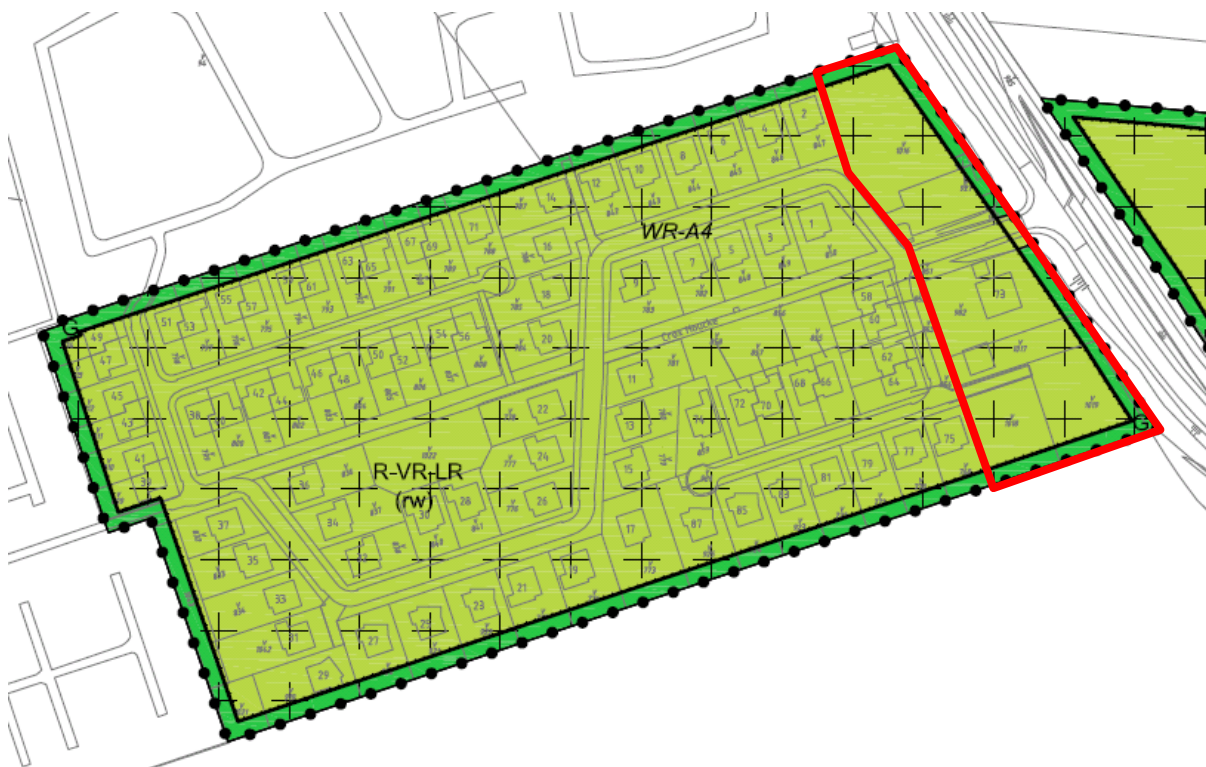


Ruimtelijke onderbouwing Le Rivage te Nieuwvliet

Voor het verblijfsrecreatieterrein Le Rivage te Nieuwvliet geldt het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis' (vastgesteld op 19 december 2013). Binnen dit terrein zijn 80 recreatiewoningen toegestaan; de bestaande 80 eenheden. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis' is abusievelijk de tweede herziening van het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen' (vastgesteld op 25 mei 2007) niet meegenomen (zie bijlage 1). In deze tweede herziening zijn zes recreatieappartementen, een verplaatsing van de bedrijfswoning en een uitbreiding van het horecabedrijf juridisch planologisch mogelijk gemaakt. De bedrijfswoning is inmiddels gebouwd en op de horecabestemming is restaurant de Zeeuwse Kust gevestigd. De zes recreatieappartementen zijn voornamelijk nog niet gebouwd. Omdat deze tweede herziening abusievelijk niet is meegenomen in het nu geldende bestemmingsplan, zijn de planologische mogelijkheden uit deze tweede herziening wegbestemd.

Met deze ruimtelijke onderbouwing (onderdeel van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan) wordt het huidige gebruik, zoals dat in de tweede herziening van het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen' juridisch planologisch was geregeld, weer toegestaan. Daarnaast is deze ruimtelijke onderbouwing bedoeld om vijf recreatiewoningen te bouwen. Er wordt zodoende één recreatie-eenheid minder gebouwd, dan op basis van de tweede herziening van het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen' mogelijk was.



Figuur 1. Verbeelding verblijfsrecreatieterrein Le Rivage met in rood het plangebied.

In bijlage 2 is de situatietekening opgenomen voor de vijf beoogde recreatiewoningen. Voor het mogelijk maken van het beoogde bouwplan wordt met een omgevingsvergunning van de volgende onderdelen afgeweken van het nu geldende bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis'.

1. Aantal recreatiewoningen

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis' zijn recreatiewoningen ter plaatse van het plangebied toegestaan (zie figuur 1). In de

regels is echter een maximum aantal van 80 recreatiewoningen opgenomen. Ter plaatse van het plangebied zijn recreatiewoningen daardoor alleen mogelijk, indien minimaal eenzelfde aantal elders op het terrein worden gesloopt. De bestemming is, met uitzondering van het aantal, zodoende toereikend om recreatiewoningen te mogen bouwen. Met deze onderbouwing wordt afgeweken om 85 (in plaats van 80) recreatiewoningen mogelijk te maken binnen Le Rivage. In de tweede herziening van het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen' is deze toename reeds onderbouwd.

2. Goothoogte

Op basis van het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis' bedraagt de goothoogte van de recreatiewoningen maximaal 4 meter. De goothoogte van de beoogde recreatiewoningen bedraagt 4,4 meter. In artikel 57.1 lid a van het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen van maten met ten hoogste 10%. Het verlenen van een afwijking voor de goothoogte van 4,4 meter is zodoende mogelijk en aanvaardbaar.

3. Afstand tussen gebouwen en bouwwerken onderling

Op basis van het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis' bedraagt de afstand tussen een bijgebouw en een recreatiewoning 3 meter. Het bouwplan gaat uit van een bijgebouw tegen de recreatiewoning aan en de afstand tussen het bijgebouw en de naastgelegen recreatiewoning bedraagt circa 1 meter. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het bouwplan met deze situering, waardoor deze afwijking aanvaardbaar is.

4. Afstand tot horecafunctie

In artikel 27 lid 3 van het geldende bestemmingsplan staat dat de afstand tussen horeca en de functie wonen ten minste 50m. moet bedragen. Drie van de vijf beoogde recreatiewoningen zijn binnen deze afstand gesitueerd. Op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" valt een restaurant onder SBI-code 561 "Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.", behorend tot milieucategorie 1. De milieucategorieën 1 en 2 zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze naast woningen kunnen worden uitgevoerd. Het aanhouden van een minimale afstand van 50m tot een horecavoorziening is daarom niet noodzakelijk en afwijken van deze afstand is aanvaardbaar.

Deze ruimtelijke onderbouwing is gericht op het herstellen van de mogelijkheden die in de tweede herziening van het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen' juridisch planologisch mogelijk zijn gemaakt. Daarnaast is de onderbouwing gericht op een aantal ondergeschikte afwijkingen voor het bouwplan. Een nadere toetsing aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid is derhalve niet noodzakelijk. Dat geldt ook voor de sectorale (milieu)toetsing.

Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen 2H Sluis'

Bijlage 2: Situatiekening recreatiewoningen

Bijlage 1: Bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen 2H Sluis'

sluis

verblijfsrecreatieterreinen 2h

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
5493-2H	22-11-2006	24-05-2007		

opdrachtleider : ir. T.C.M.C. van Aalst

Inhoud van de toelichting	1
1. Inleiding	blz. 3
1.1. Doel en context planherziening	3
1.2. Opzet plantoelichting	3
2. Planbeschrijving	5
2.1. Beschrijving initiatief	5
2.2. Beschrijving juridische regeling	5
3. Ruimtelijke en functionele aspecten / toetsing	9
3.1. Water	9
3.2. Waterkering en Keur	10
3.3. Natuur en archeologie	10
3.3.1. Natuurbescherming	10
3.3.2. Archeologie	11
3.4. Milieukwaliteit en overige aspecten	11
3.4.1. Horeca	11
3.4.2. Bodemkwaliteit	11
3.4.3. Wegverkeerslawaaï	11
3.4.4. Luchtkwaliteit	12
3.4.5. Leidingen	13
4. Uitvoerbaarheid	15
4.1. Financiële uitvoerbaarheid	15
4.2. Handhaving	15
5. Resultaten inspraak en overleg	17
5.1. Resultaten inspraak	17
5.2. Resultaten overleg ex artikel 10 Bro	20
5.3. Ambtshalve aanpassingen	22

Bijlagen:

1. Beleidskader
2. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
3. Invoergegevens en resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Verslag inspraakbijeenkomst

Deze tweede herziening van het bestemmingsplan Verbliffsrecreatieterreinen heeft betrekking op herontwikkeling van het westelijk deel c.q. het voorterrein van het bestaande bungalowpark Crox Houcke nabij de Adornisdijk (zie ook kaartfragment hiernaast).

[illegible]

Kaart 1 Ligging plangebied

- uitbouw/opwaardering van het bestaande restaurant
- uitplaatsing c.q. realisering van een vervangende bedrijfswoning en
- in de realisering van enkele verblijfsrecreatieve wooneenheden.

1.2. Opzet plantoelichting

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het initiatief en de wijze waarop de nieuwe situatie planologisch-juridisch is geregeld in voorliggende herziening. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkelingen getoetst aan ruimtelijke en planologische aspecten. Hoofdstuk 4 gaat in op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het plan. De toetsing aan het voor de planontwikkeling relevante beleidskader vindt plaats in bijlage 1.

2. Planbeschrijving

5

2.1. Beschrijving initiatief

Voorzieningen

Het ingediende plan voorziet ter plaatse in een opwaardering en uitbreiding van de restaurantvoorziening. De bestaande terrassen aan de noord- en oostzijde worden mogelijk geheel of gedeeltelijk overdekt. Daarnaast zal in het nieuwe restaurantgebouw ook ruimte worden geboden voor exposities en tentoonstellingen. De bedrijfswoning op de begane grond zal in verband hiermee komen te vervallen.

Zuidwestelijk van het restaurant is de vervangende bedrijfswoning voorzien.

Aan de westzijde, langs de Adornisdijk zijn 6 appartementen gedacht in drie aaneengeschakelde gebouwen met twee bouwlagen en kap. Deze appartementen zijn bedoeld voor verblijfsrecreatief gebruik. De appartementen op de onderste laag zijn georiënteerd op het bestaande bungalowpark. De daarboven geprojecteerde eenheden zijn georiënteerd op de Adornisdijk.

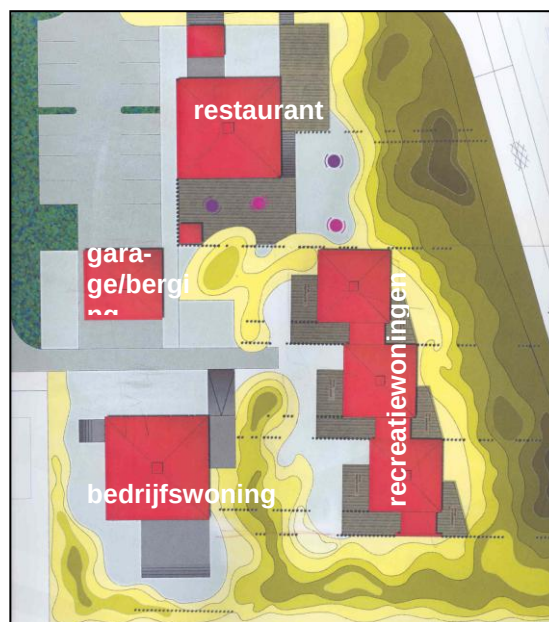
Het bestaande parkeerterrein naast het restaurant wordt gehandhaafd (capaciteit van 15 tot 20 parkeerplaatsen).

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een adequate landschappelijke inpassing worden genoemde recreatieve voorzieningen geïntegreerd in een ter plaatse aan te leggen duinlandschap, met bijbehorende geaccidenteerdheid van het terrein en beplantingskeuze. Zo wordt onder andere en met name aan de oostzijde (langs de Adornisdijk) alsook aan de zuid- en noordoostzijde in een tot 4,75 meter +NAP oplopende duinstrook voorzien. De bestaande beplanting kan hierdoor niet worden gehandhaafd.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie (indicatief)

Bron: Bosch Slabbers Tuin- en Landschapsarchitecten

Door Bosch Slabbers Tuin- en Landschapsarchitecten is hiervoor een inrichtings- en beplantingsplan vervaardigd, waarnaar korthedshalve wordt verwezen. Bijgevoegd kaartfragment is hieraan ontleend.

2.2. Beschrijving juridische regeling

Plankaart

De plankaart voor deze tweede herziening is digitaal vervaardigd, dit in tegenstelling tot de handgetekende vigerende kaarten van het basisplan. De herziening is daarom op een afzonderlijk kaartblad weergegeven (nieuw blad 7). Basis voor de bestemmingslegging vormt de hiervoor (in paragraaf 2.1.) opgenomen inrichtingstekening en de daarover gemaakte afspraken

met de betrokken initiatiefnemers. Bij de bestemmingslegging kan het volgende worden opgemerkt.

Het restaurant is bestemd tot Horecadoeleinden. Voor het bestaande gebouw en de terrassen aan de noord- en oostzijde is een bebouwingsvlak opgenomen, waarbinnen gebouwen zijn toegestaan met een maximum goot- of boeibordhoogte van 6 meter. Deze hoogte dient te worden gemeten vanaf het niveau van het bestaande bungalowpark.

De verblijfsrecreatieve appartementen en de nieuwe bedrijfswoning zijn bestemd tot Verblijfsrecreatieve doeleinden. Overeenkomstig de systematiek van het basisplan is binnen deze bestemming onderscheid gemaakt tussen gronden waarop recreatiewoningen mogen worden gebouwd en gronden die uitsluitend zijn bestemd voor dienstverlening en beheer ten behoeve van het verblijfsrecreatieterrein (subbestemming Vd).

De garage/berging is een zelfstandige functie op het terrein en is daarom afzonderlijk bestemd.

Voorschriften

De planvoorschriften van het basisplan zijn onverkort van toepassing. De voorliggende herziening geeft evenwel aanleiding om de voorschriften aan te vullen met twee nieuwe bestemmingen: Horecadoeleinden (nieuw artikel 20A) en Garages- en bergplaatsen (nieuw artikel 20B). Daarnaast is van de gelegenheid gebruikgemaakt om de voorschriften op enkele onderdelen te actualiseren, dit naar aanleiding van wetgeving en jurisprudentie na de vaststelling van het basisplan. In het navolgende worden enkele onderdelen van de aanpassing nader toegelicht.

Centrale bedrijfsmatige exploitatie

Gebouwen voor verblijfsrecreatie mogen niet permanent worden bewoond. Dit is geregeld in artikel 21 van de voorschriften van het basisplan. Het veiligstellen van de recreatieve gebruiksmogelijkheden en voorkoming van permanente bewoning is eveneens meegenomen in de overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer/ontwikkelaar die in het kader van de "rood-voor-groen"-regeling is afsloten. Met het oog hierop is in artikel 11 lid 1 sub a (doeleindenomschrijving van de bestemming Verblijfsrecreatie) een bedrijfsmatige exploitatie verplicht gesteld, voorzover de recreatiewoningen liggen in het plangebied van de voorliggende 2^e herziening. In een nieuwe begripsbepaling is aangegeven wat moet worden verstaan onder een bedrijfsmatige exploitatie.

Met het vastleggen van de eis van een centrale bedrijfsmatige exploitatie wordt tevens voldaan aan een belangrijke voorwaarde uit het Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal".

Horecadoeleinden

De bestemming Horecadoeleinden is gekoppeld aan de zogenaamde Staat van Horeca-activiteiten. Met deze staat, die inmiddels in meerdere (ontwerp)bestemmingsplannen binnen de gemeente wordt toegepast, wordt de toelaatbaarheid van horecabedrijven gereguleerd. In de Staat van Horeca-activiteiten worden drie hindercategorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën): lichte, middelzware en zware horeca¹.

Uit milieuhygiënisch oogpunt worden in het plangebied horeca-activiteiten uit maximaal categorie 1b rechtstreeks toelaatbaar geacht. Dit zijn lichte horecabedrijven die over het algemeen slechts beperkt hinder veroorzaken voor omwonenden.

Wijzigings- in plaats van vrijstellingsbevoegdheid voor overschrijden bestemmingsgrenzen

In artikel 4 "Vrijstelling voor bouwwerken en geringe afwijkingen", sublid b, van het basisplan is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van bestemmingsgrenzen. Ingevolge jurisprudentie is een dergelijke bepaling niet meer toegestaan. In nieuwe bestemmingsplannen is daarom gekozen voor het instrument van wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in plaats van vrijstelling. Besloten is deze aanpassing in voorliggende herziening mee te nemen als nieuw artikel 4A. In verband hiermee is ook artikel 4 opnieuw geredigeerd.

¹⁾ Voor een uitgebreide toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten wordt verwezen naar bijlage 2.

Actualisering strafbepaling

Op 13 september 2004 is er een wijziging opgetreden in de strafrechtelijke handhaving van bestemmingsplannen²⁾. Op deze datum is het overtreden van gebruiksverboden in bestemmingsplannen een strafbaar feit geworden in de zin van de Wet op de economische delicten. De strafrechtelijke handhaving van bestemmingsplannen is daarmee overgebracht van het gewone strafrecht naar het economische strafrecht. Dit betekent dat de strafbepaling in de voorschriften moet worden aangepast.

²⁾ Wet van 30 juni 2004, Stb. 2004, 361 (nummer kamerstukken: 28 734). Bron inwerkingtreding: Koninklijk Besluit van 24 augustus 2004, Stb. 2004, 446.

3. Ruimtelijke en functionele aspecten / toetsing

9

3.1. Water

Watertoets

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Op basis van het Besluit op de ruimtelijke Ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een structuurplan of bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 10 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Het waterbeheer is in handen van het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van het westelijk deel c.q. het voorterrein van het bestaande bungalowpark Crox Houcke is in het kader van de verplichte watertoets de conceptwaterparagraaf verzonden aan het Waterschap. Op 23 mei en 8 september 2005 zijn opmerkingen van het Waterschap ontvangen. Deze zijn in onderstaande paragraaf verwerkt. In het kader van de advisering over het overleg ex artikel 10 Bro heeft het Waterschap haar officiële wateradvies uitgebracht.

Waterhuishouding

Op de provinciale waterkansenkaart is het plangebied aangeduid met een laag inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkeling. Deze aanduiding betekent dat dit gebied in theorie zeer geschikt is voor stedelijke uitbreiding en niet (bijzonder) kwetsbaar in gevallen van extreme neerslag.

Het plangebied ligt in het afwateringsgebied Cadzand met een zomer- respectievelijk winterpeil van 0,10 m + NAP en 0,30 m – NAP. In de directe omgeving van de locatie is op enige afstand oppervlaktewater aanwezig in de vorm van de bermsloot aan de Nieuwehovendijk. Het bestaande bungalowpark is voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater wordt via leidingen en een overstort naar deze bermsloot afgevoerd. Vuilwater wordt via een rioolgemaal aan de Adornisdijk afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

De locatie is in de huidige situatie deels verhard. Met de beoogde ontwikkeling zal de oppervlakte verharding enigszins toenemen. Wanneer geen afkoppeling plaatsvindt, zal de ontwikkeling leiden tot meer (schoon) hemelwater in de riolering.

Conform het principe van duurzaam waterbeheer is de trits "vasthouden, bergen, afvoeren" voor de behandeling van regenwater van belang. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt daarom aanbevolen de mogelijkheden van infiltratievoorzieningen voor hemelwater na te gaan. Naar verwachting is de bodem daarvoor echter niet geschikt. Hoewel het plangebied in theorie geschikt is voor stedelijke uitbreiding, is er in de praktijk ter plaatse sprake van een belangrijk knelpunt in de waterhuishouding. Bij veel neerslag is er wateroverlast in het gebied, omdat de grondslag zodanig is dat geen water wordt opgenomen (de grond slaat als het ware "dicht") en de afvoer van water door lange rioleringen plaatsvindt. Deze huidige problemen vormen daarom voor zowel gemeente als Waterschap voldoende reden om in het kader van het Stedelijk Waterplan te zoeken naar een duurzame oplossing voor het gebied. Daarover is thans echter nog niet voldoende informatie beschikbaar.

De beoogde ontwikkeling zal daarom, indien infiltratie van regenwater niet mogelijk is, worden aangesloten op de hemelwaterleiding in het bestaande bungalowpark. Gelet op de geringe toename aan dakoppervlak als gevolg van de beoogde ontwikkeling is dit naar verwachting van de gemeente mogelijk. Aandachtspunt wordt daarbij gevormd door de recente waterproblemen, zoals aangegeven.

Om het hemelwater schoon te houden, worden uitsluitend niet-uitlogende bouwmaterialen toegepast. De afvoer van vuilwater zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel van het bungalowpark. Het gemaal beschikt over voldoende capaciteit.

3.2. Waterkering en Keur

De locatie bevindt zich op korte afstand van Adornisdijk. De dijk is in het provinciale Streekplan Zeeland 1997 aangeduid als een binnendijk met een waterstaatkundige functie. Deze functie is ingevolge de streekplanherziening West Zeeuwsch-Vlaanderen en het daaraan ten grondslag liggende Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal" komen te vervallen. Ook zijn er volgens de Keur waterkeringen van het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen geen keurzones ter bescherming van de waterstaatkundige functie meer van kracht.

3.3. Natuur en archeologie

3.3.1. Natuurbescherming

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de beschermde natuurwaarden zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging ten opzichte van gebieden die zijn aangewezen speciale beschermingszones Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (gebiedsbescherming);
- de aanwezigheid van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde dier- en plantensoorten (soortbescherming).

Deze wettelijke kaders geven een specifieke bescherming aan bepaalde natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

De Westerschelde (inclusief het gebied voor de kust van West Zeeuws-Vlaanderen) is aangewezen als speciale beschermingszone inzake de Habitatrichtlijn. Tevens is de Verdrongen Zwarte polder aangewezen als gebied vallend onder de Natuurbeschermingswet. De afstand tot dit gebied is circa 400 meter.

Tussen het plangebied en de Verdrongen Zwarte Polder liggen verschillende recreatieterreinen. De beoogde ontwikkeling veroorzaakt een verwaarloosbare toename van het aantal recreanten in de recreatieconcentratie Nieuwvliet Bad-West. Hierdoor zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de beschermde natuurwaarden.

Soortbescherming: Flora- en faunawet

Doel van de Flora- en faunawet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Deze wet vervangt diverse wetten die betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantensoorten. Ongeveer 500 soorten, van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen, vallen onder de bescherming van deze wet.

Het huidige grondgebruik van het plangebied betreft grasland, dat deels zeer intensief wordt beheerd. Op grond van een veldverkenning uitgevoerd op 27 april 2005, kunnen de volgende conclusies worden getrokken ten aanzien van de aanwezige natuurwaarden.

Grotendeels betreft het een grasland dat recent is ingezaaid. Slecht voor een klein deel vindt er geen beheer plaats en is er sprake van een ruig grasland. Er zijn geen planten waargenomen die zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. In het ruigere deel zijn sporen van mol en veldmuis waargenomen. Het gebied is ongeschikt als broedgebied voor vogels en leefgebied voor amfibieën. Vleermuizen hebben hier geen verblijfplaats. Deze functie wordt echter niet verstoord door de beoogde ontwikkeling.

De waargenomen soorten vallen alle onder de vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet. De aanvraag van een ontheffing is derhalve niet nodig.

Conclusie

In het kader van de beschermde natuurwaarden wordt geconcludeerd dat:

- Er vindt geen aantasting plaats van de natuurwaarden die zijn beschermd in het kader van speciale beschermingszones en Natuurbeschermingswet (de Verdrongen Zwarte Polder);
- de Flora- en faunawet geen beletsel vormt voor uitvoering van de beoogde ontwikkeling;
- een ontheffing niet noodzakelijk is.

3.3.2. Archeologie

Voor voorliggend plangebied is geen sprake van een archeologische onderzoeksverplichting, aangezien er geen specifieke archeologische waarden aan de orde zijn. Op basis van de Archeologische Monumentenkaart Zeeland (AMK)³⁾ met bijbehorende beschrijving is het plangebied niet aangegeven als een waardevol terrein. Daarnaast is het plangebied op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW)⁴⁾ aangegeven als gebied met een lage tot zeer lage trefkans is voor archeologische waarden.

Desondanks kunnen er toch bewoningssporen of onbekende archeologische resten in de grond zitten. Bij het verlenen van een bouwvergunning zullen met de aanvrager hierover concrete afspraken worden gemaakt. Aanvragers (waaronder aannemers en overige bouwers) moeten eventuele archeologische vondsten bij sloop-, sanerings- en/of graafwerkzaamheden, volgens artikel 47 van de Monumentenwet 1988, onverwijld melden bij de gemeente, die op haar beurt de melding doorgeeft aan de SCEZ te Middelburg of rechtstreeks melden aan de SCEZ.

3.4. Milieukwaliteit en overige aspecten

3.4.1. Horeca

Staat van Horeca-activiteiten.

Voor het reguleren van horecabedrijven wordt in het voorliggende bestemmingsplan gebruik gemaakt van een zogenaamde Staat van Horeca-activiteiten. Uit milieuhygiënisch oogpunt worden in het plangebied horeca-activiteiten uit maximaal categorie 1b rechtstreeks toelaatbaar geacht. Het restaurant valt in categorie 1(b) van de Staat van Horeca-activiteiten en daarmee in het algemene toelatingsbeleid.

3.4.2. Bodemkwaliteit

Algemeen

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Bodemonderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bungalowpark Crox Houcke is begin jaren '90 bodemonderzoek verricht. Dit onderzoek is thans niet meer actueel. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op grond van het bekende grondgebruik na het uitvoeren van het hiervoor genoemde bodemonderzoek wordt de locatie niet als verdacht aangemerkt. Dit betekent dat geen nader bodemonderzoek hoeft te worden verricht en er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn. Verder kan worden gemeld dat in het kader van de bouwvergunningverlening een zogenaamd onderzoek naar de "nulsituatie" wordt uitgevoerd.

3.4.3. Wegverkeerslawaaï

Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is verplicht is voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Adornisdijk. Door de provincie Zeeland wordt de realisatie van eenheden van verblijfsrecreatie gezien als nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde aan de buitengevel van de verblijfsrecreatieve

³⁾ Op de AMK staat een aantal geselecteerde terreinen en kernen die op dit moment bekend zijn en voor het merendeel een status hebben omdat ze zijn voorzien van een waardering die varieert van zeer hoge archeologische waarden tot archeologische waarden.

⁴⁾ De IKAW geeft een overzicht van te verwachten archeologische waarden en is complementair aan de AMK. De IKAW geeft in vier verschillende waarden, te weten zeer laag, laag, middelhoog en hoog, aan wat op een bepaalde plaats de trefkans is of de verwachtingswaarde is dat zich archeologische resten in de bodem bevinden. Gedeputeerde Staten hebben aangegeven dat met name de gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde belangrijk zijn.

Door Gedeputeerde Staten van Zeeland zijn in mei 2001 de Zeeuwse AMK en IKAW als archeologisch toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten vastgesteld. Overigens zal het college van Gedeputeerde Staten haar beleid inzake archeologische monumentenzorg opnieuw formuleren na parlementaire goedkeuring van de "Wet op de archeologische monumentenzorg".

appartementen mag ten hoogste 50 dB(A) bedragen. In deze specifieke situatie wordt met behulp van de Standaard Rekenmethode I (SRM I) de relevante 50 dB(A)-contour bepaald (vrije veldsituatie).

De verkeersintensiteiten op de Adornisdijk zijn bepaald aan de hand van verkeerstellingen uit augustus 2001. Daaruit blijkt dat de gemiddelde weekdagintensiteit in het zomerseizoen circa 1.025 mvt/etmaal bedraagt. Indien wordt uitgegaan van een autonome groei van 1% per jaar, betekent dit voor het maatgevende prognosejaar 2015 een etmaalintensiteit van 1.200 mvt/etmaal.

Uit de berekeningen blijkt dat de 50 dB(A)-contour van de Adornisdijk in het maatgevende jaar 2015 op de maatgevende waarneemhoogten van 4,5 en 7,5 meter (tweede en derde bouwlaag) ligt op maximaal 14,5 meter uit de as van de weg. De meest nabijgelegen woningen zijn geprojecteerd op 15 meter uit de as van de weg, zodat aan de wettelijke eisen wordt voldaan.

In bijlage 3 zijn alle invoergegevens alsmede de resultaten van het onderzoek weergegeven.

3.4.4. Luchtkwaliteit

Algemeen

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) opgenomen grenswaarden. De beoogde ontwikkeling op het bestaande bungalowpark Croux Houcke kan mogelijk gevolgen hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving daarvan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast aandacht te worden besteed aan de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe functies in het plangebied.

Beleid en normstelling

In de nabijheid van wegen en parkeergarages kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging die negatieve effecten voor de gezondheid kan hebben. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk). Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
	uurgemiddelde concentratie ²⁾	max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³	2010
Fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24 uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

¹⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling)

²⁾ Geldt alleen voor wegen met een verkeersintensiteit van ten minste 40.000 mvt/etmaal

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 3a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3b).

Meetregeling luchtkwaliteit 2005

Op grond van het Blk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Meetregeling is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Sluis bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 5 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

Analyse

Nieuwe functies genereren verkeer en kunnen daarom mogelijk gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling ter plaatse van het bestaande bungalowpark zullen de verkeersintensiteiten echter niet significant toenemen. Daarnaast zal de Adornisdijk, uitgaande van het Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal (zie bijlage B1.1), ter hoogte van het plangebied geen schakel vormen in de toekomstige (duurzame) kustontsluiting. De verwachting is aldus dat de verkeersintensiteiten op de dijk eveneens niet significant zullen toenemen.

Hierdoor kan zonder berekeningen worden geconcludeerd dat naar verwachting de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de beoogde ontwikkeling niet worden overschreden, mede gelet op het feit dat de achtergrondconcentratie ter plaatse reeds aan de normen voor NO₂ en fijn stof voldoet⁵⁾, exclusief de toegestane aftrek van de bijdrage van zeezout. Evenmin zal de realisering van de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een overschrijding van de normen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit legt derhalve geen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

3.4.5. Leidingen

In het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen⁶⁾. In en/of nabij het plangebied liggen wel diverse niet planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen). Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige infrastructuur.

In het kader van de realisering van de bouwplannen zal ten minste drie werkdagen voor de aanvang van eventuele graafwerkzaamheden door degene die de graafwerkzaamheden uitvoert contact moeten worden opgenomen met het KLIC⁷⁾, waarbij dient te worden gemeld waar en wanneer wordt gegraven.

Het plangebied ligt niet in een straalverbindingstracé of optisch vrij te houden pad.

⁵⁾ Indicatief zijn met behulp van het CARII-programma (versie 4.0) berekeningen uitgevoerd naar de achtergrondconcentratie ter plaatse. Deze berekeningen zijn hier niet gepresenteerd.

⁶⁾ Planologisch relevante leidingen zijn onder andere leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch (i.c. 47,5 cm);
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

⁷⁾ KLIC is het Kabel- en Leidinginformatiecentrum en heeft tot doel het nemen en bevorderen van maatregelen waardoor schade aan kabels en leidingen door uitvoering van werkzaamheden in het werkgebied van deelnemers kan worden voorkomen.

4.1. Financiële uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de financiële uitvoerbaarheid is onderzoek uitgevoerd naar de planeconomische aspecten. De initiatiefnemer heeft gegevens overlegd waaruit blijkt dat de voorgenomen investeringen in aankoop, inrichting en beheer van terrein en in de bouw van de 6 appartementen en de bedrijfswoning financieel uitvoerbaar zijn.

4.2. Handhaving

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol.

In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogt het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een inspraakbijeenkomst.

Daarnaast worden de voorschriften in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

5. Resultaten inspraak en overleg

17

5.1. Resultaten inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan (editiedatum 20 september 2005) heeft overeenkomstig het bepaalde in de Algemene Inspraakverordening vanaf 17 november 2005 gedurende een periode van vier weken ter inzage gelegen.

Tijdens de periode van terinzagelegging is een ieder, zoals ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden en natuurlijke rechtspersonen, in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren.

Op 23 november 2005 is in het gemeentehuis een inspraakbijeenkomst belegd. Een verslag van deze bijeenkomst is als bijlage 4 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Korthedshalve wordt hier naar verwezen.

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Badresidentie Le Rivage, secr. H. Wiersma, Hoofddorp, brief van 13 december 2005, ontvangen 15 december 2005

Inspraakreactie

- a. De vereniging vindt de voorgenomen bouw van de 6 appartementen niet passen in de hoofdstructuur van het bungalowpark. Een aaneengeschaakt gebouw zal het uitzicht ernstig belemmeren, doet afbreuk aan oorspronkelijke gedachte planologische en esthetische waarden van het bungalowpark. Verwacht wordt dat de waarde van de tegenoverliggende recreatiewoningen aanzienlijk in waarde zullen dalen. De vereniging wenst de huidige bestemming voor dienstverlening ten behoeve van de verblijfsrecreatie en groenvoorzieningen te handhaven. Met de voorgenomen aanpassing van de benedenverdieping van het restaurant en de bouw van een afzonderlijke dienstwoning kan wel worden ingestemd.
- b. De huidige parkeeraccommodatie is afgestemd op de behoefte aan parkeervoorzieningen voor de bezoekers van het restaurant. Bij iedere aanvullende bebouwing (bijv. de bedrijfswoning) dient derhalve ook te worden voorzien in aanvullende parkeeraccommodatie. De noodzaak hiertoe is aanwezig, omdat de betrokken projectontwikkelaar – zeer tegen de wens van de vereniging – toestaat dat een flink aantal met name voor de parkgasten bestemde parkeerplaatsen naast de tennisbaan wordt gebruikt als "vaste standplaats" voor vuilcontainers.
- c. De vereniging acht het gewenst dat de projectontwikkelaar financieel gaat bijdragen aan het onderhoud van alle algemene voorzieningen op het bungalowpark, dus ook aan die voorzieningen die op dit moment niet in zijn bezit zijn, maar waarvan noodzakelijkerwijs wel gebruik van wordt gemaakt. Daarnaast dient de projectontwikkelaar aansprakelijk te worden gesteld voor eventuele schade die het bouwverkeer aan algemene voorzieningen zoals wegen, beplanting e.d. aanbrengt.

Commentaar gemeente

- a. Allereerst wordt opgemerkt dat ter plaatse de oorspronkelijke opzet niet geheel realiseerbaar was (reeds vermeld in paragraaf 2.1). Daarom zijn in plaats daarvan op een gedeelte van het terrein een restaurant met daaronder een bedrijfswoning en een losstaand garagegebouw gerealiseerd. De huidige situatie vraagt om een stedenbouwkundige afronding. Herziening van het bestemmingsplan acht het gemeentebestuur hiervoor noodzakelijk. Ten tweede was op grond van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen een gebouw mogelijk dat voor de omgeving een aanzienlijk grotere impact had. De uitzichtsituatie was in dat plan evenmin gewaarborgd. De oorspronkelijke opzet, geregeld in genoemd bestemmingsplan, voorzag namelijk in een groot gebouw met een maximale goot of boeibordhoogte van 6 m en een maximaal bouwhoogte van 10 m. Het terrein mocht daarin voor 50% worden bebouwd. De bebouwing mocht tot op de weg, op een afstand van circa 10 m worden gebouwd. Verder waren geen bouwvoorschriften opgenomen. In de thans voorliggende 2^e herziening is een bebouwingsvrije strook gelegd aan de zijde van het park. Voor vermeende waardevermindering/schade wordt gewezen op de mogelijkheden die artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, via een afzonderlijke procedure, daarvoor biedt. In dit wetsartikel staat aangegeven dat een belanghebbende die als gevolg van (onder andere) een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden (welke redelijkerwijs niet of niet

voldoende wordt gecompenseerd en welke niet of niet geheel ten laste van betrokkene behoort) een verzoek om schadevergoeding kan indienen bij de gemeenteraad.

Ten aanzien van het verzoek om de vigerende groenbestemming te handhaven, wordt opgemerkt dat dit grotendeels het geval is. Alleen aan de zuidzijde wordt de breedte van de groenbestemming in overeenstemming gebracht met de breedte achter de bestaande woningen.

- b. Bij de nieuwe bedrijfswoning is gerekend met voldoende parkeren op eigen terrein. Nabij de bestaande garage zullen ten minste 6 extra parkeerplaatsen worden gecreëerd. Deze extra capaciteit is afgestemd op de extra parkeerbehoefte als gevolg van de zes appartementen. Daarnaast zullen de vuilcontainers worden verplaatst, zodat de onderliggende parkeerplaatsen weer kunnen worden benut door parkgasten.
- c. Deze opmerking is voor het bestemmingsplan niet relevant. Bijdragen in algemene voorzieningen door projectontwikkelaars wordt niet geregeld in bestemmingsplan, maar privaatrechtelijk. Voor eventuele schade van bouwverkeer is de projectontwikkelaar (de opdrachtgever) aansprakelijk te stellen. Deze zal de schade wellicht verhalen op de veroorzaker.

J.H. Bölling, Heerenveen, brief van ongedateerd, ontvangen 15 december 2005

Inspraakreactie

- a. De bouwvorm van bovengenoemde appartementen vindt inspreker niet passen in de architectonische stijl van de reeds bestaande recreatiewoningen: het park is nu ruim opgezet met vrijstaande en 2 onder een kapwoningen in een parkachtige opzet.
- b. Inspreker verwacht dat het uitzicht naar de dijk zal worden belemmerd en dat hun huis (Crox Houcke 75) hierdoor in waarde zal dalen.
- c. Handhaven van de huidige bestemming van de strook gelegen naast ons huis te weten: grond bestemd voor dienstverlening ten behoeve van de recreatiewoningen en groenvoorziening.
- d. De bestaande weg voorlangs de woning van inspreker wordt meer gebruikt door verkeer van en naar de appartementen en de eventueel nieuw te bouwen dienstwoning. Dit leidt tot meer geluidsoverlast en tot de nodige parkeerproblemen.
- e. Vraagtekens worden gezet bij de noodzaak van een nieuwe dienstwoning (op het perceel naast die van inspreker), aangezien de betrokken projectontwikkelaar in 2003 het beheer van het park heeft overgedragen aan De Roompot c.q. De Pannenschuur.
- f. Bezwaar wordt gemaakt tegen de betreffende woning die bestaat uit drie woonlagen en een puntdakhoogte. Het volume is niet in verhouding met de bestaande woningen en belemmert zo het uitzicht op de dijk en de groenstrook gelegen naast hun recreatiewoning.
- g. Inspreker is van mening dat de projectontwikkelaar aansprakelijk dient te worden gesteld voor eventuele door het bouwverkeer aan te brengen schade aan de weg /oprit van hun woning en aan de algemene voorzieningen zoals beplanting e.d.

Commentaar gemeente

- a. Op deze locatie waren in de oorspronkelijke opzet geen recreatiewoningen voorzien, maar bijzondere bebouwing ten behoeve van het park. Daarnaast zijn de appartementen geprojecteerd de buitenrand van het terrein, op zo groot mogelijke afstand van de recreatiewoningen en gaat het om een beperkt aantal. Het gemeentebestuur acht de nieuwe invulling ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- b. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar op de soortgelijke inspraakreactie van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Badresidentie Le Rivage (zie hiervoor).
- c. Herziening van het bestemmingsplan acht het gemeentebestuur noodzakelijk, aangezien de oorspronkelijke opzet niet realiseerbaar is gebleken. De huidige situatie vraagt om een stedenbouwkundige afronding. Overigens wordt de betreffende groenbestemming deels gehandhaafd: deze krijgt dezelfde breedte als de groenbestemming achter de woning van inspreker (5 meter).
- d. Erkend wordt dat in de nieuwe situatie de weg zal worden gebruikt als toegangsweg tot de appartementen. Gelet op de omvang van het verkeer (7 woningen maal ten hoogste 6 voertuigbewegingen) en het snelheidsregime ter plaatse (minder dan 30 km/uur) is voor deze weg geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Ook los van wettelijke normen is het gemeentebestuur van mening dat het verkeer geen een onaanvaardbare verslechtering van het woon- en leefklimaat veroorzaakt.

Ten aanzien van eventuele parkeerproblemen wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar op de soortgelijke inspraakreactie van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Badresidentie Le Rivage (zie hiervoor).

- e. De bedrijfswoning is gewenst voor het beheer en onderhoud van de "kop van het park", bestaande uit de appartementen, de tennisbaan, het parkeerterrein, de groenvoorzieningen en het aan te leggen duinbiotoop. De oorspronkelijk hiervoor gereserveerde woning in het restaurantgebouw zal komen te vervallen.
- f. De woning wordt niet gebouwd in drie lagen met kap, maar in anderhalve laag met kap. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is evenwel besloten de maximum goothoogte voor de bedrijfswoning te verlagen van 6 meter naar 4½ meter. Overigens was op grond van het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen 1^e herziening ook een dienstwoning mogelijk, op deze plaats en van dezelfde grootte. Ten aanzien van de uitzichtsituatie wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar op de soortgelijke inspraakreactie van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Badresidentie Le Rivage (zie hiervoor).
- g. Deze opmerking is voor het bestemmingsplan niet relevant. Voor eventuele schade van bouwverkeer is de projectontwikkelaar (de opdrachtgever) aansprakelijk te stellen. Deze zal de schade wellicht verhalen op de veroorzaker.

Dhr. en mevr. Rathke, brief van 14 december 2005, ontvangen 19 december 2005
(Brief niet ondertekend)

Inspraakreactie

- a. Het park Le Rivage omvat niet het restaurant, de parkeerplaatsen en de tennisbanen. Deze zijn in eigendom van Noviplan/privé-eigendom van de heer Panis. Met deze herziening wordt een park in een park gecreëerd. Het recreatiewoningenpark Le Rivage is door Noviplan verkocht aan de Pannenschuur/Roompot. Daarmee is er geen motief meer om de straten in het park te benutten voor verdere bouwvoornemens of deze moet ten goede komen aan het park.
- b. Het park heeft geen baat bij de voorgenomen ontwikkeling. Insprekers verwachten alleen nadelige gevolgen van de bouwplannen. De toegezegde maatregelen van Noviplan (beperken lichthinder en afscherming) worden niet aangebracht. Insprekers vragen zich af hoe een en ander er uit zal zien wanneer de plannen van Noviplan doorgang vinden. Insprekers wonen direct tegenover het plangebied (Crox Houcke 62) en hebben de laatste jaren toenemende problemen met de verhuur van de woning, vanwege de overlast van autoverkeer van restaurantgasten. Insprekers zijn van mening dat het terrein van Noviplan een eigen toegang (los van het Park Le Rivage) moet hebben, een duidelijke begrenzing en (zomer en winter) een groenblijvende afscherming.
- c. Insprekers willen in ieder geval niet nog een seizoen met overlast van bouwactiviteiten, aangezien het eigendom van Noviplan sinds 2000 wordt gebruikt als bouwplaats. Inspreker verzoeken niet alleen met de belangen van Noviplan, maar ook met de belangen van de andere eigenaren rekening te houden.

Commentaar gemeente

- a. Kern van de zaak is dat het gemeentebestuur de voorgenomen ontwikkeling planologisch aanvaardbaar acht. Het terrein zal namelijk worden gebruikt voor verblijfsrecreatie (appartementen) en dagrecreatie (restaurant). De horecavoorziening kan ook worden gebruikt door de gasten op het park. Noch de functies, noch de stedenbouwkundige invulling van het terrein doen onevenredige afbreuk aan het karakter van het park. De veranderde eigendomssituatie is voor het gemeentebestuur geen argument om tegen de voorgenomen ontwikkeling van het terrein te zijn.
- b. Noviplan erkent dat toegezegde afschermingsmaatregelen inderdaad nog niet zijn aangebracht. Deze zullen alsnog worden uitgevoerd. Concreet betekent dit dat tegenover woning van insprekers, tussen het parkeerterrein en de weg, een groenblijvende afscherming (haag) zal worden aangelegd, waarmee overlast van auto's zal verminderen. In overleg met de gemeente is voorts besloten om het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen. De betreffende strook is uit de verkeersbestemming gehaald en alsnog bestemd tot Groenvoorzieningen. Een eigen toegang(sweg) van de appartementen is niet realiseerbaar vanwege de aanwezigheid van de garage. Een extra toegang vanaf de Adornisdijk is uit oogpunt van verkeersveiligheid niet gewenst.

Overigens zijn bij de gemeente geen klachten vanuit het park bekend over de restaurantvoorziening/-bezoekers

- c. Aan enige overlast van bouwactiviteiten kan niet worden ontkomen. Uiteraard wordt wel gestreefd om de overlast, zeker in het hoogseizoen, tot een minimum te beperken.

5.2. Resultaten overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan (editiedatum 20 september 2005) bij brief van 21 september 2005 aan de volgende instanties voorgelegd met het verzoek te reageren:

1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO) in Middelburg;
2. Waterschap Zeeuws-Vlaanderen in Terneuzen;
3. Delta N.V. in Middelburg;
4. Gasunie;
5. Rijksdienst voor Oudheidkundig bodemonderzoek in Amersfoort;
6. Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) in Middelburg.

Van de instantie onder 3 is geen reactie ontvangen. Aangenomen wordt dat deze instantie met het plan kan instemmen.

Hieronder zijn de ingekomen brieven kort samengevat en van een gemeentelijke overweging voorzien. Ten slotte is aangegeven of en zo ja hoe het bestemmingsplan wordt aangepast.

1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (brief van 2 juni 2004)

Overlegreactie

- a. De commissie verzoekt aandacht te schenken aan de streekplanuitwerking Categorisering van wegen. De Adornisdijk is een weg met een doorgaande plattelandsfunctie. Langs deze weg gelden in principe waarborgzones van 20 meter aan beide zijden van de weg (ten opzichte van de as van de weg). Het waarborgingsbeleid is er op gericht om nieuwe onomkeerbare veranderingen of (planologische) ontwikkelingen direct langs de weg tegen te gaan of indien zich kansen voordoen bestaande tegenstrijdigheden met de verkeersplanologische functie te elimineren.
- b. Verzocht wordt aandacht te schenken aan de onderlinge afstemming van de bestemmingen horeca en de verblijfsrecreatie. Verblijfsrecreatie wordt volgens het streekplan wat betreft de daaraan te stellen milieukwaliteitseisen gelijkgesteld met permanente bewoning. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering is de richtafstand tussen restaurants en een rustige woonwijk 30 meter. Aan te houden afstanden dienen gemotiveerd te worden.
- c. Verzocht wordt te concretiseren hoe in casu het principe rood voor groen is toegepast. Verwezen wordt naar de streekplanherziening West Zeeuws Vlaanderen (normbedrag). Er is voor het uitbreidingsplan voor recreatie meerwaarde aan landschap in het gebied gerealiseerd. Wij verzoeken u tevens aan te geven hoe de aanleg van het duinbiotoop i.c. gewaarborgd is.
- d. Overeenkomstig de circulaire van de commissie van 15 oktober 2003 dient als bijlage bij het bestemmingsplan een overzichtslijst van de verleende vrijstellingen (artikel 15, 17 en 19 van de WRO) worden gevoegd met vermelding van de datum, de locatie inzake de verleende vrijstelling en het onderwerp van de vrijstelling.
- e. Volgens de waterkansenkaarten zijn binnen het plangebied ruime mogelijkheden voor infiltratie in de bodem. Er dient te worden nagegaan of de mogelijkheid aanwezig is om te infiltreren in de bodem. Verder dient te worden nagegaan of er mogelijkheden zijn voor het hergebruik van water. Verzocht wordt de basisinspanning voor de riolering in de planperiode te realiseren door, naast het creëren van extra berging, ten minste 6% van het huidige verhard oppervlak af te koppelen, mits dit niet strijdig is met de milieudoelstellingen. Bij nieuwbouw dient minimaal een afkoppelpercentage te worden behaald van 60%.
- f. Verzocht wordt het wateradvies van het waterschap op te nemen.
- g. De paragraaf 3.3.2. Archeologie van de plantoelichting dient te worden aangevuld voor wat betreft de PM Posten (reactie ROB/SCEZ).
- h. De Wet geluidhinder wordt per 1 maart 2006 (voorzien datum) gewijzigd. In het kader van overgangsrecht is daarbij geregeld dat lopende procedures worden afgerond volgens de huidige wet. Een bestemmingsplanprocedure geldt als "lopend" indien het ontwerpbe-

stemmingsplan op het moment van het in werking treden van de wijziging van de wet ter inzage ligt (heeft gelegen). Een verzoek om een hogere grenswaarde "loopt" op het moment dat de gemeente het voornemen tot het indienen van een verzoek bekend heeft gemaakt. Bij procedures die nog niet "lopend" zijn moet de gemeente handelen volgens de nieuwe wetgeving. Dit betekent dat de gemeente zelf bevoegd gezag is voor het verlenen van de hogere grenswaarden. Aanbevolen wordt na te gaan hoe ver het plan staat bij het van kracht worden van de komende wijziging van de Wet geluidhinder.

- i. Gewezen wordt op het in voorbereiding zijnde (concept) IntegraalOmgevingsplan (IOP). Het concept IOP behelst mede een herziening van het streekplan Zeeland. Geadviseerd wordt het (voor)ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan het (concept) IOP. Nadat het IOP in werking is getreden, vormt dit plan namelijk het provinciale toetsingskader voor de beoordeling van gemeentelijke plannen en verzoeken om afgifte van verklaringen van geen bezwaar.

Commentaar gemeente

- a. Over dit onderdeel van de overlegreactie heeft contact plaatsgevonden met het Waterschap, de wegbeheerder van de Adornisdijk. Van een absoluut bouwverbod is namelijk geen sprake. Het Waterschap kan ontheffing verlenen van het in de Wegenverordening Zeeland geregelde verbod om binnen de waarborgingszone te bouwen. Omdat het Waterschap geen overwegende bezwaren heeft tegen het bouwplan, is op 6 oktober 2006 ontheffing verleend en behoeft het bestemmingsplan op dit punt geen aanpassing.
- b. Maatgevend aspect voor de richtafstand van 30 meter uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering is het aspect geur. De afstand van de schoorsteen van het restaurant tot de dichtsbijzijnde recreatiewoning bedraagt 20 meter. Ten aanzien van het aspect geluid is in de VNG-brochure bij restaurants de richtafstand van 10 meter opgenomen. De werkelijke afstand zal circa 5 meter bedragen. Opgemerkt wordt dat het in de VNG-brochure uitdrukkelijk gaat om indicatieve afstanden. In een concrete situatie dient de werkelijk aan te houden afstand nader te worden bepaald. Hiervoor wordt gekeken naar de van toepassing zijnde milieuwetgeving. Voor het restaurant zijn de bepalingen uit de AMvB "Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer" van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen om geluid- en geurhinder te voorkomen. Het besluit geeft geen richt- of normafstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van de omliggende woonbebouwing. In de AMvB wordt uitgegaan van het toepassen van de Best Beschikbare Technieken. Er wordt vanuit gegaan er vanuit dat het restaurant zal voldoen aan de voorschriften uit de AMvB. Op de schoorsteen zal een geurfilter worden geplaatst. De toekomstige zuidgevel van het restaurant wordt geluiddicht uitgevoerd. Gelet hierop en gegeven de beperkte bedrijfsgrootte, acht het gemeentebestuur een kortere afstand dan de richtafstand uit de VNG-brochure aanvaardbaar. Overigens is naar aanleiding van deze inspraakreactie het bouwvlak met de bestemming V6 5 meter teruggelegd, zodat ter plaatse geen appartementen kunnen worden gerealiseerd.
- c. Een overeenkomst "rood voor groen" is afgesloten voor 6 x € 600,-. In dit maatwerkcontract is ook de aanleg van het duinbiotoop gewaarborgd.
- d. Voor het plangebied zijn na de vaststelling van het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen 1H geen vrijstellingen op grond van artikel 15, 17 en 19 WRO verleend. Eventuele nieuwe vrijstellingen worden toegevoegd als losse bijlage bij het bestemmingsplan.
- e. In paragraaf 3.1 is aangegeven waarom infiltratie niet mogelijk is. De waterkanssenkaarten zijn voor het plangebied wellicht niet correct. Ten aanzien van de mogelijkheden van hergebruik van water wordt opgemerkt dat de gemeente wel kan stimuleren maar niet van de eigenaar eisen. De basisinspanning is een inspanningsverplichting door de gemeente die geldt voor alle kernen. Er wordt voor de gehele gemeente pas aan voldaan in 2015. Voor Nieuwvliet-Bad staan geen maatregelen gepland om de basisinspanning te halen. Er staan alleen maatregelen gepland ter verbetering structuur riolering en voorkomen van wateroverlast.

Ook het afkoppelen (6% van huidig verhard oppervlak afkoppelen/afkoppelpercentage 60%) is een standaardgegeven waar op wordt gelet bij het halen van de basisinspanning. Het dakoppervlak wordt aangesloten op de HWA-riolering van het (verbeterd) gescheiden stelsel (zie paragraaf 3.1). Het hemelwaterriool mondt uit op de sloot.

Ter informatie nog het volgende. Het park Le Rivage / Crox Houcke is geen gemeentelijk eigendom. Het gescheiden stelsel is aangelegd als verbeterd gescheiden stelsel. Omdat de pomp van het gemaal (eigendom gemeente) de hoeveelheid hemelwater niet kon ver-

werken zijn de koppelingen door gemeentewerken tussen HWA en DWA dichtgezet zodat het nu als volledig gescheiden rioolsysteem fungeert. Daardoor wordt 100% van het hemelwater via de overstort naar het oppervlaktewater getransporteerd.

Omdat de gemeente in feite niets heeft te vertellen over de riolering en de koppelingen tussen HWA en DWA op het park zou de eigenaar deze koppelingen zo ongedaan kunnen maken. Waardoor er in de praktijk ongeveer 50% van het hemelwater naar het oppervlaktewater zal stromen.

- f. In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro is door het Waterschap ook het wateradvies uitgebracht. Het Waterschap is akkoord met de in deze toelichting opgenomen waterparagraaf.
- g. De Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland heeft aangegeven geen gebruik te willen maken van de mogelijkheid tot inspraak. De betreffende passages zijn uit de toelichting geschrapt.
- h. Deze opmerking is niet relevant omdat er geen hogere grenswaarden nodig zijn (zie paragraaf 3.4.3.).
- i. De toelichting (bijlage 1) is geactualiseerd. In de planvoorbereiding is/wordt hiermee rekening gehouden. Aanpassing van het (voorontwerp)bestemmingsplan is in verband met het geactualiseerde provinciaal ruimtelijk beleid niet nodig gebleken.

2. Waterschap Zeeuws-Vlaanderen in Terneuzen;

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

3. Delta N.V. in Middelburg;

Geen reactie

4. Gasunie

In het plangebied zijn geen leidingen of stations van de Gasunie aanwezig.

5. Rijksdienst voor Oudheidkundig bodemonderzoek in Amersfoort;

Daar er geen archeologische rijksbelangen in het geding zijn in het plangebied, zal de provinciaal archeoloog (i.c. de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland) de verdere advisering in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro verzorgen.

6. Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) in Middelburg

De stichting maakt geen gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het voorontwerpplan. Verwezen wordt naar de Archeologische monumentenkaart voor Zeeland en de Indicatieve kaart archeologische waarden.

5.3. Ambtshalve aanpassingen

Na de inspraak- en overlegprocedure is uit ambtshalve overwegingen besloten de plankaart en de voorschriften op enkele onderdelen te wijzigen. De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt.

Plankaart

Plangrens

Voor de duidelijkheid is een strook van 5 m aan de zuidzijde van het plangebied, die in de 1^e herziening van het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen is bestemd tot groenvoorzieningen, binnen de plangrens van de 2^e herziening getrokken. De gronden blijven overigens bestemd voor groenvoorzieningen.

Groenvoorzieningen en Verblijfsrecreatie

De zuidelijke grens van het bestemmings- en bouwvlak voor de appartementen is 5 m in zuidelijke richting verschoven. De breedte van de groenvoorzieningen aan de zuidzijde van het plangebied is hierdoor over de gehele lengte gelijk (5 meter).

Crox Houcke 13

Bij het gemeentebestuur is een verzoek binnengekomen voor het uitoefenen van een verhuurannex onderhoudsbedrijf op het perceel Crox Houcke 13 en het permanent mogen bewonen van de recreatiewoning als bedrijfswoning en op hetzelfde adres. Het gemeentebestuur is be-

reid aan het verzoek tegemoet te komen en de activiteiten in het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen mogelijk te maken. Hierdoor kunnen de activiteiten worden gelegaliseerd. De navolgende overwegingen liggen aan het besluit om medewerking te verlenen ten grondslag.

- De genoemde bedrijfsactiviteiten worden al geruime tijd op het perceel uitgeoefend en ook de woning wordt permanent bewoond. Legalisering van de permanente bewoning van de recreatiewoningen is niet in strijd met het gemeentelijk beleid inzake permanente bewoning van de recreatiewoningen. Conform het beleid van de Minister van VROM geldt een peildatum van 31 oktober 2003. Dit houdt in dat een ieder die vóór deze datum permanent woonachtig was in een recreatiewoning in aanmerking komt voor een persoonsgebonden beschikking. Deze beschikking is op 7 december 2004 afgegeven. Een persoonsgebonden beschikking is aldus niet mogelijk. Regeling in het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Thans is overname van het bedrijf en continuering van bedrijfsvoering aan de orde. Uit praktisch oogpunt is het gewenst dat de woning daarbij als bedrijfswoning kan worden gebruikt.
- Er hebben de gemeente tot op heden geen klachten van omwonenden bereikt over de bedrijfsactiviteiten.
- De bedrijfsactiviteiten hebben een functionele binding met het recreatiewoningenterrein Le Rivage.

Het verhuur- annex onderhoudsbedrijf is aan de plankaart toegevoegd en daarin bestemd tot Verblijfsrecreatie, subbestemming dienstverlening en beheer en Tuin. Binnen de opgenomen verblijfsrecreatieve bestemming is ten hoogste één dienstwoning toegestaan.

Voorschriften

In de begripsbepaling voor centrale bedrijfsmatige exploitatie is het woord "permanent" geschrapt, aangezien dit woord tot verwarring leidt. Het woord voegt niet iets wezenlijks toe en kan aldus worden gemist. Van belang is dat de recreatieve gebruiksmogelijkheden van de recreatiewoningen blijvend zijn veiliggesteld. Naast het bestemmingsplan is dit ook geregeld in met maatwerkcontract tussen ontwikkelaar en gemeente.

B1.1. Nota Ruimte

Algemeen

Deze nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte is de economische vitaliteit als belangrijk speerpunt opgenomen. Vitaliteit van het platteland moet worden versterkt door onder andere vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden.

De verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit van het landschap ligt bij provincies en gemeenten. "Ontwikkelen met kwaliteit" is voor ruimtelijke plannen één van de doelen.

Nationaal Landschap

West Zeeuws- Vlaanderen 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 beheerd worden, en waar mogelijk versterkt worden. In samenhang hiermee zal de toeristisch- recreatieve betekenis moeten toenemen. 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-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.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen nationale landschappen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt.

B1.2. Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (vastgesteld 30 juni 2006)

Algemeen

Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op de toekomstige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Daarnaast vormt het plan op het gebied van de fysieke leefomgeving het provinciale beoordelingskader voor medeoverheden, organisaties en burgers binnen de kaders en spelregels die wettelijk zijn vastgesteld.

Duurzame ontwikkeling is daarin het centrale uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zeeland. In het algemeen wordt ingezet op zowel het bieden van ruimte voor dynamiek/ontwikkeling als ook op behoud en versterking van omgevingskwaliteiten.

Ambitie voor de recreatie

Beleid

Doel en inzet van het provinciaal beleid is het geven van een flinke kwaliteitsimpuls aan de recreatiesector. Sleutelwoorden hierbij zijn ambitie, innovatie, nieuwe initiatieven en extra ruimtebeslag. Doordat ook hier sprake moet zijn van Duurzaam Ontwikkelen dient deze kwaliteitsimpuls gelijktijdig gepaard te gaan met een investering in de omgevingskwaliteiten en een herstructurering of transformatie van gebieden en locaties waar het toekomstperspectief minder is. Deze integrale opgave is voor de provincie een van de speerpunten in het omgevingsbeleid.

De toekomstige recreant zal een ander toeristisch product vragen, onder andere een meer luxe verblijf en een gedifferentieerder aanbod..

Toetsing

In paragraaf 1.1. is aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan onder andere tot doel heeft opwaardering van het bestaande restaurant mogelijk te maken (kwaliteitsimpuls). De appartementen zijn gewenst omdat de oorspronkelijke opzet niet realiseerbaar is gebleken en het gebied vraagt om een ruimtelijke en stedenbouwkundige afronding. Er is geen sprake van een

extra ruimtebeslag; de appartementen zijn geprojecteerd op gronden die in de 1^e herziening van het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen ook al een verblijfscreatieve bestemming hebben. De investering in omgevingskwaliteiten is gewaarborgd met de "rood-voor-groen"-regeling en met de aanleg van het duinlandschap.

De appartementen voorzien in de vraag naar een meer gedifferentieerder aanbod.

Concentratie uitgangspunt

Beleid

Uitgangspunt bij de grootschalige recreatieve ontwikkeling blijft concentratie. Op de locatie van de recreatieconcentraties en direct daar aansluitend, worden ontwikkelingen in de recreatiesector planologisch gestimuleerd.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkelingen zijn geheel geprojecteerd binnen de contouren van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen.

Bedrijfsmatige verblijfsrecreatieve exploitatie

Beleid

Bij nieuwvestiging en na het realiseren van kwaliteitsverbetering zal de bedrijfsmatige exploitatie gegarandeerd moeten zijn. Ook zal de exploitant verantwoordelijk moeten zijn voor het voorkomen van permanente bewoning. Dit moet contractueel worden vastgelegd, zodat er geen ongewenste vormen van uitponing op zullen treden en er garanties zijn voor het nakomen van de private afspraken. Hierbij kan het zoal gaan om de bijzonderheid van het product en de daarbij behorende voorzieningen, de landschappelijke inpassing en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het principe van verevening.

Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan

Toetsing

De eis van bedrijfsmatige exploitatie is in voorliggend bestemmingsplan en contractueel vastgelegd. De appartementen mogen niet permanent worden bewoond.

Landschap

Beleid

Inpassen van nieuwe elementen en ontwikkelingen (onder ander recreatieterreinen) moeten aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap en mogen het bestaande landschap niet verstoren. Op welke wijze deze landschappelijke inbedding vorm gegeven moet worden hangt af van het bestaande landschap en van de vormgeving van het specifieke plan. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap. Elke ontwikkeling is anders qua aard en schaal en elk landschapstype stelt andere eisen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is ingebed in het bestaande recreatiewoningenterrein Le Rivage. Er is geen sprake van een extra ruimtebeslag. De recreatiewoningen worden in een kleinschalig duinlandschap gebouwd.

Gebiedsgerichte projecten

Beleid

Tot slot is voor West Zeeuws-Vlaanderen het gebiedsplan "Natuurlijk Vitaal" vastgesteld. Dit gezamenlijk opgestelde gebiedsplan blijft, binnen de kaders van dit omgevingsplan, de leidende visie op dit gebied.

Toetsing

Onder B1.3 van deze bijlage wordt ingegaan op het gebiedsplan. De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen dit gebiedsplan.

B1.3 Regionale en gemeentelijke visies en beleidskader

Recreatievisie West Zeeuwsch-Vlaanderen (2000)

De voormalige gemeenten Sluis-Aardenburg en Oostburg hebben met het toeristisch-recreatieve bedrijfsleven en intermediairs uit de recreatieve sector een streefbeeld voor 2010 opgesteld om de toeristisch-recreatieve ontwikkeling te initiëren, stimuleren en te bewaken.

Projectvoorstel "Het land achter de duinen"

In de recreatievisie zijn zeven projectvoorstellen opgesteld, die elk op hun eigen wijze inspelen op trends in recreatie en toerisme welke van belang zijn en/of worden voor West Zeeuws-Vlaanderen. Voor het initiatief is het projectvoorstel "Het land achter de duinen" relevant. In dit voorstel zijn de geulen en kreken de dragers van het landschap. Hier is het streven gericht op minder landbouw en meer beleefbare natuur en landschap en ruimte voor kwalitatieve recreatieve groei. Het gebied achter de kust wordt meer voor recreatief medegebruik opengesteld.

Ruimte voor recreatie

Aan productdifferentiatie, anderen vormen van verblijf en meer ruimte, zal blijvend en continu aandacht besteed moeten worden. Er is meer ruimte nodig voor de verblijfsrecreatie. Deze ruimte is vooral noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de veranderende vraag van de recreant en de groei van het aantal overnachtingen en manifesteert zich met name in de ruimte die nodig is voor de kampeersector. Ten aanzien van Recreatiewoningen is bepaald dat het gemeentelijk beleid geen mogelijkheden biedt voor uitbreiding van recreatiewoningen met uitzondering van het:

- gebied ten noorden van de kern Sluis in het ontwikkelingsgebied van de Zwincorridor;
- gebied ten zuiden van Cadzand-Bad;
- gebied ten noorden van de kern Nieuwvliet.

Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal" (juli 2004)

Doel gebiedsplan

Het Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal"⁸⁾ heeft betrekking op het buitengebied van de gemeente Sluis. De kern van het plan is een integrale visie over hoe een kwaliteitsimpuls aan dit gebied kan worden gegeven voor gezonde economische pijlers in een aantrekkelijke omgeving. Verandering is namelijk noodzakelijk om een neerwaartse spiraal van minder werkgelegenheid, trek van inwoners naar elders en een lager voorzieningenniveau (leefbaarheid) en de sluipende achteruitgang van landschap en natuur te stoppen.

Het gebiedsplan, dat een hoog ambitieniveau heeft, geldt voor de jaren 2003 tot en met 2018 en is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Gebiedscommissie West Zeeuwsch-Vlaanderen, waarin zijn vertegenwoordigd de gemeente, de provincie, het Waterschap, rijkswaterstaat, de sectoren recreatie, landbouw, natuur en milieu en het bedrijfsleven.

In de visie op het gebied zijn verschillende thema's van Economie en Ruimtelijke Kwaliteit meegenomen. Binnen deze thema's zijn visie geformuleerd ten aanzien van onder andere recreatie en toerisme, landschap en cultuurhistorie.

Visie recreatie en toerisme

Voor Recreatie en Toerisme wordt de impuls voor de toekomst gezocht in het maken van een kwaliteitsslag naar (ver)nieuw(d)e kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties, campings met grotere standplaatsen, en goed landschappelijk ingepaste en hoogwaardiger recreatiewoningen waar de recreant om vraagt.

"Visie landschap en cultuurhistorie: Rood voor groen"

In het gebiedsplan wordt het principe "rood voor groen" toegepast. Dit houdt in, dat (nieuwe of uitbreidings)plannen voor de (rode) economische functies, zoals recreatie, bedrijvigheid en wonen, door de overheid enkel worden gesteund of toegestaan indien meerwaarde aan natuur en landschap in het gebied is gerealiseerd. Er dienen dus tevens investeringen in groen plaats te vinden. De rode functie wordt pas gerealiseerd, nadat zeker is gesteld, dat de onlosmakelijk

⁸⁾ Vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 13 juli 2004

met dit project verbonden extra groene functies totstandkomen. Voor recreatieondernemers is de richtlijn al specifiek gedefinieerd:

- Per bruto hectare ruimtebeslag wordt een bedrag van € 34.000,- door de recreatieondernemer bijgedragen in de kosten van inrichting van de openbaar toegankelijke recreatienatuur of duinstruweel. De recreatieondernemer heeft de alternatieve mogelijkheid op eigen terrein openbaar toegankelijke recreatienatuur of duinstruweel aan te leggen. Planologische medewerking kan enkel worden gegeven na overeenstemming over de bijdrage rood voor groen middels een contract. Het hiervoor genoemde bedrag ligt gedurende vijf jaar vast, daarna wordt jaarlijks indexering toegepast. De gemeenteraad dient een bestemmingsreserve in te stellen waarin de bijdrage van de recreatieondernemers wordt gestort. Deze bijdrage wordt uitsluitend gebruikt voor de aanleg en inrichting van recreatienatuur of duinstruweel, en indien mogelijk in aansluiting op de individuele ondernemersplannen van de recreatieondernemers.

Voorts geldt als randvoorwaarde voor recreatieve verblijven dat permanente bewoning van recreatieverblijven wordt voorkomen. Daarbij hoort het in de bestemming opnemen van de eis van bedrijfsmatige exploitatie en de plicht van de gemeente in een maatwerkcontract met de initiatiefnemer regels op te nemen die erop gericht zijn blijvend de recreatieve gebruiksmogelijkheden veilig te stellen.

Bijlage 2. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

1

Milieuozonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuozonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuozonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden⁹⁾, deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. **"lichte horeca"**: Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.

In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

⁹⁾ Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, fast-foodrestaurants met afhaalservice per auto, en dergelijke
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur en dergelijke. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Bijlage 3. Invoergegevens en resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 1

standaard rekenmethode 1v1.03

11-5-2005 14.44.47

verbl.recr.terreinen 2H		710.5493.02
Ontvanger	: begane grond	Waarneemhoogte [m] : 1,5
Omschrijving	: nieuwe woningen	
Rijlijn	: Adornisdijk	
Wegdekhoogte [m]	: 3,0	Afstand horizontaal [m] : 13,0
Verhardingsbreedte [m]	: 2,8	Afstand schuin [m] : 13,2
Bodemfactor [-]	: 0,62	Afstand kruispunt [m] : 0,0
Objectfractie [-]	: 0,00	Afstand obstakel [m] : 0,0
Zichthoek [grad]	: 127	
Wegdektype [-]	: Fijn - Fijn asfalt (dab 0/16 - referentiewegdek)	
		Q_etmaal : 1200,00
		% Daguur : 6,70
		% Avonduur : 0,00
		% Nachtuur : 0,00

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	1,00	0,00	0,00	60	47,84	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,10	0,00	0,00	60	66,82	0,00	0,00
3	Middelzware Motorvoertuigen	6,00	0,00	0,00	60	60,98	0,00	0,00
4	Zware Motorvoertuigen	1,90	0,00	0,00	60	58,86	0,00	0,00
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	0,00	0,00		68,38	--	--
	C_optrek					--	--	--
	C_wegdek					0,00	0,00	0,00

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,00	LAeq, dag	: 55,01
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 0,00
D_afstand	: 11,21	LAeq, nacht	: 0,00
D_lucht	: 0,10	Etmaalwaarde excl. Art.6 (103)	: 55
D_bodem	: 1,72	Etmaalwaarde incl. Art.6 (103): 5,0 dB(A):	50
D_meteo	: 0,34	Lden	: 52,00

verbl.recr.terreinen 2H

710.5493.02

Ontvanger	:	eerste verdieping	Waarneemhoogte [m]	:	4,5
Omschrijving	:	nieuwe woningen			
Rijlijn	:	Adornisdijk			
Wegdekhoogete [m]	:	3,0	Afstand horizontaal [m]	:	14,4
Verhardingsbreedte [m]	:	2,8	Afstand schuin [m]	:	14,4
Bodemfactor [-]	:	0,65	Afstand kruispunt [m]	:	0,0
Objectfractie [-]	:	0,00	Afstand obstakel [m]	:	0,0
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	Fijn	- Fijn asfalt (dab 0/16 - referentiewegdek)		
			Q_etmaal	:	1200,00
			% Daguur	:	6,70
			% Avonduur	:	0,00
			% Nachtuur	:	0,00

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	1,00	0,00	0,00	60	47,84	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,10	0,00	0,00	60	66,82	0,00	0,00
3	Middelzware Motorvoertuigen	6,00	0,00	0,00	60	60,98	0,00	0,00
4	Zware Motorvoertuigen	1,90	0,00	0,00	60	58,86	0,00	0,00
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	0,00	0,00		68,38	--	--
	C_optrek					--	--	--
	C_wegdek					0,00	0,00	0,00

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,00	LAeq, dag	:	54,97
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	0,00
D_afstand	:	11,60	LAeq, nacht	:	0,00
D_lucht	:	0,11	Etmaalwaarde excl. Art.6 (103)	:	55
D_bodem	:	1,47	Etmaalwaarde incl. Art.6 (103): 5,0 dB(A):	:	50
D_meteo	:	0,24	Lden	:	51,96

verbl.recr.terreinen 2H

710.5493.02

Ontvanger

Omschrijving

: tweede verdieping

: nieuwe woningen

Waarneemhoogte [m]

:

7,5

Rijlijn

:

Adornisdijk

Wegdekhoogete [m]

:

3,0

Afstand horizontaal [m]

:

14,2

Verhardingsbreedte [m]

:

2,8

Afstand schuin [m]

:

14,7

Bodemfactor [-]

:

0,65

Afstand kruispunt [m]

:

0,0

Objectfractie [-]

:

0,00

Afstand obstakel [m]

:

0,0

Zichthoek [grad]

:

127

Wegdektype [-]

:

Fijn

-

Fijn asfalt (dab 0/16 - referentiewegdek)

Q_etmaal

:

1200,00

% Daguur

:

6,70

% Avonduur

:

0,00

% Nachtuur

:

0,00

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	1,00	0,00	0,00	60	47,84	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,10	0,00	0,00	60	66,82	0,00	0,00
3	Middelzware Motorvoertuigen	6,00	0,00	0,00	60	60,98	0,00	0,00
4	Zware Motorvoertuigen	1,90	0,00	0,00	60	58,86	0,00	0,00
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	0,00	0,00		68,38	--	--
	C_optrek					--	--	--
	C_wegdek					0,00	0,00	0,00

Resultaten in dB(A)

C_reflectie

:

0,00

LAeq, dag

:

55,00

C_zichthoek

:

0,00

LAeq, avond

:

0,00

D_afstand

:

11,68

LAeq, nacht

:

0,00

D_lucht

:

0,11

Etmaalwaarde excl. Art.6 (103)

:

55

D_bodem

:

1,41

Etmaalwaarde incl. Art.6 (103): 5,0 dB(A):

:

50

D_meteo

:

0,18

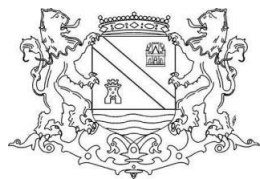
Lden

:

51,99

Bijlage 4. Verslag inspraakbijeenkomst

1



Gemeente Sluis

Verslag

Pag. 1/35

Sector / Stafafdeling	Afdeling	Nr. verslag	Opgesteld door	Datum vergadering
R&W	ONTW	001	T. de Koster	23 november 2005
Verslag van	Inspraakbijeenkomst "Verblijfsrecreatieterreinen 2e herziening"			
Aanwezig				Kopie aan
FJ de Braal W. Panis R de Boer (gemeente Sluis) T de Koster (gemeente Sluis)				Aanwezigen
Afwezig				

Nr.	Verslag	Actie door
1.	Dhr. De Boer opent om 19:00 uur de inspraakbijeenkomst.	
2.	Door dhr. De Boer wordt de verdere procedure van het bestemmingsplan uitgelegd en de inspraakmogelijkheden aangegeven.	
3.	Dhr. Panis vraagt of er in het restaurant van het plan ook andere zaken zoals een traiteur of een afhaal zich mogen vestigen. Dit mag, in het restaurant mogen zich lichte tot middelzware bedrijven vestigen tot maximaal categorie 2, hieronder vallen ook een traiteur, of een afhaalrestaurant. In de bijlage van het plan staat welke categorieën en soorten horecabedrijven zich mogen vestigen.	
4.	Dhr. Panis vraagt of de centrale bedrijfsmatige exploitatieovereenkomst ook als privé-persoon kan worden afgesloten. Hier zal dhr. Panis nader over worden ingelicht.	Gem. Sluis
5.	Nadat er geen reacties meer zijn sluit dhr. De Boer de bijeenkomst.	

Aanpassing voorschriften in het kader van de 2^e herziening van het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen - gemeente Sluis

1

De planvoorschriften van het in 1990 vastgestelde en in 1991 gedeeltelijk goedgekeurde bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen zijn onverkort van toepassing. De rechtsgeldige voorschriften worden in het kader van de 2^e herziening evenwel op de navolgende punten aangepast.

I. Aan artikel 1 lid 9 wordt een sublid toegevoegd, luidende:

"d Van bouwwerken op kaartblad 7: de hoogte van de weg ter plaatse van de woning Crox Houcke 62."

II. Aan artikel 1 worden twee nieuwe leden toegevoegd, luidende:

"24. Centrale bedrijfsmatige exploitatie:
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een gezamenlijk beheer en exploitatie van recreatiewoningen, gericht op het bieden van - wisselende - recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden.

25. Staat van Horeca-activiteiten:
de Staat van Horeca-activiteiten 1997 die van deze voorschriften deel uitmaakt."

III. Van hoofdstuk I wordt artikel 4 ingetrokken en opnieuw vastgesteld, luidende:

"Artikel 4 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Geringe afwijkingen

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II terzake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

2. Vrijstelling wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken."

IV. Aan hoofdstuk I worden een nieuw artikel 4A toegevoegd, luidende:

"Artikel 4A Algemene wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot."

V. artikel 10 lid 1 wordt sublid a ingetrokken en opnieuw vastgesteld, luidende:

VI. artikel 11 lid 1 wordt sublid a ingetrokken en opnieuw vastgesteld, luidende:

- "a. op de gronden zonder subbestemming:
1. voor zover gelegen op de kaartbladen 1 tot en met 6: verblijfsrecreatie in recreatiewoningen;
 2. voor zover gelegen op kaartblad 7: verblijfsrecreatie in recreatiewoningen; uitsluitend met een centrale bedrijfsmatige exploitatie;"

VII. Aan hoofdstuk II worden twee nieuwe artikelen 20A en 20B toegevoegd, luidende:

"Artikel 20A Horecadoeleinden (H)

Doeleindenomschrijving

- a. De gronden op de kaart aangewezen voor Horecadoeleinden (H) zijn bestemd voor:
- b. horecabedrijven, behorende tot ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. bij deze doeleinden horende voorzieningen zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water;

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan;
- b. bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

Artikel 20B Garages en bergplaatsen (G)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Garages (G) zijn bestemd voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor de handel of enige andere bedrijfsuitoefening bestemde goederen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde."

VIII. Van hoofdstuk III wordt artikel 24 ingetrokken en opnieuw vastgesteld, luidende:

"Artikel 24 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 17 lid 3a;
 - artikel 19 lid 3a;
 - artikel 21 lid 1;
- is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

IX. Aan de voorschriften wordt de Staat van Horeca-activiteiten 1997 toegevoegd.

Bijlage 2: Situatietekening recreatiewoningen

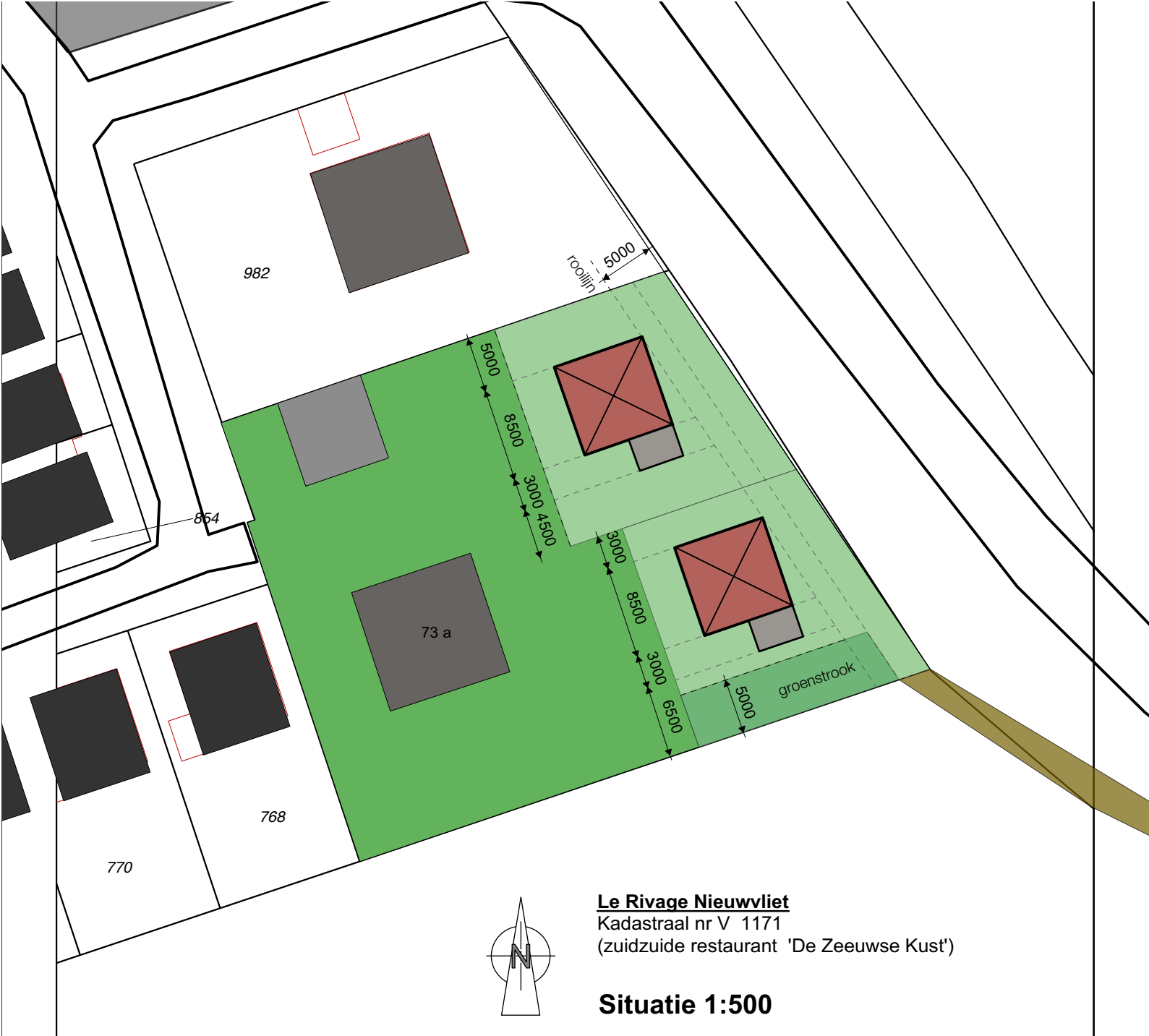
SITUATIETEKENINGEN 1:500



Le Rivage Nieuwvliet

Kadastraal nr V 1171
(zuidzijde restaurant 'De Zeeuwse Kust')

Kadastraal nr V 1016
(noordzijde restaurant 'De Zeeuwse Kust')



Gevelaanzichten Adornisdijk 1:500



Cadzandseweg 49
4504 AM Nieuwvliet

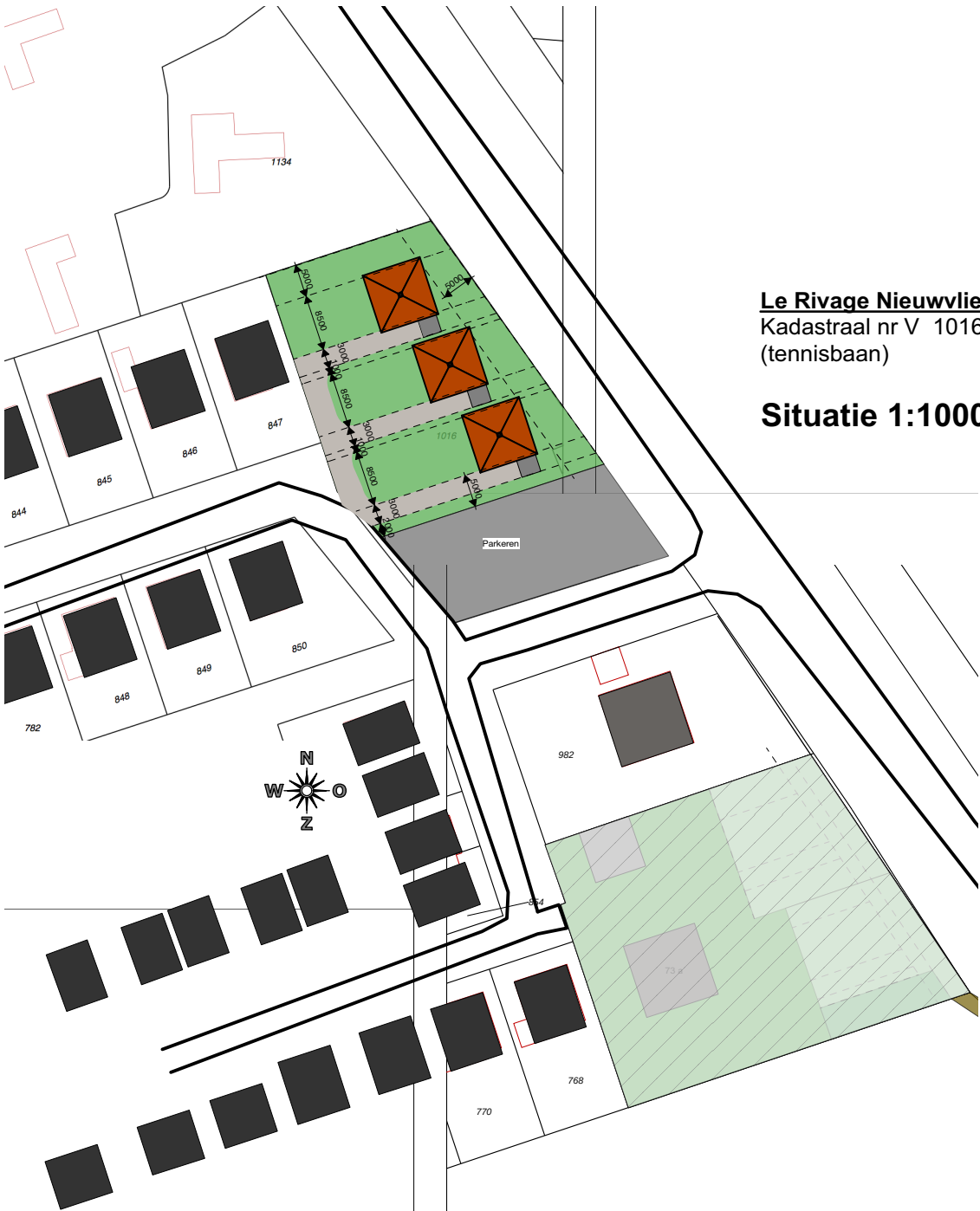
info@parasdesign.nl
www.parasdesign.nl

M: 06-21278264

Opdrachtgever Willem Panis	Getekend door	Projectcode 15-003
Projecttitel Vakantiewoningen Le Rivage	Datum 08-04-15	Schaal 1:500
Titel tekening situatie + gevelaanzicht Adornisdijk		Nummering LVO-01



Gevelaanzichten Adornisdijk 1:500



Cadzandseweg 49
4504 AM Nieuwvliet
info@parasdesign.nl
www.parasdesign.nl

M: 06-21278264

Opdrachtgever Panis - Poppelaars	Getekend door	Projectcode 15-003
Projecttitel Vakantiewoningen Le Rivage	Datum 19-08-15	Schaal 1:1000
Titel tekening situatie + foto's bestaand	Nummering RVO-00	