



Rapport datum: 9 april 2018

Strand Resort Nieuwvliet-Bad

Aanvraag omgevingsvergunning

Ruimtelijke onderbouwing Realisatie fietsenstalling

Rapport titel : Ruimtelijke onderbouwing realisatie fietsenstalling
Project nummer : 001056
Rapport datum : 9 april 2018

Klant : **Strand Resort Nieuwvliet-Bad**
Adres : Baanstpoldersedijk 4, 4504 PR Nieuwvliet
Website : www.landal.nl/parken/strand-resort-nieuwvliet-bad
Contact persoon : De heer F. Nielen
Tel. : +31 (0) 117 – 407 700
Mobiel : +31 (0) 683 80 15 12
Email : frank.nielen@landal.com

Uitgevoerd door: : **Colsen, Adviesburo voor Milieutechniek b.v.**
Adres : Kreekzoom 3, 4561 GX Hulst, NL
Website : www.colsen.nl
Contact persoon : E.A.M. van den Branden
Tel. : +31 (0) 114 - 311 548
Mobiel : +31 (0) 657 64 92 21
Email : e.stroo@colsen.nl

Auteur: E.A.M. van den Branden Goedgekeurd door: B.D.L. Colsen

Handtekening:



Handtekening:



Niets uit dit drukwerk mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Colsen, Adviesburo voor Milieutechniek b.v., noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
2. PLANGEBIED EN OMGEVING	6
2.1. PLANGEBIED	6
2.1.1. Ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving	7
2.1.2. Ligging plangebied in bestemmingsplan	7
2.2. BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED.....	8
2.2.1. Hoofdbestemming.....	8
2.2.2. Bestemmingsplanregels	9
2.3. STRIJDIGHEDEN MET BESTEMMINGSPLAN RECREATIEPARK NIEUWVLIE-T-BAD	10
3. PLANBESCHRIJVING	11
3.1. HUIDIGE SITUATIE	11
3.2. BEOOGDE SITUATIE	11
3.2.1. Alternatief A	12
3.2.2. Alternatief B	13
3.2.3. Alternatief C	13
3.2.4. Conclusie	13
4. VIGEREND BELEID.....	14
4.1. NATIONAAL BELEID	14
4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	14
4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
4.2. PROVINCIAAL BELEID	15
4.2.1. Omgevingsplan Zeeland 2012-2018	15
4.2.2. Verordening Ruimte Zeeland.....	17
4.3. GEMEENTELIJK BELEID	17
4.3.1. Visiedocument 'Krachtig verbonden' gemeente Sluis	17
5. OMGEVINGSFACTOREN	20
5.1. OMSCHRIJVING	20
5.2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING/GROEN	20
5.3. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
5.3.1. Archeologie	21
5.3.2. Bodemkwaliteit.....	22
5.3.3. Verkeer en parkeren	22
5.3.4. Externe veiligheid	23
5.3.5. Geluid	24
5.3.6. Natuur	25
5.3.7. Waterparagraaf.....	25

5.3.8.	<i>Luchtkwaliteit</i>	26
5.3.9.	<i>Overige milieuaspecten</i>	26
6.	UITVOERBAARHEID.....	27
6.1.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
6.2.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	27
7.	CONCLUSIE.....	28

1. INLEIDING

In 2012 is het bungalowpark Strand Resort Nieuwvliet Bad te Nieuwvliet geopend. Het park bestaat uit 193 royale woningen, van 4- tot 22- persoonsaccommodaties, in typische Zeeuwse stijl en is op ca. 1 kilometer afstand van het strand. Bij binnenkomst op het park is aan de rechterzijde de receptie met minishop en fietsverhuur. In hetzelfde gebouw is een bescheiden zwembad met peuterbad, restaurant Heerlijkheid met terras, een speelzolder en andere faciliteiten gerealiseerd. Om het gebouw zijn ook een airtrampoline en speeltoestel aanwezig. Op het park zelf zijn ook meerdere speeltoestellen aanwezig, maar ook een jeu-de-boules-baan. Een plattegrond van het resort is bijgevoegd in bijlage 1 – plattegrond, hierop zijn alle woningen en faciliteiten weergegeven.

Naast dat het Resort zich sterkt maakt voor het comfort van hun gasten en de kwaliteit van het verblijf, zetten ze zich in voor de natuur en de samenleving. Dit blijkt onder andere uit dat het Resort gecertificeerd is met een Green Key (Goud). Dit is het internationale keurmerk voor duurzame bedrijven in de gastvrijheidssector.

Sinds de opening floreert het park en is het drukbezocht. Een van de faciliteiten op het park is de fietsenverhuur. Tijdens het verblijf kunnen de bezoekers van het park een dames- of herenfiets fiets huren, maar ook kinderfietsen en -zitjes, tandems en e-bikes. Van deze optie wordt geen gebruik gemaakt door dagjesmensen. Door de mooie natuur in en rondom het park en het gegeven dat steeds minder mensen hun eigen fiets meenemen op vakantie is de verhuur van fietsen gegroeid sinds de opening.

Om aan de vraag van de bezoekers te voldoen is het park voornemens een nieuwe fietsenstalling plaatsen. De huidige fietsenstalling is met een oppervlakte van 50 m² (5 x 10 m) te klein om de groei in het aantal verhuurde fietsen te faciliteren:

- 40 kinderfietsen
- 20 e-bikes
- 100 overige fietsen (unisex fietsen, familie fietsen en tandem's)

Omdat er geen plaats is om de laatste groep fietsen binnen te stallen staan deze momenteel buiten gestald. De nieuwe fietsenstalling zal een groter oppervlakte van 140 m² krijgen, met een geplande grote van ca. 5,5 m bij 25,5 m om alle fietsen binnen te kunnen stallen zodat dit de levensduur van de fietsen ten goede komt. Het huidige aantal fietsen zal gehandhaafd blijven, tenzij de vraag naar verhuur van fietsen een vlucht neemt.

Omwille van het feit dat voorziene plaats voor de fietsenstalling, conform het vigerend bestemmingsplan, “Bestemmingsplan Recreatiepark Nieuwvliet-Bad”, in de bestemming Groen en niet binnen het toegestane bouwvlak valt is het noodzakelijk een procedure te doorlopen voor het afwijken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning (bouwdeel) zal tezamen met deze ruimtelijke onderbouwing worden ingediend.



2. PLANGEBIED EN OMGEVING

2.1. Plangebied

De planlocatie ligt in de polder bij Nieuwvliet, aan de Baanstpoldersedijk 4, 4504 PR Nieuwvliet. Het betreffende perceel van het Strand Resort is kadastraal aangeduid als gemeente Oostburg, Sectie V, nummer 1417.



Afbeelding 1 Uitsnede kadastrale kaart (Bron: www.kadasterdata.nl, d.d. 19.10.2017)

2.2. Bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied is gelegen in het Bestemmingsplan Recreatiepark Nieuwvliet-Bad, NL.IMRO.1714.004bp10nwb-0130 hetgeen is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemeente Sluis op 15 Juli 2010.

2.2.1. Hoofdbestemming

De fietsenstalling van 25,5 x 5,5 m zal gerealiseerd worden naast het hoofdgebouw, welke in vlak 2 valt. De beoogde fietsenstalling valt echter in vlak 3, met de bestemming recreatie en groen (zie het blauw aangegeven vlak hieronder). De volgende bestemmingen zijn van toepassing in Afbeelding 3.1. aangegeven vlakken:

Vlak 1 = Recreatie, Groen en Specifieke vorm van recreatie-centrale voorzieningen

Vlak 2 = Recreatie, Specifieke vorm van recreatie-centrale voorzieningen en Bouwvlak

Vlak 3 = Recreatie, Groen



Afbeelding 3.1 Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied 2 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, d.d. 19.10.2017)

Overige vlakken worden niet behandeld.

2.2.2. Bestemmingsplanregels

De bijbehorende relevante regels van de bestemming 'Groen' zijn:

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. binnen de aanduiding 'groen' zijn geen gebouwen toegestaan.

3.2.3 Bij recreatiewoningen passende gebouwen

Voor het bouwen van de in 3.1 sub b (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen' voor bij de verblijfsrecreatie passende voorzieningen) bedoelde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze gebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen' worden gebouwd, met in totaal een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 2.000 m², waaronder ondergeschikte detailhandel met een maximale oppervlakte van 100 m² en onderhoud, reparatie en verhuur van fietsen met een maximale oppervlakte van 200 m²;
- b. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 14 meter;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte van ondergeschikte horeca mag niet meer bedragen dan 500 m².

3.2.5 Voorzieningen van algemeen nut en terreinonderhoud

Voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut en terreinonderhoud gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak zijn maximaal 5 gebouwen toegestaan met per gebouw een maximale oppervlakte van 50 m²;

Binnen de aanduiding 'groen' zijn geen gebouwen toegestaan, de beoogde plaats van het gebouw is in vlak 3 waar de aanduiding 'groen' geldt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente bewoning, met uitzondering van het bepaalde in 3.1 sub c;
- b. seksinrichtingen;
- c. feestzalen, discotheken e.d;

- d. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

De fietsenstalling zal niet gebruikt worden voor een van de bovenstaande activiteiten.

2.3. Strijdigheden met bestemmingsplan Recreatiepark Nieuwvliet-Bad

De onderstaande onderdelen zijn strijdig met het bestemmingsplan:

- Bouwen buiten het bouwvlak;
- Bouwen in bestemming groen.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Huidige situatie

Afbeelding 5 laat de indeling van het park zien. Op locatie A5 is de huidige fietsenverhuur gevestigd. Op de plaats van de nieuwe fietsenstalling is nu een groengebied met gras en beplanting.



Afbeelding 5 Afbeelding huidige situatie (Bron: www.landal.nl, d.d. 23.10.2017)

3.2. Beoogde situatie

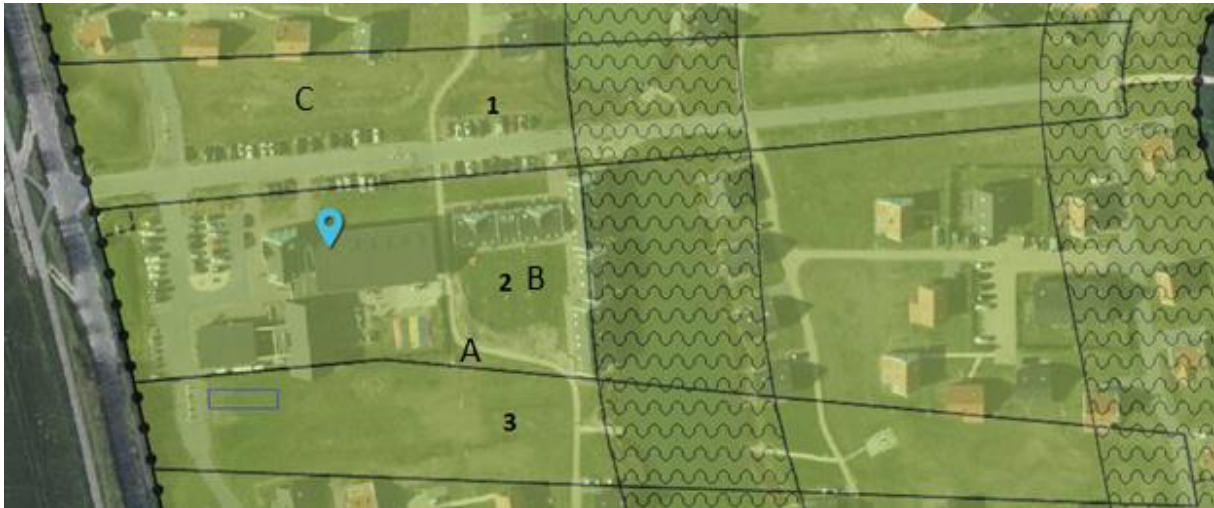
In de beoogde situatie zal de fietsenstalling geplaatst worden naast het gebouw waar de huidige fietsenstalling gevestigd is.



Afbeelding 6 Afbeelding beoogde situatie (Bron oorspronkelijke afbeelding: www.landal.nl, d.d. 23.10.2017)

Alternatieven

Er zijn 3 alternatieven bekeken voor het plaatsen van de fietsenstalling op een andere locatie. Deze alternatieven zijn als A, B en C weergegeven in afbeelding 7:



Afbeelding 7 Andere locaties (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, d.d. 23.10.2017)

3.2.1. Alternatief A

Bij locatie A binnen vlak 2 wordt er vanuit het restaurant en het terras van het restaurant gekeken op de fietsenstalling, waardoor het open uitzicht over het park belemmerd zal worden. In het restaurant en op het terras van het restaurant vinden veel activiteiten plaats waardoor het een hele dag door druk bezocht is. Ook is er vanuit het zwembad zicht op het terras.



Afbeelding 8 Uitzicht vanaf het terras / vanuit het restaurant (Bron: www.landal.nl, d.d. 23.10.2017)

3.2.2. Alternatief B

Op locatie B binnen vlak 2 wordt er hier niet alleen vanuit het restaurant, zwembad en terras op de fietsenstalling gekeken, maar ook vanuit de vakantiewoningen.

3.2.3. Alternatief C

Op locatie C binnen vlak 1 is hetzelfde probleem als op de beoogde locatie. Wat wil zeggen dat dit geen bouwvlak is en de bestemming groen heeft. Daarbij is het effectiever om alle centrale gelegenheden geclusterd te houden. Een groot deel van de fietsen nu buiten gestald, wat een slordig zicht geeft als men het park binnen komt. Het heeft de voorkeur dat alle verhuurde fietsen binnen kunnen staan, dit komt de levensduur van de fietsen ten goede.

3.2.4. Conclusie

Uit bovenstaande concluderen wij dat alle drie de aangedragen alternatieven niet haalbaar zijn, om onder andere de volgende redenen:

- belemmering van het uitzicht, wat juist een sterk punt is van het park
- niet dicht bij de uitgang, wat logistiek gezien niet praktisch is
- geen clustering van de centrale voorzieningen
- geen ruimte meer in het bouwvlak om de centrale voorzieningen geclusterd te houden en zonder zich belemmeringen.

De beoogde locatie ligt logistiek gezien gunstiger voor bezoekers van het park, welke de doelgroep zijn voor de fietsenverhuur, omdat deze gemakkelijk te bereiken is vanaf de entree van het park, maar ook vanaf de receptie.

Doordat de beoogde locatie achter het gebouw met de centrale voorzieningen ligt, wordt het zicht niet weggenomen vanuit de centrale voorzieningen zoals het restaurant en het zwembad, daarbij is de beoogde locatie ook niet storend of belemmerend voor het zicht vanuit de woningen.

Dit betekent dat alleen nog gezocht kan worden naar locaties buiten het bouwvlak / gebied voor de centrale voorzieningen waarbij de locatie waarop de fietsenstalling is geprojecteerd, zoals aangegeven op afbeelding 6, is de meest geschikte locatie.

4. VIGEREND BELEID

4.1. Nationaal beleid

4.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeeld op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. Hierbij wordt veel geld uitgetrokken voor het verbeteren van het wegenonderhoud. Verder worden bestaande wegen beter benut.

Aan het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) wordt voldaan.

4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. Van provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen.

Er is voor wat betreft de voorliggende projectlocatie geen sprake van nationale belangen. Resumerend kan worden aangegeven dat vanuit het Barro geen beperkingen of voorwaarden kunnen worden verbonden aan de beoogde planontwikkeling.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 van de provincie Zeeland is op 28 september 2012 vastgesteld. Inmiddels is op 11 maart 2016 de Herziening van het Omgevingsplan vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld op 28 september 2012 vroeg op een aantal beleidsonderdelen om bijsturing, verduidelijking of een nadere uitwerking. Deze aanpassingen vroegen om directe actie en konden daarom niet wachten op een volgend Omgevingsplan. Dat is de aanleiding voor deze tussentijdse herziening. In hoofdlijnen is het plan wel gelijk gebleven.

Het Omgevingsplan is verdeeld in twee onderdelen: Hoofdlijnen beleid en de uitvoeringsagenda. Voortbordurend op het voorgaande omgevingsplan neemt duurzaamheid een belangrijke plaats in bij de provinciale beleidsvorming. Daarbij steekt de provincie in op innovatie, sterke economische sectoren als basis en het optimaal benutten van het bijzondere karakter van Zeeland. De Provincie heeft een lange termijn perspectief van een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit.

Beleidshoofdlijn Sterke economie

De Zeeuwse economie heeft een bijzondere opbouw die aansluit bij de ligging in de delta. De havens, industrie en logistiek in het Sloegebied en de Kanaalzone benutten de ligging

aan zee en de achterlandverbindingen via spoor, buisleiding, weg en water. De zee en de Deltawateren zijn ook het terrein van de schelpdiersector en visserij. De sector recreatie en toerisme is voornamelijk gericht op stranden, duinen en deltawateren. Landinwaarts liggen grote landbouwgebieden en bedrijventerreinen.

Het bevorderen van een gezonde regionale economie is een van de kerntaken van de provincie. De provincie Zeeland neemt daarbij haar positie van middenbestuur in en vervult de rol van beleidsbepaler, scheidsrechter, investeerder en belangenbehartiger. In de Economische Agenda wordt de keuze voor topsectoren in Zeeland gemaakt en verder uitgewerkt. Het Rijk zet in op topsectoren en clusters van nationaal belang. De gemeente richten zich op de lokale economie.

De provincie heeft binnen dit economische kader de volgende prioriteiten:

1. Beter benutten van havengebieden en bedrijventerreinen;
2. Verdere ontwikkeling van de biobased economy;
3. Vernieuwing in de recreatie, visserij, schelp- en schaaldiersector en de landbouw.

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 recreatiekansenkaart die de onderlegger vormt voor het recreatiebeleid. Voor de geboden verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt in hotspots, kustzone, regionale ontwikkelingslocaties en overig Zeeland. De projectlocatie ligt in het gebied kustzone.

Revitalisering vormt de belangrijkste opgave voor het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de kustzone. Om dit te kunnen realiseren wordt bestaande bedrijven de mogelijkheid geboden tot kwaliteitsverbetering en productinnovatie (of transformatie) al dan niet in combinatie met een (beperkte) uitbreiding. De mogelijkheid tot nieuwvestiging van bedrijven is gekoppeld aan de transformatie van het bestaand verblijfsrecreatief product. Dit kan op directe wijze, doordat een bestaand bedrijf wordt getransformeerd, of op indirecte wijze, doordat bij nieuwvestiging van een bedrijf een bijdrage wordt geleverd aan de transformatie (functieverandering) van een bestaand bedrijf.

De realisatie van de fietsenstalling op het terrein van het park om de recreanten beter van dienst te zijn past binnen de beleidsuitgangspunten die gelden voor gebieden die in het Omgevingsplan zijn aangewezen voor het plangebied.

4.2.2. Verordening Ruimte Zeeland

De Verordening Ruimte Zeeland is vastgesteld op 28 september 2012. Met de Verordening maakt de Provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven naar duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf. Hoofddoelstellingen van provinciaal beleid zijn:

- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden;
- Bundeling van functies.

De hiervoor genoemde elementen worden van provinciaal belang geacht. In verband hiermee zijn in artikel 2.5 Recreatie de regels voor recreatie in verband met het permanente bewoning, duurzaam beheer en onderhoud vastgelegd.

De fietsenstalling zal niet bewoond worden en derhalve voldoen aan de doelstellingen van de verordening ruimte Zeeland.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Visiedocument ‘Krachtig verbonden’ gemeente Sluis

Op 17 december 2015 is het visiedocument ‘Krachtig verbonden’ vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis. Het doel van de visie ‘Krachtig verbonden’ is om de hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid helder vast te leggen en hiermee een koers te kunnen bepalen tot 2020. Deze beleidslijnen geven richting en vormen een kapstok voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. Hierbij bewaakt het visiedocument de onderlinge samenhang tussen de verschillende deelvisies. Het visiedocument is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken waarin per thema een beleidskoers wordt uitgestippeld. De uitwerking per thema vindt plaats aan de hand van drie centrale vragen:

1. Waar heeft de gemeente mee te maken?
2. Wat wil de gemeente bereiken?
3. Hoe wil de gemeente het bereiken?

Op het gebied van commerciële voorzieningen wil de gemeente Sluis in zijn algemeenheid zorgen voor behoud van werkgelegenheid binnen de gemeente/regio door een duurzaam en toekomstbestendig vestigingsklimaat voor nieuwe en bestaande bedrijven en detailhandelsvestigingen. Daarnaast wil de gemeente binnen de centrumgebieden een sterk kwalitatief hoogwaardig toeristisch koopcentrum Sluis, sterke (geconcentreerde) centrumgebieden met zo min mogelijk leegstand en een zo groot en aantrekkelijk mogelijk winkelaanbod voor inwoners en toeristen. Dit wil de gemeente bereiken door middel van toepassing van de volgende punten:

- Een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam verblijfrecreatief product.
- Een helder toetsingskader voor het maken van een kwaliteitsslag, met ruimte voor ondernemers die vernieuwende concepten op willen pakken waardoor ze kunnen inspelen op trends en de veranderende vraag vanuit de markt.
- Evenwicht tussen vraag en aanbod. Dit met name op het gebied van de kwaliteit en kwantiteit van de terreinen en de vraag van de gebruikers (kwalitatieve afstemming op de veranderende vraag).
- Een gezonde sector waardoor ondernemers bereid zijn te investeren en te vernieuwen.
- Een gevarieerd toeristisch-recreatief product waarbij gebruik gemaakt wordt van zowel de kustzone als achterland. Een gezonde verhouding tussen verhuurde recreatieappartementen en appartementen voor eigen gebruik, zodat er niet voor leegstand gebouwd wordt en de bestedingen optimaal zijn.
- Een betere spreiding van de toeristische druk door het jaar.

Het realiseren van de fietsenstalling met de verhuur zorgt voor een kwaliteitsverbetering op het park, maar ook voor het gebied rondom het park. Zowel de kustzone als het achterland.

Onder de recreatiegebieden vallen de campings en bungalowparken. De gemeente Sluis kent veel recreatiegebieden. Per jaar vinden er ca. 3 miljoen overnachtingen plaats. De grote recreatiegebieden liggen gesitueerd langs de kust. De bebouwing op de bungalowparken is veelal seriematig en daardoor vergelijkbaar met de planmatige uitbreidingen in de kernen. De interactie met het landschap is gering omdat de parken visueel zijn afgescheiden door een randbeplanting. Sommige bungalowparken hebben een combinatie van zomerwoningen en kampeerterrein. Bij de beoordeling van bouwplannen is het bestaande karakter en totaalbeeld van het gebied het uitgangspunt. Het welstandsniveau van deze gebieden is "nieuwbouw".

De gebieden die vallen binnen het “nieuwbouw” welstandsniveau, kenmerken zich door bebouwing die voornamelijk dateert van na de Tweede Wereldoorlog. Trefwoorden voor de beoordeling van bouwplannen zijn: behoud en stimulering. De hieronder genoemde richtlijnen hanteren de welstandsc commissie en de ontwerper altijd in samenhang met de algemene welstandscriteria en de omgeving waar het bouwwerk is gesitueerd. Concrete richtlijnen:

- beperkte schaalvergroting mogelijk;
- eenduidige hoofdvorm, afgestemd op de omgeving;
- kapvorm van aanbouwen en bijgebouwen bij voorkeur afleiden van hoofdgebouw; dakvlakken groter dan 30m² bij voorkeur (gedeeltelijk) afdekken met een hellend dak (zie verder de sneltoetscriteria voor bijbehorende bouwwerken);
- maatvoering dakkapellen aan de straatzijde ontwerpen conform de sneltoetscriteria;
- kapvorm, -helling en -richting van het hoofdgebouw afleiden van het straatbeeld;
- het welstandstoezicht beperkt zich in principe tot de gevels die zijn gericht naar de openbare ruimte; blinde gevels gericht naar de openbare ruimte zijn niet toegestaan;
- toepassen van diverse raamvormen mogelijk mits consequent toegepast in het gehele gebouw;
- zeecontainers, prefab units, nissenhutten en geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- detailleren in overeenstemming met de gekozen bouwstijl (stijlzuiver ontwerpen).

Als uitwerking van de algemene criteria zijn sneltoetscriteria vastgesteld voor onder andere bijbehorende bouwwerken. De criteria betreffen uitsluitend de plaatsing, de maatvoering, de vorm, het materiaalgebruik en de kleur.

Het planvoornemen betreft de plaatsing van een fietsenstalling, waarbij in het ontwerp rekening is gehouden met bestaand materiaalgebruik en bestaande maatvoeringen. De uitstraling van de fietsenstalling zal overeenkomen met het bestaande hoofdgebouw en -fietsenverhuur.

5. OMGEVINGSFACTOREN

5.1. Omschrijving

Zoals eerder omschreven wijkt de toekomstige situatie van de planlocatie op de volgende punten af van de mogelijkheden in het bestemmingsplan:

- Bouwen van een bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak
- Bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de aanduiding “groen”

Op de tekeningen zoals bijgevoegd als bijlage 2 is weergegeven hoe de toekomstige fietsenstalling er uit gaat zien. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt verzocht om af te wijken van het bestemmingsplan voor alle punten zoals hierboven aangegeven.

5.2. Landschappelijke inpassing/groen

De huidige landschappelijke inpassing bestaat uit een ruimtelijke vrije doorgang met natuurlijke begroeiing.



Afbeelding 9 Huidige landschappelijke inpassing vanaf de huidige fietsenverhuur (boven) en vanaf de weg (onder) (Bron: www.google.nl, d.d. 24.10.2017)

In het plan zal de landschappelijke inrichting gefocust zijn op inheemse soorten. Deze “groensingel” zal het beeld op de bouwdelen verzachten.

De afscheiding rond de nieuwe fietsenstalling zal bestaan uit landschappelijke beplanting (struikvormers) die vrij kan uitgroeien tot wasdom (+/- 4 meter hoog). Volgens het bestemmingsplan wordt er voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.

5.3. Planologische aspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden deze omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

5.3.1. Archeologie

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Archeologiebeleid gemeente Sluis

De relatief jonge ouderdom van de kern Nieuwvliet-Bad wordt door de gemeente niet archeologisch relevant geacht. Resten van bewoning zijn op oude kaarten vanaf 1811 goed gedocumenteerd, waardoor archeologie een beperkte toegevoegde waarde heeft naar onderzoeksvragen ten aanzien van de ontstaansgeschiedenis van deze kern.

Op de maatregelenkaart-in-lagen (deel B Archeologiebeleid) is de archeologische verwachting van de projectlocatie “categorie 6: lage verwachting”. In het kader van het beleid met betrekking tot de vrijstellingsgrenzen van de verplichting tot archeologisch vooronderzoek zijn door de gemeente acht maximale vrijgestelde oppervlaktecategorieën vastgesteld, die van toepassing zijn als een initiatief één of meerdere archeologische

relevante lagen in de ondergrond dreigt te verstoren. Voor categorie 6 geldt een vrijgesteld oppervlakte van $> 2500 \text{ m}^2$. Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk, gezien de vrijstelling en de lage indicatieve archeologische waarden.

Ingevolge het archeologiebeleid geldt hier een lage archeologische verwachting en de oppervlakte van de nieuwe fietsenstalling blijft onder het vrijgesteld oppervlakte van 2500 m^2 zodat gebruik gemaakt kan worden van de vrijstelling voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.



Afbeelding 10 Uitsnede archeologiebeleid gemeente Sluis (links) naast projectlocatie (rechts)

5.3.2. Bodemkwaliteit

In kader van de bestemmingsplanprocedure is een verkennend bodem- en waterbodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele resort. Op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennend bodem- en waterbodemonderzoek bestaan er geen milieu hygiënische bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging van het plangebied. Algemeen kan gesteld worden dat voor de onderzoeklocatie geen nader onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

Vanuit het oogpunt van bodem- en grondwaterkwaliteit zijn er geen beperkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

5.3.3. Verkeer en parkeren

De doelgroep voor het huren van de fietsen zijn de recreanten op het resort, door voldoende fietsen in het aanbod te hebben zullen de bezoekers eerder geneigd zijn om een fiets te

huren en de auto te laten staan. Door het vooraf bij boeking van het park al “fietsarrangementen” aan te bieden aan de parkbezoekers wordt het gestimuleerd om een fiets te huren. De hoofd doelgroep zijn dan ook uitsluitend de parkbezoekers. Op dagen dat er minder fietsen worden verhuur kan er onderhouden plaatsvinden aan de fietsen. Extra parkeerbehoefte voor de fietsenstalling is niet nodig.

Het aspect verkeer en parkeren levert geen beperking op voor het afwijken van het bestemmingsplan.

5.3.4. Externe veiligheid

In het kader van de externe veiligheid is het van belang om een onderzoek uit te voeren naar de invloed van de in de omgeving aanwezige inrichtingen en transportroutes in relatie tot de afwijking van het bestemmingsplan. Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht de afstand tussen gevoelige bestemmingen en activiteiten met gevaarlijke stoffen voldoende groot te houden.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het betreft de risico's die worden veroorzaakt door activiteiten binnen en buiten het plangebied, die relevant kunnen zijn voor het plangebied en de toetsing van deze risico's aan de normen voor externe veiligheid.

Voor het plangebied zijn de risicobronnen geïntervieweerd die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Hieruit is gebleken dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Tevens bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen nabij het plangebied.



Afbeelding 11 Risicokaart Strand resort (bron: risicokaart.nl)

Nabij het plangebied zijn op camping Zonnewende een tweetal puntbronnen aanwezig. Het betreft hier een opslagtank voor chloorbleekloog en een propaanreservoir. Deze hebben respectievelijk een risicocontour 10 –6 van 20 en 50 meter. De projectlocatie valt ruim buiten deze risicocontouren.

Daarnaast is het resort als geheel aangeduid als overstromingsgebied, wat inhoudt dat de polder door inundatie vanuit de Westerschelde kan onderlopen. Dit kan, ten onrechte, het beeld oproepen dat het plangebied een direct overstromingsgevaar loopt. De weergave van deze overstromingsgebieden is echter indicatief op de risicokaart weergegeven, met name voor de bewustwording van de mogelijkheid dat laag Nederland kan overstromen. De kans hierop is zeer minimaal en er gelden derhalve geen ruimtelijke en/of planologische beperkingen binnen deze overstromingsgebieden.

5.3.5. Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Een fietsenstalling wordt in de Wgh niet gezien als geluidsgevoelige objecten. Om deze reden is een akoestisch onderzoek naar de invloed van weg- en railverkeerslawaaï op de ontwikkeling niet noodzakelijk.

5.3.6. Natuur

Wet Natuurbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen, in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgen ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is daarom goede bescherming voor de aanwezige natuur belangrijk. In de Wet natuurbescherming staat voor welke activiteiten een melding, ontheffing of vergunning verplicht is. Meldingen en aanvragen voor ontheffingen en vergunningen op grond van de Wet natuurbescherming voor de volgende onderdelen: Houtopstanden (voorheen Boswet), Soortenbescherming (voorheen Flora- en faunawet), Gebiedsbescherming (voorheen Natuurbeschermingswet 1998), Faunabeheer en schadebestrijding.

Ten behoeve van de uitvoering van het project worden er geen gebouwen verwijderd of verplaatst. Er verdwijnen dus geen huisvestigingsplaatsen van waardevolle soorten zoals bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen. Nader onderzoek naar flora en fauna is hierdoor niet nodig.

Ook is in het kader van het ontwerp bestemmingsplan in 2010 de voortoets “Effecten van de voorgenomen activiteit op het natura 2000 gebied ‘Westerschelde & Saeftinghe’ ” uitgevoerd. De uitkomsten uit deze toets hebben vooral betrekking op de waterpartijen op het resort. De plaatsing van de fietsenstalling zal hier geen veranderingen aan brengen.

5.3.7. Waterparagraaf

Het doel van de 'watertoets' is de initiatiefnemer in een vroeg stadium over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling in contact brengen met de waterbeheerder. De watertoets heeft als doel het voorkomen van ruimtelijke ontwikkelingen, die in strijd zijn met de beleidsregels van de waterbeheerder. Voor het gehele resort is overleg geweest aan het begin van de ontwikkeling voor het ontwerp bestemmingsplan. Hier is bekeken wat de gevolgen zijn van de ontwikkeling destijds. De fietsenstalling zal worden aangesloten op het huidige

watersysteem. Het Strandresort Nieuwvliet-Bad beschikt reeds over een watervergunning voor het lozen van hemelwater op het oppervlaktewaterlichaam van het Waterschap Scheldestromen. Om deze reden is er geen watertoets uitgevoerd.

5.3.8. Luchtkwaliteit

Het Nederlandse wettelijke stelsel voor luchtkwaliteitseisen is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen', van de Wet milieubeheer. Dit wettelijk stelsel is van kracht sinds november 2007 en wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' ('Wlk') genoemd. De meest kritische luchtverontreinigende componenten zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀). Voor genoemde componenten gelden grenswaarden en een maximale jaargemiddelde achtergrondconcentratie.

Door de plaatsing van de fietsenstalling zullen voorgenoemde componenten niet ontstaan of verhogen. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk en voor wat betreft luchtkwaliteit is geen belemmering voor de plaatsing van de fietsenstalling.

5.3.9. Overige milieuaspecten

Geurhinder

Het plan betreft geen toevoeging van een geurhindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Trillingshinder

Het plan betreft geen toevoeging van een trillingsgevoelige bestemmingen. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zal door de initiatiefnemer worden gedragen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 28 september 2017 is er vooroverleg gevoerd met bevoegd gezag om te kijken wat de mogelijkheden zijn, tijdens dit overleg is de gewenste locatie van de nieuwe fietsenstalling aangegeven. Aangeraden is om deze ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Hierna zal de vergunningsaanvraag worden ingediend.

Voor de omgevingsvergunning buitenplans afwijken bestemmingsplan is de uitgebreide procedure van toepassing. De beslistermijn is 6 maanden. Binnen de eerste 8 weken dient beslist te worden of termijn wordt verlengd met 6 weken. De terinzageleggingstermijn van het besluit bedraagt 6 weken en is geen onderdeel van de 6 maanden beslistermijn.

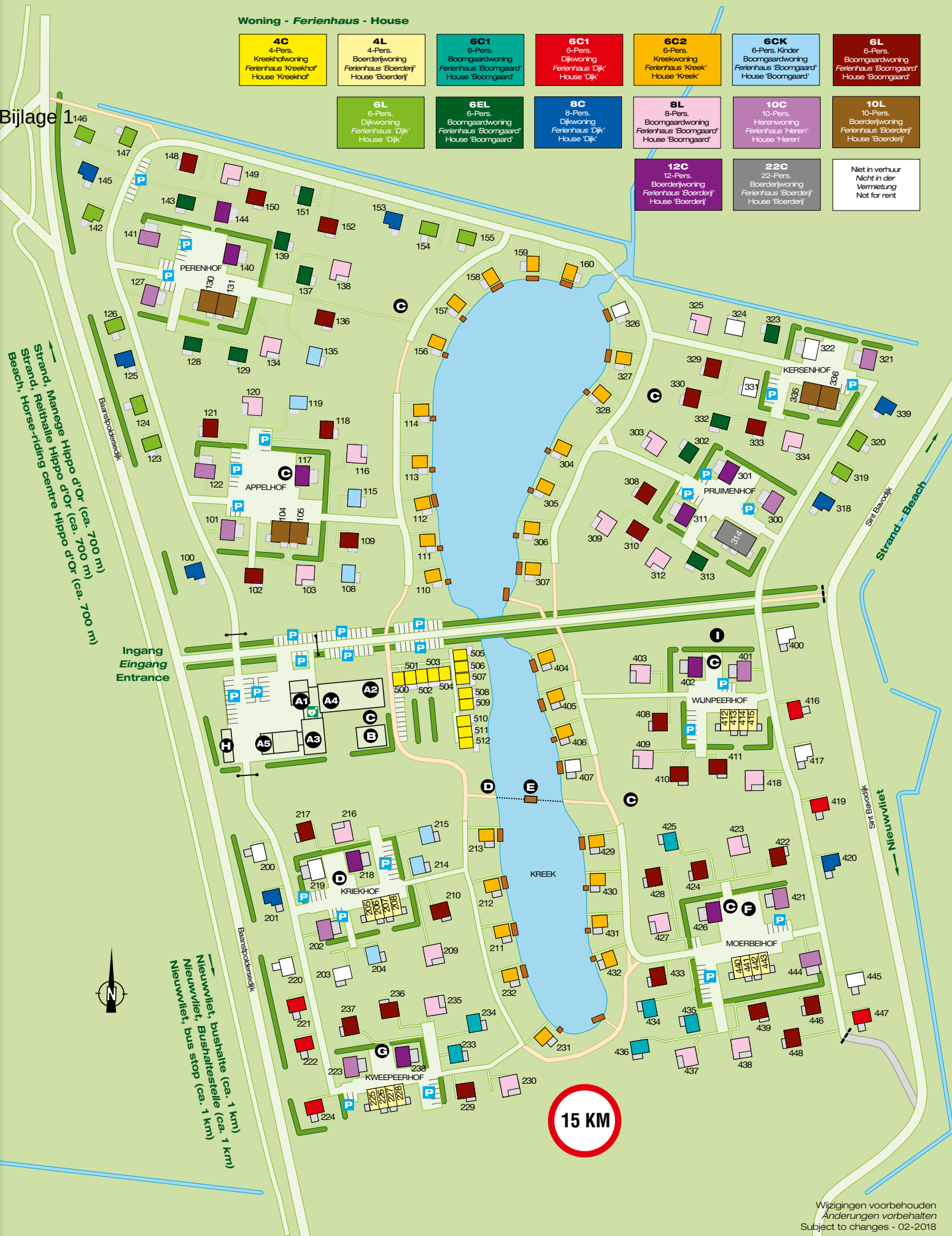
7. CONCLUSIE

Ontwikkeling van het plangebied is niet in strijd met de diverse beleidskaders (zowel Rijk, provinciaal als gemeentelijk). Ruimtelijk en planologische beleid vormen geen beletsel voor realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

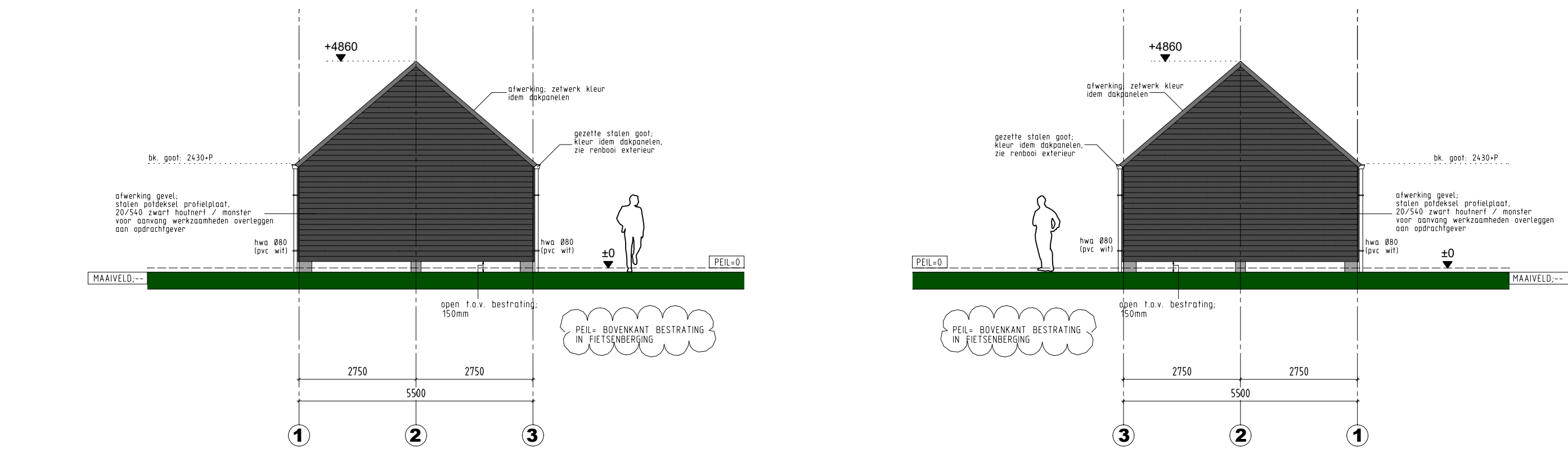
De archeologische verwachting van de projectlocatie is laag. De bouw van de fietsenstalling valt onder de vrijstelling. Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Op basis van eerder uitgevoerd verkennend bodem- en waterbodemonderzoek is er geen reden tot nader archeologisch onderzoek. De verkeerssituatie na de verandering levert geen knelpunten op. Ook externe veiligheid, geluid, natuur, waterbeheer en luchtkwaliteit leveren geen beletsel om op de plannen door te voeren.

Bijlage 1 Plattegrond & faciliteiten

Parkplan & Einrichtungen - Map & facilities

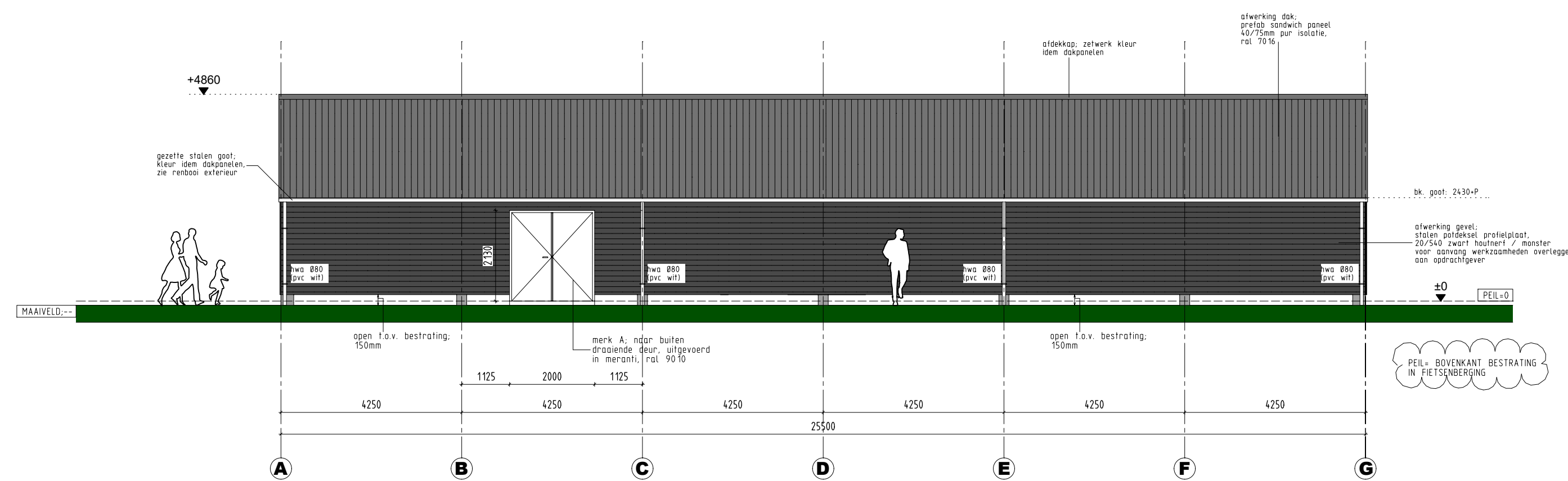




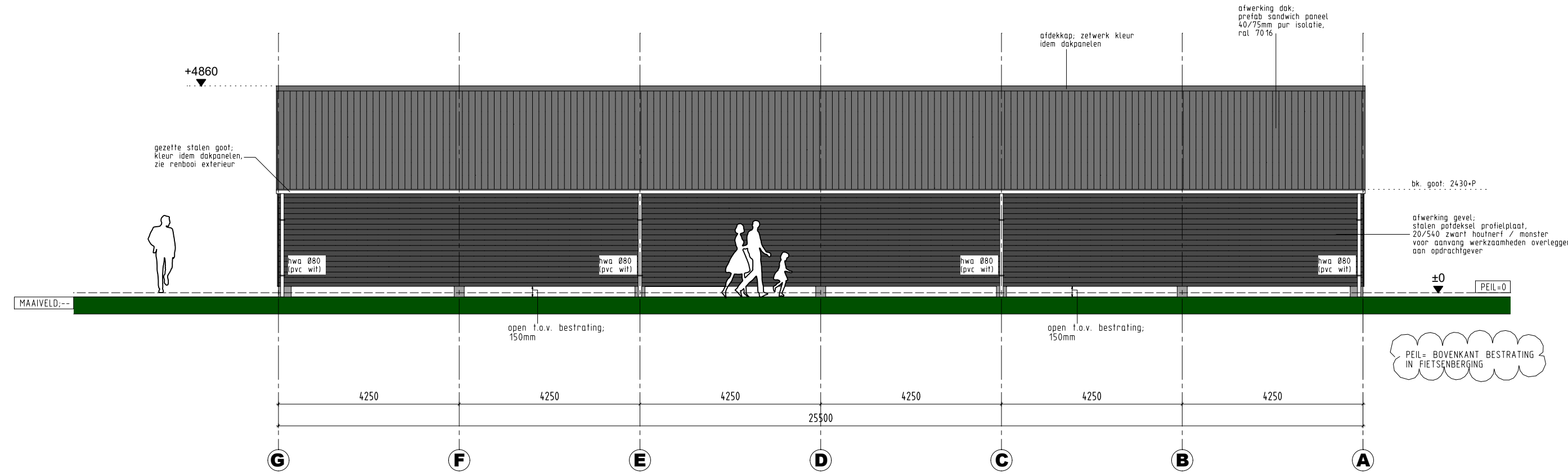


AANZICHT VOORGEVEL

AANZICHT ACHTERGEVEL



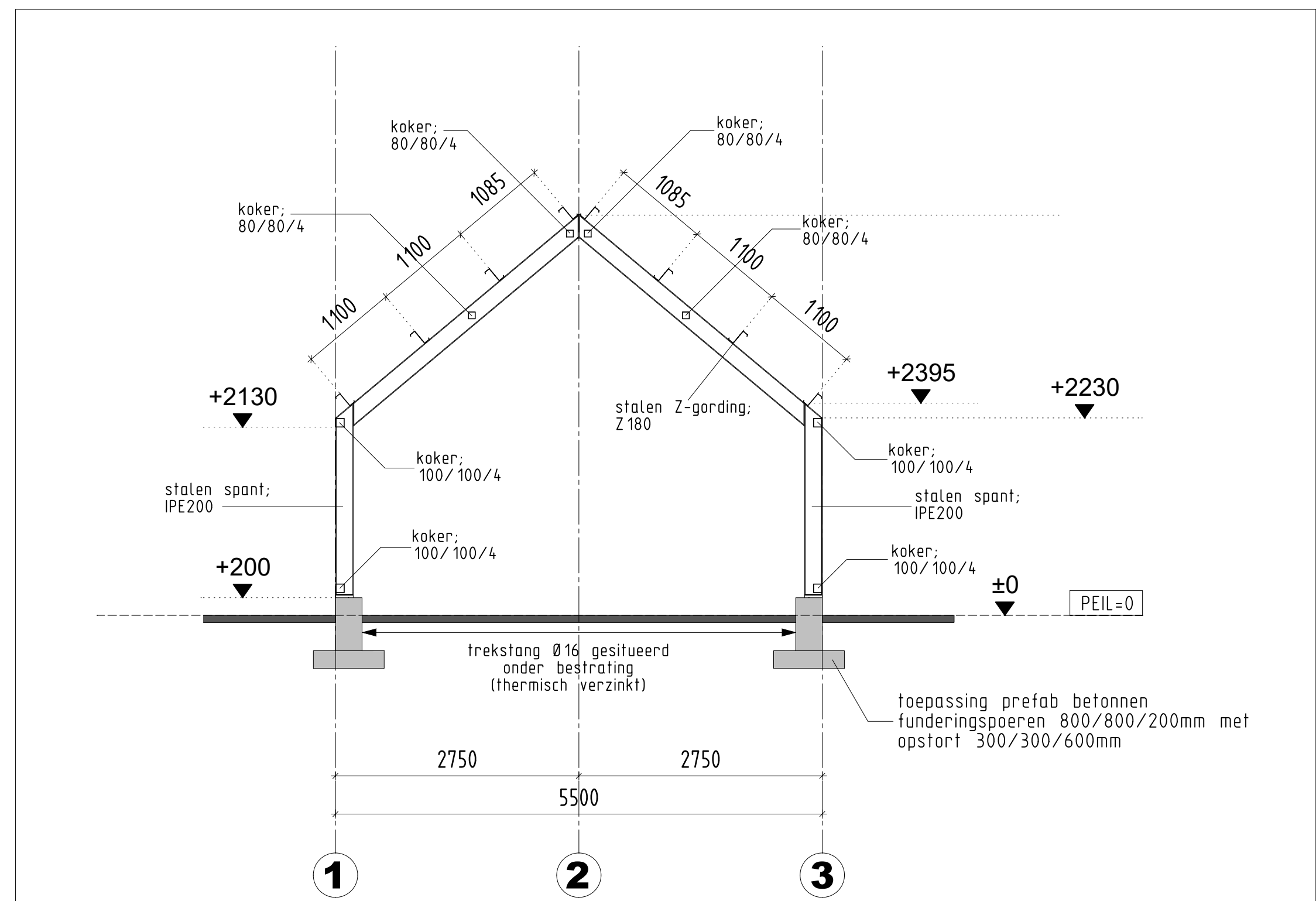
AANZICHT LINKER ZIJGEVEL



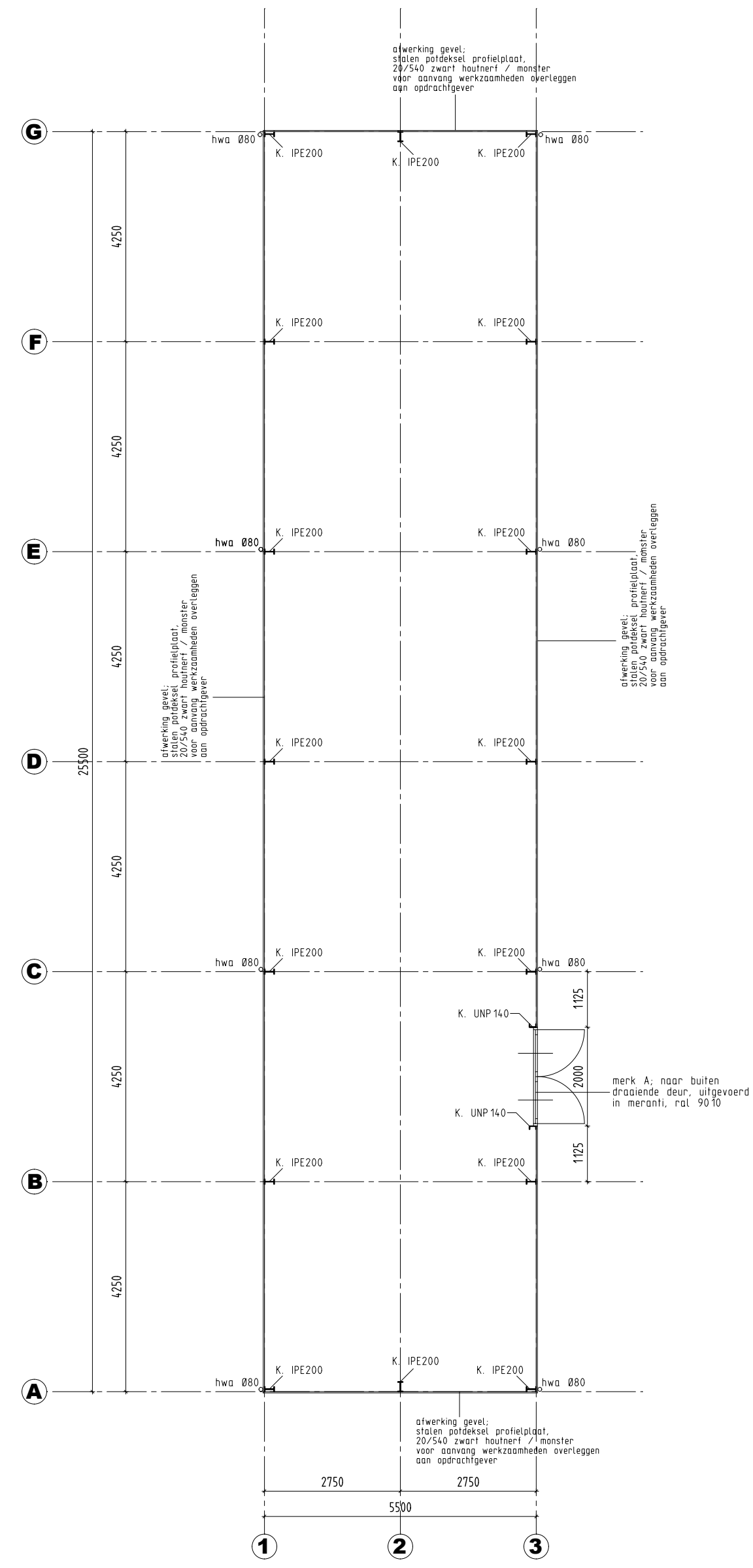
AANZICHT LINKER ZIJGEVEL

RENVOL EXTERIEUR:

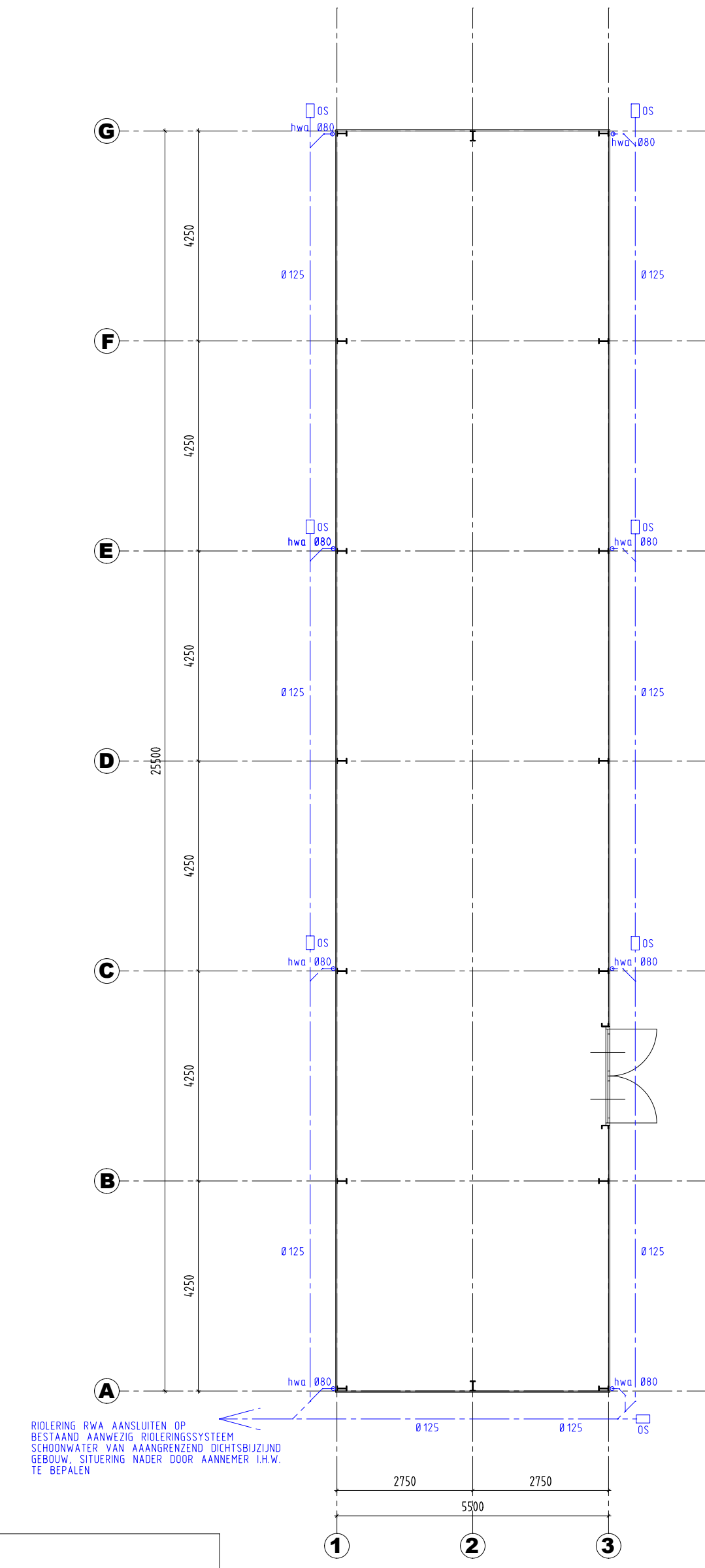
- Afwerking GEVEL: STALEN POTDEKSEL PROFIELPLAAT HOUTNERF, KLEUR ZWART
- DEUR: HOUT
- KISTEN, RAMPEN EN DEUREN: HOUT HERANT, KLEUR WIT
- GELUIK: GELUIK STALEN GELUIK, UITWERKING: HOUT, CONCREET, OPVANG: LEVERANCIER
- KLEUR: BLEN, DRAPANEEL: BLEN
- AFWERKING: DAK: PREFAB SANDWICHPANEEL 40/75 PUR ISOLATIE, RAL 7016
- HMA'S: PVC, MIT



DWARSDOORSNEDE



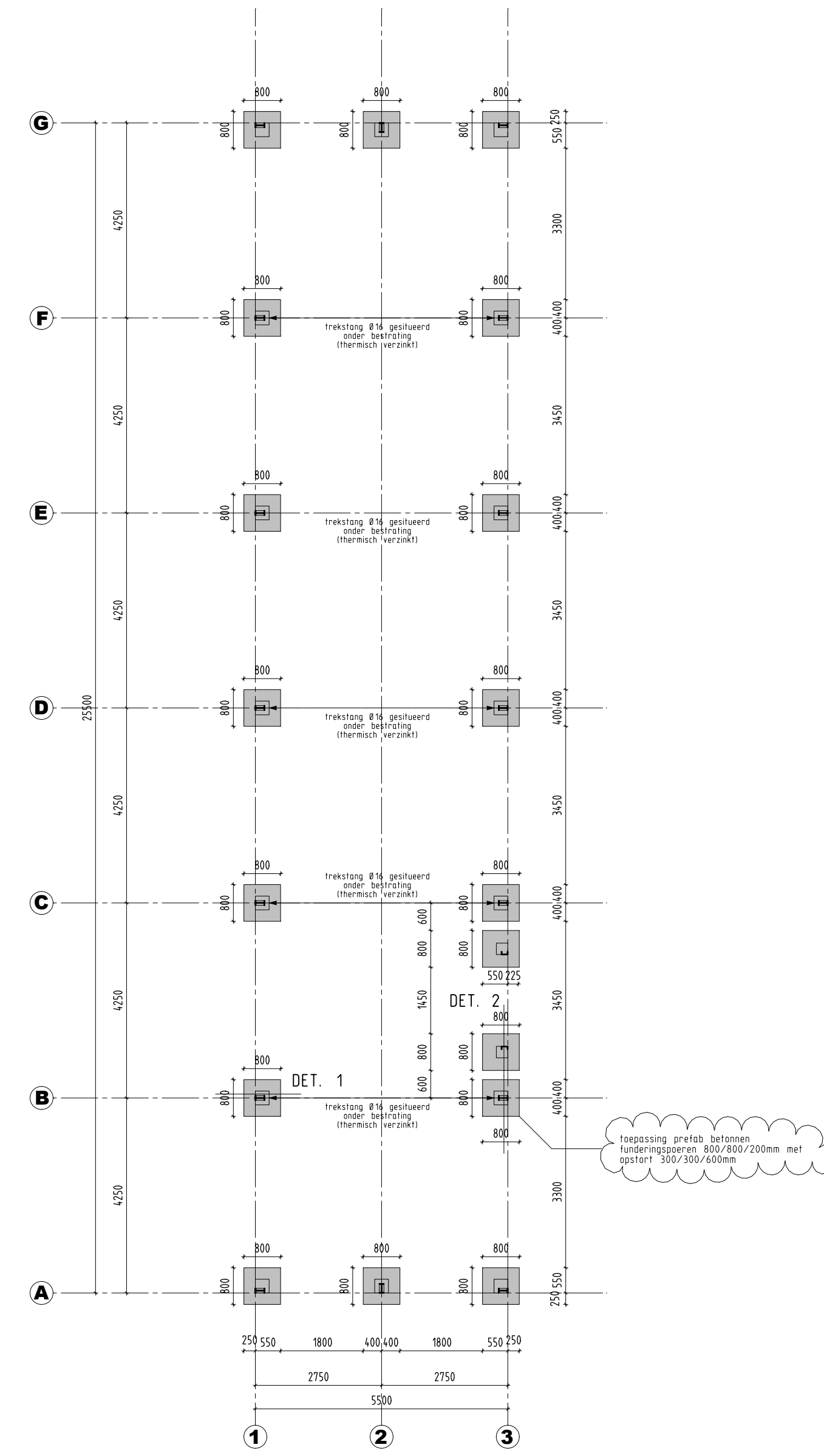
OVERZICHT PLATTEGROND



OVERZICHT RIOLERING RWA

ALGEMEEN

Rioleringsafvoer volgens NEN 3235 / 3236
Huisvuilwater - PVC 50/50
Wastwater - PVC 75/75



OVERZICHT FUNDERINGSPOEREN

Ontwerp constructie-maatvoering:

- Niet van tekening meten, alle maten dienen in het werk te worden gecontroleerd
- Staal, Beton en houtconstructies, maatvoering nader conform werktekeningen aannemer
- Deze tekeningen hebben de status "OMGEVINGSVERGUNNING FASE: BOUWEN"
- Werktekeningen zijn voor rekening van aannemer

STAAL

Staalwafel:
- Staalwafel vlg. EN 10025, wafelproducten S235 JR, voor ronde buisprofielen S235 JRH en kokerprofielen S275JO

Uitgangspunten: klasse C1, referentieperiode 15 jaar

Verbindingen:
- Ankerwafel 4.8 t.a.v.
- Buiswafel 8.8 t.a.v.
- Thermisch verzinkt constructies; alle bouten en moeren thermisch verzinkt

Overige constructies, alle bouten en moeren glans verzinkt

Leidert:
- alle lussen minimaal a=4 t.a.v. tekeningen of berekeningen
- lussen van wapeningsstaal aan constructie a=0,4xstaaldiameter t.a.v.

Conservatie:
- thermisch verzinkt conform NEN-EN-ISO 1461, minimale laagdikte 85 µm

RENVOL

- Alle maten aangegeven in millimeters (mm)
- Aantalniveau van de fundering op vastvrije diepte, d.w.z. onderkant fundering
- Minimale diepte onder maatvoering
- Stellingen uit de betonnen / opzetten over min. 400mm opkomen in de vloer. In de vloer worden de stellingen uit de vloer geplaatst en weggevoerd.
- De aanlegdiepte van de fundering moet voor de muur van bouwwerken langs de perceelgrens, onder toekomstig maatvoering liggen
- In de diverse documenten staat de wapeningsafstand getekend. Ter plaatse van balkbevestiging de staven 200mm ombuigen.
- Isotrope staven Ø16 minimaal 300mm
- Isotrope staven Ø12 minimaal 800mm
- Isotrope staven Ø10 minimaal 800mm
- Isotrope staven Ø8 minimaal 1000mm
- Sperrings voor of na het starten in overleg met hoofdconstructeur
- Hoogtematen in mm t.o.v. Peil=0,000
- Peil aangehouden op: zie aanduiding overzichts tekeningen

BETONWERK: T.P.V. FUNDERINGSPOEREN

- Alle maten aangegeven in millimeters (mm)
- Constructiebeton volgens NEN-EN-1992-1-1: 2005 en NEN-EN-1992-1-1: 2005 / NB: 2007
- Uitvoering betonconstructies volgens NEN-EN-12607: 2009
- Betonprofielen volgens NEN-EN-206-1: 2005 en NEN-EN-2006: 2008
- Stierklasse: C20/25
- $\rho_{s,req} = 1,0$
- $\rho_{s,act} = 1,0$
- Milieuklasse: XC1/XC3
- Consistentieklasse: S3
- Zetmaat: volgens NEN-EN-12350-2
- Minimale kubussterkte bij ontbreken f_k = 25 N/mm²
- Staalwafel: F4500
- Maximum watercementfactor: water/bindmiddel: 0,55
- Minimum cement / bindmiddelgehalte: 300 kg CEMIII/B 42,5 N L/HHS
- Dekking op de buitenste wapening:
wand/buis: onder: 40mm
overig: 30mm
poortbalk: onder: 40mm
overig: 30mm
- Laagaanduiding

FASE, AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

BOUWKUNDIG TEKEN- EN ADVIESBUREAU VERSTRAETEN

Glacisweg 34 - 4561 HG - Hulst
t 0114 312324
g 06 45088184
e info@buroverstraeten.nl

OPDRACHTGEVER:	Landal Resort Nieuwvliet-Bad Baantpolderdijk 4 4504 PR Nieuwvliet	AANNEMER:	nog niet bekend
----------------	---	-----------	-----------------

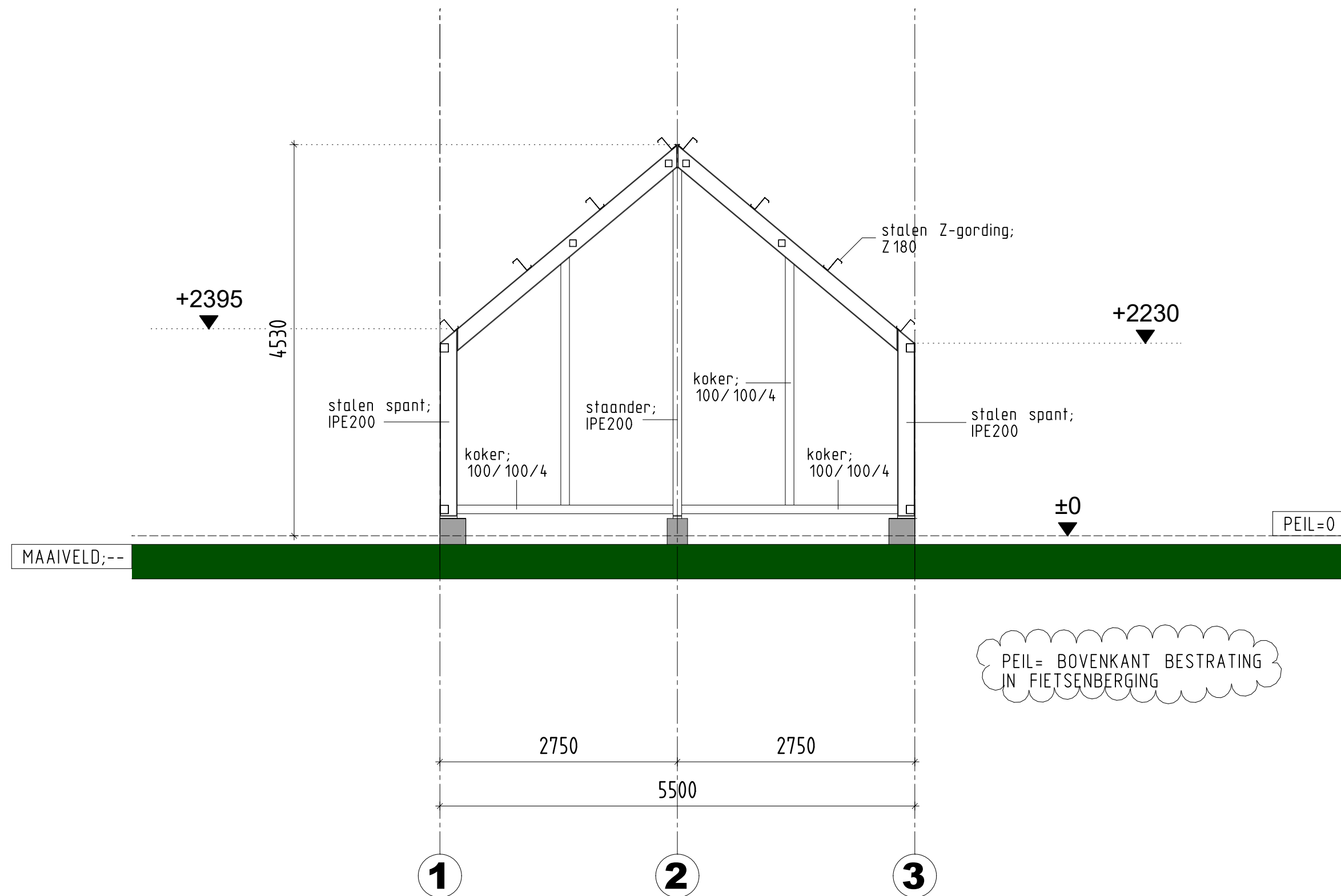
ONTWERPER:	J.J.C. Verstraeten ing.
------------	-------------------------

BOUWLOCATIE:	Landal Resort Nieuwvliet-Bad Baantpolderdijk 4 4504 PR Nieuwvliet	schaal 1:100 / 1:50 get. J. Verstraeten formaat: A0	wijziging: -A..... -D..... -B..... -E..... -C..... -F.....
--------------	---	---	---

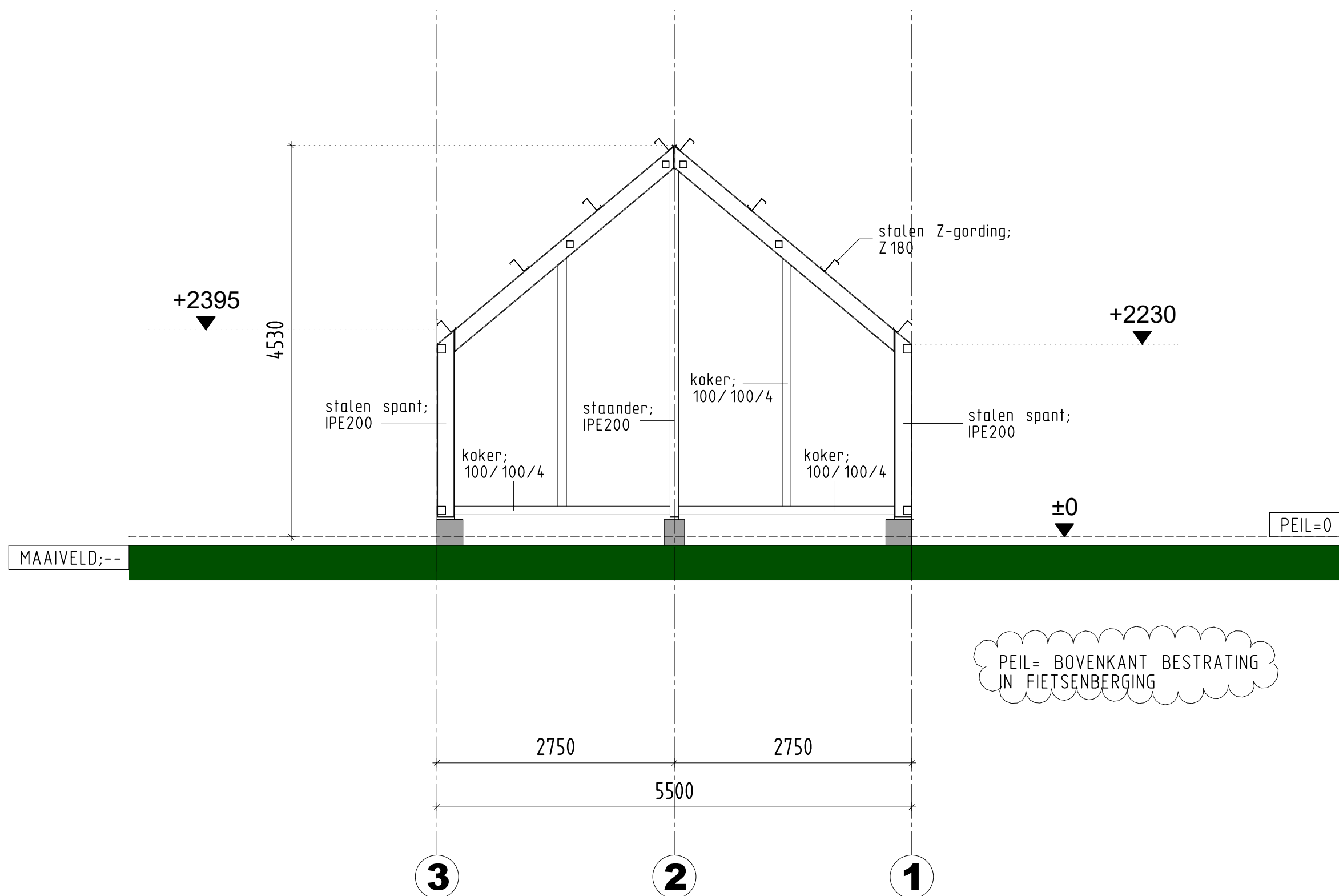
ONDERDEEL:	tek.B01A: gevels / plattegrond / riolering / funderingsplan / dakconstructie
------------	--

op alle opdrachten aan ons, op al onze offertes en op alle met ons gesloten overeenkomsten zijn van toepassing de voorwaarden neergelegd in de RVOO 2001, gepubliceerd ter Griffie van de Arrondissementsbank te 's-Gravenhage

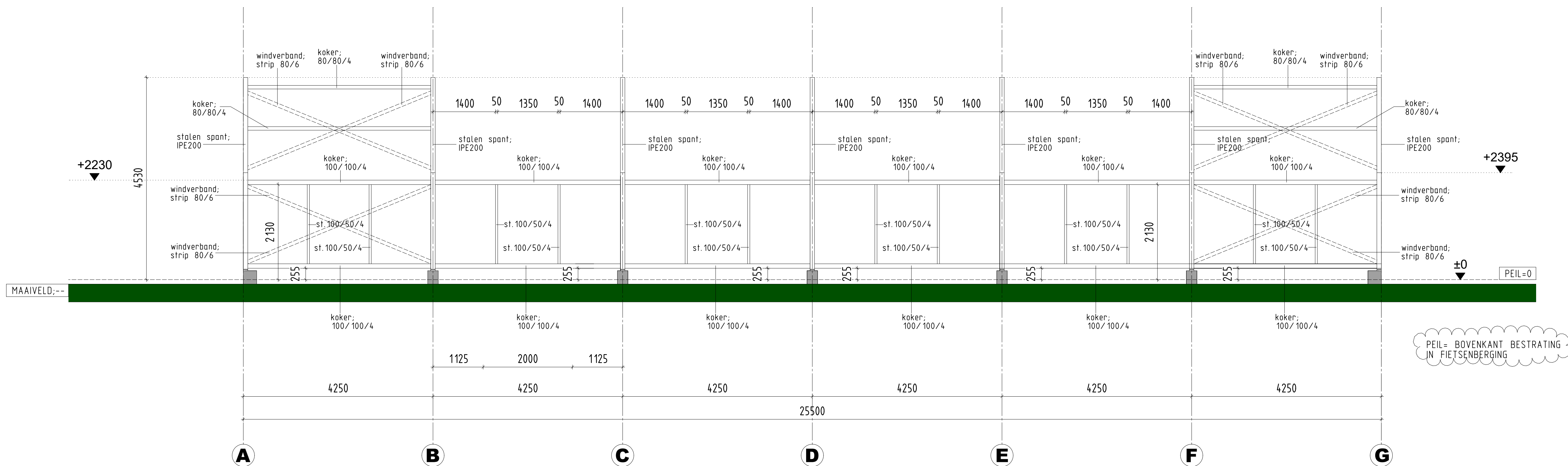
Alle genoemde maten in het werk te controleren !!!!!!
Alle genoemde afmetingen en sterktebepalingen in deze tekening indicatief nader te overleggen met hoofdconstructeur / aannemer / leverancier
Alle benoemde afwerkingsmaterialen dienen voor aanvang werkzaamheden te worden besproken met opdrachtgever en anderszits dient een monster te worden getoond aan opdrachtgever



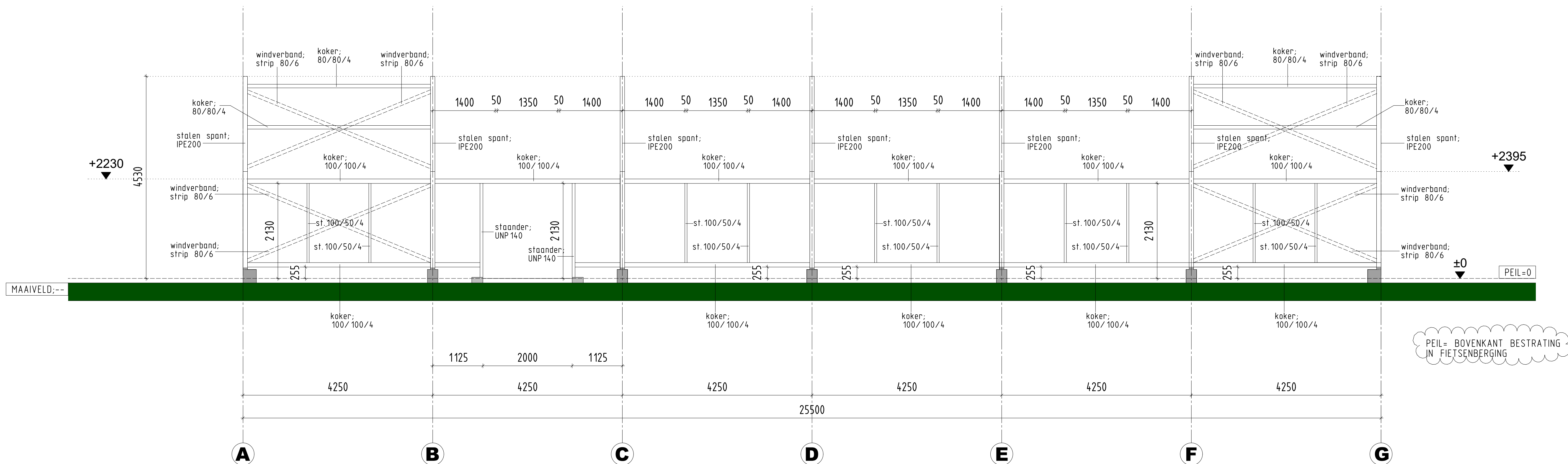
AANZICHT STAALCONSTRUCTIE VOORGEVEL



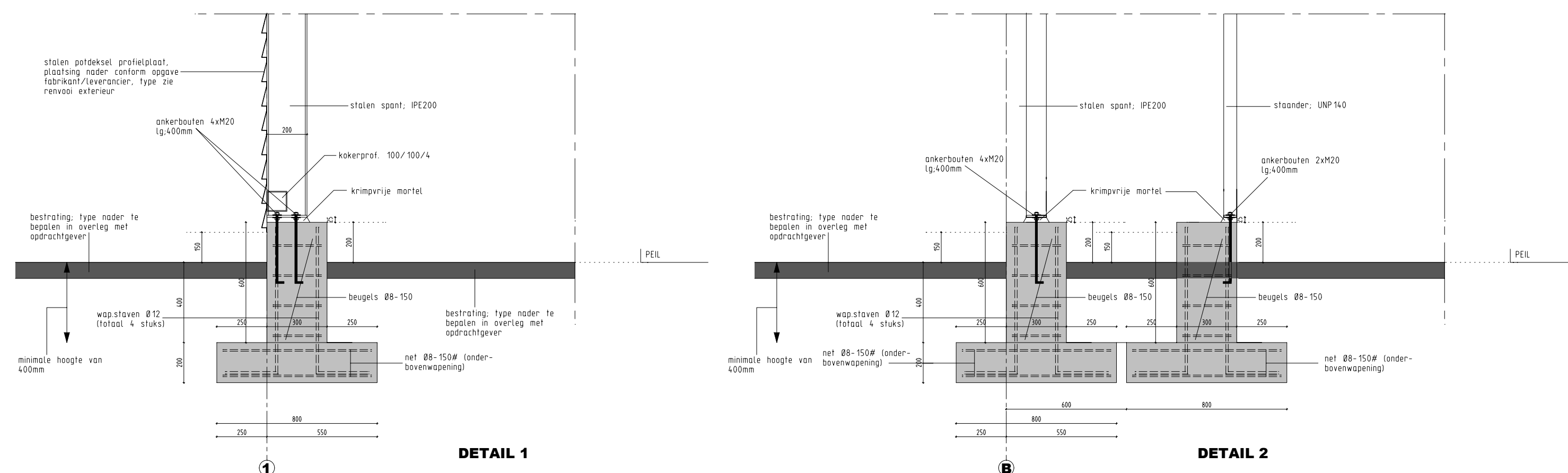
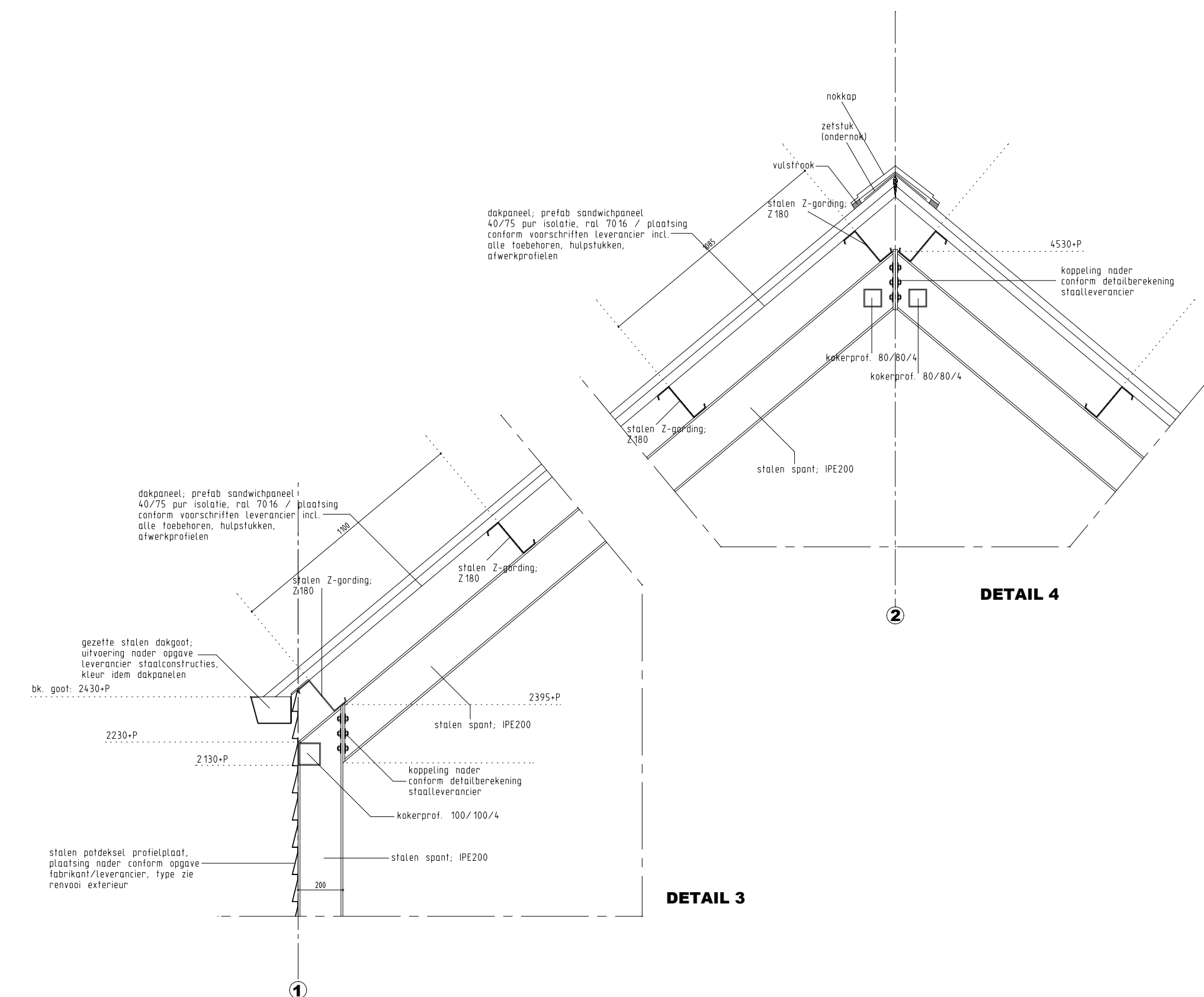
AANZICHT STAALCONSTRUCTIE ACHTERGEVEL



AANZICHT STAALCONSTRUCTIE RECHTER ZIJGEVEL

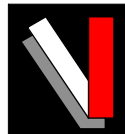


AANZICHT STAALCONSTRUCTIE LINKER ZIJGEVEL



Ontwerp constructie-maatvoering:

- Niet van tekening meten, alle maten dienen in het werk te worden gecontroleerd
- Staal-, Beton en houtconstructies, maatvoering nader conform werktekeningen aannemer
- Deze tekeningen hebben de status "OMGEVINGSVERGUNNING" FASE "BOUWEN"
- Werktekeningen zijn voor rekening van aannemer

FASE, AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING			
 BOUWKUNDIG TEKEN- EN ADVIESBUREAU VERSTRAETEN Glacisweg 34 - 4561 HG - Hulst t 0114 312324 g 06 45088184 e info@buroverstraeten.nl			
OPDRACHTGEVER:	Landal Resort Nieuwvliet-Bad Baanstolderdijk 4 4504 PR Nieuwvliet	AANNEMER:	nog niet bekend
ONTWERPER:	J.J.C. Verstraeten ing.		
BOUWLOCATIE:	Landal Resort Nieuwvliet-Bad Baanstolderdijk 4 4504 PR Nieuwvliet	schaal 1:50 / 1:20 get. J. Verstraeten formaat: A0	wijziging: -A..... -D..... -B..... -E..... -C..... -F.....
ONDERDEEL:	tek.B02B; staaloverzichten / detailblad 1		
op alle opdrachten aan ons, op al onze offertes en op alle met ons gesloten overeenkomsten zijn van toepassing de voorwaarden neergelegd in de RVOI 2001, gedeponeerd ter Griffie van de Aardemissiesbank te 's-Gravenhage Alle genoemde maten in het werk te controleren !!!!!! Alle genoemde afmetingen en sterktebepalingen in deze tekening indicatief nader te overleggen met hoofdconstructeur / aannemer / leverancier Alle benoemde afwerkingsmaterialen dienen voor aanvang werkzaamheden te worden besproken met opdrachtgever en anderszits dient een monster te worden getoond aan opdrachtgever			