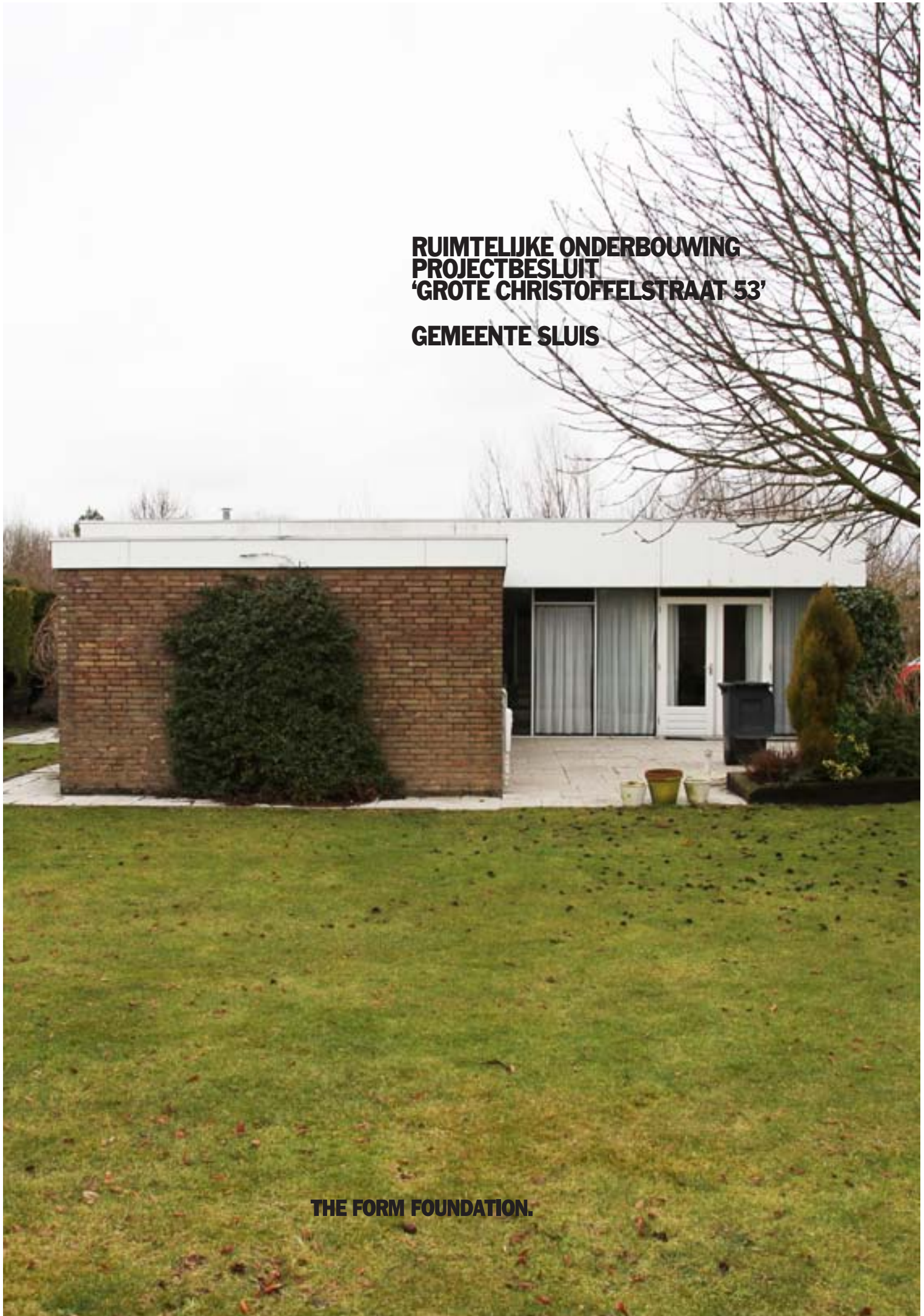


**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
PROJECTBESLUIT
'GROTE CHRISTOFFELSTRAAT 53'**

GEMEENTE SLUIS



THE FORM FOUNDATION.

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
PROJECTBESLUIT
'GROTE CHRISTOFFELSTRAAT 53'**

GEMEENTE SLUIS

Rapport: TFF_RET_PRO_Projectbesluit Gr Chr 53

Datum: 29 juli 2010

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. G. van Wylick

Projectleider The Form Foundation.: P. van Wylick M.Arch.

Beknopte inhoud: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de uitbreiding van de recreatiewoning aan de Grote Christoffelstraat 53 te Retranchement.

THE FORM FOUNDATION.

Koningslaan 28
1075 AD Amsterdam
t +31 20 6727260
e info@theformfoundation.com

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4

1.2 Ligging van het projectgebied 5

1.3 Vigerend bestemmingsplan 6

2. OMSCHRIJVING PROJECT 8

2.1 Ruimtelijke en functionele opzet bestaande toestand 8

2.2 Ruimtelijke en functionele opzet nieuwe toestand 10

2.3 Initiatiefnemer(s) 11

3. VIGEREND BELEID 12

3.1 Aanleiding 12

3.2 Vigerend Rijksbeleid "Onrechtmatige bewoning van 12

3.3 Provinciale verordening Provincie Zeeland 13

3.4 Vigerend beleid Regio. 16

3.5 Vigerend bestemmingsplan. 17

3.6 Verleende vrijstelling bestemmingsplan omgeving projectlocatie 17

3.7 Te verlenen vrijstelling bestemmingsplan op projectlocatie 18

4. TOEKOMSTIG BELEID 19

4.1 Toekomstig beleid Provincie Zeeland 19

4.2 Toekomstig beleid Regio. 19

4.3 Gemeentelijk beleid 19

5. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT 20

5.1 Planologische onderbouwing 20

5.2 Stedenbouwkundige gevolgen project 20

5.3 Landschappelijke gevolgen project 20

5.4 Verkeerskundige gevolgen project 21

5.5 Archeologie 21

- 5.6 Flora en Fauna Wet 23
- 5.7 Natuurbeschermingswet 25
- 5.8 Watertoets 26
- 5.9 Drank- en Horecawet 28

6. MILIEUASPECTEN PROJECT 29

- 6.1 Milieu Effect Rapportage 29
- 6.2 Geluid 29
- 6.3 Bodem 29
- 6.5 Luchtkwaliteit 31
- 6.6 Externe veiligheid (BEVI) 32
- 6.7 Geur en stof 33
- 6.8 Afstand landbouwbedrijven 34

7. BELEMMERINGEN PROJECT 35

- 7.1 Kabels en leidingen 35
- 7.2 Privaatrechtelijke aspecten 35
- 7.3 Economische uitvoerbaarheid 36

8. MOTIVATIE VRIJSTELLING 37

- 8.1 Toets toekomstig beleid 37
- 8.2 Welstandscommissie 37
- 8.3 Afweging belangen 37
- 8.4 Overwegingen 38

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

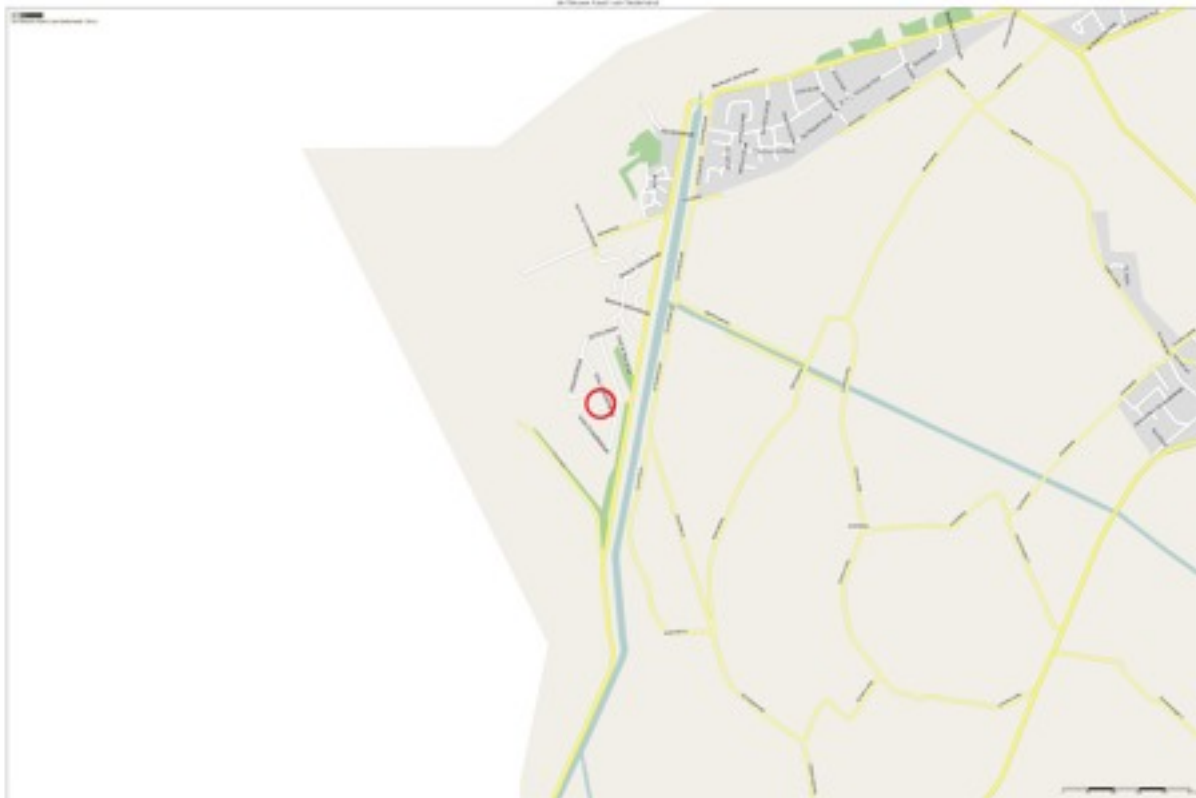
De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel liggende aan de Grote Christoffelstraat 53 te Retranchement. Het betreft een vakantiewoning gebouwd omstreeks 1978 binnen het plan "Zomerdorp het Zwin". De woning heeft een oppervlakte van 80 vierkante meter op een perceel van 986 vierkante meter.

De woning is in de afgelopen decennia niet of nauwelijks aan onderhoud onderhevig geweest. Een groot deel van de vakantiewoningen in Zomerdorp het Zwin zijn in de afgelopen jaren ver(nieuw)bouwd, opgeknapt en/of uitgebreid. De woningen op de belendende percelen zijn uitgebreid tot ruim 120 vierkante meter bruto vloeroppervlakte. De eigenaar wil de vakantiewoning graag uitbreiden om deze geschikt te maken voor bewoning die meer toegespitst is op deze tijd. Het bebouwde oppervlakte van de woning wordt hiermee uitgebreid tot 125 vierkante meter.

Volgens het vigerende bestemmingsplan mag de maximale bebouwde oppervlakte niet meer dan 80 vierkante meter bedragen. De voorgestelde uitbreiding voldoet hiermee niet aan het bestemmingsplan. Om het plan te kunnen realiseren zal een projectbesluit volgens artikel 3.10 van de Wet op de ruimtelijke ordening worden gevolgd. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van het projectbesluit. De gemeente Sluis geeft als uitgangspunten dat zomerwoningen maximaal 130 vierkante meter groot mogen zijn met een maximaal bebouwingspercentage op de kavel van 25%. De voorgestelde uitbreiding voldoet aan deze uitgangspunten.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in Zomerdorp het Zwin, Retranchement. Het onderstaande kaartje geeft de globale ligging nader weer.



Afbeelding 1: Ligging en omgeving projectgebied, met globale locatieaanduiding

Het perceel Grote Christoffelstraat 53, gemeentelijk bekend als "Gemeente Sluis sectie K nr. 237", ligt halverwege de Grote Christoffelstraat. Deze straat vormt een 'cul-de-sac', een straat met slechts één ingang, binnen Zomerdorp het Zwin. Het Zomerdorp is verkeerstechnisch een erf, en in combinatie met de cul-de-sac, maakt dit de Grote Christoffelstraat een extreem verkeersluwe straat. De zuidzijde van het perceel grenst aan de straat, de oostzijde aan een voetpad dat de Kaapvaartstraat en de Grote Christoffelstraat verbindt. Aan de west- en noordzijde grenst het perceel aan belendende percelen met vakantiewoningen.

Parkeren vindt plaats op eigen perceel. De huidige bebouwing biedt de mogelijkheid tot parkeren van twee voertuigen.



Afbeelding 2a: Ligging en omgeving projectgebied, met locatieaanduiding van perceel inclusief woning.



Afbeelding 2b: Ligging en belendende percelen, met locatieaanduiding van perceel inclusief woning.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan "Zomerdorp het Zwin" vigerend. De gronden, behorende tot het projectgebied, hebben de bestemming "vrijstaande zomewoning, bebouwingsklasse I". De bebouwde oppervlakte mag ten hoogste 80 vierkante meter bedragen.

De te realiseren uitbreiding maakt een totale bebouwde oppervlakte van 125 vierkante meter en is daarmee in strijd met de voorschriften en regelen, behorende bij deze bestemming.

2. OMSCHRIJVING PROJECT

2.1 Ruimtelijke en functionele opzet bestaande toestand

De entree van de woning bevindt zich aan de achterzijde (noordzijde). Van hieruit betreedt men het hoofdvolume met daarin allereerst de badkamer met separaat toilet. Hierna volgt de open keuken met woonkamer. In de aanbouw bevinden zich drie kleine slaapkamers. Links van de voordeur bevindt zich het bijgebouw met daarin een berging.



Afbeelding 3: Zuidzijde perceel grenzend aan Grote Christoffelstraat



Afbeelding 4: Toegang perceel vanaf openbare weg.

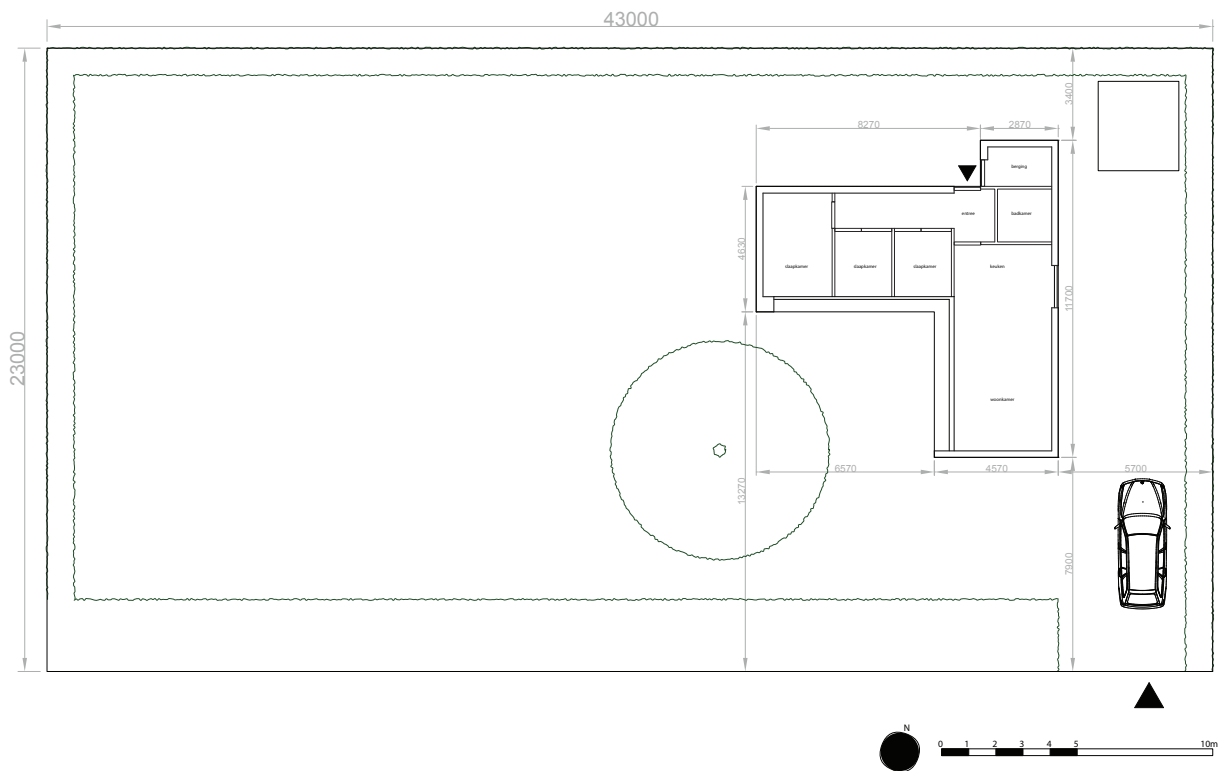


Afbeelding 5: Zuidwestgevel met het terras grenzend aan de slaapvertrekken en de woonkamer

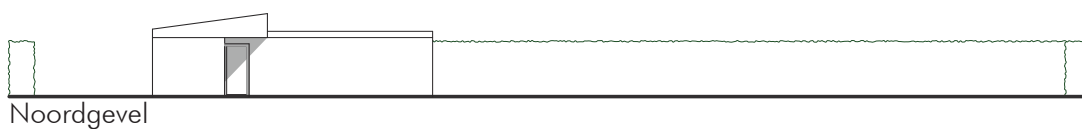
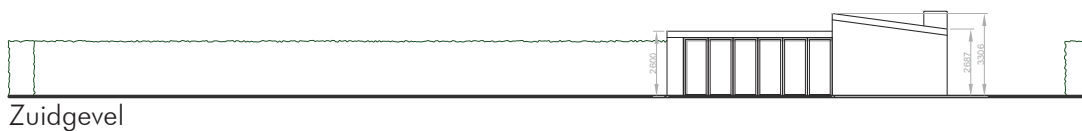
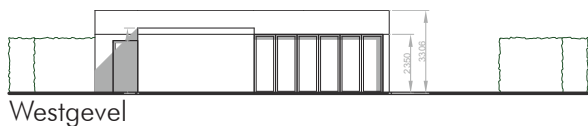


Afbeelding 6: Entree woning aan de achterzijde.

In plattegrond is de woning opgezet als een hoofdvolume met daaraan een bijgebouw en een aanbouw. Hierdoor ontstaat een vorm gebaseerd op uitstulpingen in drie richtingen. Vanaf iedere hoek is er een deelvolume dat op de voorgrond staat en een gedeelte dat op de achtergrond staat.



Afbeelding 7: Situatie bestaande toestand

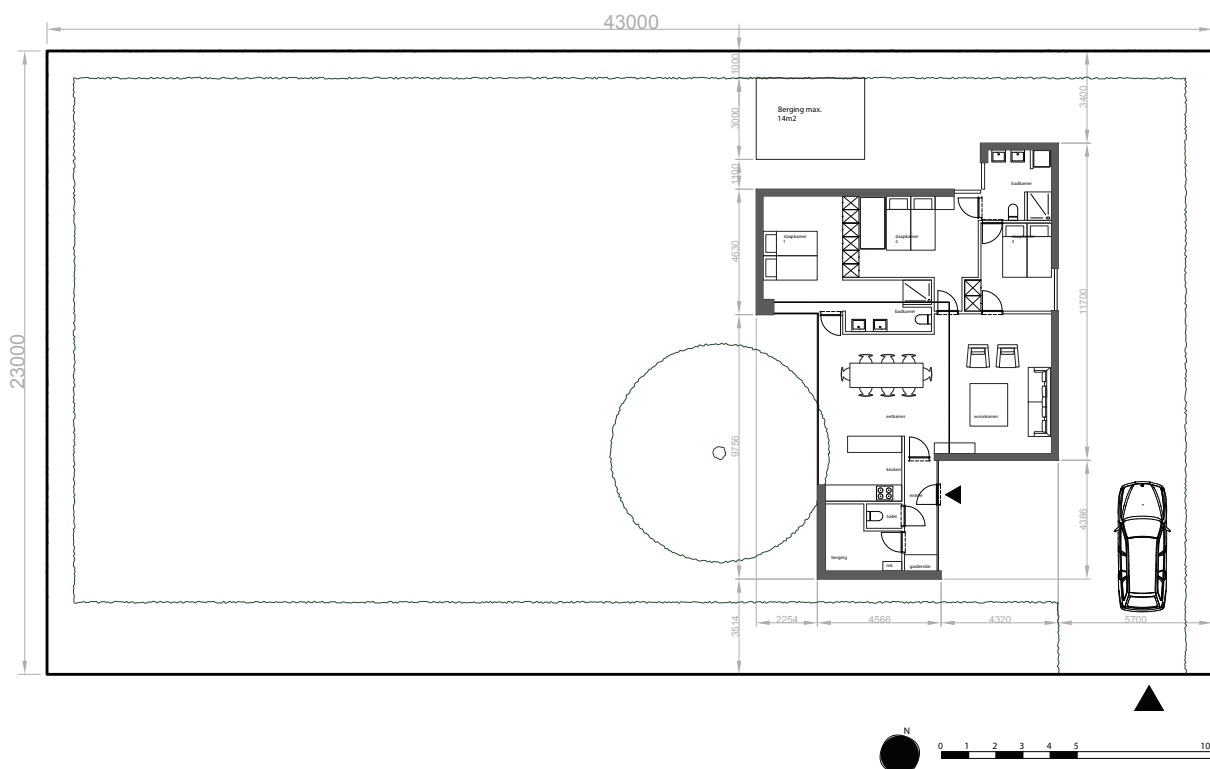


Afbeelding 8: Gevelaanzichten bestaande toestand

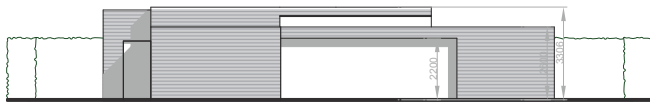
2.2 Ruimtelijke en functionele opzet nieuwe toestand

In het voorstel voor verbouwing wordt aan de bestaande woonkamer een gedeelte aangebouwd. Dit volume vult op natuurlijke wijze de plek in waar bij extrapolatie van het bestaande volume een vierde uitstulping zou verwachten. In het nieuwe gedeelte zijn een eetkamer, keuken, berging en entree ingepland. Door de verplaatsing van de entree naar de voorzijde ontstaat een logischer en vriendelijkere adressering naar de straat. De voordeur bevindt zich nu in het zicht vanaf de oprit.

Aan de tuinzijde verbindt een glaswand binnen met buiten zodat er een directe relatie ontstaat met de tuin. De wilde kastanjeboom komt prominent voor de keuken te staan waardoor deze bij zal dragen aan het gevoel in het groen te zitten. Bovendien zal deze boom een groot deel van de westgevel uit het zicht houden voor eventuele inblik vanaf de straat. De bestaande groene afscheiding aan de straatzijde is 2.0 meter hoog en dichtbegroeid waardoor de zuidgevel van nieuwe uitbreiding vanuit de straat niet of nauwelijks waar te nemen zal zijn.



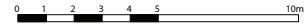
Afbeelding 9: Situatie nieuwe toestand



Westgevel



Oostgevel



Zuidgevel



Noordgevel

Afbeelding 10: Gevelaanzichten nieuwe toestand

2.3 Initiatiefnemer(s)

De initiatienemers voor het projectbesluit zijn: de heer G.M.A. van Wijlick en mevrouw M.J.C. van Wijlick, woonachtig aan De Tichelarij 2, 5913 GS te Venlo.

3. VIGEREND BELEID

3.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil de woning uitbreiden. Deze uitbreiding is mogelijk op basis van de kernwaarden van het gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal". In dit plan wordt beschreven dat een recreatiewoning maximaal 130m² bewoonbaar vloeroppervlak mag hebben waarbij dit oppervlak niet meer dan een kwart van de perceelgrootte mag zijn. Volgens de NEN 2580 artikel 1.19 is de bewoonbare oppervlakte de gebruiksoppervlakte (GO) van een woning. De voorgestelde uitbreiding van de recreatiewoning aan de Grote Christoffelstraat 53 komt tot een bruto vloeroppervlak (BVO) van 125m² en valt hiermee ruim binnen de gestelde eis. De perceelgrootte bedraagt 986m² waardoor de bebouwde oppervlakte met 12,7% ruim onder de gestelde 25% blijft.

3.2 Vigerend Rijksbeleid "Onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen"

In haar brief van 11 november 2003 aan de Tweede Kamer heeft de minister van VROM haar beleid gepresenteerd met betrekking tot de onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen. Dit verruimde beleidskader beoogt het onrechtmatige gebruik van recreatiewoningen tegen te gaan, de handhavinglast van de gemeenten te verminderen en de burger op korte termijn meer duidelijkheid te geven. In de brief wordt als kern van het probleem van onrechtmatige bewoning beschreven dat het "permanent bewonen van recreatieverblijven in bestemmingsplannen niet is toegestaan, maar dat het desondanks in de praktijk voorkomt. Juridisch gezien gaat het bij permanente bewoning van recreatieverblijven niet om de duur ervan (permanent of tijdelijk), maar om de strijdigheid van de activiteit met de geldende planvoorschriften." De minister heeft in de beleidsbrief en vervolgens in de Nota Ruimte (bijlage 4) aangegeven dat het mogelijk is om onder bepaalde voorwaarden een recreatiebestemming te wijzigen in een woonbestemming. Mocht een bestemmingswijziging niet aan de orde zijn, dan dienen gemeenten te handhaven. Hierbij is het mogelijk dat gemeenten persoonsgebonden beschikkingen afgeven. Deze beschikkingen strekken er toe dat de betreffende bewoners in hun recreatiewoning mogen blijven wonen.

Na expiratie van de persoonsgebonden beschikking dient de gemeente de recreatiebestemming actief te handhaven. Ook voor de toepassing van dit instrument gelden voorwaarden. Als peildatum voor het vaststellen van de situaties die in aanmerking komen voor een persoonsgebonden beschikking, dient uiterlijk 31 oktober 2003 gekozen te worden.

De initiatiefnemers hebben de recreatiewoning op 31 mei 2010 in eigendom verkregen. Aangezien deze datum na 31 oktober 2003 valt, is een persoonsgebonden schikking niet van toepassing. De recreatiebestemming zal hierdoor ongewijzigd blijven.

3.3 Provinciale verordening Provincie Zeeland

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland bevat het ruimtelijk beleid van de Provincie alsook het milieu- en waterhuishoudingsbeleid. Vooral wat de ruimtelijke relevante beleidsonderdelen betreft verdwijnen instrumenten en komen nieuwe beschikbaar. De essentie van het Omgevingsplan en de voorgestelde inzet van (nieuwe) instrumenten kan worden samengevat in een 'drie-slag', welke is uitgewerkt in de Kadernota Wro. Samengevat gaat het om het in gang zetten van nieuwe ontwikkelingen en daarvoor zelf uitvoeringsinstrumenten inzetten, het geven van ruimte aan gemeenten en het beschermen van de unieke Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

Instrumenten

Provincie Zeeland wil beleid realiseren in overleg met gemeenten (en andere partijen). Voor belangrijke provinciale projecten kan de Provincie een inpassingsplan (provinciaal bestemmingsplan) vaststellen. De verplichte goedkeuring van (gemeentelijke) bestemmingsplannen door de Provincie is afgeschaft. Daarmee kan de bestemmingsplanprocedure sneller verlopen. In bepaalde gevallen is het nog mogelijk dat Gedeputeerde Staten een gemeentelijk plan blokkeren door het geven van een zogenaamde reactieve aanwijzing.

Een nieuw instrument is ook de provinciale ruimtelijke verordening dat in de plaats komt van de goedkeuring van bestemmingsplannen. Met de verordening maakt de Provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen,

zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

De Provinciale verordening is op 9 april 2010 vastgesteld door de Provinciale Staten. In deze verordening beschrijft slechts één artikel randvoorwaarden die van toepassing kunnen zijn op de recreatiewoning aan de Grote Christoffelstraat 53 te Retranchement. In de Provinciale verordening artikel 2.17 Woningbouw wordt het volgende beschreven:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan waarin woningen worden toegelaten bevat een beschrijving waarin aannemelijk wordt gemaakt dat het plan of project bijdraagt aan doelstellingen van zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling en de zorg voor kwetsbare groepen. Het bepaalde in de eerste volzin is niet van toepassing op bestemmingsplannen die in werking zijn getreden vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening.
2. In een bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen toegelaten anders dan in of aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.
3. In afwijking van het tweede lid mogen woningen elders worden toegelaten indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage 4 onder 3 bedoelde voorwaarden.
4. In een bestemmingsplan worden geen mogelijkheden geboden voor de uitbreiding van individuele burgerwoningen in het buitengebied tot een grotere inhoud dan 750 m³. Deze regel is niet van toepassing op woningen die worden toegelaten krachtens het derde lid.
5. In afwijking van het vierde lid mag in een bestemmingsplan een grotere inhoud van individuele burgerwoningen in het buitengebied worden toegelaten door bestaande schuren en bijgebouwen tot een onderdeel van de woning te verbouwen, voorzover de schuren en bijgebouwen reeds een aaneengebouwd geheel vormen met de woning.

Onder het begrip "nieuwe woningen" zoals bedoeld in het tweede lid van artikel 2.17 wordt niet begrepen de vervanging van één of meer bestaande woningen door een nieuwe woning (dit is anders bij het bepalen van de bundelingstaakstelling; zie onder a hierboven). Woningen die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening reeds zijn toegelaten in een vigerend bestemmingsplan of een ander planologisch besluit vallen niet onder het begrip 'nieuwe woningen' zoals bedoeld in het tweede lid van art. 2.17.

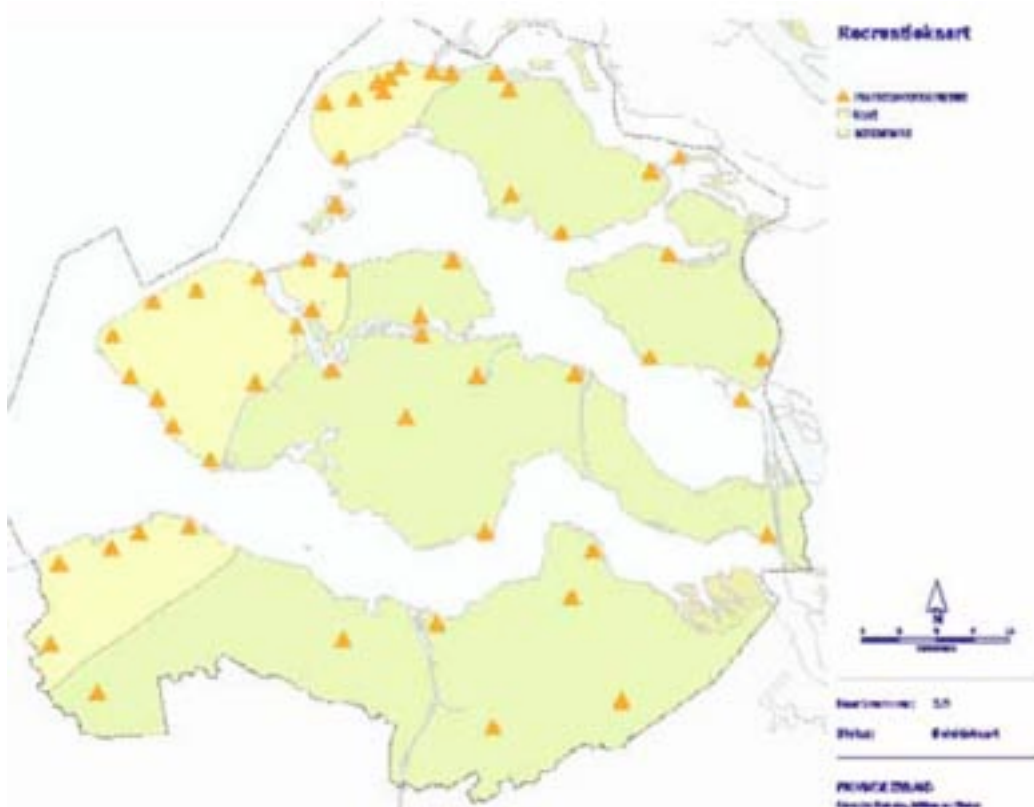
Onder het begrip woningen worden verder begrepen: gebouwen voor de huisvesting van personen daaronder begrepen burgerwoningen en woningen met een zorgcomponent. Dienstwoningen (bedrijfswoningen) die aantoonbaar noodzakelijk zijn in verband met de

bedrijfsomvang, de daaraan verbonden permanente arbeidsbehoefte en de noodzaak in verband met de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld bij constant toezicht op vee of bij permanente controle op apparatuur) vallen niet onder het begrip. Evenmin vallen onder het begrip uitsluitend tot verblijfsrecreatie bestemde woningen, openbare voorzieningen als verpleeginrichtingen, groepswoonruimten, ziekenhuizen, gevangenissen etc. omdat het provinciale beleid voor bundeling van de woningbouwproductie zich niet op deze categorieën richt.

Doelstellingen van het Omgevingsplan:

- Het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving
- En in samenhang daarmee: het realiseren van een kwaliteitsimpuls in met name de verblijfsrecreatieve sector (vernieuwing, innovatie, ambitie)

Uitgangspunt bij de grootschalige recreatieve ontwikkeling blijft concentratie. Concentratie van de verblijfsrecreatie heeft verschillende voordelen: onderlinge versterking van de bedrijven, vergroten draagvlak voor voorzieningen, mobiliteitsgeleiding, zorgvuldig ruimtegebruik en voorkomen versnippering. Op de kanskaart recreatie (zie afbeelding beneden) en op de omgevingsplankaart zijn de recreatieve concentratiegebieden weergegeven, in hoofdlijn een continuering van de ruimtelijke aanduidingen uit het vigerende streekplan.



De recreatieconcentraties omvatten in de meeste gevallen een aantal recreatieve bedrijven en/of andere recreatieve voorzieningen. In een aantal gevallen wordt de concentratie gevormd door een dorp of stad.

Op de locatie van de recreatieconcentraties en direct daar aansluitend, worden ontwikkelingen in de recreatiesector planologisch gestimuleerd. De ontwikkelingsrichting vanuit deze concentraties is op sommige locaties wel verbonden aan de opgaven voor de complexe gebieden of aan kansen en belemmeringen met het oog op natuur.

De projectlocatie voldoet aan de doelstellingen van de Gebiedsvisie en bevindt zich in een recreatieconcentratie, een gebied waarbinnen ontwikkelingen in de recreatiesector planologisch worden gestimuleerd.

3.4 Vigerend beleid Regio.

Op 13 juli 2004 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal" officieel vastgesteld. In het gebiedsplan schetst de commissie op tal van terreinen de huidige situatie. Dat gaat van recreatie tot huisvesting en van landbouw tot kustverdediging. Gelijktijdig legt zij haar visie neer over de gewenste toekomstige situatie.

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. Centraal staat de beleving van de recreant.

Huisvesting wordt als één van de sleutelthema's beschouwd in het vergroten van de economische vitaliteit van het gebied. Niet alleen voldoende werkgelegenheid, maar ook aantrekkelijke woningen moeten ervoor zorgen dat Zeeuwsch-Vlamingen en mensen van daarbuiten zich aan het gebied binden.

De gebiedsvisie geeft in hoofdstuk 5 lid 1 sub E specifieke regels voor recreatiewoningen: de bewoonbare vloeroppervlakte van de recreatiewoning bedraagt niet meer dan een kwart van de netto perceelsgrootte met een absoluut maximum van 130 m² bewoonbaar vloeroppervlak per recreatiewoning.

3.5 Vigerend bestemmingsplan.

Het perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Zomerdorp het Zwin", dat dateert uit 1962 (zie bijlage A voor tekst en kaart). De grond heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "vrijstaande zomerwoning, bebouwingsklasse I". Hieraan zitten een zestal voorwaarden verbonden die in paragraaf 3 artikel 6 worden opgesomd:

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

- a.) de bebouwde oppervlakte niet minder dan 60 m² en niet meer dan 80 m² zal bedragen.
- b.) de hoogte van goot of druiplijn niet meer dan 3.10m zal bedragen.
- c.) de dakhelling ten minste 5° en ten hoogste 10° zal bedragen.
- d.) geen bijgebouwen zijn toegestaan.
- e.) de zomerwoningen worden geplaatst, wat betreft richting, onderlinge afstanden en afstanden tot wegen e.d. zoals op de kaart, blad 3 is aangegeven;
- f.) de zomerwoningen voldoen aan de bepalingen van de zomerwoningenverordening."

3.6 Verleende vrijstelling bestemmingsplan omgeving projectlocatie

Er zijn in de afgelopen drie decennia talloze ontheffingen van het bestemmingsplan verleend. Als de huidige woningen aan het bestemmingsplan uit 1962 worden getoetst, volgens de nummering a t/m f ziet dit er als volgt uit:

- a.) Op dit ogenblik zijn ongeveer 40% van de woningen groter dan 80 m².
- b.) Geen uitzonderingen gevonden.
- c.) Op dit ogenblik zijn bijna alle woningen in de Spaanse Galeienstraat en de Wouter Jansenstraat uitgevoerd met een dakhelling die groter is dan 10°. In de Kaapvaartstraat en de Grote Christoffelstraat heeft bijna iedere woning een (gedeeltelijk) vlak dak, dus een helling kleiner dan 5°.
- d.) De huidige woning aan de Grote Christoffelstraat heeft een bijgebouw alsmede een groot deel van de woningen ten westen van de Wouter Jansenstraat.
- e.) De bestaande, originele en identieke woningen aan de Grote Christoffelstraat nummer 49, 51 en 53 zouden volgens par. 3 art.6 lid e op 10 meter afstand moeten staan. In werkelijkheid is dit 7,3 meter voor het hoofdvolume en 13,3 meter voor de bestaande aanbouw. De overige afstanden van (hoogste geveldeel, H > 3.0m) tot aan de perceelgrens aan de voorzijde bedragen tussen 3,5 meter en 10 meter.

Voornoemde punten zijn door The Form Foundation. op locatie onderzocht. Kadasterkaarten en -gegevens blijken vanaf ruwweg 2007 niet meer actueel te zijn en zijn derhalve niet in het onderzoek gebruikt.

3.7 Te verlenen vrijstelling bestemmingsplan op projectlocatie

Bij toetsing van de uitbreiding aan de Grote Christoffelstraat aan het bestemmingsplan uit 1962 (volgens de nummering a t/m f), ziet dit er als volgt uit:

- a.) de bebouwde oppervlakte zal met ongeveer 125m² bruto vloeroppervlak groter zijn dan de 80m² die als maximum gelden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er in het verleden meermaals ontheffing van deze voorwaarde plaats heeft gevonden.
- b.) De hoogte van de goot of druiplijn ligt in het huidige ontwerp op 2.80m.
- c.) Het dak van de bestaande aanbouw is vlak. Dit bestaande dak zou hiermee al niet voldoen aan het bestemmingsplan. Het dak van de uitbreiding is eveneens vlak gehouden om zo het volume met lessenaarsdak als hoofdvolume te kunnen behouden.
- d.) De bestaande woning heeft een bijgebouw. Dit bijgebouw zal door een interne deur bij de woning worden betrokken en verwordt hiermee en aanbouw. De bestaande berging in de noordwesthoek (10m²) wordt afgebroken. Een nieuwe berging van 14m² wordt aan de noordzijde van de woning geplaatst.
- e.) De bestaande woning heeft geen van beide 'rooilijnen' op de afstand staan die gesteld wordt door de bestemmingsplankaart, blad 3. De uitbreiding zal een afstand tot de openbare weg houden van 3.5m. Dit is identiek aan de woningen die men bij benaderen van de woning passeert, zijnde de grote Christoffelstraat 6,8,10 en 12. Deze woningen hebben echter hun hoogste daklijn aan de openbare weg ($H > 3.0\text{m}$). De uitbreiding zal een lagere daklijn hebben ($H < 3.0\text{m}$) die vrijwel verscholen gaat achter de bestaande beplanting op de erfscheiding.
- f.) Door de uitbreiding blijft de zomerwoning voldoen aan de bepalingen van de zomerwoningverordening.

4. TOEKOMSTIG BELEID

4.1 Toekomstig beleid Provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 ingesteld. Het Omgevingsplan Zeeland bevat het ruimtelijk beleid van de Provincie alsook het milieu- en waterhuishoudingsbeleid. Het projectbesluit en de geschatte bouwperiode van de uitbreiding vallen binnen de termijn van dit Omgevingsplan.

Zie hoofdstuk 3.2 Provinciale verordening Provincie Zeeland voor een gedetailleerde beschrijving en op welke wijze de uitbreiding binnen dit ruimtelijk beleid past.

4.2 Toekomstig beleid Regio.

Op 13 juli 2004 heeft het college van Gedeputeerde Staten de notitie Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal" officieel vastgesteld. In het gebiedsplan schetst de commissie op tal van terreinen de huidige situatie. Dat gaat van recreatie tot huisvesting en van landbouw tot kustverdediging. Gelijktijdig legt zij haar visie neer over de gewenste toekomstige situatie.

Er is geen einddatum gegeven voor dit Gebiedsplan waarbij er van uit mag worden gegaan dat het beleid ten tijde van oplevering van de uitbreiding nog steeds geldend is.

Zie hoofdstuk 3.3 Vigerend beleid Regio voor een gedetailleerde beschrijving en op welke wijze de uitbreiding binnen dit ruimtelijk beleid past.

4.3 Gemeentelijk beleid

Er zijn, ten tijde van het schrijven van dit projectbesluit, een groot aantal bestemmingsplannen in procedure bij de gemeente Sluis. Geen van deze bestemmingsplannen heeft echter invloed op de inhoud of functioneren van het vigerende bestemmingsplan op de projectlocatie.

5. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT

5.1 Planologische onderbouwing

Voor het project moet een projectbesluit worden genomen, omdat het project niet in overeenstemming is met de geldende bestemming en de in het bestemmingsplan geformuleerde vrijstelling en wijzigingsbevoegdheid geen oplossing biedt. Onder overlegging van een ruimtelijke onderbouwing kan desondanks medewerking worden verleend op basis van een projectbesluit ex art. 3.10 Wro.

De betreffende projectlocatie is in gebruik als recreatiewoning. Het project voorziet in de uitbreiding van de woning die zal bestaan uit een eetruimte, keuken, berging en de nieuwe entree.

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

5.2 Stedenbouwkundige gevolgen project

Stedenbouwkundig heeft het project geen nadelige invloed. Het betreft een recreatief gebied. Vanuit functioneel oogpunt bezien is de situering van de uitbreiding op deze plek logisch.

Door clustering met bestaande bebouwing is de ruimtelijke impact beperkt. Het bouwplan is op 27 juli 2010 voorgelegd aan de Welstandscommissie en voorwaardelijk goedgekeurd.

5.3 Landschappelijke gevolgen project

Door gebruik te maken van mossedum dakbedekking met een geringe dakhoogte, waardoor de uitbreiding wegvalt achter de bestaande beplanting op de erfscheiding met de openbare weg.

De uitbreiding adresseert zich naar de tuin waardoor deze bij de woning betrokken wordt en tevens de uitbreiding een geringe impact heeft vanuit openbaar terrein. Hierdoor wordt het project goed ingepast in de omgeving.

5.4 Verkeerskundige gevolgen project

Voor wat betreft de verkeerskundige aspecten, kan gesteld worden dat door de uitbreiding van de woning het aantal verkeershandelingen niet zal toenemen. De uitbreiding dient slechts ter vergroting van de woonvertrekken. In de bestaande recreatiewoning bevinden zich drie slaapvertrekken die plaats bieden aan totaal zes slaapplekken. Na uitbreiding zal de woning hetzelfde aantal slaapvertrekken en slaapplekken hebben.

5.5 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het projectgebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het projectgebied overwogen worden.

Beleid rond cultuurhistorie

In andere provincies wordt gesproken van een cultuurhistorische waardenkaart, in Zeeland spreekt men van een 'hoofdstructuur'. Met deze benaming wordt richting gegeven aan de nieuwe landelijke tendens, maar ook hoe de provincie haar verantwoordelijkheid ziet.

Samenhang

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

Strategieën

Cultuurhistorie is – omdat het in belangrijke mate bepalend is voor de regionale identiteit – benoemd tot één van de omgevingskwaliteiten van Zeeland. Naast het vastleggen van de verschillende objecten zijn in de CHS ook verschillende gebieden opgenomen met bijzondere cultuurhistorische waarden. De Provincie Zeeland geeft prioritair aandacht aan deze gebieden en heeft hier inpasbaarheidstrategieën voor opgesteld, afhankelijk van hun waarde en ontwikkelingsmogelijkheden. De strategieën zijn:

- behoud cultuurhistorische elementen en relictten
- behoud door ontwikkeling en versterken van de samenhang
- herkenbaarheid als voorwaarde voor inpassen nieuwe ontwikkeling

Daarnaast overweegt de Provincie in het kader van de nota "cultuurhistorie en monumenten" om cultuurhistorisch waardevolle provinciale ensembles aan te wijzen. Hierbij wordt gedacht aan ensembles die veelal gemeentegrensoverschrijdend en identiteitsbepalend zijn. Voorbeelden hiervan zijn de verdedigingslinies zoals de Staats Spaanse Linies.

Hieronder is de Cultuurhistorische hoofdstructuur van de projectlocatie weergegeven.



Afbeelding 12: Cultuurhistorische hoofdstructuur met daarin aangegeven de projectlocatie (pijl).

De kaart geeft de volgende elementen weer:

- Historische kaarten: Archeologische Monumenten Kaart
- Historische (steden) bouwkunde: Rijksmonumenten, Beschermd stads- en dorpsgezichten, MIP -gebieden, MIP -objecten, Historische boerderijen
- Historisch landschap: Waterstaat, Polders, Grondgebruik, Landbouw, Industrie/nijverheid, Infrastructuur, Landgoed /park/ overig groen, Defensie, Defensie Overig, Nederzettingstypen, Landschapstypen
- Waardevolle gebieden: CHS Staats-Spaanse Linies, Omgaan met water, Landfront Vlissingen, Deltawerken, Fortificaties.

Geen van deze historische elementen zijn op de projectlocatie of in de directe nabijheid van de projectlocatie aan te treffen.

5.6 Flora en Fauna Wet

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet heeft als doel een aantal inheemse dier- en plantensoorten te beschermen. Handelingen die schadelijk kunnen zijn voor deze dier- en plantensoorten zijn verboden. Het is zelfs verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te verontrusten. De uitvoering van deze wet berust niet bij de gemeente, maar bij het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV). In de wet is bepaald onder welke voorwaarden en t.b.v. welke belangen ontheffing van de verboden kan worden verleend door de minister van LNV. Het aanvragen van een ontheffing is geen taak van de gemeente. De Flora- en Faunawet heeft voor m.n. bouwplannen zeer ingrijpende gevolgen.

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen.

Dakbegroeiing

Het dak van de nieuwe uitbreiding zal worden bedekt met mossedum. Deze bedekking heeft weinig onderhoud nodig en verandert gedurende de seizoenen van kleur.

“Vogels Vegetatiedaken zijn vooral interessant voor diersoorten die de mogelijkheid hebben om deze daken te bereiken. Het gaat hierbij dus om soorten die zich door de lucht kunnen voortbewegen. Voor de groep van planten zijn geen doelsoorten gedefinieerd. De planten op het dak bepalen welke diersoorten kunnen worden aangetrokken. Belangrijk is veiligheid, nestplaats en voor sommige soorten voldoende voedsel. Veelal worden meer

algemene soorten gevonden, die klein zijn en weinig specifiek zijn voor bijzondere milieus. Onderzoek toont aan dat ook meer zeldzame soorten aangetroffen kunnen worden, waaronder rode lijstersoorten. Dit is vooral te wijten aan de grotere variatie aan vegetatietypen op groene daken en langs gevels. (Bron: gemeente Amsterdam dienst RO, 2004)“

Globaal rapport verspreiding beschermde en bedreigde soorten



Afbeelding 13: Indicatie onderzochte kilometerhok en de bijbehorende tabel met daarin het aantal beschermde en bedreigde soorten in dit kilometerhok.

Legenda: FF1 = Flora- en faunawet lijst 1 (vrijstelling), FF23 = Flora- en faunawet lijst 2 + 3 (streng beschermd), Hrl = Habitatrichtlijn (alleen bijlage 2 en 4), RL = Rode Lijst, (#) = tevens meetnetgegevens verzameld

In het rapport zijn twee beschermde amfibieën waargenomen. Binnen het onderzochte kilometerhok valt het kanaal tussen Retranchement en Cadzand-Bad als wel het afwateringskanaal met naastgelegen landbouwgronden.

Op de locatie van de uitbreiding van de woning bevindt zich nu bestrating (terras). De nieuwe uitbreiding zal op de locatie van deze verharding worden gebouwd. Gezien de geringe omvang van de verharding t.o.v. het kilometerhok is het niet aannemelijk dat de bestaande verharding dienst doet als habitat voor beschermde dieren- dan wel plantensoorten. Met het uitbreiden van de woning zijn er derhalve geen conflicten met de Flora en Faunawet te verwachten.

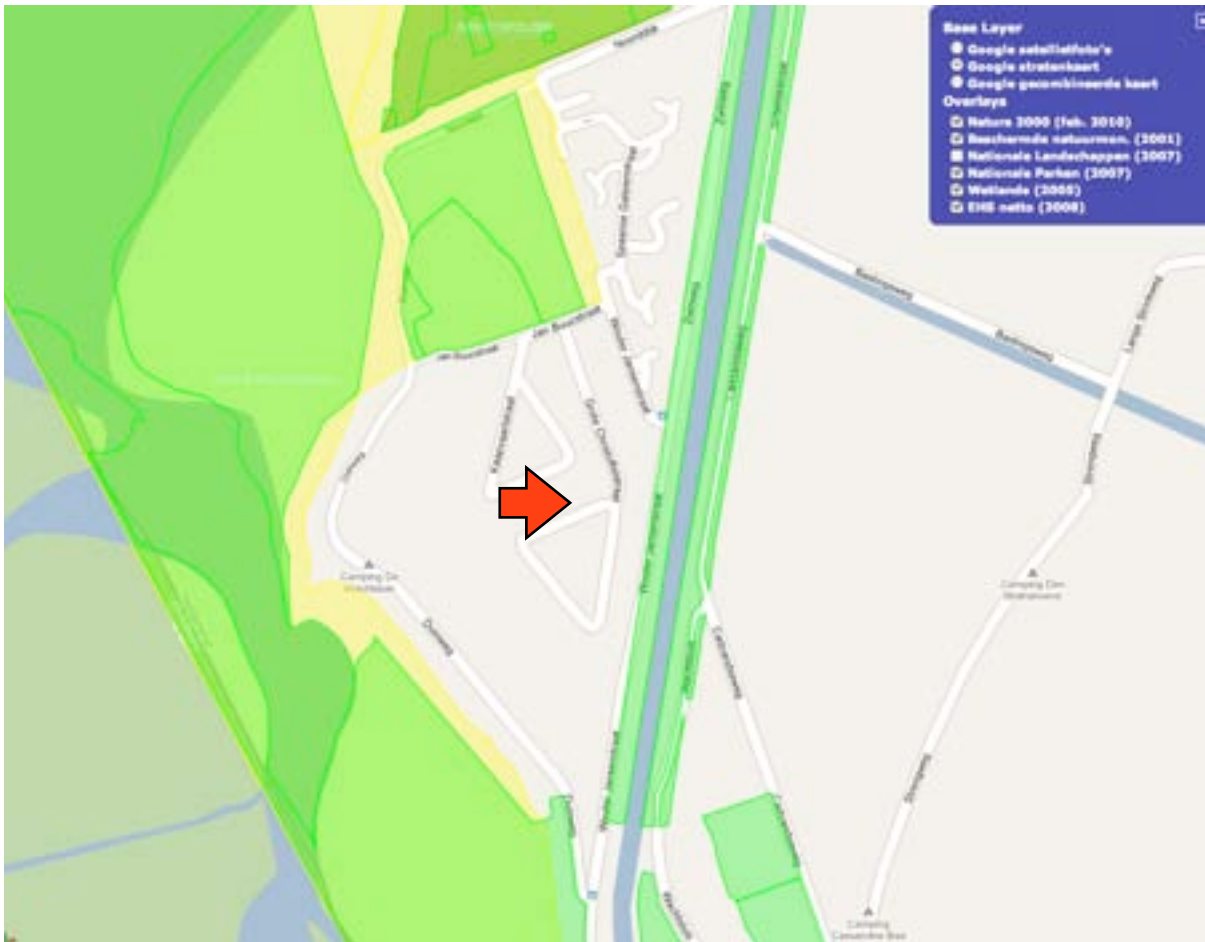
5.7 Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet is op 1 oktober 2005 in werking getreden. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten: a) door de minister van LNV aangewezen gebieden zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn, b) door de minister van LNV aangewezen beschermde monumenten en c) door gedeputeerde staten aangewezen beschermde landschapsgezichten. De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a) en b) bedoelde gebieden (in de vorm van allerlei handelingen, behoudens vergunning van gedeputeerde staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c) bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. Bij de voorbereiding van een plan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet de uitvoering van het project niet in de weg staat. De natuurbeschermingswet staat de uitvoering van een project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de natuurbeschermingswet zal kunnen worden verkregen.

De Minister van LNV wijst de gebieden aan. Hierbij wordt de zienswijze van provincie(s), gemeente(n), eigenaren en gebruikers van het aan te wijzen gebied gevraagd. In het aanwijzingsbesluit wordt de exacte ligging van het gebied aangegeven en welke habitats in het gebied moeten worden beschermd. Hierna vindt een inspraakprocedure plaats. Tegen de besluiten kan bezwaar worden aangetekend bij het Ministerie. Tegen de beslissing op bezwaar is beroep aan te tekenen bij de rechtbank.

Het aanwijzen van gebieden is inmiddels afgerond en de aangewezen gebieden zijn te vinden in de Gebiedendatabase.

De kaart op de volgende pagina geeft de beschermde gebieden weer.



Afbeelding 14: Kaart met beschermde gebieden. De projectlocatie is aangegeven met de pijl.

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

5.8 Watertoets

De watertoets is sinds 3 juli 2003 wettelijk verankerd. De watertoets is een instrument dat moet worden meegenomen in de afweging en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Anders dan de naam doet vermoeden is de watertoets geen eenmalig toetsmoment. De watertoets is beter te omschrijven als een set spelregels die erop gericht zijn het watersysteem in al zijn aspecten op een goede manier mee te nemen in de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Spelregels over het elkaar vroegtijdig informeren, over de wijze waarop wordt geadviseerd, over de criteria en richtlijnen die bij de afweging worden betrokken en over de uiteindelijke beoordeling. Met de watertoets wordt beoogd dat bij de (her)inrichting van de ruimte rekening wordt gehouden met de randvoorwaarden die het watersysteem stelt. Daarbij valt te denken aan voldoende ruimte voor water (berging,

infiltratie, aan- en afvoer), voldoende aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en het garanderen van de veiligheid (overstroming, wateroverlast), maar ook aan het ontwikkelen van natte natuur en het tegengaan van verdroging.

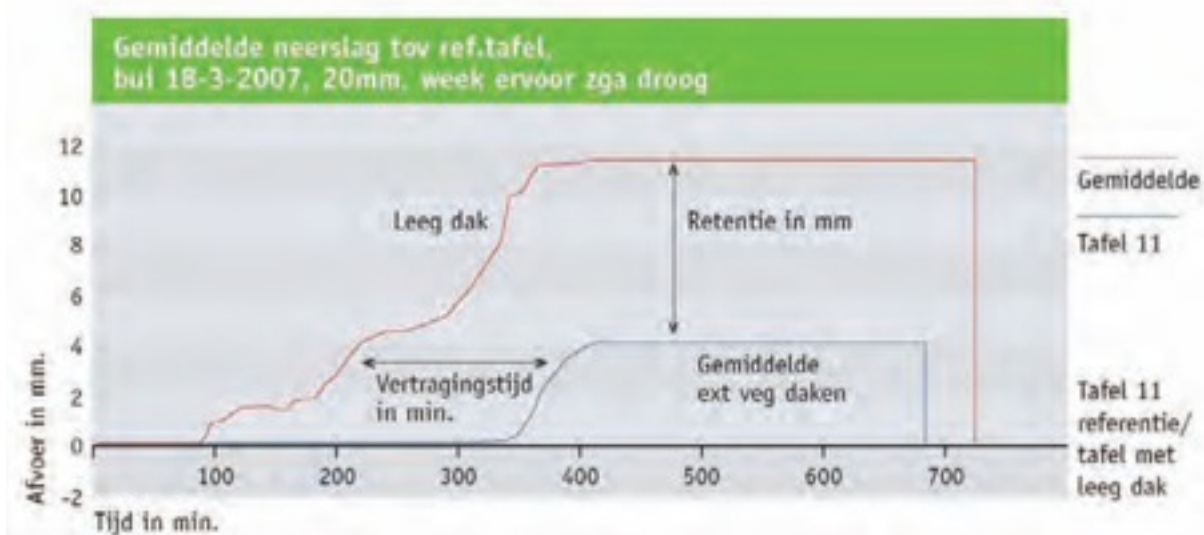
Voor 'kleine ingrepen' die bijvoorbeeld via vrijstelling of uitwerking op grond van een projectbesluit worden geregeld, wordt geadviseerd te handelen in de lijn van de Watertoets. Dit houdt in dat de waterbeheerder ten tijde van de bouwaanvraag geïnformeerd dient te worden over het voorgenomen ruimtelijk plan. Het voornemen hoeft alleen te worden gemeld bij het 'loket', het betreffende waterschap: waterschap Zeeuws-Vlaanderen.

De uitbreiding van de woning heeft een dakgrootte van ongeveer 40 vierkante meter. Dit is hetzelfde oppervlak als dat er nu bestraat is ter plekke van het terras.

Het dak van de uitbreiding zal worden bedekt met mossedum. Een mossedumdak houdt regenwater vast. Op deze manier wordt de piekafvoer verkleind en kan het water vertraagd worden afgevoerd naar het riool en andere afwatering. Dit langer vast houden van water heet waterretentie.

Voorbeeldonderzoek

Uit meerdere onderzoeken is gebleken dat groene daken een gunstige bijdrage hebben op het stedelijk watersysteem van de stad. In Nederland is door Hogeschool Van Hall Larenstein een onderzoek uitgevoerd in de opdracht van de Vakgroep Dak- en Gevelbegroening van de Vereniging van Hoveniers en Groenvoorzieners (VHG) naar de buffering en retentie van regenwater en de ontwikkeling van de vegetatie op extensief begroeide daken. Het gaat om een meerjarige proef die gestart is in 2007. De proefopstelling is als volgt: 10 proeftafels met extensieve kruidenvegetatie en 1 gewoon zwartdak. In de grafiek is te zien wat het effect is van een groendak tijdens een langdurige bui.



Afbeelding 15: Proefgegevens traditioneel dak geen waterberging, geen vertragende afvoer, groendak vertragende afvoer. De gemeten vertragingstijd van een intensieve bui varieert van 40 minuten tot ruim 3 uur. (Bron: de Vries, J. IR, 2007)

Een aantal bevindingen uit dit onderzoek zijn:

- groendak bergt water;
- uitkomsten tonen aan dat extensieve vegetatiedaken bijdragen aan de buffering en retentie van regenwater, het effect is te zien in afbeelding 15.
- vertraagt water, minder piekafvoeren
- de retentie van regenwater varieert bij intensieve buien van 25 tot 75 procent en voor kleine buien is de retentie volledig, dit betreft wel een effect op platte daken;

(Bron: Vries, J. de, IR, 2007)

Gezien het gelijk blijven van het bestraat/bedekt grondoppervlak, bovendien in acht nemend dat een mossedum water buffert en een gunstigere uitwerking zal hebben op de capaciteit van de waterhuishouding dan het bestrate terras, zijn er geen nadelige gevolgen te verwachten voor de waterkwaliteit en kwantiteit in het gebied.

5.9 Drank- en Horecawet

Zowel de uitbreiding als het hoofdgebouw zullen gebruikt worden als vakantiewoning. De Drank- en Horecawet is voor dit projectbesluit derhalve niet van toepassing.

6. MILIEUASPECTEN PROJECT

6.1 Milieu Effect Rapportage

Voor een aantal activiteiten die grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu geldt op grond van het Besluit Milieueffectrapportage 1994 de plicht tot het doen van een beoordeling of een MER procedure.

Het bouwplan bestaat uit het uitbreiden van een bestaande recreatiewoning met ruwweg 40m² extra bebouwd oppervlak. Gezien de omvang is er geen MER voor dit bouwplan noodzakelijk.

6.2 Geluid

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

De (uitbreiding van de) woning is gelegen aan een weg die volgens het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 geldt als "erf". Er mag hierdoor enkel stapvoets worden gereden. Hoewel sommigen vinden dat dit ongeveer 6 kilometer per uur is, heeft de Hoge Raad bepaald dat dit een maximumsnelheid van 15 kilometer per uur inhoudt. Op grond van artikel 74 Wet Geluidhinder ligt er geen zone langs een weg waarvoor een maximum snelheid van 15 km per uur geldt. Derhalve hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

Ook ligt de op te richten woning niet binnen een geluidszone van een industrieterrein of spoorlijn.

6.3 Bodem

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en

schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat B en W een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de ruimtelijke onderbouwing voor een projectbesluit inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het project. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een projectbesluit.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Het zogenoemde bodemloket is ontwikkeld waarin informatie is opgenomen over de bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In afbeelding 11 is het voor de projectlocatie betreffende fragment van de bodemkaart opgenomen.



Afbeelding 16: Fragment van de kaart van het bodemloket met daarop de projectlocatie (pijl).

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

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

Het resultaat van het bodemonderzoek moet in feite worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing, maar er kan nog worden opgemerkt dat voor de aanvraag bouwvergunning het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk is. Het bodemonderzoek zal dan ook ten tijde van de bouwaanvraag verricht worden.

6.5 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 1%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 1% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan of projectbesluit toestaat. Als het meer is dan 1% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 500 woningen of 33.333 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen. Het kabinet heeft samen met provincies en gemeenten het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgesteld. Het NSL ligt tot 14 september ter inzage. Als het NSL in werking treedt wordt de grenswaarde van 1% verhoogd naar 3%. Het onderhavige projectbesluit gaat uit van de uitbreiding van een recreatiewoning en blijft daarmee ver onder de grenswaarde. Het projectbesluit is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit.

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 100 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden dan wel een overschrijding dreigt. Op dergelijke locaties geldt daarom een onderzoeksplicht.

De uitbreiding van de woning aan de Grote Christoffelstraat wordt niet gerealiseerd op minder dan 100 meter van een Rijksweg of op minder dan 50 meter van een provinciale weg. Een onderzoeksplicht voor dit bouwplan is derhalve niet aanwezig.

6.6 Externe veiligheid (BEVI)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

In het besluit is onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico zijn voor “kwetsbare bestemmingen” grenswaarden vastgesteld, waarvan niet mag worden afgeweken. Voor “beperkt kwetsbare bestemmingen” gelden richtwaarden. Dit houdt in dat voor bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen, waaronder LPG stations, moet worden nagegaan in de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI), gewijzigd per 1 juli 2007, waar de risicocontouren lopen. Op grond van artikel 5 lid 1 en artikelen 6 t/m 8 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen moeten bij de vaststelling van een projectbesluit “op grond waarvan de bouw of vestiging van beperkt kwetsbare objecten wordt toegelaten” richtwaarden in acht worden genomen. Die bedraagt voor het plaatsgebonden risico 10⁻⁶. Conform pagina 27 van de Memorie van Toelichting bij het BEVI “is in zoverre van belang dat beperkt kwetsbare objecten in bestaande situaties niet in 2010 hoeven te voldoen aan de grenswaarde voor nieuwe situaties (10⁻⁶ per jaar). Voor reeds aanwezige en voor geprojecteerde (dat wil zeggen krachtens het geldende bestemmingsplan toelaatbare) beperkt kwetsbare objecten geldt derhalve geen saneringsgrenswaarde. De maatschappelijke kosten die met de sanering van bestaande beperkt kwetsbare objecten tot het niveau van 10⁻⁶ per jaar zijn gemoeid, zouden onevenredig hoog worden.” Voor het groepsrisico is in het Besluit geen norm vastgelegd. De in het beleid inzake externe veiligheid gehanteerde waarde voor het groepsrisico is een buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

Het kabinet zal nog een besluit nemen over de wijze waarop het groepsrisico wettelijk kan worden geregeld. In de toelichting bij het Besluit is ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico op pagina 47 aangegeven: "Een essentieel onderdeel van die verantwoordingsplicht is dat informatie wordt gegeven over de oude en de nieuwe situatie met betrekking tot het groepsrisico en de bijdrage van de risicovolle activiteit of het ruimtelijk plan aan het groepsrisico."

Het perceel Grote Christoffelstraat 53 ligt niet in de buurt van een inrichting waar gevaarlijke stoffen geproduceerd en/of opgeslagen worden.

Externe veiligheid transportroutes

Ten aanzien van externe veiligheid van transporten is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing. Er zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het perceel Grote Christoffelstraat 53.

6.7 Geur en stof

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals die uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

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

Op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering, versie 2009, van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten moet een richtafstand van 50 meter tussen de woning en "Zwinplaza" gewaarborgd worden.

De afstand van het entreegebouw "Zwinplaza" tot de projectlocatie bedraagt een veelvoud van 50 meter. De uitvoerbaarheid van het project wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven belemmerd.

Luchtzuivering

Het dak van de uitbreiding wordt met een mossedum dak bedekt.

"Groene daken en gevels dragen bij aan verbetering van de luchtkwaliteit en gaan de effecten van klimaatverandering tegen. Door het vastleggen en opnemen van CO₂, NO₂

en fijnstof (PM10). Fijnstof komt door wind terecht op de vegetatie van groene daken en gevels. Fijnstof en gasvormige verontreiniging zoals NO₂ zorgen allebei voor luchtvervuiling. De vegetatie werkt als een soort stofzuiger: in droge periodes vangt de vegetatie stof op uit de lucht en dat stof wordt met de eerstvolgende regenbui van de bladeren afgespoeld en komt op en in de grond terecht. Dit proces zorgt ervoor dat er een constante verversing is van de lucht. Bij een zwart dak kan opstijgende lucht juist voor opwarming zorgen omdat veel fijnstof wordt opgewerveld. De aanleg van groene daken en gevels betekent dus ook een verbetering van de luchtkwaliteit. (Bron: Carbin M., 2004)“

6.8 Afstand landbouwbedrijven

Voor kleinere veehouderijen zonder milieuvergunning en akkerbouwbedrijven geldt het Besluit landbouw milieubeheer. De minimale afstanden tussen landbouwbedrijven en gevoelige objecten (bijvoorbeeld een woning) dient in acht te worden genomen. Op grond van het Besluit landbouw milieubeheer geldt in dit geval een minimale afstand van 100 meter. Aan deze minimale afstand wordt voldaan.

7. BELEMMERINGEN PROJECT

7.1 Kabels en leidingen

Gasleiding

Voor een hogedrukaardgasleiding is de circulaire Zonering langs hogedrukaardgasleidingen (VROM, 26 november 1984, DGMH/B nr. 0104004) van belang. De Circulaire beoogt aan te geven op welke wijze een verantwoorde zonering toegepast kan worden langs nieuwe tracés van aardgastransportleidingen en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen. In de nabijheid van het perceel Grote Christoffelstraat 53 bevindt zich geen hogedrukaardgasleiding.

Hoogspanningsleiding

Hoogspanningsleidingen veroorzaken elektromagnetische stralingen. De staatssecretaris van VROM adviseerde in zijn brief van 4 oktober 2005 gemeenten, provincies en de beheerders van bovengrondse hoogspanningsleidingen om zoveel als mogelijk te vermijden woningen te bestemmen binnen een zone met een elctromagnetisch veld van 0,4 microtesla. In en nabij het perceel Grote Christoffelstraat 53 lopen geen hoogspanningsleidingen.

Regionale leidingenstrook

In de nabijheid van het perceel Grote Christoffelstraat 53 bevindt zich geen regionale leidingenstrook.

7.2 Privaatrechtelijke aspecten

De recreatiewoning aan de Grote Christoffelstraat 53 te Retranchement is in eigendom bij de initiatiefnemers van dit projectbesluit; G.M.A. van Wijlick en M.J.C. van Wijlick.

Er zijn initiatiefnemers geen publiek- of privaatrechtelijke gronden bekend waardoor gebruik niet is toegestaan, of daardoor wordt belemmerd.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt door de eigenaar van het perceel gerealiseerd. De bouwkosten voor de uitbreiding zijn geraamd op € 60'000,- excl. BTW. Deze kosten vormen voor de initiatiefnemer geen belemmering voor de economische uitvoerbaarheid.

BIJLAGE A, BESTEMMINGSPLAN “ZOMERDORP HET ZWIN”

Projectbesluit Grote Christoffelstraat 53 te Retranchement, Juli 2010

TOELICHTING

In het facetplan voor de Zeeuws Vlaamse Kust is een terrein, gelegen tussen het uitwateringskanaal en het Zwin, bestemd tot zomerwoningen en kampeerterrrein. Dit gebied nu is uitgewerkt in een plan in onderdelen.

Dwars door dit gebied loopt de z.g. beheersgrens van de Rijkswaterstaat.

Aan de Zwinszijde hiervan zijn bestemmingen gelegd welke geen gebouwen vereisen, zoals parkeerterrrein, speelweide en kampeerterrrein.

Aan de landzijde van die grens bevindt zich het zomerwoningenterrein met het winkelcentrum voor het totale gebied.

De zomerwoningen zijn gedeeltelijk dicht op elkaar in 3 dicht beboste gebieden geprojecteerd, en voor het overige deel op grotere afstanden van elkaar en in lichtere beplanting.

Langs de hoofdwegen bevinden zich enkele landhuizen.

Aan de weg van dit gebied naar Retranchement ligt een bestaand kampeerterrrein, dit is in dit plan in onderdelen mede bestemd.

Beide gebieden zijn door een dichte groengordel omgeven.

Een juiste hantering van de voorschriften, samen met een zorgvuldige welstandsbeoordeling zal kunnen leiden tot een goed zomerwoningencomplex.

BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN, behorende bij het
uitbreidingsplan in onderdelen van de ge-
meente Retranchement 1962, zomerwoningen-
en kampeerterrrein.

=====

PAR. 1. BEGRIPSBEPALINGEN.

Art. 1.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan: het uitbreidingsplan in onderdelen van de gemeente Retranchement, zomerwoningen- en kampeerterrrein, als aangegeven op de door het gemeentebestuur van Retranchement, gewaarmerkte kaarten blad no's 3 en 4 op schaal 1 : 1000.
- b. de voorschriften: de bebouwingsvoorschriften ingevolge art. 39 der Woningwet behorende bij het plan.
- c. een woning: een woning als omschreven in de bouwverordening.
- d. een zomerwoning: een woning als omschreven in de zomerwoningverordening.
- e. een winkel: een niet in hoofdzaak voor bewoning bestemd gebouw, geschikt voor het uitoefenen van het winkel- of het kleinbedrijf.
- f. een woningblok: een blok bestaande uit 2 of meer aaneengebouwde woningen met in het gezicht blijvende eindgevels.
- g. een bouwblok: een geheel of gedeeltelijk door wegen omgeven terrein bestemd voor bebouwing.
- k. een bedrijfsgebouw: een complex van ruimten, dat krachtens zijn aard voor het uitoefenen van het bedrijf en het verrichten van arbeid en niet geheel of gedeeltelijk voor woning geschikt of bestemd is.
- i. een bouwperceel: het terrein dat met een woning of enig ander gebouw zal worden bebouwd, alsmede de bij dat gebouw behorende onbebouwde grond.

- j. de perceelsgrens: de lijn die het bouwperceel van andere terreinen of van de openbare weg scheidt.
- k. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens: de breedte van de doorgaande onbebouwde strook langs deze perceelsgrens.
- l. de breedte van een perceel: de kleinste der twee afstanden tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten langs de voor- en achtergevelrooilijn.
- m. de dakvoet: de snijlijn tussen onderkant dakbeschoot en buitenkant gevel.
- n. de inhoud van een gebouw: de inhoud van de meetkundige figuur gevormd door het maaiveld, de buitenwanden en dakvlakken.
- o. de bebouwde oppervlakte: het oppervlak van alle op een perceel staande gebouwen met bijgebouwen of bovengrondse bouwonderdelen.
- p. peil: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

PAR. 2. BEPALINGEN BETREFFENDE DE IN HET PLAN AANGEGEVEN BESTEMMINGEN VOOR DOELEINDEN VAN OPENBAAR NUT.

Art. 2.

Op de grond bestemd tot wegen en paden mag niet worden gebouwd.

Art. 3.

Op de grond bestemd tot bos en openbaar groen mag alleen een gebouwtje ten dienste van het onderhoud voor het openbaar groen worden gebouwd.

Art. 4.

Op de grond bestemd tot parkeerterrein mag niet worden gebouwd.

Art. 5.

Op de grond bestemd tot speelweide mag niet worden gebouwd.

PAR. 3. BEPALINGEN BETREFFENDE DE IN HET PLAN AANGEGEVEN BESTEMMINGEN VOOR ANDERE DOELEINDEN DAN DIE VOOR OPENBAAR NUT.

Art. 6.

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

- a. de bebouwde oppervlakte niet minder dan 60 m² en niet meer dan 80 m² zal bedragen;
- b. de hoogte van goot of druiplijn niet meer dan 3.10 m. zal bedragen;
- c. de dakhelling ten minste 5° en ten hoogste 10° zal bedragen;
- d. geen bijgebouwen zijn toegestaan;
- e. de zomerwoningen worden geplaatst, wat betreft richting, onderlinge afstanden en afstanden tot de wegen e.d. zoals op de kaart, blad 3 is aangegeven;
- f. de zomerwoningen voldoen aan de bepalingen van de zomerwoningenverordening.

VERKLARING

- • • grens van het plan in onderdelen
- | | | " " Koninkrijk
- + + + " " de Gemeente
- " " bestemmingen
- Beheersgrens van de Rijks Waterstaat
- ▭ Bestand wegen
- ▭ bebouwing
- ~~~~~ water
- - - voorgevel oortlijn
- achtergeveloortlijn
- 123 kadastrale indeling
- 10 maatvoering in meters
- ① verwijzing naar dwersprofiel

ARCHITECTENBUREAU
 Irs. ROTHUIZEN & 't HOOFT
 MIDDELBURG




BETREFT: _____
 UITBREIDINGSPLAN
 GEM. RETRANCHEMENT
 PLAN IN ONDERDELEN
 ZOMERWONINGENTERREIN

Form.	M	dat.	get.	gez.	werk
75 X 126	G	8 12	Φ		1244
Sch.	a				
1: 1000	b				blad
1: 200	c				3
1:	d				



BESTEMMINGEN

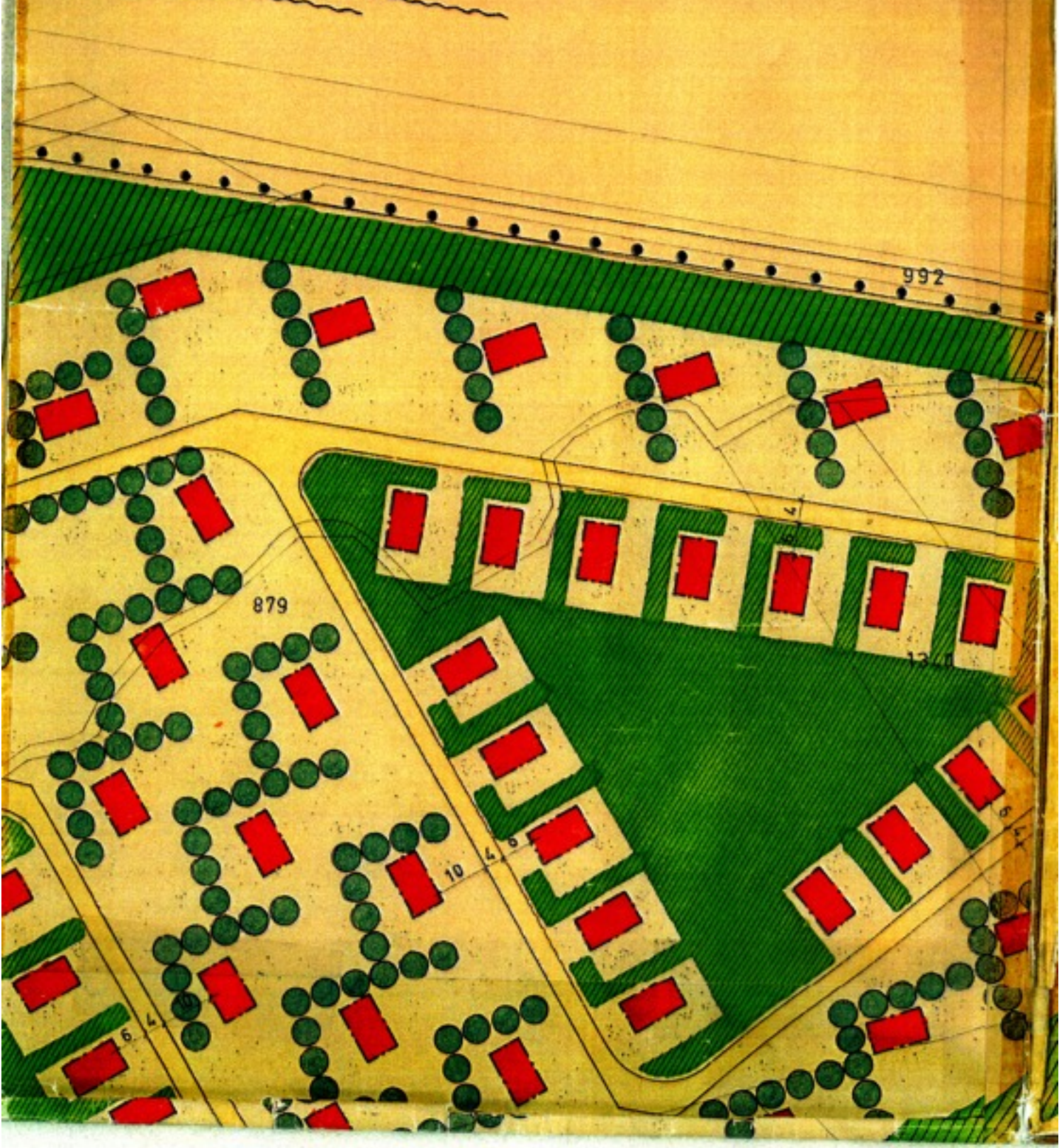
A voor doeleinden van openbaar nut

wegen, paden en plein		zie bebouwingsvoorschriften art. 2
bos en openbaar groen		" " " 3
parkeerterrein		" " " 4
speelweide		" " " 5

B voor andere doeleinden

vrijstaande zomerwoningen		bebouwingsklasse I zie beb. voorsch. art. 6
" landhuizen		" II " " " " 7
horeca bedrijf		" III " " " " 8
aaneengebouwde winkels met woningen		" IV " " " " 9
dagwinkels		" V " " " " 10
pensions		" VI " " " " 11
kampeerterrein		" " " " " 12

...SKANAAL



992

879

10

4

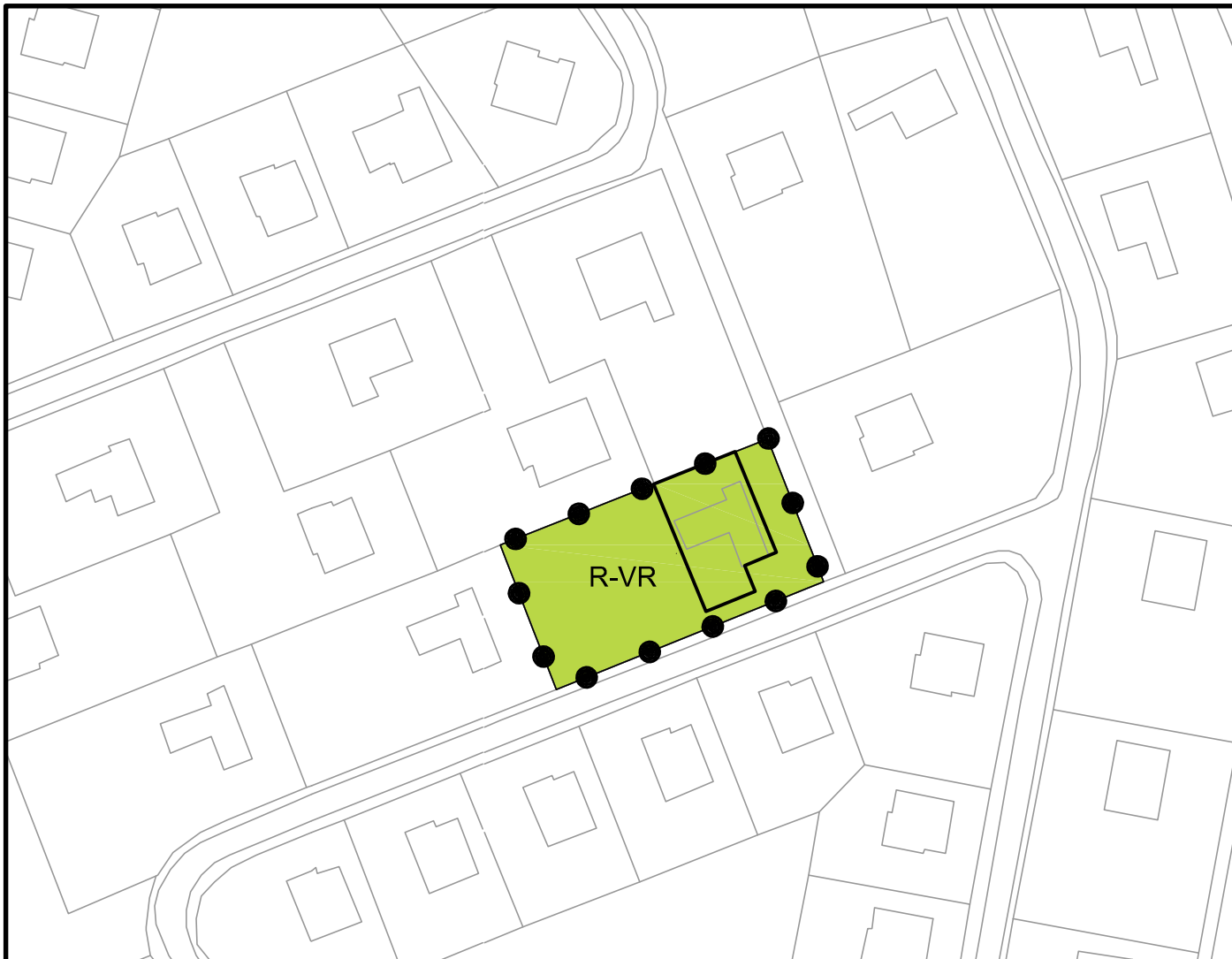
5

7

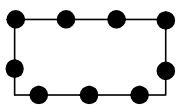
12

6

6



PLANGEBIED



VERKLARINGEN



Ondergrond ontleend aan GBKN 2008

BESTEMMINGEN

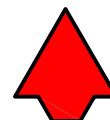


Recreatie - Verblijfsrecreatie

AANDUIDINGEN



bouwwlak



SCHAAL 1 : 1000



GEMEENTE SLUIS
PROJECTBESLUIT GROTE CHRISTOFFELSTRAAT 53

planidentificatie NL.IMRO.1714.018pbchr10-0010			planstatus Ontwerp		VERBEELDING (KAART)	
file	1984-50	d.d.	27-10-10	form.		A4
plot		wijz.		get.		WK
				teknr.	1984-5 - 1	g:\data-project_1000\1984-50\1984-50-svtp.dwg