

Ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunning)

EKO Zonnehuis, Schoondijke

Gemeente Sluis



Ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunning)

EKO Zonnehuis, Schoondijke

Gemeente Sluis

Ruimtelijke onderbouwing

Bijlagen

Kaart besluitgebied

Schaal 1:500

Datum:

Januari 2012

Projectgegevens:

ROB01-KZH00001-2a

NAT02-KZH00001-01a

TEK01-KZH00001-02a

Identificatienummer:

NL.IMRO.1714.ogwis11-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

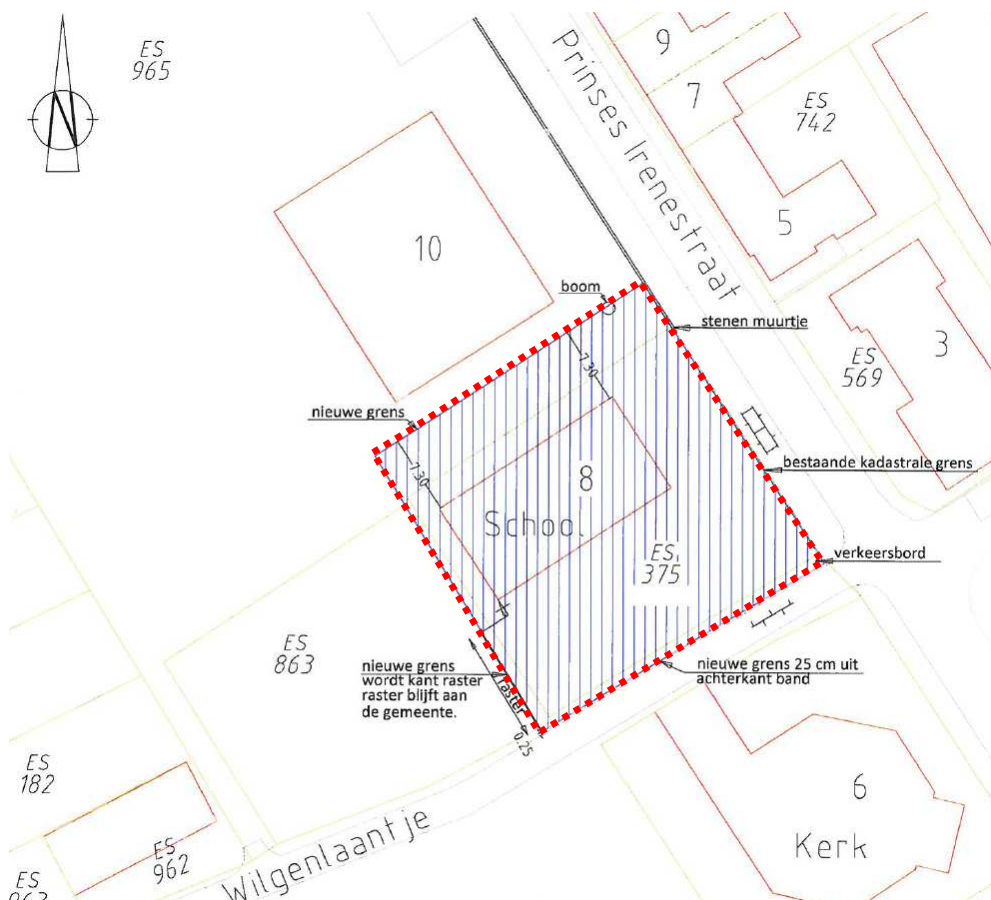
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Leeswijzer	1
2	Omschrijving project	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Luchtkwaliteit	14
4.4	Externe veiligheid	14
4.5	Bedrijven en milieuzonering	16
4.6	Kabels en leidingen	18
4.7	Verkeer en parkeren	18
4.8	Water	18
4.9	Flora en fauna	20
4.10	Archeologie	21
5	Economische uitvoerbaarheid	23
6	Procedure	25
7	Bronnen	27
7.1	Boeken en rapporten	27
7.2	Websites	27

Bijlagen:

- 1 Verkennend bodemonderzoek, Grond-, gewas- en milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen', 22 december 2010
- 2 Watertoetstabel, Croonen Adviseurs, augustus 2011
- 3 Quickscan flora en fauna (bureauonderzoek), Croonen Adviseurs, 17 augustus 2011 (NAT02-KZH00001-01a)
- 4 Architectonisch schetsontwerp, architect Joep Mol, 22 juni 2011



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Bing Maps en gemeente Sluis, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens het voormalige kleuterschooltje aan de Prinses Irenestraat 8 te Schoondijke te verbouwen tot een woning; een extreem duurzaam, CO₂ neutraal en energetisch actief huis, ook wel EKO zonnehuis genoemd. De gemeente Sluis heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Schoondijke'. Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) doorlopen. Deze wet is per 1 oktober 2010 van kracht. Met de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verkregen, waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de kern Schoondijke binnen de gemeente Sluis en betreft het perceel Prinses Irenestraat 8. Het plangebied wordt begrensd door het Wilgenlaantje in het zuiden, de Prinses Irenestraat in het oosten, een buurtspeelplaats in het westen en een gymzaal in het noorden. Het perceel staat kadastraal bekend als Oostburg ES 375 en heeft een oppervlakte van 713 m². Van drie andere percelen wordt een gedeelte aangekocht, zodat de totale oppervlakte van het plangebied 908 m² bedraagt. Het perceel betreft in de huidige situatie een leegstaand kleuterschooltje.

Op de afbeeldingen op de vorige pagina is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de milieuhygiënische en planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. De economische uitvoerbaarheid van het initiatief komt in hoofdstukken 5 aan de orde en in hoofdstuk 6 wordt inzicht geboden in de (te) doorlopen procedure. In hoofdstuk 7 volgen ten slotte de gebruikte bronnen.



Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Joep Mol, 2011)



voorgevel (zuidoostzijde)



zijgevel (zuidwestzijde)



achtergevel (noordwestzijde)



zijgevel (noordoostzijde)

Foto's bestaande situatie schooltje (Bron: Joep Mol, 2011)

2 Omschrijving project

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. De initiatiefnemer betreft de heer Smits. Het architectonisch schetsontwerp is opgesteld door architect Joep Mol, d.d. juni 2011.

2.1 Huidige situatie

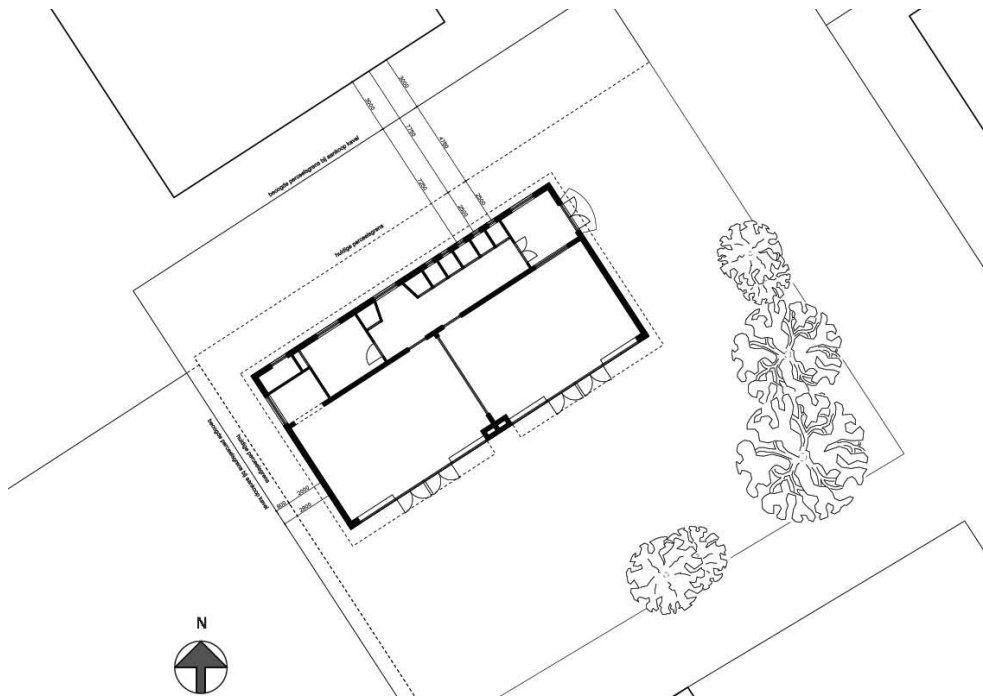
Het schoolgebouw aan de Prinses Irenestraat 8 in Schoondijke werd in 1950 gebouwd als openbare Fröbelschool in een cluster van meerdere schoolgebouwen. De scholen liggen centraal in het dorp, vlak achter de lintbebouwing aan de kruising van hoofdwegen die het dorp in vier segmenten deelt. Van het scholencomplex is nog maar een deel in gebruik; het betreffende kleuterschooltje staat reeds lange tijd leeg.

De Prinses Irenestraat is een groene, verkeersluwe straat met aan de zijde van het voormalige kleuterschooltje een aantal grotere bouwvolumes die dezelfde rooilijn aanhouden: basisschool Prinses Irene met bijbehorende speelplaats (nummer 18), een gymzaal (nummer 10), het voormalige kleuterschooltje (nummer 8) en een tot woonhuis herbestemd kerkgebouw (nummer 6). Aan de overzijde bestaat de straatwand gedeeltelijk uit rijwoningen uit de jaren 50 van de vorige eeuw en gedeeltelijk uit vrijstaande woningen van verschillende vorm. Tevens ligt hier, tegenover het kleuterschooltje, de voormalige gymzaal van het kleuterschooltje. Deze is in de huidige situatie in gebruik als woning.

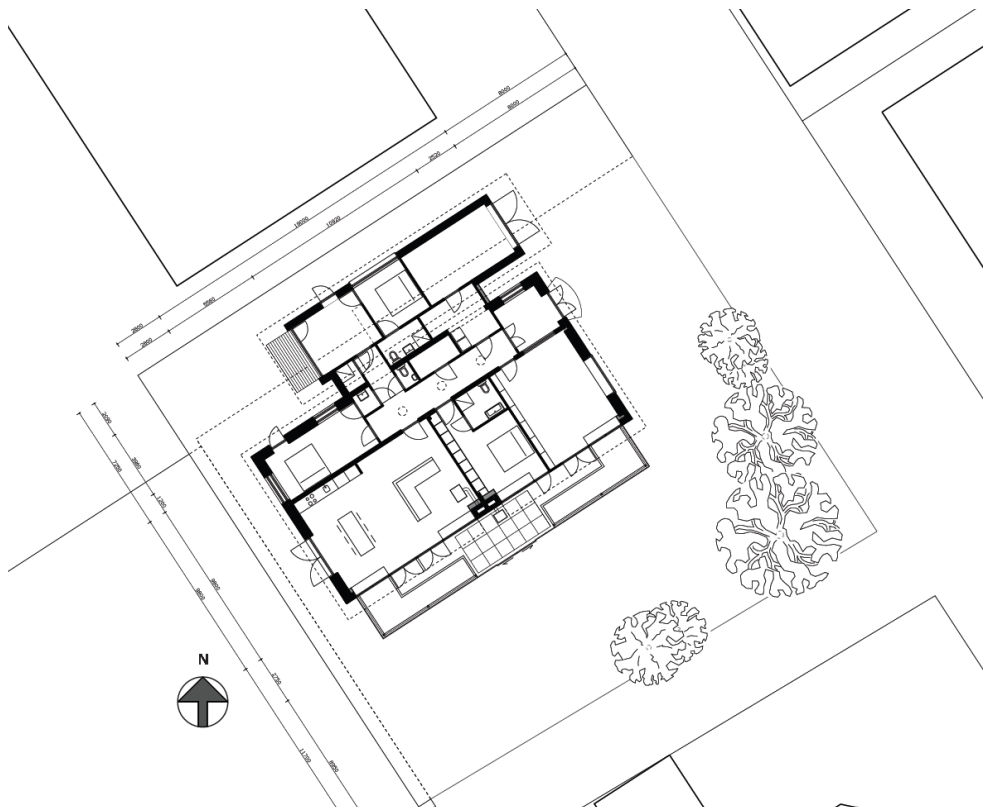
Aan de zuidoostzijde van het plangebied (grenzend aan de speelplaats) loopt een openbaar toegankelijk pad voor langzaam verkeer (het Wilgenlaantje), waaraan een tot woonhuis herbestemd kerkgebouw uit de jaren 50 van de vorige eeuw ligt. Aan de westzijde van dit woonhuis ligt een open, groen terrein. Aan de noordwestzijde van het plangebied (grenzend aan de achterzijde van het schoolgebouwtje) ligt een gymzaal die met een blinde gevel aan het schoolgebouw grenst. De oorspronkelijke kavel is verkleind: de oorspronkelijke zandbak en de tuintjes aan de zuidwestzijde zijn vervangen door een nieuw aangelegde openbare speeltuin aan het Wilgenlaantje.

Het voormalige kleuterschooltje bestaat uit twee klaslokalen van 6,0 x 9,0 meter die van elkaar gescheiden worden door een glazen pui met deuren. Aan de noordwestzijde van het gebouw bevindt zich een reeks functionele ruimtes: een entreehal, een gang met toiletten en bergkasten, een ontvangstkamer, een keuken en een kolenhok dat later is omgebouwd tot CV-ruimte. Het schooltje heeft een oppervlakte van 186 m² BVO.

Het gebouwtje bestaat uit geelrood genuanceerd metselwerk en heeft een flauw hellend lessenaarsdak met een slanke, houten overstek. De klaslokalen hebben aan de zuidoostzijde een grote glazen pui met openslaande deuren die uitkomen op de speelplaats. Een schoorsteen deelt deze pui in tweeën.



Plattegrond huidige situatie schooltje (Bron: Joep Mol, 2011)



Plattegrond toekomstige situatie (Bron: Joep Mol, 2011)

De zijgevel aan de noordoostzijde ligt aan de Prinses Irenestraat en is met een slanke betonnen luifel boven de entreeuren de meest markante gevel van het gebouw.

Het gebouw is niet geïsoleerd (enkel glas, ongeïsoleerd dak, ongeïsoleerde vloer en ongeïsoleerde spouwmuren). Constructief zijn er geen gebreken geconstateerd. Het gebouw is bouwkundig echter in matige staat: groot onderhoud aan daklijsten, ramen en kozijnen (gedeeltelijke vervanging) is noodzakelijk, de dakbedekking moet worden vervangen, de gevel moet worden gereinigd en het voegwerk dient gerepareerd te worden en isolatie is noodzakelijk. De begroeiing op de kavel is verwilderd; de terreininrichting is versleten.

2.2 Toekomstige situatie

Het voormalige kleuterschooltje zal worden verbouwd tot woonhuis. Daarbij stelt de toekomstige eigenaar zich ten doel om een extreem duurzaam, CO₂ neutraal en energetisch actief huis te realiseren. De verbouwing is een nieuwe manier van herbestemming van modern erfgoed: met sobere middelen, inventieve oplossingen, slimme systemen en optimaal gebruik en hergebruik van materialen, wordt een aangenaam, milieuvriendelijk en energie producerend woonklimaat gecreëerd..

De architectuur van het typische jaren 50 van de vorige eeuw gebouwtje zal aan de buitenzijde zoveel mogelijk worden gerespecteerd: kozijnen worden gerestaureerd, de gevel wordt gereinigd en de daklijsten worden gerestaureerd. De hoofdopzet van het interieur blijft grotendeels gehandhaafd: in de klaslokalen komen de woonvertrekken, in de gangzone komen de verkeersroutes, natte cellen, technische voorzieningen en een tweede slaapkamer. Het verbouwde schooltje heeft een oppervlakte van 300 m² BVO.

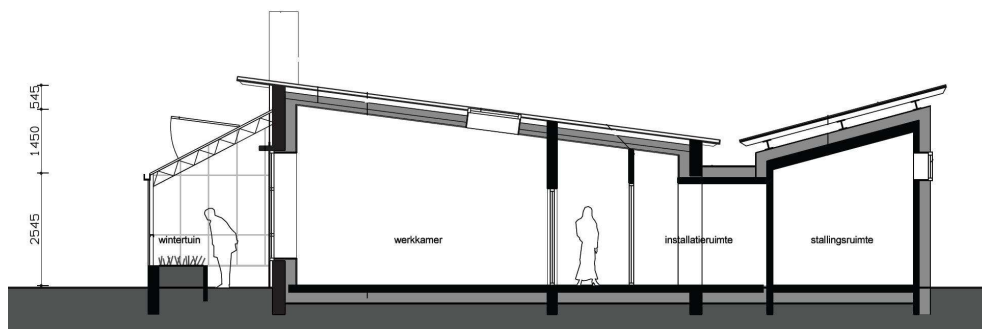
Aan het bestaande hoofdvolume worden verschillende elementen toegevoegd: een kas bij wijze van wintertuin op het zuidoosten, een hoogwaardig geïsoleerd volume met een gastenverblijf en stallingruimte aan de achterzijde en een vlak met PV panelen op een losse constructie op dit nieuwe volume.

De welstandscommissie heeft aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

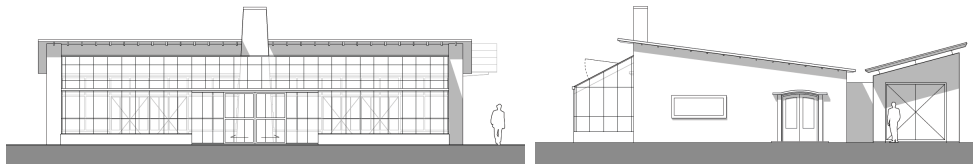
De belangrijkste ingrepen ten behoeve van het 'verduurzamen' van het gebouw zijn:

- volledige isolatie bestaande spouwmuur en bestaand lessenaarsdak middels 250 mm EPS afgewerkt met leemstuc aan binnenzijde;
- vervanging bestaande vloeren door betongranulaat vloeren met lage temperatuur vloerverwarming en -koeling op 250 mm EPS, voorzien van een warmtepomp met warmte- en koudeopslag (WKO);
- hergebruik bestaande schoorsteen tbv HR-kachel met warmtewisselaar gekoppeld aan vloerverwarmingssysteem;
- ontwikkeling intelligent systeem van natuurlijke en gebalanceerde ventilatie in combinatie met optimaal gebruik van daglicht;

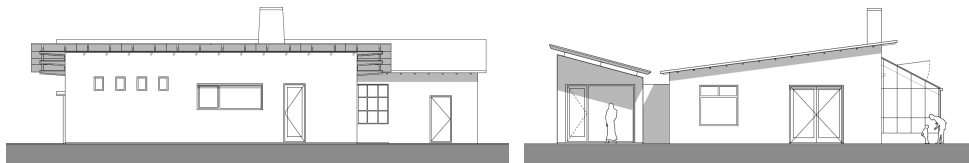
- restauratie bestaande glaspui klaslokalen waarbij kozijnen worden voorzien van HR++glas; toevoeging wintertuin uit hergebruikte kas model breedkapper (ongeïsoleerd en zwaar geventileerd);
- overige bestaande kozijnen restaureren en voorzien van geïsoleerde voorzetramen aan binnenzijde;
- ontwikkeling grijswatersysteem vanaf bestaand en nieuw dak;
- bouw gastenverblijf en stallingsruimte uit FSC gecertificeerde houtskeletbouw, voorzien van 250 mm EPS isolatie en afgewerkt met watervast leempleisterwerk;
- vrijliggend tropendak uit hergebruikt staal boven nieuw bouwvolume, opgebouwd uit PV-panelen tbv volledige elektriciteitsvoorziening.



Dwarsdoorsnede toekomstige situatie (Bron: Joep Mol, 2011)



Zuidoostgevel en noordoostgevel



Noordwestgevel en zuidwestgevel

Gevelaanzichten toekomstige situatie (Bron: Joep Mol, 2011)

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet daarnaast ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen, waaronder de Nota Ruimte, en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgt en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden.

Nationaal landschap

West Zeeuws-Vlaanderen, waaronder de gemeente Sluis valt, is in de Nota Ruimte aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met een internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. Deze moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd, en waar mogelijk worden versterkt. Binnen nationale landschappen is ‘behoud door ontwikkeling’ het uitgangspunt van het ruimtelijke beleid.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. Zij nemen, op basis van de globale begrenzing van de PKB (planologische kernbeslissingen) kaart, een gedetailleerde begrenzing van de nationale landschappen op in hun streekplannen en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kernkwaliteiten uit. Deze zijn leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Voor West Zeeuws-Vlaanderen gelden de volgende kernkwaliteiten:

- het polderpatroon met geulensysteem;
- de overgang van zandige kust, via kleipolders, naar dekzandgebied, met verschillende mate van openheid;
- de aanwezigheid van verdedigingswerken.

Het West Zeeuws-Vlaamse open polderlandschap is een zeer grote verzameling polders met bochtige dijken. In het kavel- en wegenpatroon is een zichtbaar verschil tussen het oude land, met kernen met schilpolders, en het nieuwe land, rationeel geometrisch verkaveld en soms doorsneden door oude zeegeulen. Gekoppeld aan vroegere waterlopen is een groot aantal 17^e eeuwse verdedigingswerken terug te vinden. De dijken rond de oude en nieuwe polders hebben een karakteristieke boombeplanting.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen nationale landschappen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Iedere ontwikkeling dient aan te sluiten bij de aard en de schaal van het landschap en de kernkwaliteiten van het gebied.

Relatie met plangebied

Bij beoogde ontwikkeling betreft de omvorming van een schoolgebouwtje tot een woning. Er is zodoende geen sprake van nieuwbouw. De ontwikkeling draagt bij aan de herstructurering en kwaliteitsverbetering van een binnenstedelijke situatie. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan het bundelingsprincipe en zorgvuldig ruimtegebruik.

Het landschap in en in de omgeving van het plangebied wordt door de beoogde ontwikkeling niet aangetast. Tevens doet de beoogde ontwikkeling geen afbreuk aan de kernkwaliteiten en omgevingskarakteristiek van het omliggende landschap en staat niet op gespannen voet met de strategieën die voor dit gebied zijn opgesteld.

Zodoende sluit de beoogde ontwikkeling aan op de doelstellingen uit de Nota Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012, vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 30 juni 2006, verwoordt het provinciale beleid op het gebied van ruimte, milieu en water. Deze integrale beleidsnota vervangt daarmee het voorgaande streekplan, milieubeleidsplan en waterhuishoudingsplan van de Provincie Zeeland.

Met het Omgevingsplan zet de provincie in op een dynamisch én aantrekkelijk Zeeland. Hiertoe voert de provincie Zeeland een tweesporenbeleid. Met de keuze voor een tweesporen benadering kiest de provincie voor het optimaal benutten van de (economische) kansen en het bieden van ruimte aan initiatiefnemers onder gelijktijdig versterken van de specifieke Zeeuwse omgevingskwaliteiten. In het omgevingsplan wordt ingegaan op hoe omgegaan moet worden met omgevingskwaliteiten bij de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het gaat hierbij om aspecten als milieukwaliteit, leefomgevingkwaliteiten, bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit, ecologische en natuurlijke kwaliteit, landschappelijke kwaliteit en beeldkwaliteit, cultuurhistorische kwaliteit, Nationaal Landschap en kwaliteit deltawateren.

Relatie met plangebied

Hoe met de diverse aspecten rekening gehouden is, wordt verwoord in hoofdstuk 2 en 4. Het Nationaal Landschap is reeds in de voorgaande paragraaf, Nota Ruimte, aan bod gekomen.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke verordening Zeeland

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden en de 'oude' wet is daarmee ingetrokken. De Wro betekent nogal wat voor de verhoudingen tussen rijk, provincies en gemeenten als het gaat om de verdeling van de (schaarse) ruimte. De nieuwe wet betekent dat het bestuur moet werken met nieuwe instrumenten en nieuwe procedures in de ruimtelijke ordening. Deze instrumenten zijn een middel om beleidsdoelen te realiseren. Voor wat Provincie Zeeland betreft gaat het dan om het behoud van kwaliteiten van Zeeland en vooral om ervoor te zorgen dat deze provincie een plek blijft waar het goed wonen, werken en recreëren is.

Provincie Zeeland wil beleid realiseren in overleg met gemeenten (en andere partijen). De verplichte goedkeuring van (gemeentelijke) bestemmingsplannen door de Provincie is afgeschaft. Daarmee kan de bestemmingsplanprocedure sneller verlopen. Een nieuw instrument is ook de provinciale ruimtelijke verordening dat in de plaats komt van de goedkeuring van bestemmingsplannen. 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.

In dit kader is de Provinciale Ruimtelijke verordening Zeeland opgesteld. De verordening is vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 9 april 2010. De verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Omgevingsplan Zeeland 2006-2012'. Dit betekent dat de verordening geen beleidswijzigingen bevat.

Relatie met plangebied

Het plangebied is gelegen in bestaand gebouwd gebied. Nieuwe woningen zijn toegelaten in of aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied. Daarmee past de beoogde ontwikkeling binnen het beleid zoals opgenomen in de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Sluis

De Woonvisie Sluis 'Duurzame woningbouwontwikkelingen in West Zeeuws-Vlaanderen' (2004) dient onder meer als kader voor de woningbouwprogrammering op een aantal nog te ontwikkelen woningbouwlocaties. Daarnaast moet de visie inzicht geven in de samenhang van verschillende facetten van het volkshuisvestingsbeleid in deze gemeente. Een analyse van een aantal sectoren, waaronder de economische vitaliteit van de gemeente Sluis, het functioneren van voorzieningen en de huidige woningmarkt, heeft tot de volgende conclusies geleid:

- 1 Op verschillende beleidsterreinen is er behoefte aan vernieuwing en uitbreiding van een aantal activiteiten.
- 2 Het verstevigen van de sociaal-economische positie van deze gemeente door een versterking van vooral de recreatieve en toeristische betekenis en als afgeleide daarvan ook de dienstensector en zorg, zal de komende jaren centraal moeten staan.
- 3 Parallel aan deze ontwikkeling is de noodzaak van een vernieuwing en verruiming van de woningmarkt nodig, door middel van nieuwbouw die vooral een toegevoegde waarde heeft ten opzichte van wat er al is en recht doet aan de kwaliteiten van deze woonomgeving.
- 4 De uitgangssituatie is niet slecht en er liggen tal van kansen en mogelijkheden in de gemeente verborgen, die de komende jaren verder benut moeten worden. Het thema water is daar een belangrijk voorbeeld van.

Profiel Schoondijke

De kern Schoondijke telt ruim 1.500 inwoners, waaronder relatief wat meer personen beneden de 30 jaar. De woonfunctie van de kern is met name ten behoeve van de lokale behoefte. Schoondijke is met bijna 700 woningen redelijk overzichtelijk. Het aantal tweede woningen bedraagt 10%. De reguliere voorraad bestaat vooral uit koopwoningen (73%). De koopvoorraad bestaat voornamelijk uit relatief oude, niet al te grote woningen, vooral beneden 250.000 euro. De omvang van de huursector is in balans met de grootte van de kern. Behalve (oudere) eengezinswoningen zijn er ook wat ouderewoningen (deels gedateerd uit jaren zestig). Ten aanzien van de oudere bejaardenwoningen wordt gedacht aan het opplussen van een aantal woningen.

Verder staat verkoop van een aantal eengezinswoningen gepland evenals het verbeteren van circa 30 woningen.

Speerpunten voor de komende jaren voor Schoondijke:

- omleggen van N58/N61;
- herinrichting van vrijkomende gebied (dorpsplein);
- beperkte groei van woningvoorraad, vooral voor lokale behoefte.

Relatie met plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft de omvorming van een schoolgebouwtje tot een woning en sluit aan bij de uitgangspunten van de gemeente Sluis ten aanzien van de vernieuwing en verruiming van de woningmarkt door middel van het unieke EKO zonnehuis-concept. Tevens is de huidige leegstand van het schooltje niet bevorderlijk voor de woonomgeving. Hiermee sluit het initiatief aan op de doelstellingen uit de Woonvisie.

3.3.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Schoondijke'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oostburg op 15 november 2001 en goedgekeurd door GS van Zeeland op 21 mei 2002.



M MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Schoondijke' met aanduiding van het plangebied (Bron: gemeente Oostburg, 2001)

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, het sociale en culturele leven, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg, de volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen instellingen toegestaan.

Het beoogde initiatief, de omvorming van een schoolgebouwtje tot woning, is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) doorlopen.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Grond-, gewas- en milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen' is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 22 december 2010, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

In de bovengrond zijn licht verhoogde concentraties kwik, lood, zink en PAK aangetroffen. In de ondergrond is een licht verhoogde concentratie kwik geconstateerd. Het grondwater uit de peilbuis bevat geen verhoogde concentraties. Op basis van deze resultaten wordt vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk geacht. Er zijn in de huidige situatie en met betrekking tot de toekomstige activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie reeds een geluidgevoelig object (school) aanwezig. Door de omvorming tot woning blijft het een geluidgevoelig object. Het plangebied ligt aan een 30 km/uur weg. Conform de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen geen eis tot akoestisch onderzoek. Op een afstand van 90 meter ligt de N61, een 50 km/uur weg. Deze weg verdwijnt echter binnen 4 jaar en dan wordt het een 30 km/uur weg. Tevens liggen er voor de bebouwing een aantal andere woningen die dienen als 'geluidsscherm'.

Om deze redenen zijn er geen belemmeringen vanuit het oogpunt van geluid.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de omvorming van een schoolgebouwtje tot een woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen.

Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid is onder andere gebruik gemaakt van de nationale risicokaart (2011).



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

De kern Schoondijke ligt binnen een risicocontour van de Kerncentrale Borssele. Schoondijke ligt hemelsbreed op een afstand van 14,5 kilometer afstand van de kerncentrale. In de zone tussen 10 en 20 kilometer afstand van de kerncentrale geldt in geval van calamiteiten een zogenaamde 'schuilzone'. De veiligheidsaspecten rondom de kerncentrale Borssele vallen echter onder de bevoegdheid van het ministerie van VROM zodat mogelijk te nemen maatregelen ter beperking van hieraan verbonden risico's niet in het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing hoeven te worden geregeld.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Ten westen van de kern Schoondijke is een gasleiding gelegen. Het plangebied is echter niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze leiding. Over de N58 en de N61 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De risicozone rondom deze route voor gevaarlijke stoffen wordt begrensd door de weg zelf. De beoogde ontwikkeling heeft zodoende geen consequenties voor de route gevaarlijke stoffen.

Geconcludeerd mag worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de richtafstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het (vigerende) bestemmingsplan mogelijk is.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Tabel: richtafstanden milieucategorie tot omgevingstype (Bron: Bedrijven en milieuzonering, 2009)

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m



Afbeelding functies in de omgeving van het plangebied (Bron: gemeente Oostburg, 2001 en EKO zonnehuis, 2011)

In de directe omgeving van het plangebied is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig die mogelijk hinder veroorzaken:

- gymzaal, Prinses Irenestraat nummer 10;
- basisschool Prinses Irene met bijbehorende speelplaats, Prinses Irenestraat nummer 18;
- stallingsruimte achter Prinses Irenestraat nummer 3 (aan de Korte Steeg).

De voormalige kerk (Prinses Irenestraat nummer 6) en de voormalige kleutergymzaal (Prinses Irenestraat nummer 3) zijn reeds omgevormd tot woning en zijn derhalve niet van belang voor het aspect bedrijven en milieuzonering.

Volgens de VNG-brochure geldt voor scholen en gymzalen een richtafstand van 30 meter, gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De gymzaal ligt op een afstand van 2 meter van de om te vormen bebouwing (de uitbreiding aan de noordzijde meegeteld). Dit is minder dan de genoemde richtafstand.

In de huidige situatie betreft het kleuterschooltje reeds een gevoelige functie. Met de omvorming van het schoolgebouwtje tot woning verandert hier niets aan. Het blijft een gevoelige functie en er vindt er geen verslechtering plaats ten opzichte van de huidige situatie. Tevens wordt de gymzaal niet intensief gebruikt. Om deze reden kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en kan afgeweken worden van de richtafstand.

De basisschool met bijbehorende speelplaats ligt op een afstand van 31,5 meter van de om te vormen bebouwing (de uitbreiding aan de noordzijde meegerekend). De basisschool met speelplaats vormt zodoende geen belemmering. De stallingruimte achter Prinses Irenestraat nummer 3 is in gebruik als opslagplaats voor onder meer caravans. Deze stallingruimte is op voldoende afstand van het plangebied gelegen en vormt zodoende geen belemmering.

Met de omvorming van het schoolgebouwtje tot woning worden geen hinderlijke activiteiten toegevoegd.

Zodoende zijn er vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Met behulp van KLIC meldingen is gekeken of er andere kabels en leidingen in het plangebied liggen. Dit is niet het geval.

4.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de Prinses Irenestraat. De omvorming van het schoolgebouwtje tot woning brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen. Om het parkeren op eigen terrein mogelijk te maken zal in fase 2 van de aanvraag omgevingsvergunning een aanvraag inritvergunning worden opgenomen.

4.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs in augustus 2011 navolgende watertoets opgesteld.

4.8.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van het Waterschap Scheldestromen. Het Waterschap Scheldestromen is opgericht in januari 2011 en is ontstaan uit een fusie tussen het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en het Waterschap Zeeuwse Eilanden. De doelen voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan, afkomstig van het voormalige Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- | | |
|--------------------------|---|
| - stedelijk waterbeheer | - emissiebeheer in het landelijk gebied |
| - (afval)waterketen | - beheer en onderhoud |
| - duurzame watersystemen | - exotenbestrijding |
| - waterhuishouding | - recreatief medegebruik |

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit waterzuiveringbeheer en watersysteembeheer. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het regionale watersysteem, kwalitatief en kwantitatief, zuivering van afvalwater en het beheer van waterkeringen en wegen in het buitengebied. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Het beleid van de gemeente Sluis voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is door de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen en het toenmalige Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, gezamenlijk een stedelijk waterplan opgesteld. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 2010-2015 en het stedelijk waterplan gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.8.2 Locatiestudie

De locatie aan de Prinses Irenestraat ligt op een maaiveldniveau van circa 1,50m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 80-140cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort klei (schor licht). Aan de hand van de Waterkansenkaart van de provincie Zeeland is vastgesteld dat er binnen de desbetreffende locatie beperkte infiltratiemogelijkheden aanwezig zijn, in combinatie met een zeer geringe belvorming met betrekking tot de zoetwatervoorraad. De voorgenomen ontwikkeling betreft een (interne) verbouwing en uitbreiding van het bestaande schoolgebouw tot een woonhuis. Om een indicatie te geven van de toekomstige situatie is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 100 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	218	335
Terreinverharding	300	100
Onverhard terrein	357	440
Totaal	875	875

**indicatieve maatvoering*

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak van circa 83 m² tot gevolg hebben.

4.8.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de bovenstaande gegevens is geconcludeerd dat het voorliggend initiatief leidt tot een afname van het verhard oppervlak. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de afname van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. De realisatie van compenserende waterberging is derhalve niet vereist. Vervolgens zijn aan de hand van de Watertoetstabel, welke als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd, de waterschapsdoelstellingen getoetst en beschreven.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuילende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater, in combinatie met een grijswatersysteem.

Het grijswatersysteem bestaat uit een ondergrondse opslagtank met filter. Binnen dit systeem wordt het hemelwater, en het reeds gebruikte licht vervuilde water uit het woonhuis opgevangen. Na filtering is het opgevangen water geschikt voor gebruik in bijvoorbeeld het toilet, de buitenkraan of het besproeien van de tuin. Een dergelijk systeem levert een duurzame en verantwoorde bijdrage aan het waterhuishoudkundig systeem. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

4.9 Flora en fauna

In het plangebied worden aanpassingen verricht aan de huidige bebouwing, wordt er bebouwing toegevoegd en mogelijk worden er bomen gekapt. Het is derhalve mogelijk dat zich in het plangebied flora en fauna bevindt, die wordt bedreigd door de beoogde ontwikkeling. Om in kaart te brengen of hier sprake van is, is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna (bureauonderzoek) uitgevoerd. De rapportage, d.d. 17 augustus 2011, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

4.9.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de invloedssfeer van het plangebied aanwezig.

Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een compensatieplan in het kader van de Verordening Ruimte.

4.9.2 Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

Uit de bureaustudie komt naar voren dat er geen beschermde soorten in het plangebied zijn aangetroffen. Deze worden ook niet verwacht in de invloedssfeer van het plan. De enige te verwachten effecten op beschermde soorten, zijn effecten op in gebruik zijnde nesten van broedvogels in de te verwijderen beplanting. Deze zijn in het broedseizoen beschermd (zie tabel 1).

Soortgroep/soort	Ingrep verstorend	Nader on- derzoek	Besluit Minis- ter noodzake- lijk?	Bijzonderhe- den/opmerkingen
Broedvogels	Mogelijk	Nee	Nee	werken buiten broedseizoen

Tabel 1: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor onthef-
fing.

Maatregelen

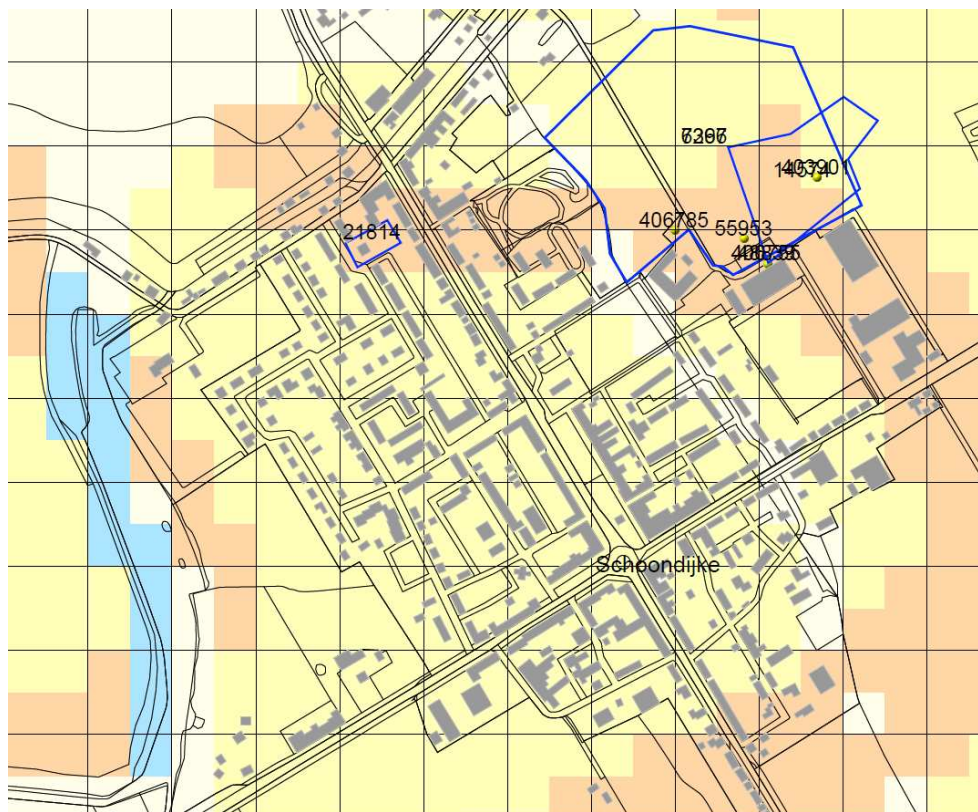
Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

4.10 Archeologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen bekeken worden of de voorgenomen plannen geen negatieve effecten hebben op mogelijk ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden.

Conform het interim archeologisch beleid van de gemeente Sluis heeft de kern van Schoondijke, waarin het plangebied ligt, een lage archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving zijn geen vindplaatsen uit het Archis of het ZAA bekend. Een archeologisch vooronderzoek is zodoende niet noodzakelijk.



IKAW

- zeer lage trefkans
- lage trefkans
- middelhoge trefkans
- hoge trefkans

Kaart Archeologische Waarden en Onderzoeken Schoondijke (Bron: Artefact, 2011)

5 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De grond is momenteel eigendom van de gemeente Sluis. Het kostenverhaal is vastgelegd in een voorlopige koopovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de voorlopige koopovereenkomst is eveneens het risico van planschade bij de initiatiefnemer neergelegd.

6 Procedure

De ruimtelijke onderbouwing 'EKO Zonnehuis, Schoondijke' doorloopt de procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Deze wet is per 1 oktober 2010 van kracht.

Eerste stap in de procedure wordt gevormd door het indienen van alle stukken, bestaande uit de bouwtekeningen en voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de VROM-Inspectie, provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Zij hebben allen aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.

Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) is het ontwerpbesluit gedurende 6 weken, van 28 oktober 2011 t/m 8 december 2011, ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

De omgevingsvergunning bevat zowel de ruimtelijke onderbouwing als de verschillende benodigde vergunningen om de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied direct mogelijk te maken.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Rijk (2006). *Nota Ruimte*.
- Provincie Zeeland (2006). *Omgevingsplan Zeeland 2006-2012*.
- Provincie Zeeland (2010). *Provinciale Ruimtelijke verordening Zeeland*.
- Gemeente Sluis (2004). *Woonvisie Sluis*.
- Gemeente Oostburg (2001). *Bestemmingsplan 'Kom Schoondijke'*.
- Architect Joep Mol (2011). *Schetsontwerp EKO Zonnehuis*.
- Vereniging Nederlandse Gemeenten (2009). *Bedrijven en Milieuzonering*.

7.2 Websites

- www.nederland.risicokaart.nl
- www.bing.com/maps