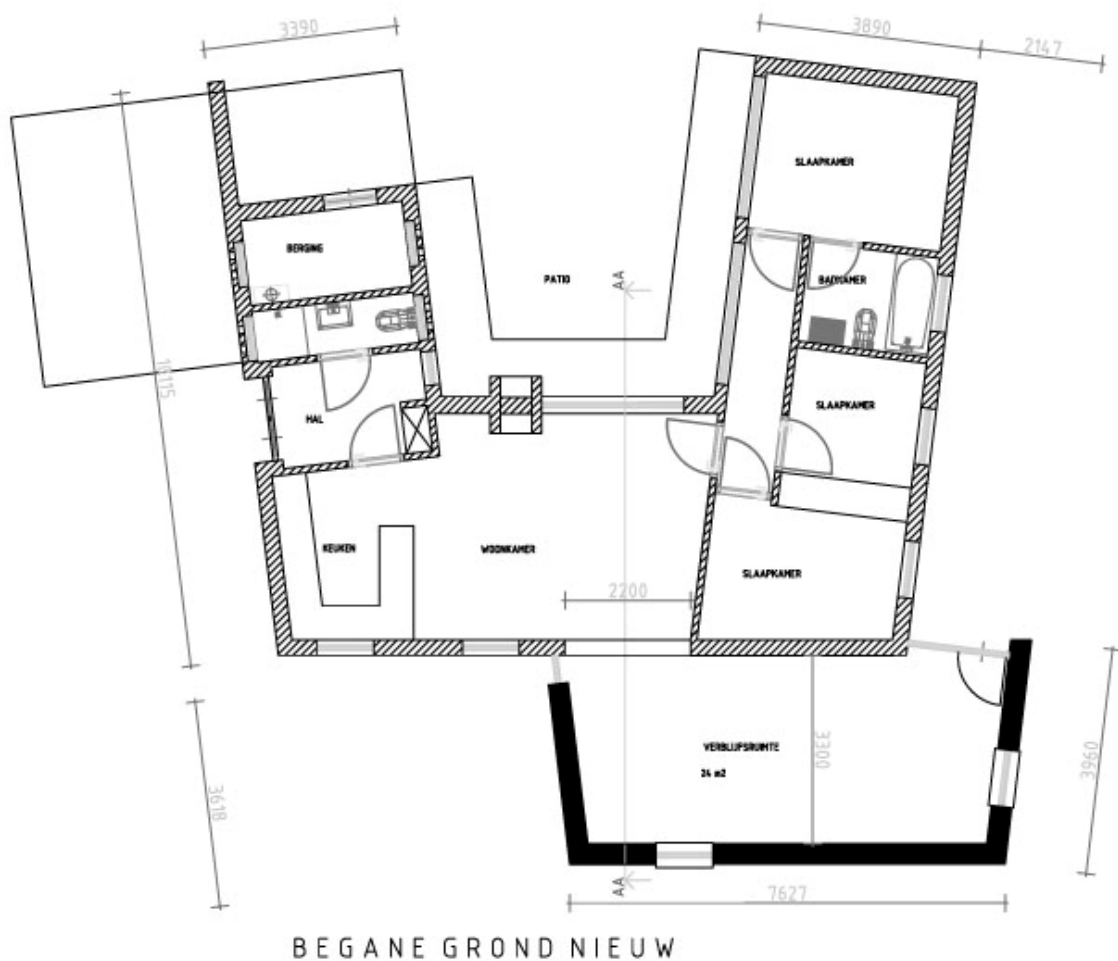
Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	SLUIS
22	Huisnummer	Sectie	K
—	Kadastrale grens	Perceel	223
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een meerduidelijk uittreksel, Apeldoorn, 9 mei 2012.		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers.		De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	

Afb. Kadastrale situatie

2.2 Ruimtelijke en functionele opzet nieuwe toestand

In het verbouwingsplan wordt aan de woonkamer een gedeelte aangebouwd. Functioneel dient deze uitbreiding voor vergroting van het woongenot en zal hier een grote eettafel en leeshoek worden gemaakt. De extra ruimte die op bijna natuurlijke wijze een contravorm heeft van de bestaande massa, weliswaar kleiner van vorm maar in dezelfde materialen en het dak in een tegengestelde richting van het bestaande dak.

De beslotenheid naar de straatzijde blijft intact en er komt een grotere opening naar het tuingedeelte aan de zuidzijde. De omliggende beplanting zal buiten een grote snoeibeurt om, behouden blijven waardoor de aanpassing voor de directe belendingen nauwelijks waarneembaar zal zijn.



Afb Nieuwe plattegrond

3 Beleid

3.1 Inleiding

De opdrachtgever is voornemens de vakantiewoning uit te breiden . Deze uitbreiding is mogelijk op basis van de kernwaarden van het gebiedsplan West Zeeuws-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal" en de bijstelling hiervan uit 2010. In dit plan wordt een vakantiewoning gemaximeerd tot een maximaal bewoonbaar oppervlak van 130 m² . De beoogde uitbreiding tot een GBO van 120 m² valt ruim binnen deze begrenzing. Daarnaast mag 25 % van de perceelsgrootte worden bebouwd. Het perceel is groot 864 m² ; max.216m² mag hiervan bebouwd worden, het bebouwd oppervlak van 120 m² valt dan ook ruimschoots binnen deze begrenzing.

3.2 Vigerend beleid rijk, provincie en regio

3.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van infrastructuur en milieu zijn handtekening onder het vaststellingsbesluit van de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gezet. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De gemeente Sluis ligt in de MIRT-regio 'Zuidwestelijke Delta' welke feitelijk de gehele provincie Zeeland beslaat. De opgaven in het kader van het Deltaprogramma op en rond de Zuid-Hollandse eilanden en in het laaggelegen deel van West-Brabant worden ook in deze MIRT-regio betrokken.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

Project Mainportontwikkeling Rotterdam;

Kustfundament;

Grote rivieren;

Waddenzee en waddengebied;

Defensie, en

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
Toetsing aan het beleid

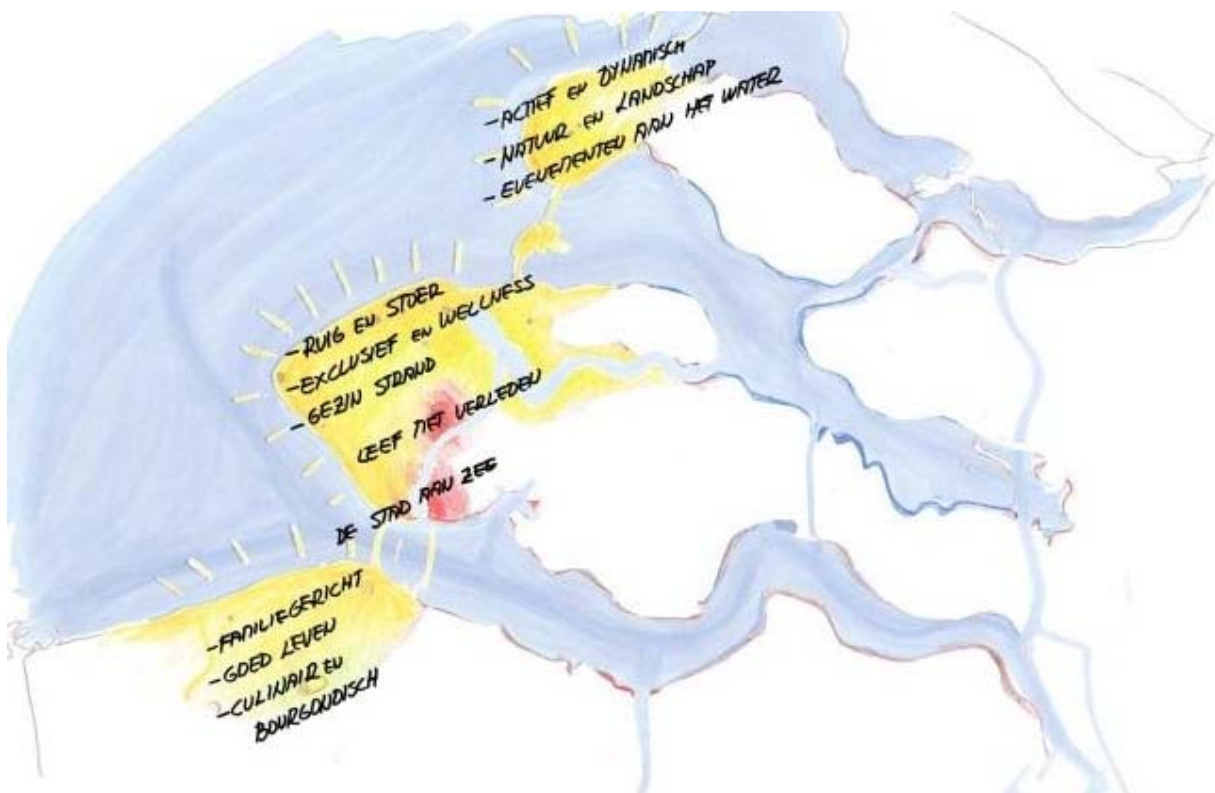
Door de algemene lijn van het rijksbeleid en de zeer kleine schaal van voorliggend planvoornemen is het niet relevant om het plan aan het rijksbeleid te toetsen. Het rijksbeleid vindt zijn doorwerking in provinciaal en gemeentelijke beleidsstukken, waar voorliggend plan aan getoetst wordt.

3.2.2 Provinciaal beleid:

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Verevening :

Met het principe van verevening heeft de Provincie een regeling waarin (extra) ontwikkelingsruimte wordt geboden en tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in het versterken van de kwaliteit van de omgeving. De uitgangspunten voor deze regeling zijn vastgelegd in een provinciale handreiking. In deze provinciale handreiking is aangegeven dat bij initiatieven waarbij sprake is van verevening in de omgevingskwaliteit een drempel is ingebouwd. Indien initiatieven onder deze drempel blijven is een nadere invulling van het vereveningsprincipe niet noodzakelijk. De drempel wordt niet overschreden wanneer de toename van het bebouwd volume lager is dan 400m³. Het bebouwd volume neemt niet toe met 400m³, daarom is het vereveningsprincipe bij onderhavige bouwplan niet van toepassing.



Rust, ruimte en ondernemerschap

'Bloeien op Land en in Zee' met kenmerkende landschappen, landbouw, aquacultuur, visserij en diverse kleine woonkernen is veelal beeldbepalend voor Zeeland.

Op het eerste oog een gebied met een landelijk karakter en vooral rust en ruimte, maar een tweede blik laat de bedrijvigheid en het ondernemerschap zien.

Belangrijk voor dit hele gebied is het perspectief als woongebied.

Het is doorsneden door kleinere steden dorpen en kleinere woonkernen, waar inwoners voor het specifieke karakter van hun woonkern en omgeving hebben gekozen.

Kleinschaligheid en gemeenschapszin zijn hier belangrijk.

Het leefbaar houden van dit gebied in tijden van demografische veranderingen vergt specifieke aandacht. De kwaliteit van de woonomgeving, de kwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen en de sociale samenhang binnen dorpen en wijken is daarvoor van groot belang.

De Provincie Zeeland wil als een stuwende kracht de ontwikkelingen die de kwaliteiten benutten versterken en ruimte bieden voor die ontwikkelingen. Zeker in de randvoorwaarden wil de Provincie een belangrijke rol vervullen.

Algemeen recreatiebeleid:

De Provincie wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten. Daarom is gekeken naar het marktperspectief voor de meest ruimtevragende verblijfsrecreatieve sectoren (kamperen, recreatiewoningen, hotellerie en watersport). Dit onderzoek heeft geleid tot een recreatie kansenkaart, die de onderlegger vormt voor het recreatiebeleid. Voor de geboden verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt in hotspots, kustzone, regionale ontwikkelingslocaties en overig Zeeland.

De Provincie maakt toekomstgerichte verblijfsrecreatieve ontwikkelingen mogelijk op locaties die economisch en landschappelijk wenselijk en goed bereikbaar zijn. Ook streeft de Provincie naar kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve product.

Het verbeteren van de kwaliteit van een bestaande recreatiewoning past in het beleid zoals dat door de provincie wordt nagestreefd. De plannen vallen binnen een geografische hotspot recreatie

Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ) 14-11-2012

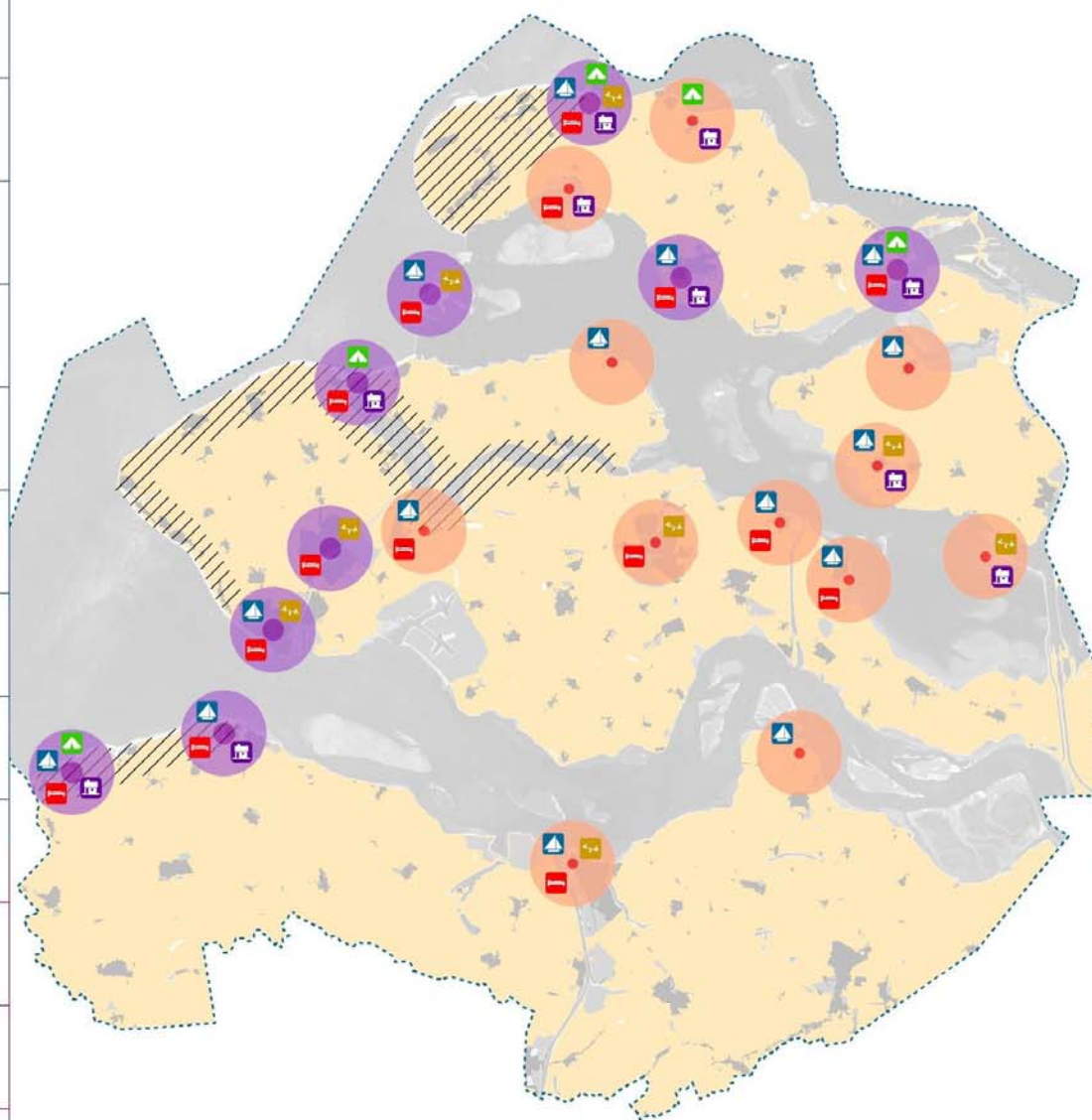
De VRPZ heeft tot doel het bindend maken van de belangrijkste provinciale doelen bij nieuwe gemeentelijke plannen. M.b.t. uitbreiding cq kwaliteitsverbetering van bestaande particuliere recreatiewoningen is in deze verordening geen regelgeving opgenomen, m.u.v.:

Permanente bewoning binnen een recreatieve bestemming niet is toegestaan en dat gemeenten worden geacht dit te handhaven.

Deze woning wordt uitsluitend als recreatiewoning gebruikt.

Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018

Kaart 3 - Recreatiekansenkaart



Legenda

- Jachthaven
- Recreatiewoningcomplex
- Camping
- Dagrecreatie
- Hotel
- Hotspot
- Kustzone (actualiseren, verbreden bestaand product)
- Regionale ontwikkelingslocatie
- (Overig) Zeeland



3.2.3 Regiobeleid:

Op 13 juli 2004 heeft het college Gedeputeerde Staten het gebiedsplan west Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal" officieel vastgesteld. In dit plan schetst de commissie op tal van terreinen de huidige situatie. Uiteenlopend van recreatie tot huisvesting en van Landbouw tot kustverdediging. Tevens omschrijft de commissie de visie over de gewenste toekomstige situatie.

Voor recreatie en toerisme wordt de impuls voor de toekomst gezocht in het maken van een kwaliteitsslag naar kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie, campings met groter standplaatsen, goede landschappelijk ingepaste en hoogwaardige recreatiewoningen waar de huidige recreant om vraagt. Centraal staat de beleving van de recreant.

Huisvesting is een van de sleutelthema's voor de vergroting van de economische vitaliteit van het gebied. Niet alleen voldoende werkgelegenheid, maar ook aantrekkelijke woningen moeten er voor zorgen dat de mensen zich aan het gebied binden.

Toetsing beleid

De gebiedsvisie geeft specifieke regels voor recreatiewoningen:

De bewoonbare oppervlakte bedraagt niet meer dan een kwart van de perceelsgrootte met een maximum van 130 m² BVO per recreatiewoning.

3.3 Gemeentelijk beleid:

3.3.1 Structuurvisie Sluis 'Goed Leven'

Op 27 oktober 2011 is de nieuwe structuurvisie 'Goed Leven' voor de gemeente Sluis vastgesteld. De structuurvisie omschrijft de gemeentelijke ambitie om het goed wonen, werken en recreëren voor de toekomstige generaties te waarborgen en daar waar mogelijk verbeteren. De toekomstopgave van de gemeente wordt omschreven als 'Beter met minder', wat neerkomt op kansen benutten en keuzes maken, maar binnen de financiële kaders. Hoewel het 'verbeteren' tot nu toe altijd groeien betekende, ligt dit nu meer in de richting van gerichte aanpak en versterken van bestaande kwaliteiten.

In de gemeente Sluis is sprake van bevolkingskrimp alsmede een verschuiving van de vraag naar voorzieningen. Voor de meeste voorzieningen is een afname aan vraag, behalve voorzieningen gericht op ouderen. Dit alles binnen de financiële kaders.

Het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor de gemeente Sluis is weergegeven (verbeeld) in de integratiekaart :

Voor de woonkern Retranchement omschrijft de structuurvisie de volgende ontwikkelingsmogelijkheden: woonkern, aandachtsgebied leefbaarheid, deeltijd wonen

mogelijk maken, ontmoetingspunt, mogelijkheid basisschool, lokale kleinschalige detailhandel.

Voor deze ruimtelijk onderbouwing relevante thema's van deze structuurvisie zijn :
Wonen ,Recreatie en Toerisme

Doelstellingen Toerisme recreatie:

- Versterking van het toeristisch-recreatief product: natuurlijke kust, landelijk achterland, cultuurhistorische (vesting)steden, kooptoeerisme en zorg.
- Een hoogwaardig toeristisch-recreatief voorzieningenniveau voor inwoners en gasten (door kwaliteitsverbetering).
- Toename van het aantal overnachtingen.
- Versterking van de toeristische werkgelegenheid (zie Wmo-beleidsplan Samen leven).
- Een betere spreiding van de toeristische druk door het jaar (meer jaarrondvoorzieningen).

Uitgangspunten:

- In het kustgebied alleen uitbreiding van het aantal verblijfseenheden op bestaande terreinen bij kwaliteitsverbetering.
- In het kustgebied uitsluitend nieuwe verblijfsrecreatieterreinen indien sprake is van een bijzonder product met een toegevoegde waarde voor het toeristisch-recreatief product West Zeeuws-Vlaanderen.
- Het loslaten van het verplichte (aandeel) toeristisch kamperen op recreatieterreinen: het omzetten naar gebouwde recreatieverblijven toestaan mits sprake is van kwaliteitsverbetering.
- Landinwaartse versterking van het product kust (bijvoorbeeld verbreden kuststrook doortrekken naar de kern Sluis, langs het Zwin).
- Thematisering en commerciële exploitatie van het strand met behoud van het natuurlijk karakter.

Doelstellingen wonen

- Het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in Sluis door het afstemmen van de woningvoorraad op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners en de veranderende bevolkingssamenstelling en omvang:
- Geen toename van het aantal (reguliere) woningen;
- Verbeteren van de woon- en leefomgeving.

Uitgangspunten

- Geen nieuwbouw van woningen zonder sloop van hetzelfde aantal bestaande woningen.
- Bestaande woningbouwplannen, die een uitbreiding van de woningvoorraad inhouden en waarover bindende afspraken zijn gemaakt, indien mogelijk volledig schrappen (geen markt) of aanpassen (minder woningen – meer kwaliteit). Uiteraard dient hierbij rekening te worden gehouden met gemaakte afspraken.

Toetsing aan beleid:

De uitbreiding en daarmee kwaliteitsverbetering van de bestaande vakantiewoning sluit goed aan bij de doelstellingen van de structuurvisie "Goed leven".

3.3.2 Kadernota recreatief verblijf vastgesteld 19 april 2012

De kadernota geeft verder gewenste omvang van recreatiewoningen weer:

Bij het merendeel van de recreatiewoningsterreinen binnen de gemeente wordt binnen de vigerende bestemmingsplannen een maximum grootte van de recreatiewoningen toegestaan van 75 m² met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter. Hierdoor zijn geen luxe recreatiewoningen mogelijk.

De markt ontwikkelt zich naar luxere vakantieverblijven.

De oppervlakte van maximaal 75 m² is voor recreatiewoningen dan ook krap. Het beleid is er op gericht om ruimte te bieden aan kwalitatief hoogwaardige recreatiebedrijven en aan productdifferentiatie. In dit licht is het niet te verantwoorden dat alle recreatiewoningen voor alle verblijfsrecreatieterreinen maximaal 75 m² groot mogen zijn aangezien op deze manier alleen de onderkant en het middensegment van de markt wordt bediend.

Recreatiewoningen voor groepen of luxere recreatiewoningen zijn hiermee niet mogelijk op de huidige terreinen. Daar staat wel tegenover dat de recreatiewoningen niet te groot moeten worden, aangezien daardoor een grotere kans bestaat op permanente bewoning van de recreatiewoningen.

Gezien de verandering in de markt, is het gewenst om binnen het nieuwe bestemmingsplan mogelijkheden te scheppen voor productdifferentiatie. Daarom wordt er voor gekozen om op een aantal verblijfsrecreatieterreinen de mogelijkheid te bieden de recreatiewoningen te vergroten. Daarbij blijven de huidige bouwmogelijkheden behouden en wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de recreatiewoningen te vergroten. Dit mag echter niet tot gevolg hebben dat de recreatiewoningsterreinen verder verstenen. Om dit te voorkomen wordt besloten dat maximaal 25% van een perceel van een recreatiewoning mag worden bebouwd, waarbij het bewoonbaar vloeroppervlak van een verblijfseenheid ten hoogste 130 m² mag bedragen.

Toetsing aan het beleid

De uitbreiding van bestaande vakantiewoning sluit aan op de gewenste verbetering woonkwaliteit .De initiatiefnemers beschikken over een andere hoofdwoonzetel

Geldend bestemmingsplan :

Het perceel maakt onderdeel uit van bestemmingsplan "zomerdorp het Zwin" dat dateert uit 1962 (zie bijlage 1)

De grond heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "vrijstaande zomerwoning, bebouwingsklasse I". Hieraan zitten een zestal voorwaarden verbonden die in paragraaf 3 art. 6 worden genoemd:

"Onder de in het plan aangegeven bestemming tot bebouwingsklasse 1 wordt verstaan een zodanige bestemming, dat op de grond alleen vrijstaande zomerwoningen gebouwd mogen worden met dien verstande dat:

- De bebouwde oppervlakte niet minder dan 60 m² en niet meer dan 80 m² zal bedragen.
- De hoogte van goot of druiplijn niet meer dan 3,10 m zal bedragen.
- De dakhelling ten minste 5 ° en ten hoogste 10 ° zal bedragen.
- Geen bijgebouwen zijn toegestaan.
- De zomerwoningen wat richting, onderlinge afstand en afstand tot wegen e.d. zullen worden geplaatst als op de kaart blad 3 is aangegeven.
- de zomerwoningen voldoen aan de bepalingen in de "zomerwoningverordening".

Bij toetsing van deze plannen aan het vigerend bestemmingsplan ziet dit er als volgt uit:

- *Het bebouwde oppervlak zal toenemen tot ca 120 m² en hiermede de 80 m² die als maximum gelden overschrijden. Hierbij wordt opgemerkt dat er in het verleden meermaals ontheffing in de buurt op dit onderdeel heeft plaatsgevonden.*
- *Het dak van de uitbreiding heeft dezelfde helling als het bestaande dak van ca 10 °*
- *Er zullen geheel in overeenstemming met het geldende plan geen bijgebouwen worden gebouwd.*
- *De uitbreiding zal een afstand tot de openbare weg behouden van 7m. De op de plankaart weergegeven rooilijnen zijn in het verleden aan deze straatzijde in het geheel niet gerespecteerd en er komen in het plangebied kortere afstanden voor tot de openbare weg.*
- *De woning blijft voldoen aan het bepaalde in de "zomerwoningverordening".*

Er zijn recentelijk een groot aantal bestemmingsplannen vastgesteld of in procedure bij de gemeente Sluis. Geen van deze heeft echter invloed op de inhoud of het functioneren van het vigerende bestemmingsplan op de projectlocatie.

3.4 Verleende vrijstellingen omgeving locatie.

Er zijn in de afgelopen drie decennia talloze ontheffingen van het bestemmingsplan verleend. Als de huidige woningen aan het bestemmingsplan uit 1962 worden getoetst krijgen we het volgende beeld:

- Momenteel zijn ongeveer 40% van de woningen groter dan 80 m².
- Bijna alle woningen aan de Wouter Jansenstraat en de Spaanse Galeienstraat zijn uitgevoerd met een dakhelling groter dan 10 °. In de Kaapvaartstraat en de Grote Christoffelstraat heeft bijna iedere woning een geheel of gedeeltelijk vlak dak en een helling kleiner dan 5 °
- Vele woningen hebben inmiddels bijgebouwen.

4 Ruimtelijke onderbouwing project

4.1 Planologische onderbouwing

Voor het project moet een omgevingsvergunning activiteit bouwen en voor het afwijken van het bestemmingsplan worden ingediend, omdat het project niet in overeenstemming is met de geldende bestemming en de in het bestemmingsplan geformuleerde vrijstelling en wijzigingsbevoegdheid geen oplossing bieden. Onder overlegging van een ruimtelijke onderbouwing kan desondanks medewerking verleend worden op basis van de WABO

De projectlocatie is reeds in gebruik als recreatiewoning, het project voorziet in een uitbreiding van de woning met een eet-zitruimte.

Het initiatief past binnen het beleid van de provincie en de gemeente Sluis waardoor er geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan dit project.

4.2 Stedebouwkundige gevolgen

Stedenbouwkundig heeft het project geen nadelige invloed. het betreft een recreatief gebied. *Vanuit functioneel oogpunt gezien is de situering van de uitbreiding op deze plek logisch. Door de clustering met de bestaande bebouwing is de ruimtelijke invloed beperkt.*

Het plan is op 5 juli 2012 ingediend voor beoordeling door de welstandscommissie en deze heeft in vergadering geoordeeld dat dit plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

4.3 Landschappelijke gevolgen

Het bouwplan heeft geen landschappelijke gevolgen voor de omgeving . Er hoeven geen ingrijpende groensaneringen plaats te vinden. De begroeiingen tussen de nabijgelegen belendingen alsmede de openbare weg blijven ongewijzigd. De uitbreiding vormt een geheel met de bestaande bebouwing en zal geheel in deze stijl worden opgetrokken waardoor er geen of nauwelijks invloed op de omgeving en de beleving daarvan wordt uitgeoefend.

4.4 Verkeerskundige gevolgen

Voor wat betreft de verkeerskundige aspecten, kan gesteld worden dat door de uitbreiding van de woning het aantal verkeersbewegingen niet zal toenemen. De uitbreiding dient slechts ter uitbreiding van het woongenot. De grootte en het aantal slaapplekken zal door deze verbouwing geen wijzigingen ondergaan.

4.5 Archeologie

In 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg(WAMZ) in werking getreden. Hiermede is het verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving verankerd. Het is er op gericht de archeologische waarden in de bodem te beschermen en te behouden. Hiertoe is een onderzoek naar de archeologische waarden in de bodem van een bestemmingsplan vastgelegd. Ook is het veroorzakerprincipe in dit verdrag van Malta vastgelegd, hetgeen inhoudt dat degene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoord ook verantwoordelijk is in financiële zin voor nader onderzoek en behoud van die archeologische waarden. Ook op grond van de monumentenwet moeten archeologische waarden in de bodem worden overwogen.

Hoewel de Cultuurhistorische hoofdstructuur een verzameling is van verschillende elementen en objecten, wordt vooral naar de samenhang tussen objecten en elementen gekeken, dus naar het geheel van structuren. Een object heeft een directe relatie met zijn omgeving en daarom wordt er gestreefd naar een gebiedsgerichte aanpak .

Cultuurhistorie is benoemd tot een van de omgevingskwaliteiten van Zeeland. Naast het vastleggen van de verschillende objecten zijn in de Cultuur Historische hoofdstructuur CHS ook verschillende gebieden opgenomen met bijzondere cultuurhistorische waarden. De provincie Zeeland geeft prioritair aandacht aan deze gebieden en heeft hiervoor inpasbaarheidstrategieën opgesteld, afhankelijk van hun waarde en ontwikkelingsmogelijkheden. Deze strategieën zijn

- behoud van monumenten en relictten
- behoud door ontwikkeling en versterken van de samenhang.
- herkenbaarheid als voorwaarde voor inpassen nieuwe ontwikkelingen

Daarnaast overweegt de provincie om in het kader van de nota cultuurhistorie en monumenten om waardevolle ensembles aan te wijzen. Hierbij wordt gedacht aan ensembles die veelal grensoverschrijdend en identiteitsbepalend zijn. Voorbeelden hiervan zijn de verdedigingslinies zoals de spaanse staatse linies

De kaart geeft de volgende elementen weer



Afb. Cultuurhistorische waarden

- Historische kaarten :Archeologische monumentenkaart
- Historische bouwkunde- Rijksmonumenten, beschermde stads en dorpsgezichten,MIP gebieden, MIP objecten, Historische boerderijen.
- Historisch landschap – waterstaat, Polders, grondgebruik, landbouw, industrie en nijverheid, infrastructuur, landgoed park en groen, defensie, nederzetting en landschapstypen.
- Waardevolle gebieden- verdedigingslinies, omgaan met water, landfront Vlissingen, Deltawerken, Fortificaties.

Geen van deze elementen zijn op of nabij de projectlocatie aan te treffen
 In de cultuurhistorische waarden nota van de provincie Zeeland is het betreffende gebied met een lage trefkans op archeologische waarden voorzien.(geel)

Op basis van de "Verordening interim-beleid archeologie Sluis 2012" geldt voor terreinen met een lage verwachtingswaarde een vrijstelling van onderzoeksplicht voor oppervlakten kleiner of gelijk aan 2.500m². Archeologisch onderzoek is zodoende niet noodzakelijk

4.6 Flora en Fauna

De flora en Faunawet is in 2002 in werking getreden. Deze wet heeft ten doel een aantal inheemse dier en plantsoorten te beschermen. handelingen die schadelijk kunnen zijn voor deze dier en plantensoorten zijn verboden. Het is zelfs verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te verontrusten. De uitvoering van deze wet berust niet bij de gemeente maar bij het ministerie van LNV. In de wet is bepaald onder welke voorwaarden en t.b.v. welke belangen er ontheffingen kunnen worden verleend t.a.v. deze verboden door de minister. Ook het aanvragen van een ontheffing is geen taak van de gemeente. Deze wet heeft voor bouwplannen zeer ingrijpende gevolgen.

Deze flora en fauna wet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten en verstoren van beschermde dier en plantensoorten, hun nesten, holen en of andere voortplanting, rust en verblijfsplaatsen.

De uitbreiding van de woning zal plaatsvinden aan de voorzijde van de bestaande woning en daar bevindt zich nu een gecultiveerd gazon dat regelmatig gemaaid en onderhouden is. Inspectie ter plaatse toont geen enkele aanwijzing dat dit gazon als habitat voor beschermde dier- en plantensoorten dienst doet. Er zijn derhalve geen conflicten met de Flora en faunawet te verwachten.

4.7 Natuurbeschermingswet:

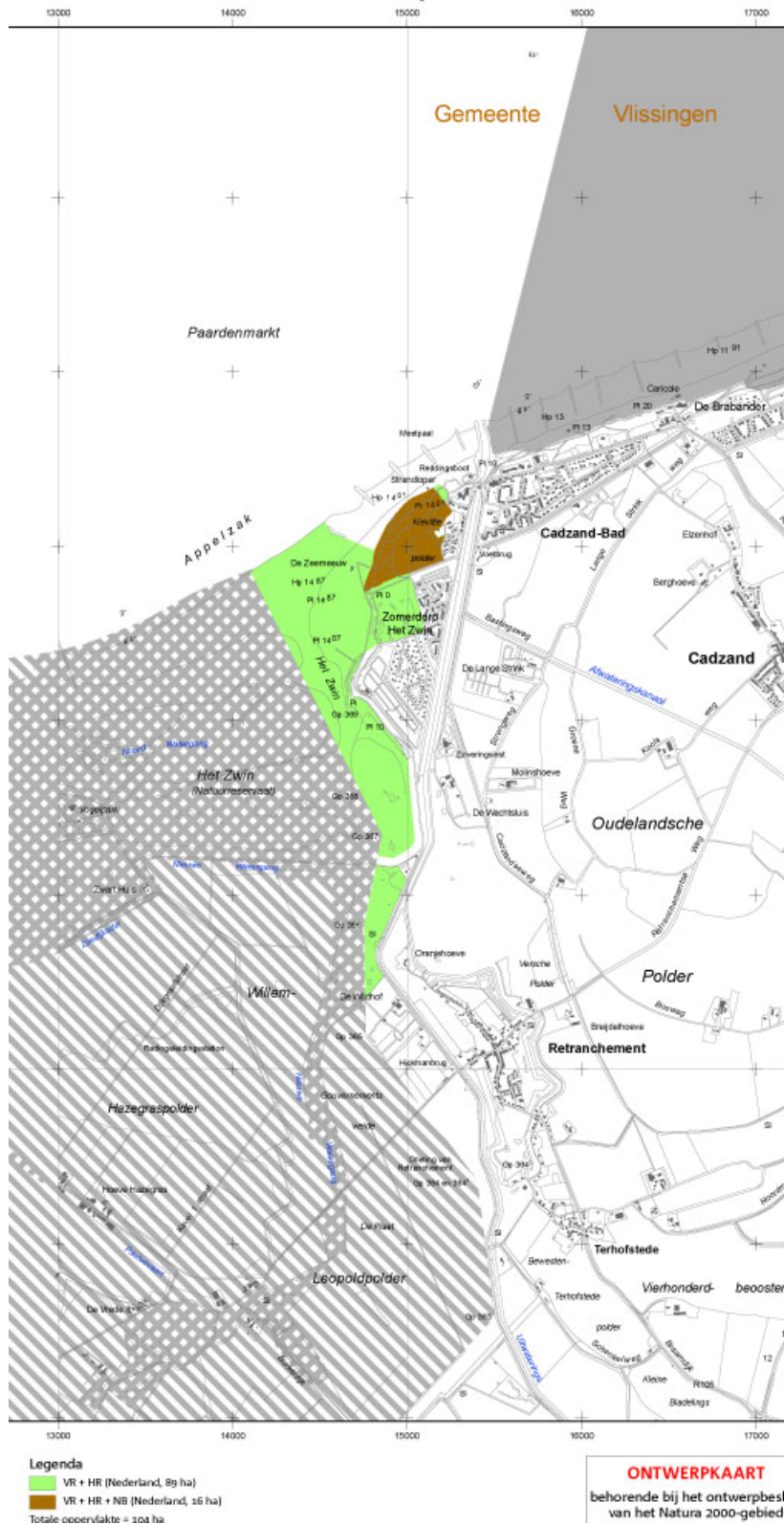
De natuurbeschermingswet in werking getreden oktober 2005 onderscheidt drie soorten gebieden:

- a) Door de minister van LNV aangewezen gebieden zoals bedoeld in de vogel en habitatrichtlijn
- b) Door de minister aangewezen beschermde monumenten en
- c) Door GS aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden. De bescherming van de onder c) bedoelde gebieden vindt plaats d.m.v. het bestemmingsplan. Bij de voorbereiding van een plan moet worden onderzocht of de natuurbeschermingswet de uitvoering van het project niet in de weg staat. de natuurbeschermingswet staat de uitvoering van een project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de natuurbeschermingswet zal kunnen worden verkregen.

De minister van LNV wijst de gebieden aan. Hierbij wordt de zienswijze van de provincie , gemeente en eigenaren van het aan te wijzen gebied gevraagd. In het aanwijzingsbesluit wordt de exacte ligging van het gebied aangegeven en welke habitat in het gebied moeten worden beschermd. Hierna vindt een inspraakprocedure plaats. Tegen de besluiten kan bezwaar worden aangetekend bij het ministerie. Tegen de beslissing op bezwaar is beroep aan te tekenen bij de rechtbank mogelijk. De inmiddels aangewezen gebieden zijn te vinden in de Gebiedendatabase. De kaart geeft de gebieden weer.

Natura 2000-gebied #123 Zwin & Kievittepolder



afb. Natuurgebieden

De projectlocatie valt niet binnen een beschermd gebied. met het uitbreiden van de woning zijn er derhalve geen conflicten met de natuurbeschermingswet te verwachten.

4.8 Watertoets

De watertoets van 2003 is een instrument dat moet worden meegenomen in de afweging en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Anders dan de naam doet vermoeden is de watertoets geen eenmalig toetsmoment. Het is beter te omschrijven als een set spelregels die er op gericht zijn het watersysteem in al zijn facetten op een goede manier mee te nemen in de voorbereiding van ruimtelijke plannen.

Regels over het elkaar vroegtijdig informeren over de wijze waarop wordt geadviseerd, criteria en richtlijnen die bij de afweging worden betrokken en over de uiteindelijke beoordeling. Met de watertoets wordt geprobeerd bij de inrichting van de ruimte rekening te houden met de randvoorwaarden die het watersysteem stelt.

Daarbij denkt men aan voldoende ruimte voor berging, infiltratie en aan en afvoer. aandacht voor de waterkwaliteit en het garanderen van de veiligheid maar ook aan het ontwikkelen van natte natuur en het tegengaan van verdroging.

Voor kleine ingrepen die via een omgevingsvergunning worden geregeld, wordt geadviseerd te handelen in de lijn van de watertoets. Dit houdt in dat het voornemen alleen hoeft te worden gemeld bij het loket van het waterschap Zeeuwsch Vlaanderen.

De uitbreiding heeft een dakgrootte van ca 30 m2 het water hiervan wordt evenals het bestaande dak op de riolering aangesloten. Hierdoor zijn er geen nadelige gevolgen te verwachten voor de waterkwaliteit en kwantiteit in de omgeving .

5 Milieuaspecten project

5.1 Geluid

Bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zoals bijv woningen is op grond van de wet geluidshinder een akoestisch onderzoek verplicht. Ook bij de aanleg, het verleggen of verbreden van een weg dient akoestisch onderzoek voor bestaande en nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen te worden uitgevoerd.

De uitbreiding van de woning is gelegen aan een weg die geldt als erf . Er mag hier alleen stapvoets worden gereden, hetgeen een maximum snelheid van 15 km/u inhoudt . Op grond van de wet geluidshinder art 74 ligt er langs zo'n weg geen zone en hoeft er derhalve geen akoestisch onderzoek plaats te vinden. Ook ligt het project niet binneneen andere geluidszone.

5.2 Bodem

Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat er in en in de directe omgeving van het projectgebied geen uitgevoerde bodemonderzoek en -saneringen bekend zijn. Ook zijn er geen bedrijven of terreinen, waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden, bekend.

De uitvoerbaarheid van het project wordt niet door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd.



Afb. Fragment kaart bodemloket.

Op locaties waarbij het bouwoppervlakte kleiner is dan 50m² is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het betreft hier een bouwoppervlakte van 30m².

5.3 Luchtkwaliteit

Voor de luchtkwaliteit is art 5.2 van de wet milieubeheer, beter bekend als de wet luchtkwaliteit. Hierin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. Indien een project als "niet in betekenende mate" kan worden beschouwd hoeft er geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. De grens is in dit besluit gesteld op 1%, hetgeen betekent dat de concentratie dioxide en fijn stof met maximaal 1 % mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen in een bestemmingsplan of omgevingsvergunning. Als het meer is moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "regeling niet in betekenende mate bijdragend" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate"

Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 500 woningen of 33.333m² kantoren bij een ontsluitingsweg of een combinatie van beiden. Inmiddels is in 2009 het Nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit in werking getreden en is de grenswaarde verhoogd naar 3%.

Het onderhavige omgevingsvergunningaanvraag gaat uit van de uitbreiding van een recreatiewoning en blijft daarmee ver onder de grenswaarde. Hierdoor is de aanvraag in overeenstemming met de wet Luchtkwaliteit. Het project is in deze ook geen gevoelige bestemming waarvoor een nader onderzoeksplicht van toepassing is.

5.4 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen Bevi in werking getreden. In dit besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen. In het besluit is onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico zijn voor kwetsbare bestemmingen grenswaarden vastgesteld, waarvan niet mag worden afgeweken. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen gelden richtwaarden.

Het perceel voor deze uitbreiding ligt niet in de buurt van een inrichting waar gevaarlijke stoffen geproduceerd en/of opgeslagen worden. Ook zijn er geen routes voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid van de locatie

5.5 Geur en stof

Bedrijven in de directe omgeving van woningen of andere milieugevoelige gebieden kunnen daar hinder vanwege stof, geur, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

In de nabijheid van de projectlocatie bevindt zich camping "De Zwinhoeve". Op deze camping bevindt zich het entreegebouw "Zwinplaza" waar de voorzieningen geconcentreerd zijn. Hierin bevinden zich een snackbar, een winkel, een restaurant en een wasserette.

Op basis van de uitgave Bedrijven en milieuzonering versie 2009 van de VNG moet een richtafstand tussen de woning en 'Zwinplaza' worden gewaarborgd van 50 meter. *Deze afstand bedraagt in werkelijkheid een veelvoud van 50 meter waardoor de uitvoerbaarheid van het project niet wordt belemmerd.*

Aan de minimumafstand van 100m tot nabije landbouwbedrijven wordt eveneens ruimschoots voldaan.

6 Belemmeringen project

6.1 Kabels en leidingen

In de nabijheid van de projectlocatie bevinden zich geen hoogdruk gasleidingen; hoogspanningsleidingen of een regionale leidingenstrook.

6.2 Privaatrechtelijke aspecten

De recreatiewoning aan de Grote Christoffelstraat 27 te Retranchement is in eigendom bij de initiatiefnemers van dit bouwinitiatief
Dhr en Mevr J Van Dooren
Pijnsweg 16
6419CL Heerlen

Er is bij de initiatiefnemers geen publiek of privaatrechtelijke belemmering bekend waardoor gebruik niet is toegestaan of belemmerd wordt.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt door de eigenaar van het perceel gerealiseerd. De bouwkosten voor de uitbreiding worden geschat op € 33.500,- en deze kosten vormen voor de initiatiefnemer geen belemmering in de economische uitvoerbaarheid.

Het betreft hier geen aangewezen bouwplan als bedoeld in art.6.2.1. Bro , daarom is de legesverordening van toepassing..

De verbouwing met de wijziging van de bestemming is een volledig particulier initiatief. Voor de initiatiefnemer is dan ook de legesverordening van toepassing.

Heerlen 21 januari 2013