

NOORD-BEVELAND

R0 Sternlaan 23a, Kamperland



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

NOORD-BEVELAND

Sternlaan 23a, Kamperland

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1695.OVSternlaan23a-0002

planstatus

datum

24-06-2014

projectnummer:

169500.18390.00

projectleider:

ing. J.A. van Broekhoven

auteur(s):

ing. N.H. Tiekstra

ing. R.G.M. Louwes

Inhoud

Hoofdstuk 1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding en doel	3
1.2.	Ligging van projectgebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Planvorm afwijkingsbesluit	4
1.5.	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2.	Ruimtelijke onderbouwing	5
2.1.	Ruimtelijke en functionele structuur	5
2.2.	Toetsing aan het beleid	7
2.3.	Toetsing aan omgevingsaspecten	8
2.4.	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	11
2.5.	Procedure	11
2.6.	Conclusies ruimtelijke onderbouwing	11
Hoofdstuk 3.	Maatschappelijke toetsing en overleg	13
3.1.	Maatschappelijke toetsing	13
3.2.	Overlegreacties	14

Bijlagen:

Bijlage 1	Toetsing aan beleid
Bijlage 2	Toetsing omgevingsaspecten
Bijlage 3	Ecologie
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5	Watertoetstabel
Bijlage 6	Foto's bestaande situatie landjes
Bijlage 7	Woningen in de omgeving met grotere hoogtes
Bijlage 8	Woningen in de omgeving met glaspartijen
Bijlage 9	Bouwtekeningen woningen met grotere hoogtes
Bijlage 10	Afbeelding topografische kaart en verbeelding

1.1. Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Sternlaan 23a in Kamperland een nieuwe woning te realiseren. De initiatiefnemer heeft met het oog op deze ontwikkeling deze gronden van de gemeente aangekocht. De realisatie van een nieuwe woning op deze gronden is niet mogelijk in het vigerend bestemmingsplan Bungalowparken Kamperland. Het college van burgemeester en wethouders vindt deze ontwikkeling passend en wenselijk. Hiervoor is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Vanwege de strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan, heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om planologische medewerking te verlenen door het doorlopen van de procedure ex artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2. Ligging van projectgebied

De projectlocatie ligt nabij Kamperland en maakt deel uit van het woon- en zomerhuispark Schotsman. Het perceel is gelegen tussen de Sternlaan en het Veerse Meer. In figuur 1.1. is de ligging van het projectgebied aangegeven.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan

Het projectgebied ligt in het bestemmingsplan Bungalowparken Kamperland, dat door de gemeenteraad op 25 maart 2010 is vastgesteld. In figuur 1.2 is een uitsnede van de plankaart van het vigerend bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan

Planologisch regime

Het projectgebied heeft de bestemming Recreatie. Binnen deze bestemming is de realisatie van een nieuwe woning niet toegestaan.

1.4. Planvorm afwijkingsbesluit

Omdat de gewenste ontwikkeling niet past in het bestemmingsplan, is een procedure nodig. Het college heeft besloten om medewerking te verlenen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Via deze procedure (ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo) is het mogelijk om af te wijken van het planologisch regime. Voorwaarde voor verlening van de vergunning is dat de activiteit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing zal dit worden aangetoond.

1.5. Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: na de inleiding in hoofdstuk 1 waarin de aanleiding, het doel, de ligging van het plangebied en de vigerende regeling zijn beschreven, wordt in hoofdstuk 2 de ruimtelijke onderbouwing uiteengezet. In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de huidige ruimtelijke en functionele structuur beschreven. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk het planinitiatief getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en vindt toetsing plaats aan de diverse sectorale aspecten. Eveneens wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en de procedure. De ruimtelijke onderbouwing is aangevuld met de overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen die zijn ingediend.

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

Inleiding

Noord-Beveland is een van de Zeeuwse eilanden en kenmerkt zich door het open landschap en de aanwezigheid van water. Hierdoor is het een aantrekkelijke plaats voor watersporters en vakantiegangers. In het gebied zijn dan ook verschillende recreatieve voorzieningen gelegen. Het projectgebied is gelegen in een zone van verschillende recreatieparken ten zuiden van Kamperland.

Langs de oevers van het Veerse Meer en de Haven liggen de recreatiegebieden Ruitenplaat, Schotsman en Rancho Grande. Voor het overgrote deel betreft het gebieden waarin aaneengesloten percelen veelal zijn bebouwd met vrijstaande recreatiewoningen, met daarnaast de camping De Schotsman. Bij de Ruitenplaats en Rancho Grande wordt bebouwing van het water gescheiden door een ontsluitingsweg. De Schotsman kenmerkt zich juist door de situering van een strook woonpercelen direct aan de oeverlijn.

Het projectgebied maakt deel uit van het woonpark Schotsman. Op dit park worden de bungalows zowel gebruikt als recreatief nachtverblijf als voor permanente woning. Op het park Schotsman zijn 130 woningen gesitueerd. Daarnaast zijn er enkele kavels met openbare ruimte en steigers aan het Veerse Meer. De bungalows zijn op het park voornamelijk gelegen op percelen tussen de 500 m² en de 900 m². De bungalows staan allen vrijstaand op het perceel, met een enige afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Aan weerszijden van de Schotsman zijn aanlegsteigers aanwezig met parkeervoorzieningen. Deze kunnen dan ook eenvoudig door bezoekers van buitenaf worden gebruikt. De veldjes met aanlegsteigers tussen de woonpercelen zijn in feite verlengde paden met aan weerszijden gazon/groen. Parkeergelegenheid, zodat deze steigers voor externe bezoekers geschikt zijn, ontbreekt.

Huidige situatie

De projectlocatie is gelegen tussen de Sternlaan en het Veerse Meer. Het perceel heeft aan de zijde van de Sternlaan een breedte van circa 20 m. Het perceel loopt richting het Veerse Meer wijder uit en heeft aan deze zijde een breedte van 30 m. De diepte van het perceel bedraagt 30 m. Het perceel heeft daarmee een oppervlakte van 750 m². Het perceel is met dergelijke afmetingen vergelijkbaar met andere percelen die op het park grenzen aan het water. De locatie wordt momenteel voornamelijk gebruikt door recreanten om toegang tot het meer te krijgen via de op het perceel aanwezige steiger. De locatie is ingericht als weide en is op dit moment nog onbebouwd. Op het perceel is een afwateringsgeul gelegen ten behoeve van de afwatering van de Sternlaan in de richting van het Veerse Meer. Bijlage 6 bevat enkele foto's van de huidige situatie van de landjes.



figuur 2.1 luchtfoto

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt op deze locatie een nieuwe bungalow gerealiseerd. Daarnaast zal op een deel van het perceel, aan de noordwestzijde van het perceel, een verbinding behouden blijven met de openbare steiger aan het Veerse Meer. Hierdoor blijft de huidige mogelijkheid om het Veerse Meer ter plaatse te benaderen gehandhaafd. Deze verbinding heeft aan de zijde van de Sternlaan een breedte van circa 4 m. Waarbij deze verbinding in de richting van het Veerse Meer breder zal worden en tot een breedte van 7 m aan het meer zal leiden. In de figuur is deze openbare verbinding weergegeven door middel van de donkergroene arcering. Door het openhouden van deze verbinding met de steiger is een perceel van circa 650 m² beschikbaar voor de realisatie van de bungalow.

De bungalow zal ten opzichte van de huidige perceelsgrenzen, aan weerszijde op 5 m van de perceelsgrenzen worden gesitueerd. Er blijft daarbij aan de noordwest zijde een afstand van circa 1 m vrij tussen de bebouwing van de bungalow en de vrije doorgang naar het Veerse Meer. De bungalow wordt op deze wijze ruim op het perceel geplaatst, waardoor in ruimtelijk opzicht voldoende vrije ruimte aan weerszijde van de bungalow is. De bungalow past op deze wijze binnen de stedenbouwkundige structuur van het park.

De bungalow bestaat uit een woonlaag en kent een souterrain met daarin een berging en een garage. De woonlaag omvat een ruime woonkamer met een directe verbinding met de keuken. Daarnaast zijn er twee slaapkamers in de bungalow en een badkamer met douche en toilet en een aparte toiletruimte. Aan de achterzijde van de bungalow is een (deels) overkapt terras met uitzicht over het Veerse Meer. In figuur is een impressie van de bungalow weergegeven.



figuur 2.2 toekomstige situatie

2.2. Toetsing aan het beleid

Beleid

In het omgevingsplan van de provincie is de locatie aangeduid als landelijk gebied. In de huidige situatie is sprake van een landelijke bebouwingsconcentratie tussen het Veerse Meer en de Ruiterplaatweg. In de toelichting van de provinciale verordening (hoofdstuk 2.1, artikelsgewijze toelichting, paragraaf 4, artikel 2.3) is opgenomen dat een landelijke bebouwingsconcentratie niet tot het 'landelijk gebied' wordt gerekend. Dat betekent dat de regels die geen woningbouw toestaan anders dan de 'kleinschalige woningbouwmogelijkheden', niet van toepassing zijn. Het aantonen van de regionale behoefte is wel een vereiste.

Het gemeentelijk beleid is gericht op verdere ontwikkeling van watergerelateerde woonmilieus bij Kamperland. Met de woning in het gebied aan het water wordt op deze manier invulling gegeven aan dit beleidsuitgangspunt. De woning is opgenomen in de regionale planning (2010-2019) en in het woningbouwprogramma van de gemeente (2010-2019). Er is een initiatiefnemer voor de daadwerkelijke realisering. Deze woning voorziet dan ook in een regionale behoefte. Daarmee past de gewenste ontwikkeling in het beleid van de provincie en in het gemeentelijk beleid. Hiermee is de behoefte zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht onderbouwd evenals de uitvoerbaarheid.

Uit jurisprudentie volgt dat één woning dusdanig kleinschalig is dat de vergunningverlening niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor is de nieuwbouw evenmin aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (algemene regels duurzame ontwikkeling) is niet van toepassing. Kortheidshalve wordt verwezen naar de uitspraken 201308263/2/R4 (14 januari 2014; gemeente Midden-Delfland, bestemmingsplan "Buitengebied Gras") en 201302867/1/R4 (18 december 2013; gemeente Weststelingwerf, bestemmingsplan "Ter Idzard, woningbouwlocatie Hamersweg"). Uit deze uitspraken blijkt overigens dat in verband met de uitvoerbaarheid van een plan, het aantonen van de regionale woningbehoefte, nodig blijft. De vorenstaande motivering (kwalitatieve en kwantitatieve analyses) voorziet hierin.

Geconcludeerd wordt dat het verlenen van een omgevingsvergunning voldoet aan het beleid en voorziet in een behoefte. In bijlage 1 is een tabel opgenomen waarin het voornemen uitvoeriger is getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.

Behoefte woningen in Kamperland

In de omgeving staan enkele woningen te koop. Incidenteel wordt een bestaande woning gesloopt en nieuw gebouwd. De gemeente heeft de afweging gemaakt dat de toegankelijkheid van het Veerse Meer gewaarborgd blijft. Ter plaatse en in de directe omgeving van het woonpark zijn mogelijkheden voor dagrecreatief gebruik. Bebouwing van het perceel is dan ook niet zodanig bezwaarlijk dat het onaanvaardbaar wordt geacht het perceel te bebouwen, onder verwijzing naar hetgeen hiervoor is overwogen. Om die reden is het aanvaardbaar mee te werken aan dit initiatief ondanks dat in de omgeving enkele woonpercelen te koop staan. In dat opzicht is van belang dat in Kamperland ook elders voor woningbouw wordt gezorgd, ondanks dat in het bestaand stedelijk gebied woningen te koop staan. Het is niet zo dat hier nu een aantal woningen wordt geprojecteerd dat daadwerkelijk van enige of substantiële invloed heeft op de woningmarkt in het algemeen of dit woonmilieu in het bijzonder.

Zoals hiervoor is aangegeven kan uit de genoemde visies zeker niet worden geconcludeerd dat toevoeging van watergerelateerde woonmilieus uitsluitend en alleen is voorbehouden aan specifieke gebieden. Het gaat daarbij overigens om grootschaliger ontwikkelingen, waarvoor specifieke locaties zijn genoemd. De nieuwbouw van deze woning betekent altijd nog een invulling aan de behoefte aan watergebonden woonmilieus en staat ontwikkelingen elders, die grootschaliger zullen zijn, niet in de weg.

Het betreft hier de bouw van één woning. Dat heeft geen invloed op de woningmarkt en eventuele krimp (na 2030). Daaruit volgt dus geen bouwverbod voor dit perceel binnen een landelijke

bebouwingsconcentratie dat is bestemd voor Wonen. In bijlage 1 is ingegaan op de beleidsdocumenten. Daaraan is de notitie "Krimp, ontgroening & vergrijzing; kans of bedreiging?" toegevoegd.

2.3. Toetsing aan omgevingsaspecten

Om te kijken of de ontwikkeling op deze locatie uitvoerbaar is, is deze getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van water, milieu, ecologie en archeologie (zie bijlage 2). Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' van belang. De toetsing hieraan en aan de omgevingsaspecten is opgenomen in de bijlage. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling vanuit een goede ruimtelijke ordening en vanuit de sectorale wetgeving inpasbaar is op de locatie.

Afwijking van het geldend bestemmingsplan Bungalowpark Kamperland

De 'landjes' hebben de bestemming Recreatie met aanduiding 'dagrecreatie' gekregen ter bevestiging van het aanwezige gebruik (zie bijlage 10). In de toelichting van het bestemmingsplan zijn geen motieven opgenomen dat hieraan specifieke ruimtelijke-functionele motieven aan ten grondslag liggen. In de toelichting op de bestemmingsregeling is opgenomen 'Daarnaast is de zone langs het Veerse Meer aangeduid als 'dagrecreatie''. Dit betreft de oeverzone tussen park Ruiterslaan en het Veerse Meer. Daaraan voorafgaand is al eens verwezen naar het dagrecreatief gebruik van deze zone. Een andere bestemming zoals 'Groen' of 'Wonen' was niet toepasselijk. Zoals aangegeven, de bestemming zorgde ervoor dat het bestaande gebruik kan worden gecontinueerd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan was nog niet bekend dat de gronden zouden worden verkocht voor woningbouw. Vandaar dat de aanduiding 'dagrecreatie' passend was, andere concrete voornemens ontbraken destijds. Ondanks dat een bestemmingsplan in 2010 is vastgesteld, is het mogelijk hierop een wijziging aan te brengen. Daarvoor zijn in de wetgeving de geëigende procedures opgenomen. Nergens blijkt uit wet- of regelgeving dat dit niet binnen een bepaalde termijn na vaststelling van een bestemmingsplan is uitgesloten.

Als motivering en strekking van het bestemmingsplan is verwezen naar de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen, reductie van het aantal, een gestandaardiseerde bestemmingsplansystematiek en de verplichting tot digitale raadpleging.

Vermeld is dat het bestemmingsplan betrekking heeft op de bungalowparken Rancho Grande, Schotsman, Ruiterslaan en Marinuswerf, welke gesitueerd zijn ten zuidwesten van de kern Kamperland. Verder vraagt de ontwikkeling van Residence Ruiterslaan binnen het bestemmingsplangebied om een adequate regeling. In de toelichting is geen ruimtelijke analyse opgenomen waaruit blijkt dat de 'landjes' in ruimtelijk-functioneel opzicht van een grote stedenbouwkundige betekenis zijn.

Gebruik van de landjes

De 'landjes' vervullen een dagrecreatieve functie voor de directe omgeving. Een deel van het betreffende perceel zal een functie blijven behouden als toegang tot het Veerse Meer voor watergerelateerd gebruik. Ongeacht de aanpassingen die op de andere landjes hebben plaatsgevonden, zijn ook die gronden nog steeds goed bruikbaar om boten te water te laten en voor dagrecreatief gebruik. Direct ten westen aan het woongebied, is hiervoor een grote oeverlengte beschikbaar. Het is dus zeker niet het enige perceel waar het dagrecreatief gebruik mogelijk is. Dat een zo dicht bij de woningen gelegen perceel de voorkeur verdient, dat is begrijpelijk. De ligging van een onbebouwd perceel tussen de bebouwing is op zich aantrekkelijk. Echter, de omgeving van dit woonpark en ook de opzet van het woonpark zelf, met ruime percelen, is van dien aard dat een goed en in feite hoogwaardig woon- en leefklimaat behouden blijven. Dat is niet louter afhankelijk van dit perceel met de dagrecreatieve gebruiksmogelijkheden.

De gemeente heeft gezien of ingegaan kan worden op de vraag naar verkoop van dit perceel. Daarbij is overwogen dat het geen directe gemeentelijke taak is om dergelijke percelen, gelet op de aard van het dagrecreatief gebruik, geheel in stand te houden, gezien de omgeving en de aanwezige kwaliteiten.

De strook die toegang blijft bieden tot het Veerse Meer krijgt een breedte van 4 meter. Dit is een breedte die toereikend is voor het brengen van een boot richting het Veerse Meer. Immers de toegangen van de huidige 'landjes' hebben door de begroeiing een vergelijkbare breedte. Niet wordt begrepen dat een grotere breedte nodig is. Immers, boottrailers hebben geen afmeting die een breedte van 4 meter overstijgt. De situatie van het gebruik van dit landje zal vergelijkbaar worden met die op andere landjes. Ook daar liggen steigers en zwemgelegenheden tegen of in het verlengde van woonpercelen (erfgrens). Ter plaatse is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat.

Tussen de Bewonersvereniging De Schotsman (BVDS) en de gemeente Noord-Beveland is een notariële acte gesloten. De notariële acte is gesloten voor onbepaalde tijd en is niet opzegbaar. Daarin is vastgelegd dat drie landjes bereikbaar blijven: tussen Sternlaan 7 en 9, Sternlaan 23a en Sternlaan 25 en tussen Sternlaan 31 en 33. Deze landjes kunnen gebruikt blijven worden voor de gebruikelijke activiteiten: zonder kosten gebruik maken van het perceel, tijdelijke opslag van eigen vaartuigen, toegankelijkheid van het water vanaf de percelen en met eigen vaartuigen. De toegankelijkheid vanaf het water is vrij voor eenieder. Het perceel tussen Sternlaan 23a en Sternlaan 25 blijft behouden voor afvoer van regenwater. Het onderhoud en eventuele vernieuwing van de steiger en trailerhelling komt niet voor rekening van de gemeente. Het onderhoud van de drie percelen blijft voor rekening van de gemeente. De huidige situatie wordt voor de drie percelen, waarvan het huidige perceel tussen Sternlaan 23 en Sternlaan 25 gedeeltelijk, in stand gehouden. Op één van de twee andere percelen legt de gemeente in overleg met de BVDS een steiger aan en beheert deze ook. De aanleg gebeurt na de grondtransactie, maar niet later dan zes maanden nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning Sternlaan 23a onherroepelijk is. Dit alles wordt vastgelegd als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. De percelen en perceelsgedeelten zijn op kaartjes behorend bij de acte, aangegeven. De huidige steiger op het landje tussen Sternlaan 23 en 25 blijft op de huidige plaats behouden; de hier wordt op kosten van de gemeente verplaatst.

Hieruit volgt dat de gemeente heeft vastgelegd dat het huidige gebruik mogelijk en ook behouden blijft. Overigens is niet gebleken dat omwonenden in welke vorm dan ook overeenkomsten hebben of huur betalen voor het gebruik van gronden of voorzieningen op deze gronden. Met het sluiten van de notariële acte is het gebruik van drie landjes dan ook aanzienlijk beter gewaarborgd ten opzichte van de huidige situatie.

De Sternlaan is als fietsroute aantrekkelijk omdat die veiliger is dan de Ruiterslaan. Het perceel kan in gebruik blijven als toegang naar het Veerse Meer. In dat opzicht verandert er niets voor fietsers en de verkeersveiligheid. Dat mogelijk verder met een boot moet worden gelopen, zorgt niet voor verkeersonveiligheid. De Sternlaan wordt hier namelijk over de volle lengte voor gebruikt. Zoals aangegeven, de locatie blijft bereikbaar. Ook ander dagrecreatief gebruik en het naar locaties toelopen, dat is een gebruikelijk verkeersbeeld langs de gehele zone en over de gehele Sternlaan.

Het perceel is op de grens met de Sternlaan begroeid met beplanting die slechts in beperkte mate zicht biedt op het Veerse Meer. Voor het overige gaat het om veelal dicht beplante of omheinde woonpercelen. Het is niet zo dat deze fietsroute alleen aantrekkelijk is vanwege dit ene perceel met zicht op het Veerse Meer. De afwisseling in de fietsroute, nadat grotere afstanden zijn afgelegd direct langs het Veerse Meer, is vooral gelegen in de bijzondere woonkwaliteit van het woonpark. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat door bebouwing van dit perceel het fietsverkeer zal afnemen.

De twee resterende landjes hebben voldoende omvang voor dagrecreatief gebruik. Dit laatste zal zich mogelijk iets meer gaan concentreren op de oever aan de westzijde van het woonpark. Daar is volop gelegenheid. In dat opzicht is van belang dat in dit woonpark en bijvoorbeeld in Kortgene, het wonen in de tweede rij of derde of vierde rij aan het Veerse Meer nog steeds zeer aantrekkelijk blijft, ongeacht de toegankelijkheid via een onbebouwd perceel. Het woonpark kenmerkt zich voornamelijk door nagenoeg volledig afgeschermd percelen met hagen, hekwerken en muren. Van enig zicht op het Veerse Meer is slechts incidenteel sprake. In ruimtelijk-functioneel opzicht is het geen gemeentelijke taak om de veronderstelde transparantie geheel in stand te houden; ook dit en andere 'landjes'-percelen zijn overwegend groen afgeschermd.

Omvang en situering bouwplan*Hoogte*

Er wordt hoger gebouwd dan 5,5 meter (5,90 meter). Dit is altijd nog lager dan de bouwhoogte van 7 meter. Elders in het woonpark wordt die hoogte van 7 meter bereikt, met dakconstructies die niet altijd aan alle zijden een goothoogte hebben van 5,5 meter of lager. In het park komen dus niet alleen woningen voor met rondom een goothoogte van 5,5 meter; op diverse plaatsen zijn hoogtes van 7 meter gerealiseerd. Die hoogtes zijn vanaf de Sternlaan goed waarneembaar en bepalen mede het beeld van de bestaande bebouwing. Dit is met name bij de nieuwere woningen aan de orde. Aangezien de woning iets terug ligt, de bouwhoogte lager ligt dan 7 meter (5,90 meter) en de goothoogte met niet meer dan 10% wordt overschreden (0,5 meter), wordt dit verantwoord geacht, mede gezien de woningen in de omgeving.

Afbeeldingen van situaties die in de overwegingen zijn betrokken, zijn opgenomen in bijlage 7. Enkele bouwtekeningen staan in bijlage 9. Daaruit blijkt dat gebouwen met een grotere hoogte dan 5,50 meter voorkomen en tevens passen die woningen goed in de omgeving.

Oppervlakte

De oppervlakte van het gebouwdeel van de woning beslaat ongeveer 180 m². Daarnaast wordt aan de voorzijde een overdekt terras gerealiseerd. Onder het gebouw is een souterrain gepland. Het terras heeft een open structuur. Het souterrain is vergelijkbaar met een opgehoogd terras. Dit komt in de omgeving meer voor. De opzet van het gebouw wekt een minder massieve indruk. Vandaar dat de uitstraling van het gebouw niet wordt beleefd als zijnde een gebouw of bouwblok van 290 m² en een bouwhoogte van 7 meter.

Voor de ruimtelijke beleving is het voorts van belang dat de breedte van het nieuwe perceel overeenkomt met die van andere percelen in de omgeving. De kaveldiepte is weliswaar minder, daardoor is het perceel relatief gezien kleiner. Dit heeft geen invloed op de ruimtelijke beleving vanaf de Sternlaan zelf. Vanaf de Sternlaan is het namelijk beperkt mogelijk de omvang van de percelen als zodanig waar te nemen of te beleven. De veelvuldig voorkomende (dichte) groene beplanting al dan niet gecombineerd met erfafscheidingen die (nagenoeg) geheel het zicht op het Veerse Meer ontnemen, zorgen voor een ruimtelijke beleving van de Sternlaan als een groen aangeplante laan met hoog opgaande beplanting en daaraan ruime percelen gelegen die bebouwd zijn, zonder specifieke beleving van de omvang van de percelen zelf.

Het gebouw van Sternlaan 23a wordt op enige afstand van de weg gerealiseerd (5,5 meter). In de directe omgeving bedraagt de afstand van de bouwgrens tot de weg, voor enkele percelen 4 meter, voor meerdere percelen 1 tot 2 meter. De beoogde situering zorgt voor een ruimer beeld vanaf de Sternlaan, ten opzichte van meerdere vergelijkbare situaties in de directe omgeving.

Uit de foto's van woningen zoals opgenomen in bijlage 8 blijkt dat gebouwen met glasconstructies niet zo massief lijken ook al is sprake van een hoogte groter dan 5,5 meter. De situering van Sternlaan 23a blijkt uit figuur 2.2. Van andere woningen in de omgeving is de situering in een breder overzicht in bijlage 10 weergegeven. De beoogde woning is vergelijkbaar met andere woningen die uitstekend in deze omgeving passen.

Positionering rooilijn

Het gebouw past binnen de fictieve rooilijnen die zijn doorgetrokken vanuit de andere aangrenzende percelen (zie figuur 2.2). Ten opzichte van de betreffende woning, ontstaat er geen andere situatie dan bij andere percelen, waarbij de rooilijn van de burens ook op in hetzelfde uitzichtsveld liggen. In de huidige situatie is sprake van uitzicht over dit onbebouwde perceel. Gezien de kwaliteit van het wonen op andere percelen, met vergelijkbare rooilijnen, blijft een voldoende woon- en leefklimaat gewaarborgd. De Afdeling bestuursrechtspraak vindt het behoud van uitzicht overigens geen eeuwig durend recht. Hierbij is van belang dat het om een terrasoverkapping gaat en niet om een dicht gebouw.

Bijlage 10 bevat een weergave van de rooilijnen van woningen in de directe omgeving alsmede de bouwgrenzen zoals opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan Bungalowpark Kamperland. Er is sprake van een woning die in dit gebied past, ook wat betreft situering.

Privacy

De nieuwe woonsituatie is vergelijkbaar met andere woonsituaties in het park. Bij andere woonpercelen, met dit soort grote afmetingen, is voldoende privacy aanwezig. Dat zal ook bij dit en de aangrenzende percelen zo zijn. Hiermee wordt bedoeld dat de huidige bewoners ten opzichte van elkaar eenzelfde privacysituatie hebben als de bewoners in de toekomstige situatie met bebouwing van Sternlaan 23a. Het naast elkaar wonen is in dit woonpark gebruikelijk en zorgt niet voor aantasting van privacy. Het is overigens zeer de vraag of de privacy van bewoners nadelig verandert wanneer daarnaast een woonperceel wordt gerealiseerd in plaats van een perceel met dagrecreatief gebruik. Dat recreatief gebruik was mogelijk op het gehele perceel.

2.4. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Het project is een particulier initiatief. De uitvoeringskosten betreffen de bouw van de woning. De financiering hiervoor wordt gedragen door de aanvrager. Hiervoor zijn voldoende middelen beschikbaar. De ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van een woning. Er zijn echter geen verhaalbare kosten, zoals aanpassingen aan infrastructuur groter dan € 10.000 aan de orde. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk. Tevens is er tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.

Het betreft hier niet de verkoop van bouw kavels zoals in een nieuw woongebied. Daarop ziet de Nota Grondbeleid. In die situatie is sprake van bouwrijp gemaakte kavels met een passende bestemming. De verkoop heeft voorafgaand aan de bestemmingswijziging plaatsgevonden. Er is geen sprake van door de gemeente bouwrijpe gemaakte grond zoals in nieuwe woongebieden.

2.5. Procedure

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 3.12 van de Wabo. Binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag zes weken ter visie worden gelegd voor zienswijzen van eenieder en moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen hebben afgegeven. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de rechter.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project wordt door de resultaten uit de wettelijke procedure voldoende gewaarborgd.

2.6. Conclusies ruimtelijke onderbouwing

De realisatie de woning past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast past het voornemen ook binnen de sectorale wet- en regelgeving. Belangrijk is dat het perceel deel uitmaakt van een strook woonpercelen die direct grenzen aan het Veerse Meer, waarvan nagenoeg alle percelen op een passende wijze (vrijstaand karakter) zijn bebouwd. Het huidige gebruik als steigerverbinding met het Veerse Meer blijft behouden. Ondanks de huidige gebruiksmogelijkheden van het groen, is geen sprake van het vervallen van een structurele groenvoorziening. Andere gronden zijn hiervoor net zo geschikt of zo mogelijk beter ingericht (met parkeervoorzieningen). Bebouwing van dit perceel past in het ruimtelijk patroon.

Ten slotte is het plan economisch uitvoerbaar en is het kostenverhaal afgedekt. Het gemeentebestuur heeft de ruimtelijke relevante belangen in de omgeving betrokken in haar afweging. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het projectvoornemen voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 3. Maatschappelijke toetsing en overleg

3.1. Maatschappelijke toetsing

Afweging van belangen in de omgeving

De nieuwe bungalow wordt gerealiseerd op een perceel vergelijkbaar met de percelen in de omgeving. Gewaarborgd blijft de bestaande verbinding met de openbare steiger aan het Veerse Meer. Door het openhouden van deze verbinding met de steiger is een perceel van circa 650 m² beschikbaar voor de realisatie van de bungalow. Aan weerszijden van de bungalow resteert een afstand van ten minste 5 m tot de perceelsgrenzen van de burens. Hiermee zijn de privacy en het woon- en leefklimaat gewaarborgd. De bungalow past door de ruime situering op het perceel, binnen de stedenbouwkundige structuur van het park.

Overleg met de omgeving

Eind 2010/begin 2011 is het voornemen tot verkoop van het perceel ontstaan en uitgewerkt. Hierover vond op 24 februari 2011 het eerste overleg plaats tussen de bewonersvereniging en het college over de totstandkoming van het voornemen en de ruimtelijke effecten van de nieuwbouw van de woning.

Voorafgaand aan dit overleg is onder meer een brief door de bewoners aan de gemeenteraad gestuurd met het verzoek tot stopzetting van de grondverkoop. De gemeenteraad is door het college geïnformeerd. Hiervoor is onder andere een memo over het werkproces voor de grondaankoop aan de gemeenteraad verstrekt.

Op basis van besprekingen, brieven en beraadslaging is gekozen voor verkoop van een gedeelte van het perceel in combinatie met het vrijhouden van de toegang tot het Veerse Meer. Dit is besproken met omwonenden op 28 april 2011. Met direct aanwonenden heeft een gesprek plaatsgevonden (begin 2 juni 2011) over aankoop door de aanwonenden. Het college heeft besloten de verkoop aan de oorspronkelijke initiatiefnemer te willen afronden. Het college zal zorgdragen voor een 5 m brede doorgang op dit perceel (westelijke strook) evenals het onbebouwd laten van andere percelen in de omgeving.

Over het recht van overpad (vrije doorgang) en de steiger is vervolgens door de gemeente meerdere keren overleg gevoerd met het bestuur van de bewonersvereniging (9 augustus 2011, oktober 2011, 3 augustus 2012, 3 december 2013). Dit heeft onder meer geresulteerd in een notariële overeenkomst tussen de bewonersvereniging en de gemeente met daarin vastgelegd het behoud van een vrije doorgang op het perceelsgedeelte grenzend aan Sternlaan 23a, behoud van twee andere veldjes en aanleg van een steiger.

De gemeenteraad is hiervan met regelmaat op de hoogte gehouden. Met de initiatiefnemer zijn gedurende het proces diverse besprekingen gevoerd.

3.2. Overlegreacties

Provincie Zeeland *(reactie van 10 december 2013)*

Voorziet in de bouw van een woning in het voormalig woonpark Kamperland. Conclusie: akkoord. Benaderen als zijnde een extra woning in een landelijke bebouwingsconcentratie. Hiermee is het overleg over dit plan afgerond.

Waterschap Scheldestromen *(reactie van 16 januari 2014)*

Geen inhoudelijke opmerkingen.

Rijkswaterstaat *(reactie van 23 januari 2014)*

Rijkswaterstaat heeft geen opmerkingen naar aanleiding van de omgevingsvergunning en waterparagraaf Sternlaan 23a.

Wellicht overbodig, maar Rijkswaterstaat wil als waterbeheerder hierbij nog wel het huidige peilbeheer in het Veerse Meer onder de aandacht brengen en verzoekt om hiermee rekening te houden in de vergunning in verband met vloerhoogte een dergelijke. Dit om te voorkomen dat de initiatiefnemer met claims komt als gevolg van het optredende (wisselende) peil in het Veerse Meer. Het huidige zomerpeil bedraagt NAP -0.05m (met 5 cm fluctuatie) en het winterpeil bedraagt NAP -0.30m (met 10 cm fluctuatie). Deze opmerking wordt aan de initiatiefnemer doorgegeven.

Beleidskader	Onderwerp	Conclusie
<i>Rijksbeleid</i>		
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	Nationale belangen	In het onderhavige project zijn geen nationale belangen in het geding.
Besluit ruimtelijke ordening	Ladder Duurzame verstedelijking	Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vindt plaats bij de toetsing aan provinciaal beleid (zie onderstaand)
<i>Provinciaal beleid</i>		
Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 Verordening Ruimte Provincie Zeeland	1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag 2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is 3. Kan niet worden voldaan aan stap 2 wordt of is de locatie multimodaal ontsloten.	1. De woning is reeds opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning van 2013. Deze woningbouwplanning is intergemeentelijk afgestemd. Hiermee voorziet de realisatie van de woning in een regionale intergemeentelijke vraag. 2. De locatie op het recreatiepark is in de provinciale verordening aangeduid als landelijk gebied. Echter is in de toelichting op de provinciale verordening onder 2.3 aangegeven dat woningen in landelijke bebouwingsconcentraties niet tot het landelijk gebied worden gerekend en dus deel uit maken van het bestaand bebouwd gebied. De nieuwe woning is gelegen tussen verschillende andere bungalows. De locatie is daarmee gelegen in een landelijke bebouwingsconcentratie en maakt als zodanig dus geen deel uit van het landelijk gebied. De woningbouw vindt daarmee plaats binnen het door de provincie aangegeven bestaand bebouwd gebied. 3. Gezien de ligging ten opzichte van Kamperland is het plangebied goed ontsloten via de auto. Ten aanzien van openbaar vervoer is de locatie matig ontsloten via andere modaliteiten.
<i>Regionaal beleid</i>		
Thematische Regiovisie De Bevelanden	De Bevelanden woont, speerpunten: - Creëren van voldoende aanbod, om doorstroming op gang te krijgen.	Door aan het Veerse Meer een nieuwe woning te realiseren in het gebied, gelegen aan het water, wordt een nieuwe woning aan het watergerelateerde woonmilieu toegevoegd.

	- Bieden van keuzemogelijkheid aan de woonconsument. Voldoen aan de kwalitatieve vraag. Benutten van de kansen die een wooneconomie biedt. - Het woon- en recreatieklimaat rond de Veerse Meerzone dient te worden versterkt. Hierbij wordt uitbreiding gezocht voor het watergerelateerde woonmilieu, om zo kwalitatief een uitgebreide keuzemogelijkheid te behouden voor de woonconsument binnen de regio.	
<i>Gemeentelijk beleid</i>		
Structuurvisie Noord-Beveland 2008	Kamperland: - Instandhouding woonfunctie - Ontwikkeling waterwoonmilieu's	In de structuurvisie is het gebied bij Kamperland aangemerkt als locatie voor de ontwikkeling van waterwoonmilieu's. Met de woning aan het water wordt op deze manier invulling gegeven aan dit beleidsuitgangspunt.
Projectgroep 'Krimp, ontgroening en vergrijzing' Notitie Werkgroep Wonen	Noord-Beveland: - De leegstand op Noord-Beveland (4,6%) is vergelijkbaar met leegstand in Nederland (4,7%). - Geplande woningen hebben een dubbelbestemming voor permanente bewoning en recreatief gebruik. - Langs het Veerse Meer staan de duurdere woningen, die vrijstaand zijn. Daardoor is het aandeel vrijstaande woning relatief hoog. - Tot 2030 is er door de huishoudenstoename behoefte aan 300 tot 400 woningen, tot 2020 specifiek voor	De notitie is opgesteld door een projectgroep met verkenningen van de woningbouwbehoefte. De verkenning maakt deel uit van de plan- en besluitvorming voor woningbouw, met name in de Agenda Wonen in De Bevelanden 2020 (vermelding in paragraaf 1.2, Gemeentelijke kaders; zie hierna).

	60+ (snelgroeierende doelgroep) en tot 2030 voor 80+.	
Agenda Wonen in De Bevelanden 2020	Noord-Beveland: - Opvangen woning-behoefte landelijke woonmilieus - Woningmarkt aantrekkelijk recreatiewoningen en tweede woningen met hogere eisen aan kwaliteit - Vrije kavel met eigen bouw is kansrijk	De nieuwbouw van de woning voorziet in de behoefte van een landelijk woonmilieu, wonen op een aantrekkelijke locatie met hoge eisen aan de woning alsmede een vrije kavel met eigen bouw.

Bijlage 2 Toetsing omgevingsaspecten

1

In deze bijlage wordt het planvoornemen getoetst aan de diverse sectorale wet- en regelgeving.

	aspect	kader	beoordelingsaspect	noodzaak	Aanv. onderzoek	toelichting noodzaak/aandachtpunten
1.	bodemkwaliteit	Besluit bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor beoogde functie.	Ja	Nee	Ten behoeve van de functiewijziging is een bodemonderzoek naar de kwaliteit van de bodem noodzakelijk. Door RSK-EMN is een verkennend bodemonderzoek opgesteld met kenmerk 511869.001. Hieruit blijkt dat in de grond en het grondwater geen verontreinigingen zijn aangetroffen. De aangetoonde bodemkwaliteit is voldoende voor de functie wonen.
			Functie mag geen bedreiging vormen voor bodemkwaliteit.	Ja	Nee	
3.	archeologie	archeologische beleidskaart	De ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van archeologische waarden.	Ja	Nee	Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat ter plaatse een lage archeologische verwachting geldt. Het maximaal verstoord oppervlak bedraagt ten hoogste 200 m ² . Aangezien het verstoord oppervlak kleiner is dan 2.500 m ² is nader onderzoek naar archeologie dan ook niet noodzakelijk.
4.	water	watertoets Provinciale milieuvordering	Heeft de ontwikkeling effect op de waterhuishouding?	Nee	Nee	De ontwikkeling is buitendijks gelegen. Watercompensatie ten gevolge van de extra te realiseren verharding is niet noodzakelijk. Het afvalwater ten gevolge van de ontwikkeling wordt afgevoerd de bestaande reeds aanwezige riolering. Het hemelwater wordt afgevoerd in de richting van het Veerse Meer. Voor de ontwikkeling is een watertoetstabel opgenomen in bijlage 5. De locatie ligt volgens de provinciale gegevens (Geoweb; PMV) niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

	aspect	kader	beoordelingsaspect	noodzaak	Aanv. onderzoek	toelichting noodzaak/aandachtpunten
5.	relatie met omliggende (bedrijfs)functies	bedrijfs-/milieuzonering	Zijn er bedrijfsfuncties in de omgeving aanwezig/mogelijk? Zijn in de nabijheid gevoelige bestemmingen gelegen?	Ja	Nee	Er zijn in de directe omgeving geen milieuhinderlijke functies of bedrijven. Omdat in de omgeving van de nieuwe woning alleen andere woningen zijn gelegen zal de realisatie van de woning niet leiden tot beperkingen van omliggende functies.
6.	wegverkeerslawaaï	Wet geluidhinder	Is geluidsbelasting minder dan 48 dB?	Ja	Nee	De ontwikkeling betreft de bouw van een nieuwe woning. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige functies waarvoor, indien deze gelegen zijn binnen de geluidszone van een gezoneerde weg, akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden. De situatie is gelegen binnen de geluidszone van de Ruiterslaan. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in een aparte paragraaf. Deze is opgenomen in Bijlage 4.
8.	verkeer	CROW	De ontwikkeling mag niet leiden tot ontwrichting van het verkeerssysteem.	Nee	Nee	De realisatie van de extra woning leidt tot een toename in verkeerbewegingen van circa 6 mvt/etmaal. De woning wordt ontsloten via de Sternlaan. De toename van 6 mvt/etmaal is dermate gering dat deze niet leidt tot een ontwrichting van het verkeerssysteem. De Sternlaan kan deze toename op een goede manier opvangen en verwerken op het omliggend verkeersnetwerk.
9.	parkeren	CROW/gemeentelijke normen	Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.	Nee	Nee	Ten behoeve van de woning zal, vergelijkbaar met de andere bungalows op het park, het eigen terrein worden voorzien van een garage en een parkeerplaats. Hiermee wordt in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein.
10.	externe veiligheid	Bevi-inrichtingen	Wordt voldaan aan normen plaatsgebonden risico en groepsrisico?	Ja	Nee	In de nabije omgeving van de ontwikkeling zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig of transportroutes van gevaarlijke stoffen.
11.	luchtkwaliteit	Wet luchtkwaliteit	Wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden in de Wet luchtkwaliteit?	Nee	Nee	De ontwikkeling betreft de realisatie van één woning. Een dergelijke ontwikkeling valt in de categorie zoals aangewezen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (minder dan 2.500 woningen per ontsluitingsweg). De ontwikkeling draagt hierbij niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

12.	ecologie	Natuurbe- schermingswet 1998 Provinciale milieuveror- dening	Is er sprake van significant negatieve effecten?	Nee	Nee	Gezien de ligging van de woning nabij het Natura-2000 gebied is een aparte ecologie paragraaf opgenomen. Deze paragraaf is opgenomen in Bijlage 3. Daarin wordt ingegaan op de toetsing aan de PMV inzake geluid en het Natura 2000-gebied.
13.		Flora- en faunawet	Is er sprake van aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen?	Nee	Nee	
14.	overige milieuaspecten	Provinciale milieuveror- dening	Is sprake van aantasting van milieugevoelige gebieden?	Ja	Nee	De locatie ligt volgens de provinciale gegevens (Geoweb; PMV) niet binnen een milieubeschermingsgebied.
15.	cultuurhistorie	Omgevingsplan Zeeland	Zijn er cultuurhistorische waarden aan de orde?	Ja	Nee	Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zeeland zijn er geen cultuurhistorische waarden op en rondom het perceel waar rekening mee gehouden moet worden.
16.	kabels en leidingen	Telecommu- nicatiewet	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	Nee	Nee	In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig

Beleid en Normstelling*Beleid*

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies.

De begrenzing van de EHS is in Zeeland door Gedeputeerde Staten vastgesteld in het [Omgevingsplan Zeeland](#) 2012-2018. In het Omgevingsplan staan ook de spelregels hoe om te gaan met de EHS. De wijzigingen van de EHS-begrenzing worden door Gedeputeerde Staten vastgesteld in het [Natuurbeheerplan Zeeland](#). Het plan wordt jaarlijks geactualiseerd.

Normstelling

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor deze ruimtelijke onderbouwing van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- 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 verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van deze ontwikkeling moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied Veerse Meer. Het Veerse Meer is van groot belang voor overwinterende watervogels. Tevens leeft hier de meest zuidelijke populatie van de Noordse woelmuis.



Figuur 1: Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. het Natura 2000-gebied Veerse Meer (bron: geoweb provincie Zeeland)

De woning wordt gerealiseerd buiten het Natura 2000-gebied. Directe effecten als areaalverlies en versnippering worden dan ook uitgesloten. De ontwikkeling leidt ook niet tot een verandering van de waterhuishouding. De bouw van de woning kan tijdelijk leiden tot verstoring van vogels in de directe omgeving van het plangebied (geluid). Omdat het slechts één woning betreft, is de periode van verstoring relatief kort en beperkt van omvang. Tevens heeft geluid voor de bouw van een woning geen significante effecten op natuurwaarden; het wonen zelf is ook niet verstorend, zodat ook op dit onderdeel aan de Provinciale milieuverordening wordt voldaan. In het hele Natura 2000-gebied blijft voldoende onverstoorde gebied over, waar de vogels zich terug kunnen trekken. Significante negatieve effecten worden dan ook uitgesloten. De realisatie van één woning heeft slechts een zeer beperkte verkeersgeneratie tot gevolg. Dit leidt niet tot een toename van de stikstofdepositie op de op ruime afstand gelegen (> 3 km) stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere Ravon en www.waarneming.nl).

In de struiken in het plangebied komen tuin- en struweelvogels voor. Hier zijn soorten als koolmees, roodborst, winterkoning en merel aanwezig. Vaste verblijfplaatsen voor vogels ontbreken. De oever van het Veerse Meer biedt leefgebied aan watervogels als meerkoet, wilde eend en waterhoen. Het plangebied biedt ook leefgebied aan mol, konijn en middelste groene kikker.

Er zijn, gezien de aanwezige ecologische biotopen, geen beschermde vaatplanten, vissen, vleermuizen, reptielen en/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten op de planlocatie. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woning. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).

De Flora- en faunawet vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Veldverkenning

Op 4 juni 2014 is een veldbezoek uitgevoerd door ir. J.J. van den Berg (werkzaam bij Rho-adviseurs en lid van en lid van FLORON, RAVON en SOVON). Rho adviseurs voor leefruimte is lid van het Groene netwerk.

Resultaten van de veldverkenning

Tijdens de veldverkenning is het volgende geconstateerd:

- het gras wordt intensief onderhouden en er zijn geen beschermde planten aanwezig;
- langs drie randen is er struweel beplanting, deze biedt nestgelegenheid voor broedvogels zoals merel, heggemus en roodborst. De beplanting is ongeschikt voor broedvogels met een vaste nestplaats.
- overige beschermde soorten zijn niet waargenomen of te verwachten.

Beoordeling Flora- en faunawet

Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen mogelijk leiden tot het verstoren van broedvogels.

Indien de werkzaamheden voor de geplande ontwikkelingen buiten het broedseizoen plaatsvinden worden voor vogels geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Binnen het broedseizoen dient bij het organiseren van activiteiten de zorgplicht nageleefd te worden ten aanzien van het vermijden van verstoring van broedende vogels. Voor wat betreft overige beschermde worden bij de uitvoering van voorliggend plan geen verbodsbepalingen overtreden."

De aanvraag van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen in het recreatiepark langs het Veerse Meer. Het Veerse Meer is Natura 2000-gebieden en onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Het beoogde gebruik is gelijk aan dat van de aangrenzende kavels. Verstoring van beschermde waarden is dan ook niet te verwachten, zowel tijdens de bouw als tijdens het gebruik van de woning.

De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan daarmee niet in de weg.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.



Figuur 1 Beeld vanaf de weg



Figuur 2 Beeld vanaf de waterkant

Conclusie

Het aspect ecologie staat het plan niet in de weg.

Beoogde ontwikkeling

De ontwikkeling betreft de bouw van een nieuwe woning aan de Sternlaan het woon- en zomerhuispark Schotsman. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige functies waarvoor, indien deze gelegen zijn binnen de geluidszone van een gezoneerde weg, akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden. De situatie is gelegen binnen de geluidszone van de Ruiterplaatweg.

Toetsingskader*Normstelling*

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/uur-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} ($L_{day-evening-night}$). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. De uiterste grenswaarde is op grond van artikel 83 Wgh afhankelijk van de ligging van de woningen (binnen- of buitenstedelijk). Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB voor wegverkeerslawaaï. De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

30 km/uur-wegen

Zoals gesteld zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur of lager op basis van de Wgh niet-gezoneerd. Akoestisch onderzoek zou achterwege kunnen blijven. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Indien dit niet het geval is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en/of doelmatig zijn. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt wordt de voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde als referentiekader gehanteerd. De voorkeursgrenswaarde geldt hierbij als richtwaarde en de uiterste grenswaarde als maximaal aanvaardbare waarde. De ontwikkeling betreft de bouw van een nieuwe woning direct aan de Sternlaan, een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze weg heeft geen doorgaande functie en dient slechts ter ontsluiting van de aanliggende woningen gelegen tussen de Wulpiaan en de Waterhoenlaan. De verkeersintensiteiten op deze weg zijn daarom

zeer beperkt. Zodoende is logischerwijs sprake van een akoestisch aanvaardbaar woonklimaat. Een gedetailleerde berekening is daarom achterwege gelaten.

Aftrek ex artikel 3.4 RMG 2012

Krachtens artikel 3.4 van het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder (RMG) 2012 mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een representatief te achten snelheid lager dan 70 km/uur geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een representatief te achten snelheid van 70 km/uur of hoger geldt een aftrek van 2 dB. Op de voor de ontwikkeling relevante weg (Ruiterplaatweg), geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Hiervoor vindt dus een aftrek plaats van 5 dB.

Rekenmethode en uitgangspunten

Rekenmethode

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012. De woning ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Ruiterplaatweg. Deze weg heeft een geluidszone van 250 m uitgaande van twee rijstroken en een buitenstedelijke ligging. Tussen de ontwikkeling en de Ruiterplaatweg is afschermdende bebouwing aanwezig. Binnen het SRM I model geldt een vrije veld situatie en wordt hiermee geen rekening gehouden. De berekening betreft zodoende een worstcase benadering.

Intensiteiten

Voor het akoestisch onderzoek dienen de verkeersintensiteiten voor het jaar 2025 gehanteerd te worden. Hierbij is voor de intensiteit op de Ruiterplaatweg gebruik gemaakt van de provinciale Verkeersstromenkaart, waarop de verkeersintensiteit op een werkdag voor 2011 is opgenomen. Deze is, op basis van een omrekenfactor van 0,93 omgerekend naar een weekdagintensiteit en opgehoogd naar het planjaar 2025 op basis van een autonome verkeersgroei van 1% per jaar. Ook is rekening gehouden met de realisatie van Winkelcentrum Kamperland (bestemmingsplan 'Winkelcentrum Kamperland', 2013), ten noordoosten van onderhavige ontwikkeling. Een deel van het verkeer van en naar dit te realiseren winkelcentrum wordt afgewikkeld langs de planlocatie. In het betreffende bestemmingsplan is aangegeven dat dit circa 20% van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling betreft (230 mvt/weekdagemaal). De betreffende gegevens zijn weergegeven in de volgende tabel.

Tabel 1 Verkeersintensiteit (afgerond op 10-tallen)

Weg	Intensiteit 2011 werkdag	Intensiteit 2011 weekdag	Intensiteit 2025 autonoom	Intensiteit 2025 incl. ontwikkeling Winkelcentrum Kamperland
Ruiterplaatweg	1.500	1.400	1.600	1.830

Voor het akoestisch onderzoek zijn tevens een voertuig- en etmaalverdeling benodigd. Een exacte verdeling voor de Ruiterplaatweg is onbekend. Daarom is aangesloten bij de standaardverdelingen ten aanzien van erftoegangswegen buitende bebouwde kom met een doorgaande functie (erftoegangsweg type I). De voertuig- en etmaalverdeling zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 2 Voertuig- en etmaalverdeling

Weg	Voertuigverdeling (%) (Licht/Middelzwaar/Zwaar)	Dag-, avond-, nachtpercentages
Ruiterplaatweg	Dag: 91,08/6,42/2,50 Avond: 91,08/6,42/2,50 Nacht: 91,08/6,42/2,50	6,70/2,70/1,10

Maximumsnelheid, wegverharding en waarneemhoogte

Op de Ruiterslaanweg geldt een snelheidslimiet van 60 km/h. De weg is uitgevoerd in dicht asfaltbeton (referentiewegdek).

De woning bestaat uit een bouwlaag met daarin woonkamer, keuken, badkamer en slaapvertrekken en kent een souterrain met daarin een berging en een garage. Binnen het onderzoek is de geluidsbelasting op de bovenste bouwlaag onderzocht. Er is uitgegaan van een waarneemhoogte van 4,5 meter.

Resultaten en conclusie*Resultaten*

De kortste afstand tussen de gevel van de woning en de weg van de Ruiterslaanweg ligt op circa 61,3 meter. Uit de berekening blijkt op deze afstand en de waarneemhoogte van 4,5 meter een geluidsbelasting van 44 dB (inclusief aftrek ex artikel 3.4 RMG 2012). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

Conclusie

Uit de ontwikkeling blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Ruiterslaanweg op de gevel van de woning 44 dB bedraagt, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh niet wordt overschreden. Zodoende zijn in het kader van de Wgh geen aanvullende procedures noodzakelijk. Het aspect wegverkeerslawaai staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

De watertoetstabel brengt de waterhuishoudkundige consequenties van het plan in beeld.
De watertoetstabel is bruikbaar in de ruimtelijke onderbouwing voor het planologisch planproces.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>n.v.t.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>De bouwlocatie grenst aan het Veerse Meer. De kritische maaiveldhoogte is 0,35 meter +NAP. Instroming van oppervlaktewater is niet te verwachten, gezien het beoogde bouwpeil van 0,70 meter + NAP. Aanleg van extra waterberging is niet nodig, omdat hemelwater direct op het Veerse Meer kan worden geloosd, hier is voldoende bergingscapaciteit. Hierover zullen in de anterieure overeenkomst afspraken over worden gemaakt..</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Vuilwater wordt afgevoerd via de riolering. Hemelwater wordt afgevoerd naar het Veerse Meer.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsubjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsubjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijerval- en/of persleidingen.	<i>n.v.t.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de	<i>n.v.t.</i>

behoefte aan water.	
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in de omgeving. Verdrinkingsgevaar is aanwezig, maar dit geldt ook in de bestaande situatie. De waterdiepte bij de oever is beperkt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>n.v.t.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Grondwateroverlast is niet te verwachten, gelet op het beoogde bouwpeil.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Hemelwater wordt afgevoerd naar het Veerse Meer. Dakbedekking en terreinverharding dienen te worden uitgevoerd in niet-uitlogende materialen. Dit wordt opgenomen als voorwaarde bij de omgevingsvergunning.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>n.v.t.</i>
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>n.v.t.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>n.v.t.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>n.v.t.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>n.v.t.</i>









Foto's bestaande situatie van het landje Sternlaan 23 – Sternlaan 25



Landje in de omgeving





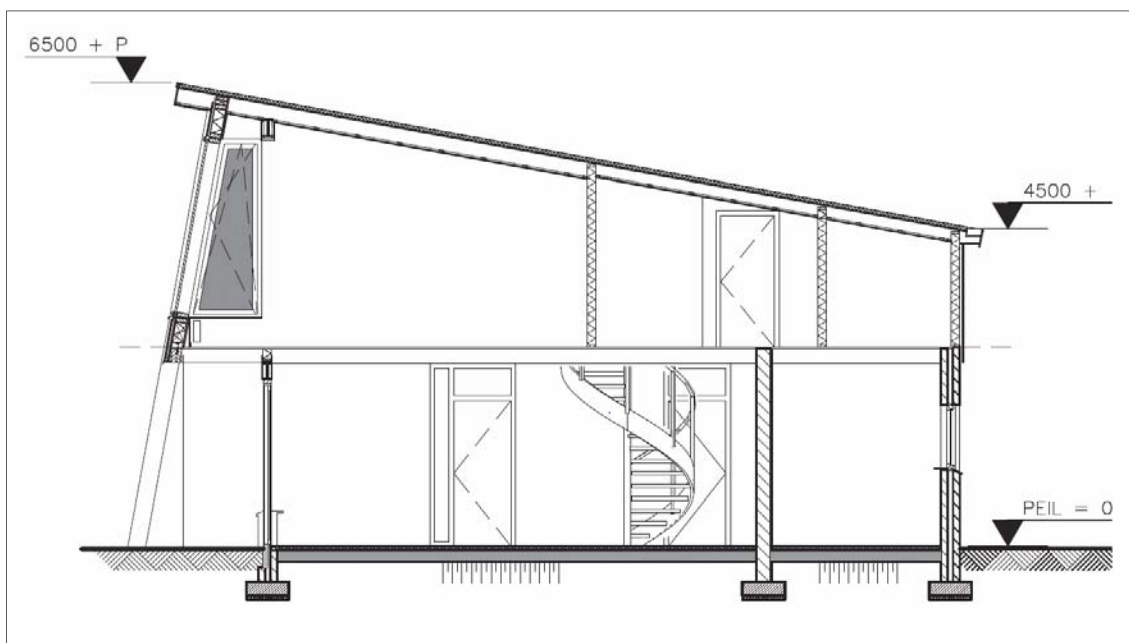








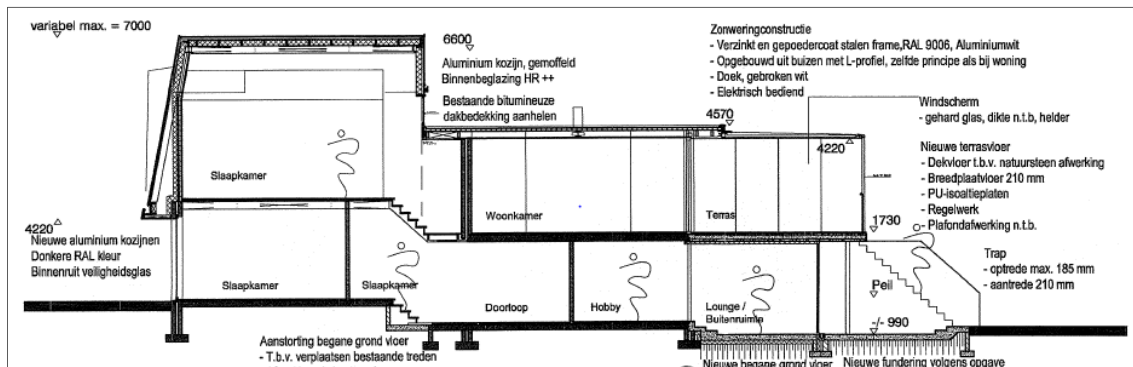




Reigerlaan 16: linkerzijde 6,50 meter – rechterzijde 4,50 meter



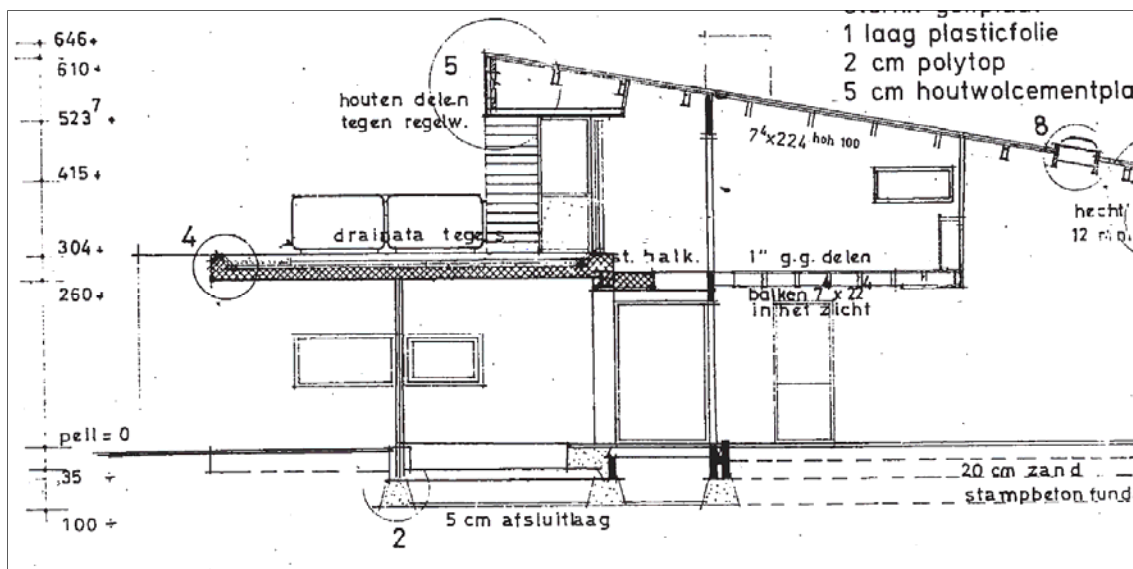
Reigerlaan 18: linkerzijde 6,40 meter – rechterzijde 4,50 meter



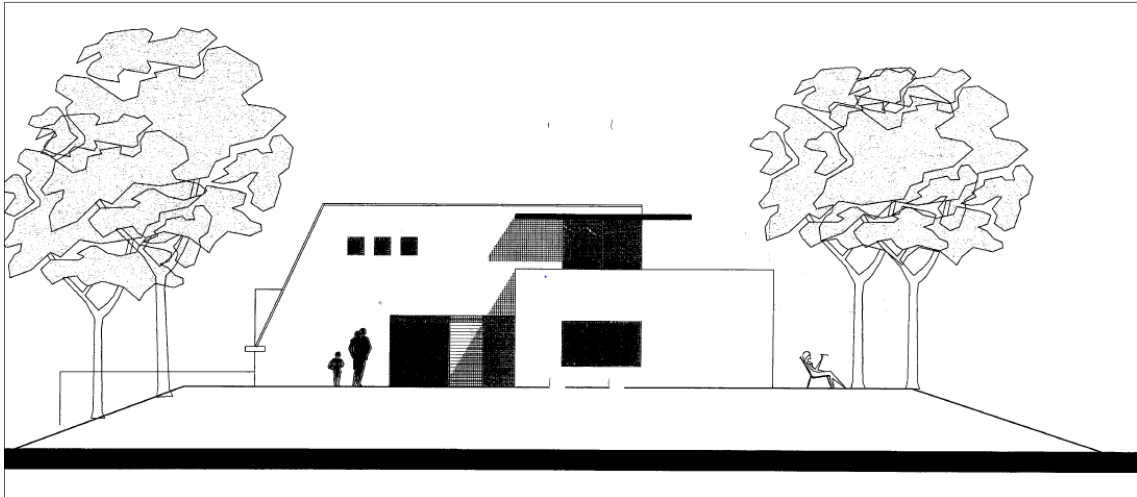
Reigerlaan 31: linkerzijde 7 meter – rechterzijde 4,60 meter



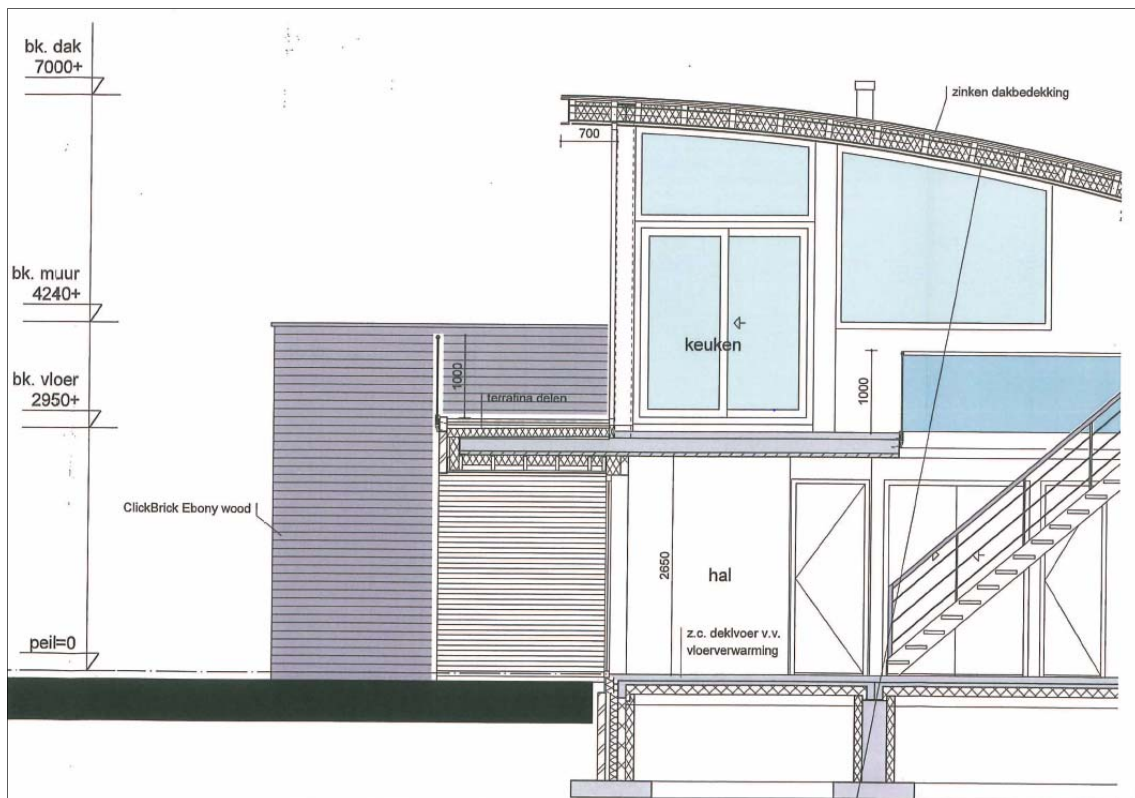
Sternlaan 5: linkerzijde 7 meter – rechterzijde 6 meter



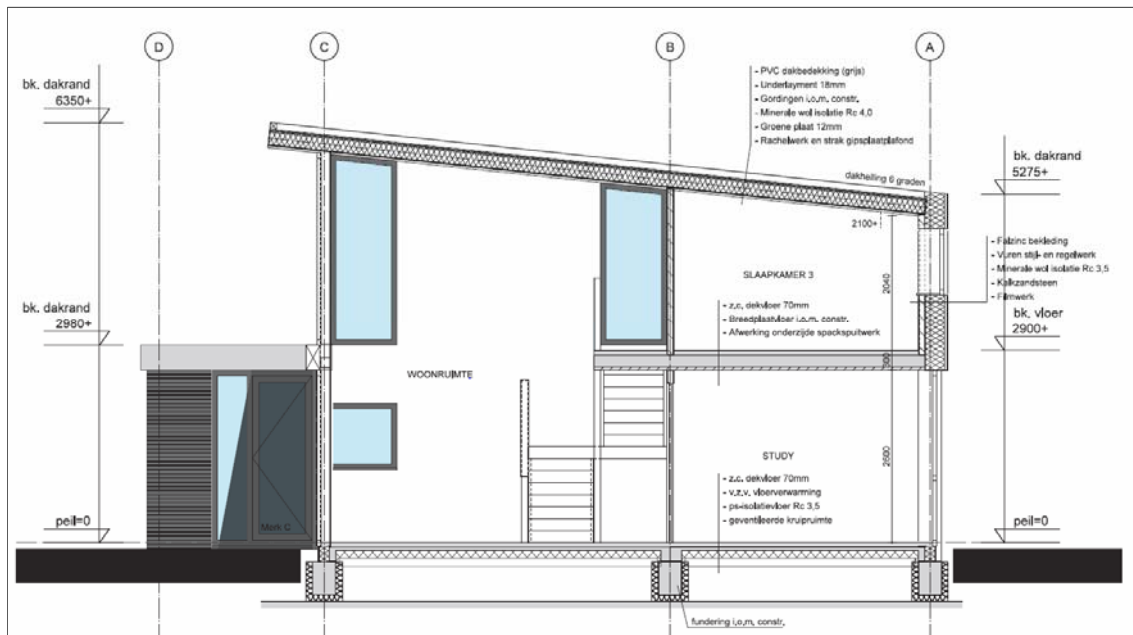
Sternlaan 13: linkerzijde 6,5 meter – rechterzijde 4,15 meter



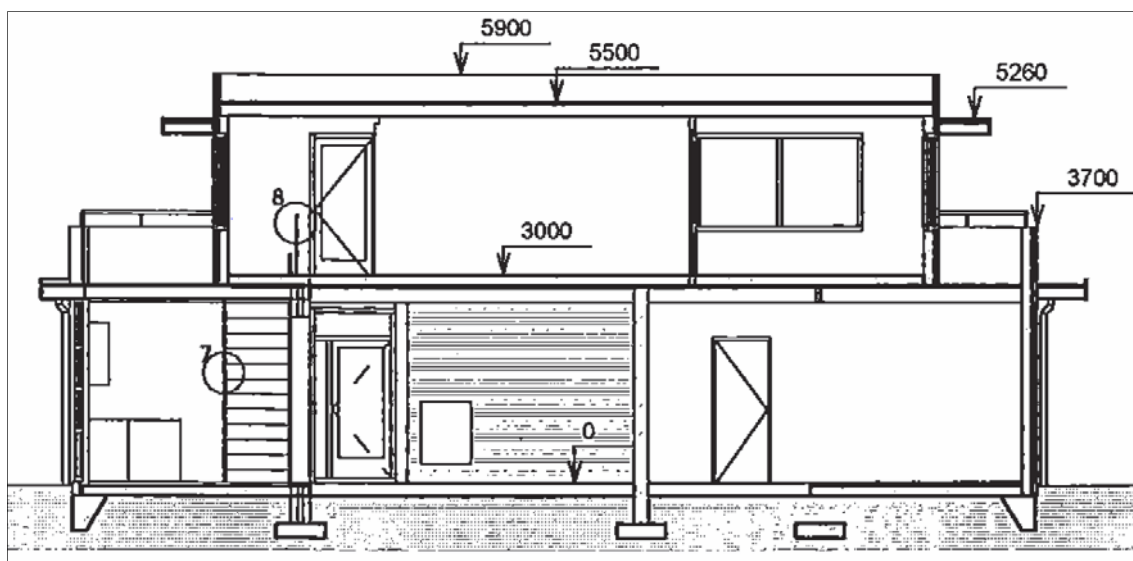
Sternlaan 17: plat dak 7,35 meter



Waterhoenlaan 9: middelste deel hoogte 7 meter



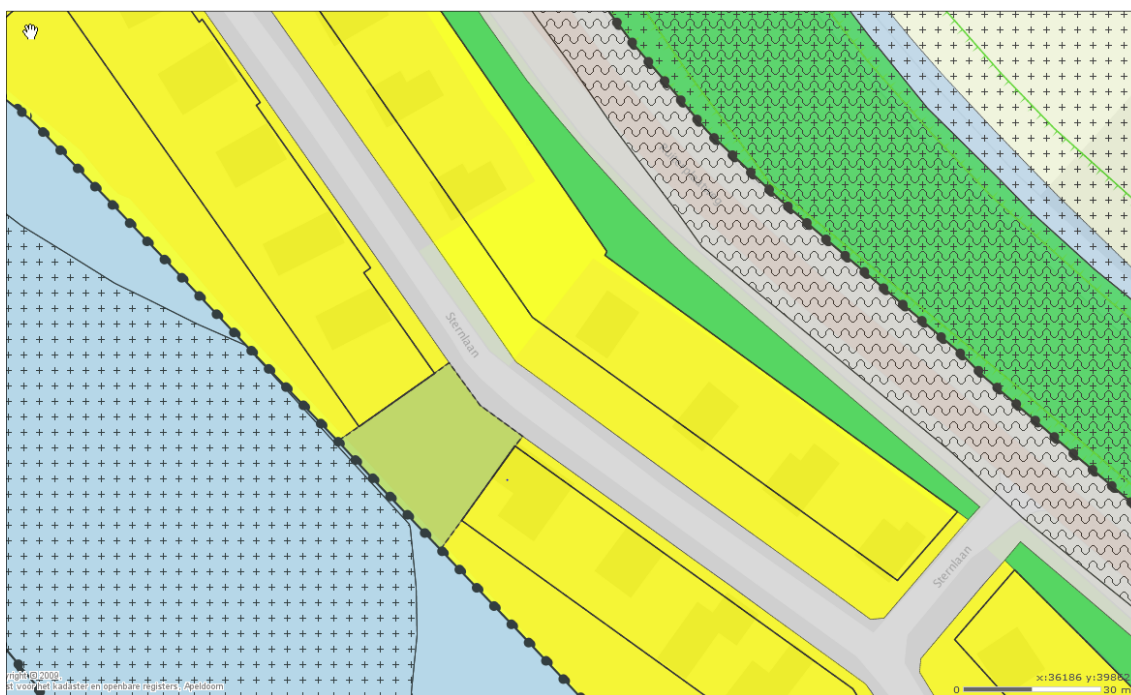
Zwanenlaan 7: linkerzijde 6,35 meter – rechterzijde 5,30 meter



Zwanenlaan 14: plat dak 5,90 meter



Topografische kaart bungalowpark Kamperland



Bestemmingsplan Bungalowpark Kamperland

