

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan Kaapvaartstraat 5, Retranchement

(artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° WABO)



Document: 1717D001-R0

Versie: 2012-08-14E

Opdrachtgever: M.C.Snijder-Oosterbaan

Auteur: ir. V.A. Kroes/ Dhr. A. van Laar, Vanel Advies

Beknopte inhoud: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de uitbreiding van de recreatiewoning aan de Kaapvaartstraat 5 te Retranchement.

1. Inleiding	4
2. Projectbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie.....	7
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Initiatiefnemer	10
3. Vigerend beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.3 Regionaal beleid.....	15
3.4 Gemeentelijk beleid.....	15
3.5 Bestemmingsplan	15
3.6 Toekomstig beleid.....	16
3.7 Conclusie.....	17
4. Ruimtelijke aspecten	18
4.1 Stedenbouwkundig	18
4.2 Landschappelijk	18
4.3 Verkeer.....	18
4.4 Archeologie	19
4.5 Flora en Fauna	21
4.6 Natuurbescherming.....	22
5. Milieu aspecten	23
5.1 Water	23
5.2 Geluid	23

5.3	Bodem.....	24
5.4	Lucht.....	25
5.5	Externe veiligheid.....	25
5.6	Geur en stof	26
6.	Belemmeringen	27
6.1	Kabels en leidingen	27
6.2	Privaatrechtelijke aspecten.....	27
7.	Economische uitvoerbaarheid	27
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
9.	Kaart projectgebied	29
	Bijlage A, BESTEMMINGSPAN 'ZOMERDORP HET ZWIN'	30

KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.

1. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel Kaapvaartstraat 5 te Retranchement. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.156 m². Op het perceel staat een vakantiewoning met een oppervlakte van 82 m². De eigenaar van de recreatiewoning wenst deze uit te breiden tot een oppervlakte van 130m², zodat de woning aangepast kan worden aan de wensen van deze tijd.

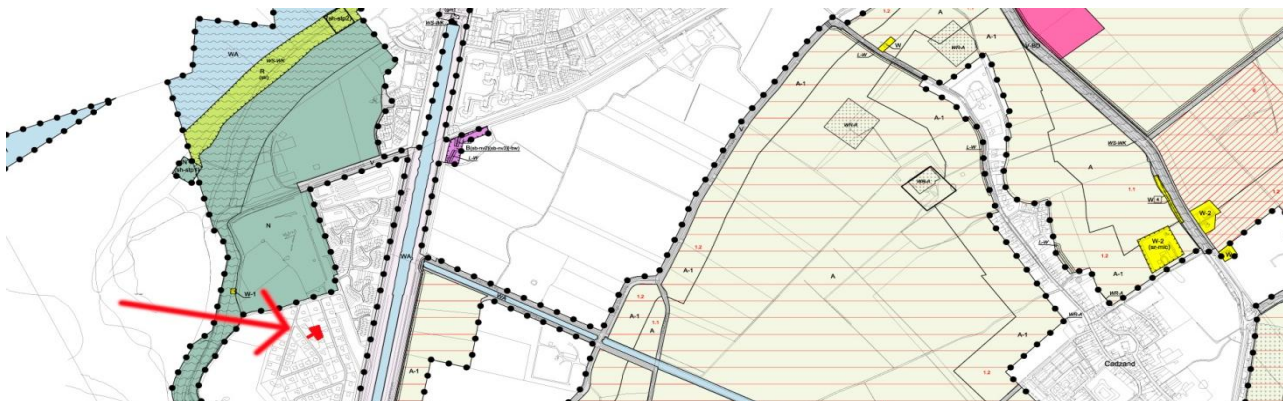
Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in binnenplanse ontheffingsmogelijkheden waarmee de genoemde overschrijdingen ongedaan kunnen worden gemaakt, is een Omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) noodzakelijk. De hierbij horende ruimtelijke onderbouwing heeft als doel aan te tonen dat de uitbreiding van de vakantiewoning aan de Kaapvaartstraat 5 geen nadelige gevolgen heeft voor omgeving en ruimtelijke aspecten.

Een groot deel van de vakantiewoningen in Zomerdorp het Zwin is in de afgelopen jaren verbouwd, opgeknapt en/of uitgebreid. Woningen op de belendende percelen zijn uitgebreid tot circa 130 m² bruto vloeroppervlakte.

Voor het realiseren van het project is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag voorziet in het vergroten van de vakantiewoning om deze aan te passen aan de woonwensen van de huidige tijd. De bebouwde oppervlakte bedraagt na realisering van het project 130 m².

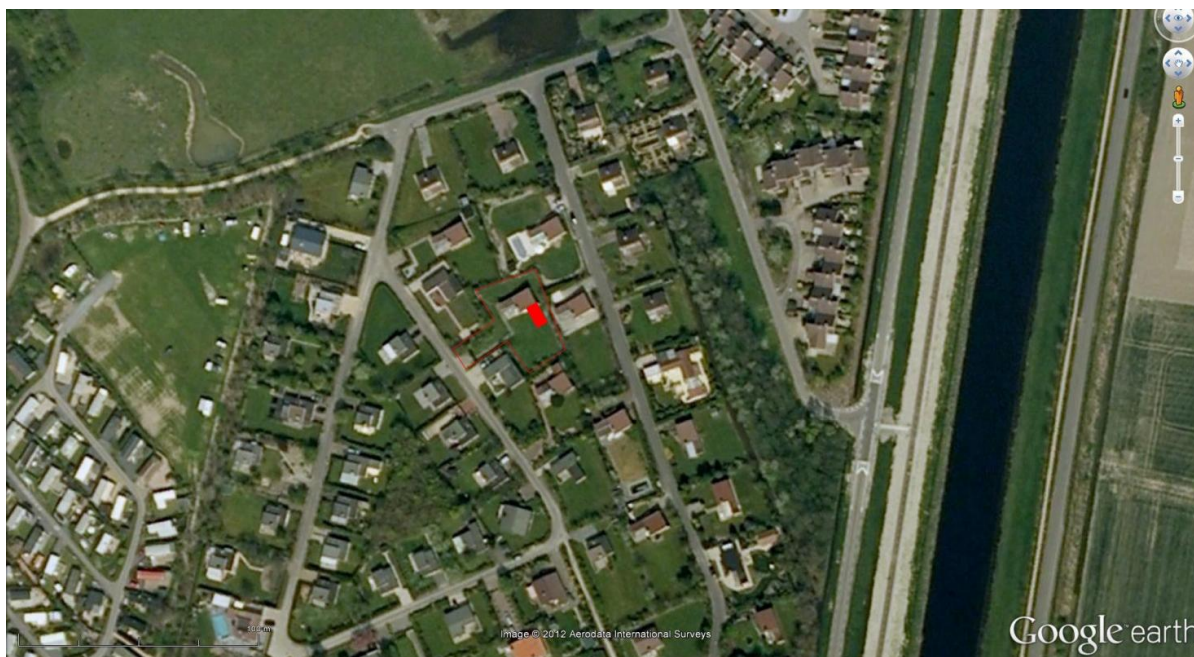
Projectkaart

Het projectgebied ligt in bungalowpark Zomerdorp het Zwin in Retranchement.



Het perceel aan de Kaapvaartstraat 5 is kadastraal bekend als Gemeente Sluis, Sectie K, nummer 329. Het perceel ligt ingesloten tussen 6 andere kavels en grenst maar voor een beperkt deel aan de weg. De Kaapvaartstraat is geen doorlopende weg en zeer verkeersluw. De toegang tot het perceel ligt in het zuidwestelijk deel ervan en is 8 meter breed. Er kunnen 2 auto's op eigen terrein parkeren.

Situatie woning Kaapvaartstraat 5



KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een negen hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het projectgebied. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente aangegeven. De randvoorwaarden en beperkingen die te maken hebben met ruimtelijke aspecten, komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 worden randvoorwaarden en beperking uit milieu oogpunt behandeld. Vervolgens komen de juridische aspecten en de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.

2. Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De entree van de woning bevindt zich aan de noordwest zijde van de woning. Men komt binnen in de hal, waar de wc en solarium en sauna zijn te vinden. Aan de andere kant van de entree ligt de woonkamer met open keuken, drie kleine slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers en de badkamer komen uit op de woonkamer.

De woning is opgezet als een hoofdbouwmassa met een aangebouwd gedeelte. In de hoek daartussen bevindt zich het terras met een pergola.



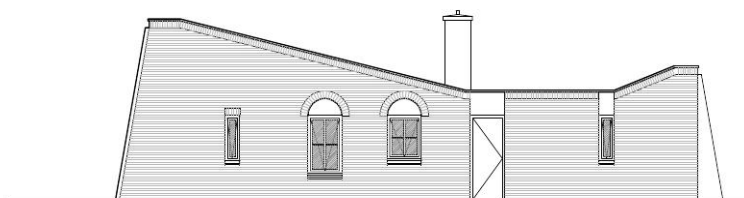
Terras op het zuiden



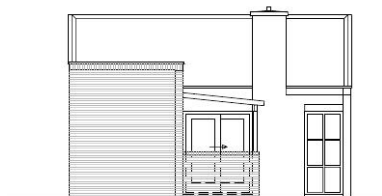
Zuidoostgevel



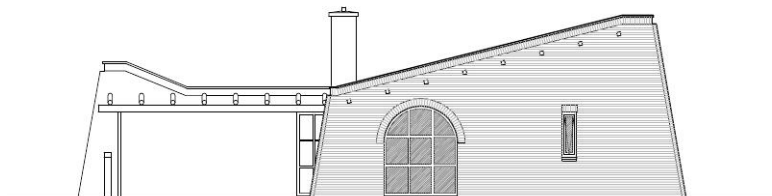
NOORDOOSTGEVEL



NOORDWESTGEVEL



ZUIDWESTGEVEL



ZUIDOOSTGEVEL

KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.

[illegible]

KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



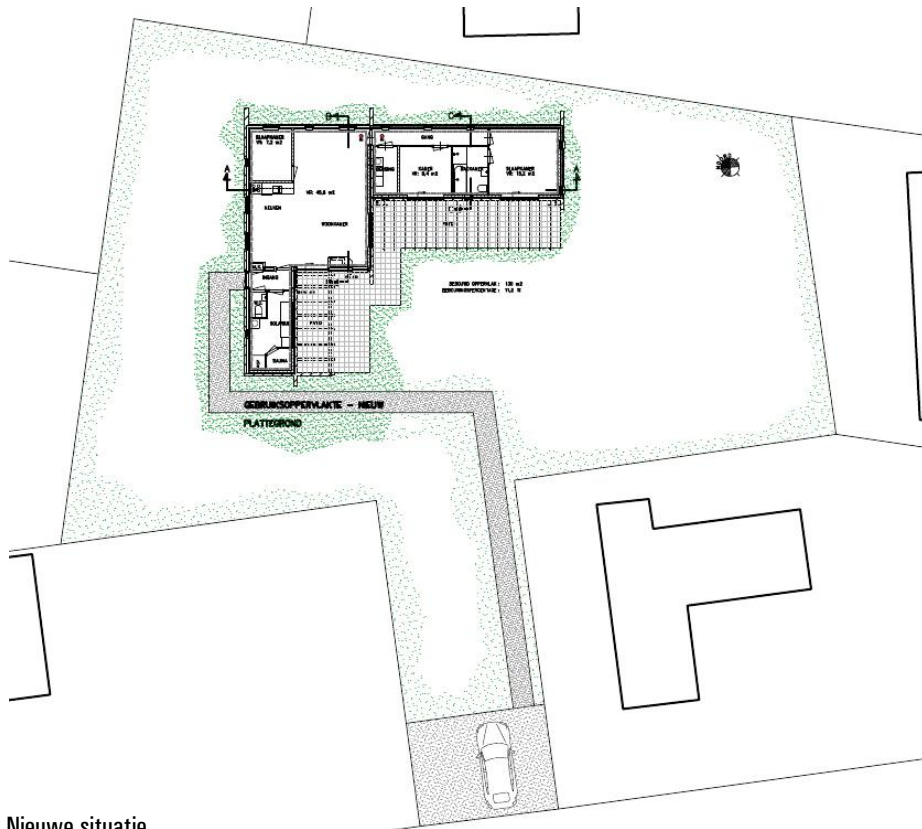
8

2.2 Toekomstige situatie

In het ontwerp voor de uitbreiding van de woning wordt een extra uitbouw voorgesteld. Het nieuwe volume is net als de bestaande uitbouw ondergeschikt aan het hoofdvolume. De nieuwe uitbouw heeft dezelfde uiterlijke kenmerken als de bestaande woning: lessenaarsdak en schuine steunberen. Ook wordt uitbouw voorzien van een pergola.

In de uitbouw komen twee slaapkamers en een badkamer. Zowel de slaapkamers als de badkamer komen in de plaats van reeds bestaande kamers in het bestaande volume. De ruimte die hierdoor in het bestaande volume wordt vrij gemaakt komt ten goede aan een ruimere opzet van de woonkamer.

De vergrootte woning heeft een oppervlak van 130m². Het bebouwingpercentage wordt 11,2%. De uitbreiding van de woning wordt niet hoger dan het bestaande deel. Doordat her perceel aan alle zijden grenst aan naburige percelen is de uitbreiding vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar. Er is geen extra parkeerruimte nodig omdat het aantal kamers niet wordt uitgebreid.



Nieuwe situatie

KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

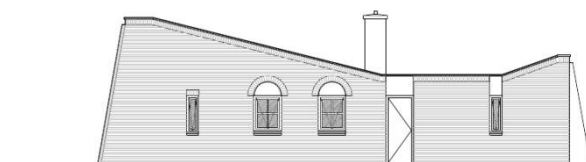
Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.



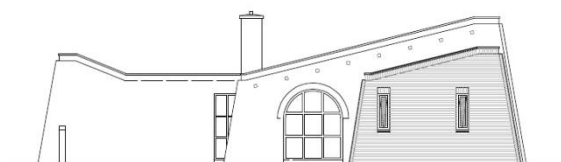
NOORDOOSTGEVEL



NOORDWESTGEVEL



ZUIDWESTGEVEL



ZUIDOOSTGEVEL

2.3 Initiatiefnemer

De initiatiefnemer van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan c.q. aanvrager van de omgevingsvergunning voor het vergroten van de vakantiewoning aan de Kaapvaartstraat 5 is mevrouw M.C.Snijder-Oosterbaan, Engelbrechtlaan 13 te Vlaardingen.

KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.

3. Vigerend beleid

3.1 Rijksbeleid

Nederland is een aantrekkelijk land om in te wonen, werken en recreëren, met kenmerkende cultuurlandschappen, natuur en stads- en dorpsgezichten die over de hele wereld bekend staan als typisch Nederlands. De eeuwenlange strijd tegen het water maakt dat Nederland de best beveiligde delta ter wereld is. Deze aantrekkelijkheid moet behouden worden. Dit vergt inspanningen, want de kwaliteit van de leefomgeving in ons dichtbevolkte land staat onder druk. Het zorgen voor een goede milieukwaliteit en het beschermen van natuurwaarden en biodiversiteit vraagt om het voorkomen en saneren van bodemvervuiling, het zorgvuldig inpassen van infrastructuur en stedelijke uitbreidingen, het verantwoord vervoeren van gevaarlijke stoffen en het voorkomen van luchtvervuiling, lichthinder en geluidsoverlast. Dit vraagt om eenvoudige regels die nauw aansluiten op het Europese instrumentarium. Het streven is om afwenteling van problemen te voorkomen en kringlopen van grondstoffen te sluiten (cradle2cradle). Een leefbaar en veilig Nederland vraagt daarmee om het waarborgen van veiligheid, gezondheid, watersystemen, zoet water, biodiversiteit en unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Daarbij is het voor de concurrentiekracht van Nederland noodzakelijk dat er een goed vestigingsklimaat heerst. Een vitaal en mooi landelijk gebied is van belang voor een goed leef- en vestigingsklimaat en voor recreatie en toerisme.

Het gaat daarbij niet alleen om kwalitatief hoogwaardige ruimte voor werken, verplaatsen en wonen (waaronder differentiatie in woonmilieus, het belang van openbaar vervoer voor de stedelijke regio en multimodaliteit ten behoeve van logistiek), maar ook om voldoende aanbod van onderwijs, cultuur, toegankelijk groen en recreatiemogelijkheden. Dit wordt ook wel de 'quality of life' genoemd.

Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Ook natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen horen daarbij, alsmede het bieden van meer ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, de mogelijkheid om te voorzien in de eigen woningbehoefte en ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en meegroe-, mantel- en meergeneratiewoningen. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de programmering van deze verstedelijkingsopgaven in combinatie met het versterken van het vestigingsklimaat.

KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.

De natuur in Nederland maakt onderdeel uit van het Europese natuurnetwerk en is verbonden met voedselproductie, landbouw, visserij, waterveiligheid, particulier natuurbeheer, zoetwatervoorziening, recreatie, (duurzame) energieopwekking, gezondheid en zorg. Het ecologische systeem op land en water vormt hiervoor de basis. Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil het Rijk deze flora en fauna duurzaam beschermen. In juridische zin komt Natura 2000 voort uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen; in Nederland vertaald in de Natuurbeschermingswet. Nederland heeft in eerste instantie totaal 162 gebieden aangemeld om onderdeel uit te maken van het Nederlandse deel van het Natura 2000 netwerk. Natuurgebied 't Zwin & Kievittepolder is een van deze Natura 2000 gebieden en is gelegen nabij recreatiepark 't Zwin. De uitbreiding van de recreatiewoning is echter in verhouding dermate klein, dat geen schade wordt toegevoegd aan het natuurgebied. De Natura 2000-gebieden (met natuurwaarden van Europees belang) hebben een belangrijke recreatieve, educatieve en natuurwaarde, die de topgebieden van typisch Nederlandse natuur vertegenwoordigen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) merkt het Rijk de deltawateren in de Zuidwestelijke Delta aan als een kans voor economische sectoren zoals visserij en aquacultuur, recreatie en toerisme.

Paragraven over aanpassing toeristisch-recreatieve voorzieningen in het landschap aan veranderende behoefte en vergroting toeristisch-recreatieve mogelijkheden in het landschap die eerder waren opgenomen in de Nota Ruimte zijn komen te vervallen. Eén van de drie doelen van de SVIR is het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. De natuurlijke en cultuurhistorische waarden worden door de uitbreiding van de recreatiewoning niet aangetast. Gemeenten zijn binnen de kaders van de SVIR zelf verantwoordelijk voor het beleid voor recreatiewoningen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan is het provinciaal beleidsplan voor ruimte, milieu en water waarin bestaande plannen zoals het streekplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan zijn samengevoegd. De belangrijkste doelstellingen zijn het faciliteren van de economische dynamiek, het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het versterken van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten. Inmiddels heeft het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 in het kader van de inspraak 29 maart tot en met 9 mei 2012 te inzage gelegen. Volgens voorlopige planning zullen Provinciale Staten het nieuwe Omgevingsplan op 28 september 2012 vaststellen, zie ook paragraaf 3.6 over toekomstig beleid.

KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



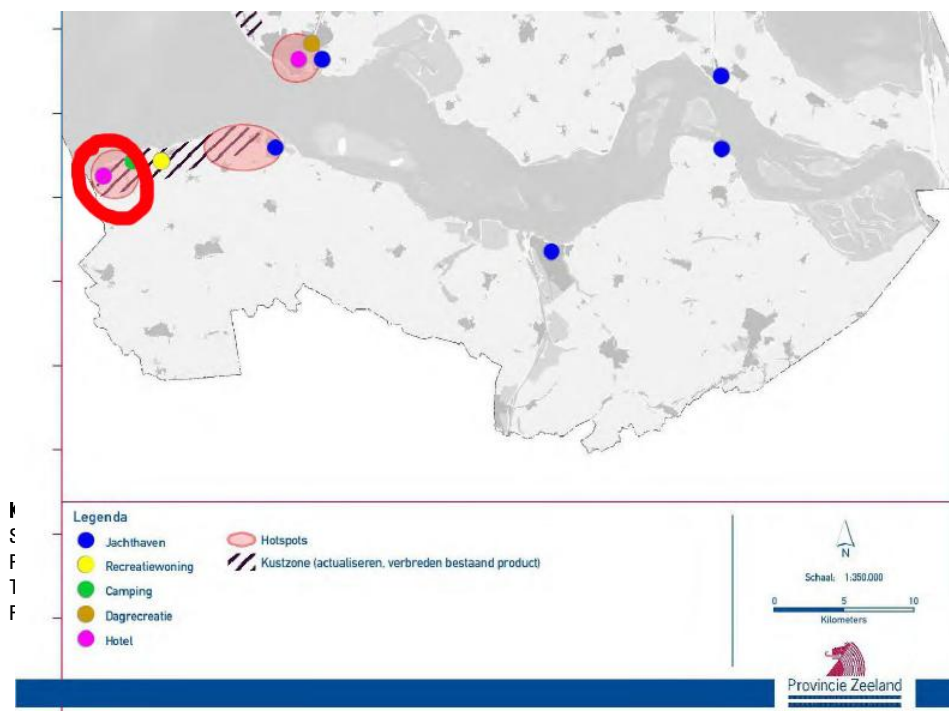
Recreatiewoningen

Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen met een verblijfsrecreatieve bestemming worden allereerst geboden binnen de op Kaart 3 (Recreatiekansenkaart) aangegeven hotspots en overige kansrijke gebieden. In de rest van de kustzone en langs het Veerse meer is nieuwvestiging nadrukkelijk gekoppeld aan de transformatie van het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod. Dit kan op directe wijze, doordat een bestaand bedrijf wordt getransformeerd of op indirecte wijze doordat bij nieuwvestiging van een bedrijf een bijdrage wordt geleverd aan de transformatie (functieverandering) van een bestaand bedrijf. Buiten de genoemde gebieden bestaat voor bestaande recreatiebedrijven de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe recreatiewoningen als onderdeel van een kwaliteitsverbeteringsproces op het bestaande bedrijf. De vestiging van nieuwe bedrijven is hier niet mogelijk. Een uitzondering hierop is mogelijk voor kleinschalige initiatieven, waarbij nadrukkelijk een relatie wordt gelegd met de versterking van het landschap (zie paragraaf landschap en erfgoed)

Aan de realisatie van nieuwe recreatiewoningen met een verblijfsrecreatieve bestemming zijn specifieke voorwaarden gekoppeld. Het betreft allereerst de eis van een bedrijfsmatige exploitatie, die bestemmingsplanmatig en contractueel dient te worden vastgelegd. Op deze manier wordt het beschikbare recreatieve verhuuraanbod ook daadwerkelijk in de markt gezet, blijft de verhuur gebundeld bij één aanbieder en kan een kwalitatief beter verhuurproduct worden gewaarborgd. Daarbij is het overigens niet verplicht dat eigenaren de recreatiewoningen ook daadwerkelijk voor verhuur aanbieden.

Aan nieuw te realiseren recreatieparken met recreatiewoningen wordt bovendien als voorwaarde gesteld dat de ondergrond in eigendom blijft van één partij. Op deze manier kan de kwaliteit van het product ook op langere termijn (20 tot 30 jaar) worden gewaarborgd. De gemeente mag deze doelstelling ook op andere wijze waarborgen. Permanente bewoning binnen een recreatieve bestemming is niet toegestaan. Gemeenten worden geacht dit te handhaven.

De projectlocatie valt binnen een hotspot waar ontwikkelingen in de recreatiesector planologisch worden gestimuleerd.



in BNA
L-Ingenieurs



in adviseur DNR 2011.

Recreatie kansen kaart provincie Zeeland

KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.

3.3 Regionaal beleid

Gedeputeerde Staten heeft haar visie op west Zeeuwsch-Vlaanderen vastgelegd in het gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen “Natuurlijk Vitaal” en de bijstellingsnota ‘Natuurlijk Vitaal’. In deze plannen wordt beschreven dat een recreatiewoning maximaal 130m² bewoonbaar vloeroppervlak mag hebben waarbij dit oppervlak niet meer dan een kwart van de perceelgrootte mag zijn. In de bijstellingsnota wordt dit niet herzien.

De uitbreiding van de recreatiewoning Kaapvaartstraat 5 voldoet aan de uitgangspunten van het genoemde gebiedsplan en bijstellingsnota: de voorgestelde uitbreiding blijft qua oppervlakte binnen de gestelde eis en het bebouwingspercentage van 11,2 % blijft ruim onder het gestelde maximum van 25%.

3.4 Gemeentelijk beleid

Kadernota Recreatief Verblijf

Op 19 april 2012 heeft de gemeenteraad de Kadernota Recreatief Verblijf vastgesteld. In de nota zijn de juridisch planologische uitgangspunten vastgelegd voor een nieuwe uniforme en samenhangende bestemmingsregeling voor verblijfsrecreatieterreinen. De nota vormt de basis voor een integrale herziening van de bestemmingsplannen voor de verblijfsrecreatieterreinen.

Aangezien het actuele beleid is vastgelegd in Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal waaraan de gemeenteraad zich heeft geconformeerd, is er in principe geen nieuw beleid geformuleerd, maar gaat het om algemene uitgangspunten die de basis zullen vormen voor het bestemmingsplan.

De uitbreiding past binnen de gemeentelijke uitgangspunten voor zomerwoningen, te weten een maximale oppervlakte van 130 m² en een maximaal bebouwingspercentage van 25% van de kavel.

3.5 Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Zomerdorp het Zwin. Dit bestemmingsplan is in 1962 door de gemeenteraad vastgesteld en op 24 januari 1964 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Het bestemmingsplan is als bijlage A opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing. Het perceel aan de Kaapvaartstraat 5 ligt in het bestemmingsplan “Zomerdorp het Zwin” en heeft daarin de bestemming “vrijstaande zomerwoning, bebouwingsklasse I”. Op deze bestemming zijn zomerwoningen toegestaan met een oppervlakte tussen 60 en 80 m², een goothoogte van maximaal 3,10 m en een dakhelling tussen 5° en 10°.

KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



De gewenste uitbreiding van de vakantiewoning aan de Kaapvaartstraat 5 naar 130 m² voldoet niet aan de voorwaarden zoals opgesomd in paragraaf 3, artikel 6 van het bestemmingsplan omdat de bebouwde oppervlakte van maximaal 80 m² wordt overschreden en omdat de dakhelling meer dan 10° bedraagt. Overigens is de dakhelling van de bestaande woning 14° . De uitbreiding heeft de zelfde helling.

Vrijstellingen omgeving projectlocatie

In de afgelopen jaren zijn vele vrijstellingen c.q. ontheffingen van het bestemmingsplan verleend. Op dit moment is ongeveer 40% van de recreatiewoningen in het Zomerdorp Zwin groter dan 80 m², en komen er woningen voor met zowel platte daken als met steilere dakhellingen dan 10°.

3.6 Toekomstig beleid

ontwerp Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Zoals in het voorgaande reeds aangekondigd is de inspraakfase van het ontwerp-Omgevingsplan 2012-2018 achter de rug, en zullen Provinciale Staten naar verwachting in september 2012 overgaan tot vaststelling van het nieuwe provinciale beleidsplan voor ruimte, milieu, water en natuur. Het plan heeft een wettelijke basis in de Wet ruimtelijke ordening (art. 2.2), Wet Milieubeheer (art. 4.9) en Waterwet (art.4.4). Daarnaast ondersteunt het plan economische, sociale en mobiliteitsdoelen, maar het beleid en de financiering voor die onderwerpen worden ook uitgewerkt in de aparte beleidsplannen- en agenda's. In het Omgevingsplan wordt daarom op onderdelen verwezen naar de Economische Agenda, de Leefbaarheidsvisie en het Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (PVVP).

De uitvoering van de te verlenen omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de recreatiewoning valt binnen de planperiode van het nieuwe Omgevingsplan. Zie hoofdstuk 3.2 van de Provinciale verordening Provincie Zeeland voor een gedetailleerde beschrijving en de wijze waarop de uitbreiding binnen dit ruimtelijk beleid past.

In de nabije toekomst zijn geen regionale en gemeentelijke beleidswijzigingen m.b.t. de uitbreiding van recreatiewoningen voorzien.

3.7 Conclusie

Het initiatief voor het vergroten van de recreatiewoning Kaapvaartstraat 5 past binnen het beleid van de provincie Zeeland en de gemeente Sluis, waardoor er planologisch geen belemmeringen zijn om medewerking aan het project te verlenen.

Het plan is in overeenstemming met de geldende bestemming "Vrijstaande zomerwoning, bebouwingsklasse I", alleen de toegestane bebouwingsoppervlakte is ontoereikend en de maximale dakhelling wordt overschreden. Dit betekent dat voor de realisatie van het bouwplan een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk is.

KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundig

Stedenbouwkundig heeft het project geen nadelige invloed. De basis layout van zomderdorp het Zwin wordt door de uitbreiding niet aangetast. Daar waar het perceel de meeste ruimte biedt wordt de woning uitgebreid. De woning blijft hierdoor vrij liggend op het perceel. Vanuit functioneel oogpunt bezien is de situering van de uitbreiding op deze plek logisch. De uitbreiding maakt het mogelijk om op de zuidwest zijde een groot zonneterras met pergola te realiseren

Door clustering met bestaande bebouwing is de ruimtelijke impact beperkt. Doordat het perceel aan alle zijden grenst aan naburige percelen is de uitbreiding vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar. Er is geen extra parkeerruimte nodig omdat het aantal kamers niet wordt uitgebreid.

4.2 Landschappelijk

De uitbreiding vindt plaats in een recreatief gebied. Door gebruik te maken van dezelfde materialen en verschijningsvorm als het bestaande gebouw valt de uitbreiding van de woning niet op binnen het landschappelijke geheel van het Zomerdorp Zwin. De beperkte dakhoogte draagt hier aan bij. Bovendien is de woning ingekaderd door een zestal percelen met woningen en staan er rondom het perceel heggen en beplanting die het zicht op de woning belemmeren.

Door de geringe lengte van de erfgrans aan de openbare weg is de zichtbaarheid van uitbreiding vanaf de openbare weg gering. Het project wordt goed ingepast in de omgeving.

4.3 Verkeer

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 woon- en slaapvertrekken. 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. Er komen dus niet meer bezoekers en/of huurders in de woning en dien ten gevolge zijn geen extra parkeerplaatsen nodig.



4.4 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.

C H S

Een Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) zet karakteristieke landschappelijke kenmerken letterlijk 'op de kaart'. Het bevordert de beleving van het landschap door aan te geven waar cultuurhistorische waardevolle aspecten van het landschap binnen en buiten de bebouwde kom gevonden kunnen worden.

S a m e n h a n g

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.

S t r a t e g i e ë n

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 relicten
- behoud door ontwikkeling en versterken van de samenhang
- herkenbaarheid als voorwaarde voor inpassen nieuwe ontwikkeling

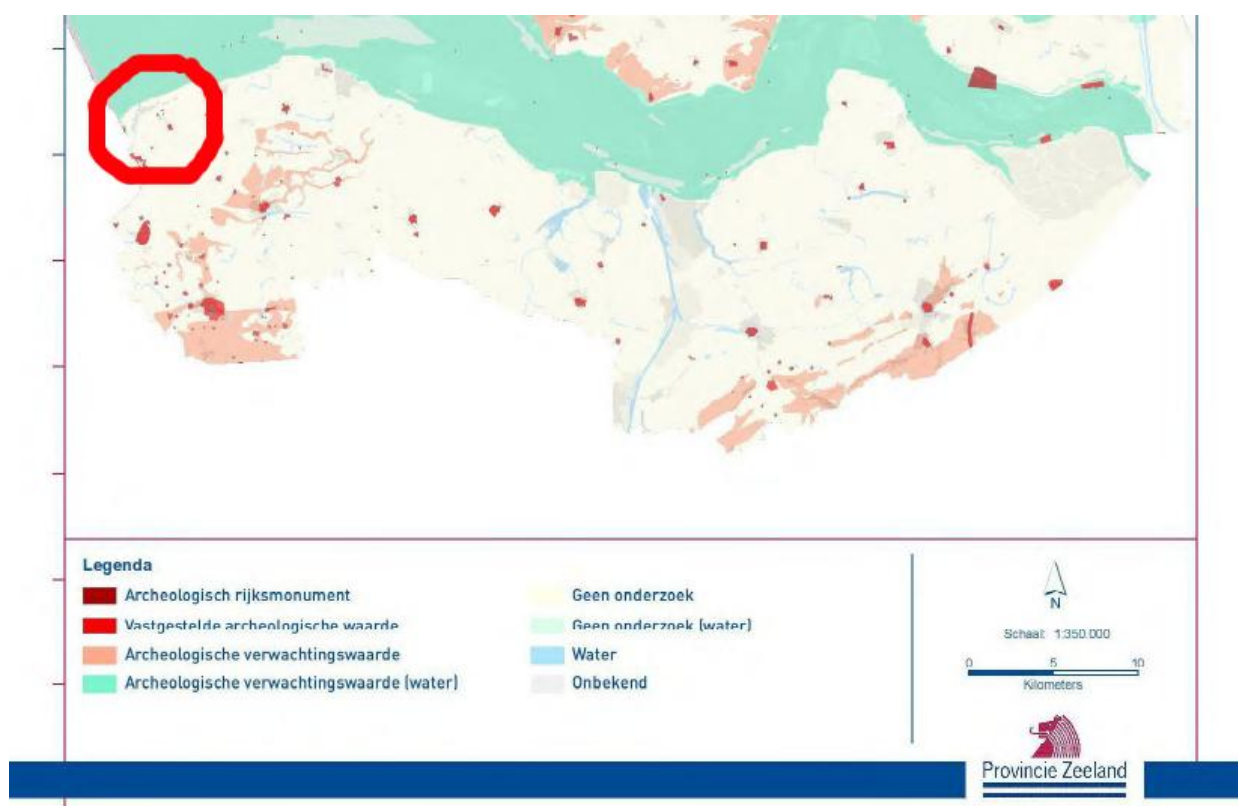
KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



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. Geen van deze historische elementen zijn op de projectlocatie of in de directe nabijheid van de projectlocatie aan te treffen. In het Ontwerp omgevingsplan 2012-2018 wordt voor de projectlocatie geen archeologische (verwachtings)waarde vastgesteld.



Kaart archeologische waarde, locatie in rode cirkel

4.5 Flora en Fauna

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 Economische zaken, Landbouw en Innovatie (ELI). 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 ELI. 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, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Globaal rapport verspreiding beschermde en bedreigde soorten



Rapportage voor kilometerhok X:015 / Y:377						
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels Hrl*	RL*	Volledigheid*	Actualiteit*
Vaetplanten	1	1		8	goed	1979-2007
Mossen				2	redelijk	1992-2007
Karstmossen					niet	1992-2007
Reestmoeren					slecht	1992-2007
Zoogdieren					niet	1992-2007
Broedvogels			3	1	slecht	1992-2007
Watersvogels			19		goed	96/97-06/07
Reptielen					niet	1992-2007
Amfibieën (#)	3	2		2	goed	51-100%
Vissen					niet	1992-2007
Daagvlinders				1	goed	1998-2008
Nachtvlinders					redelijk	1980-2008
Libellen				1	goed	1992-2007
Sprinkhanen					niet	1992-2007
Overige ongewervelden					slecht	1992-2007

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens krijgen van dit hok](#)

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 een grasveld. De nieuwe uitbreiding zal op de locatie van dit grasveld worden gebouwd. Gezien de geringe omvang van het grasveld t.o.v. het kilometerhok en de afwezigheid van oppervlakte water in de directe nabijheid is het niet aannemelijk dat het bestaande grasveld dienst doet als habitat voor beschermde amfibieën. Met het uitbreiden van de woning zijn er derhalve geen conflicten met de Flora en Faunawet te verwachten.

KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.

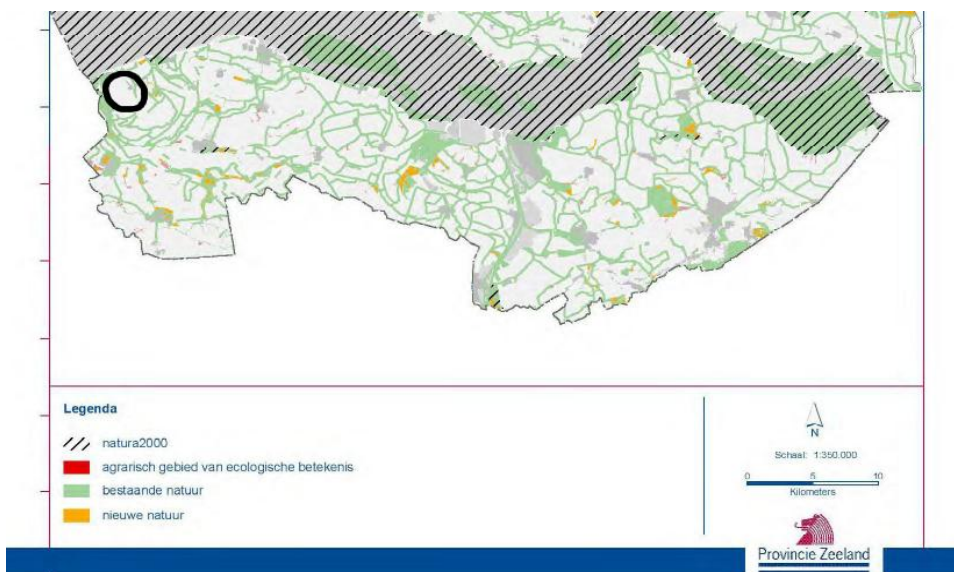
4.6 Natuurbescherming

De Natuurbeschermingswet is op 1 oktober 2005 in werking getreden. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten: a) door de minister van ELI aangewezen gebieden zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn, b) door de minister van ELI 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 ELI). 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 ELI 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 projectlocatie valt niet binnen een beschermd gebied of binnen de natura 2000-gebieden. Met het uitbreiden van de woning zijn geen conflicten met de Natuurbeschermingswet te verwachten. Zie onderstaande kaart, in de zwarte cirkel de projectlocatie.



KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.

5. Milieu aspecten

5.1 Water

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 omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan 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 oppervlak van ongeveer 48,4 vierkante meter. Het nieuwe terras is circa 29m² groot. Het hemelwater van het dak wordt geloosd op het terras. Er zijn geen aanvullende rioleringsvoorzieningen getroffen. Uiteindelijk wordt het water in het terrein opgenomen. Gezien het geringe oppervlak van de uitbreiding en het nieuwe terras zijn er geen nadelige gevolgen te verwachten voor kwaliteit en kwantiteit van het water in het gebied.

5.2 Geluid

Bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) is op grond van de Wet Geluidhinder akoestisch onderzoek verplicht. De woning is gelegen aan een weg die geldt als "erf", waarvoor op grond van artikel 74 Wet Geluidhinder geen zone geldt. Ook ligt de op te richten woning niet binnen een geluidszone van een industrieterrein of spoorlijn.

Er hoeft daarom geen akoestisch onderzoek te worden verricht

KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.

5.3 Bodem

Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Voorkomen moet worden dat op een gevoelige bestemming met onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit een project wordt uitgevoerd

Het bodemloket bevat informatie over de bodemonderzoeken en -saneringen die in het verleden 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 de afbeelding hieronder is het voor de projectlocatie betreffende fragment van de bodemkaart opgenomen.



Uit deze informatie blijkt dat er in en in de directe omgeving van het projectgebied geen uitgevoerde bodemonderzoeken en -saneringen bekend zijn. Ook zijn er geen bedrijven of terreinen bekend waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden. De kwaliteit van de bodem vormt derhalve in het kader van de uitvoerbaarheid van het project geen belemmering.

KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.

5.4 Lucht

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 een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan 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 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan of omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

Het onderhavige omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan gaat uit van de uitbreiding van een recreatiewoning en blijft daarmee ver onder de grenswaarde, zodat voldaan wordt aan de Wet luchtkwaliteit.

Verder geldt sinds 15 januari 2009 het Besluit gevoelige bestemmingen. Op grond van het Besluit is het verboden om kwetsbare functies te realiseren op minder dan 100 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg. De uitbreiding van de woning aan de Kaapvaartstraat valt niet onder de werking van het Besluit.

5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder meer gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-stations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aangemerkt. Ten aanzien van externe veiligheid van transporten is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing.

De projectlocatie ligt niet binnen de invloedssfeer van een inrichting waar gevaarlijke stoffen geproduceerd en/of opgeslagen worden, en er zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het perceel Kaapvaartstraat 5.



5.6 Geur en stof

Milieubelastende bedrijvigheid in de directe omgeving van woningen kan hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Om dit te voorkomen is het noodzakelijk om voldoende afstand tussen bedrijven en woningen te waarborgen.

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 VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering moet een (richt)afstand van 50 meter tussen de projectlocatie en "Zwinplaza" worden gewaarborgd.

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

Luchtzuivering

De nieuwbouw aan de Kaapvaartstraat heeft geen invloed op de luchtzuivering.

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.



6. Belemmeringen

6.1 Kabels en leidingen

Gasleiding

Uit een door Kantersgroep uitgevoerde KLIC-melding blijkt dat in en nabij het perceel aan de Kaapvaartstraat 5 zich geen hogedrukaardgasleiding bevindt.

Hoogspanningsleiding

In en nabij het perceel Kaapvaartstraat 5 lopen geen hoogspanningsleidingen.

Regionale leidingenstrook

In de nabijheid van het perceel Kaapvaartstraat 5 bevindt zich geen regionale leidingenstrook.

6.2 Privaatrechtelijke aspecten

De initiatiefnemer van deze omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is eigenaar van de recreatiewoning aan de Kaapvaartstraat 5 in Retranchement. De initiatiefnemer kent geen publiek- of privaatrechtelijke gronden waardoor gebruik van de woning niet wordt toegestaan of gebruik van de woning wordt belemmerd.

7. Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project is een particulier initiatief. Het vergroten van een recreatiewoning valt niet onder artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zodat er geen verplichting bestaat tot het opstellen van een exploitatieplan.

De bouwkosten zijn geheel voor rekening van initiatiefnemer. Deze kosten zijn geraamd op € 40.000 (excl. BTW) en vormen voor initiatiefnemer geen belemmering voor de economische uitvoerbaarheid.

KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Een inspraakprocedure voor dit project is niet verplicht. Bovendien is er sprake van een slechts geringe afwijking ten opzichte van een eerder vastgesteld beleid, namelijk het bestemmingsplan “Zomerdorp het Zwin” en het gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen “Natuurlijk Vitaal” en de bijstellingsnota Natuurlijk Vitaal.

Daarnaast krijgen belanghebbenden in het kader van de Wabo-afwijgingsprocedure de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het voornemen om door middel van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan mee te werken aan de aanvraag om omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de recreatiewoning.

Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° van de Wabo.

In verband hiermee wordt het ontwerp omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan voor overleg naar diverse overlegpartners gestuurd. De overlegreacties worden te zijner tijd opgenomen in de bijlagen.



9. Kaart projectgebied

R-VR Recreatie - Verblifsrecreatie



Deze kaart is noordgericht			
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	SLUIS
25	Huisnummer	Sectie	K
—	Kadastrale grens	Perceel	329
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 6 augustus 2012		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
 Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
 Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
 T: 010 - 248 11 11
 F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
 ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
 KvK nr. Rotterdam 24215099
 E-mail: info@kantersgroep.nl
 Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
 Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.

Bijlage A, BESTEMMINGSPLAN 'ZOMERDORP HET ZWIN'

Omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan Kaapvaartstraat 5 in Retranchement, mei 2012

TOELICHTING

In het facetplan voor de Zeeuws Vlaamse Kust is een terrein, gelegen tussen het uitwateringskanaal en het Zwin, bestemd tot zomerwoningen en kampeerterrein. Dit gebied nu is uitgewerkt in een plan in onderdelen. Dwars door dit gebied loopt de z.g. beheersgrens van de Rijkswaterstaat. Aan de Zwinzijde hiervan zijn bestemmingen gelegd welke geen gebouwen vereisen, zoals parkeerterrein, speelweide en kampeerterrein. 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 kampeerterrein, 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 gemeente Retranchement 1962, zomerwoningen-
en kampeerterrein.

=====

PAR. 1. BEGRIPSBEPALINGEN.

Art. 1.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan: het uitbreidingsplan in onderdelen van de gemeente Retranchement, zomerwoningen- en kampeerterrein, 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 aangebouwde 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.

KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
Stoomloggerweg 8 - 3133 KT Vlaardingen
Postbus 161 - 3130 AD Vlaardingen
T: 010 - 248 11 11
F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
KvK nr. Rotterdam 24215099
E-mail: info@kantersgroep.nl
Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.

- 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 achtergevel-rooilijn.
- m. de dakvoet: de snijlijn tussen onderkant dakbeschot 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.

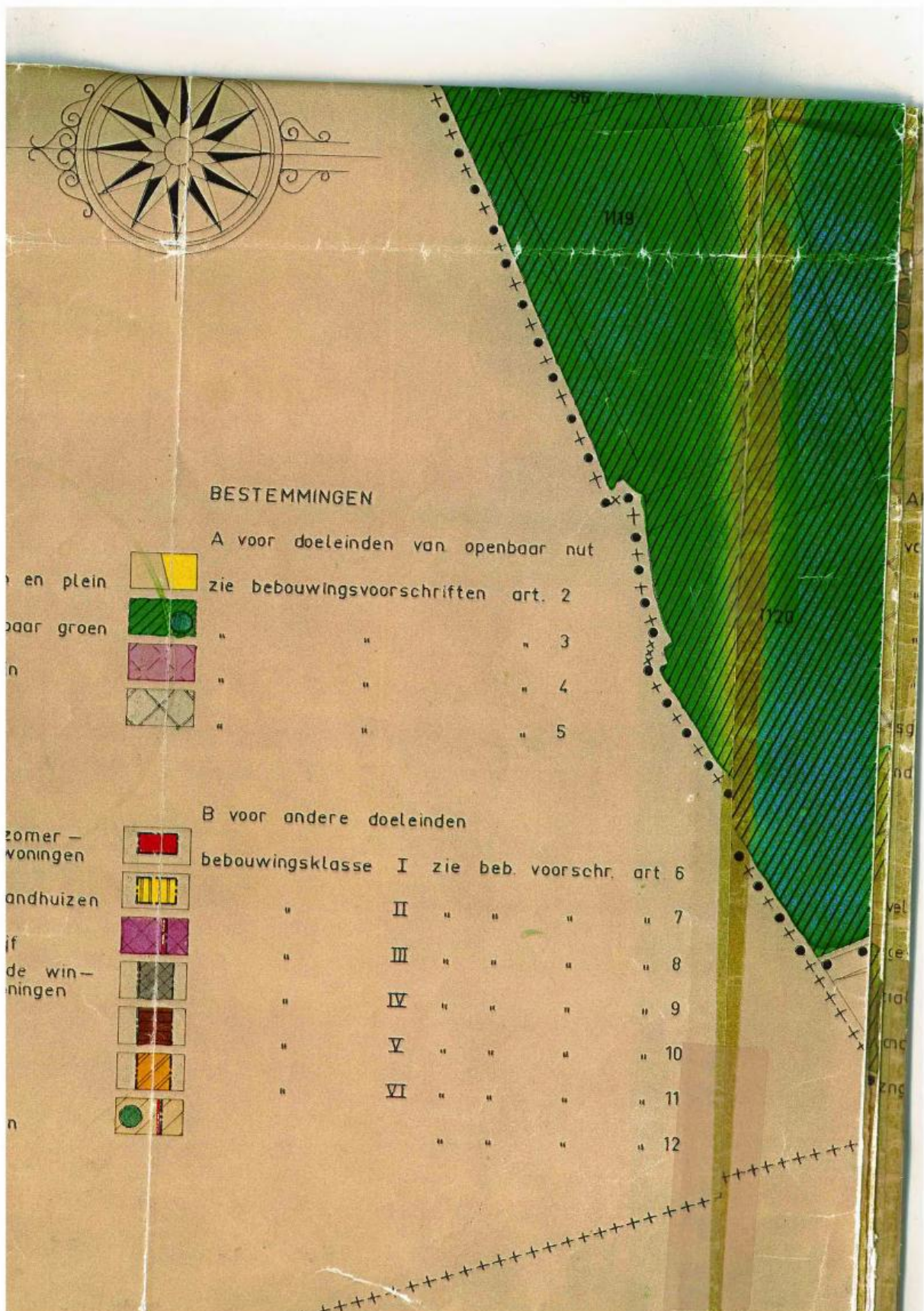
Op de grond bestemd tot speelweide mag niet worden gebouwd.

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.



KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
 Stoomloggerweg 8 - 3133 KT Vlaardingen
 Postbus 161 - 3130 AD Vlaardingen
 T: 010 - 248 11 11
 F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
 ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
 KvK nr. Rotterdam 24215099
 E-mail: info@kantersgroep.nl
 Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
 Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.



KANTERSGROEP BV - Architecten, ingenieurs en adviseurs
 Stoomloggerweg 8 – 3133 KT Vlaardingen
 Postbus 161 – 3130 AD Vlaardingen
 T: 010 - 248 11 11
 F: 010 - 248 11 10

BTW nummer NL8014.06.390.B01
 ABN AMRO rek.nr. 58.10.52.307
 KvK nr. Rotterdam 24215099
 E-mail: info@kantersgroep.nl
 Internet: www.kantersgroep.nl

Lid van BNA
 Lid van NL-Ingenieurs



Onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder toepassing van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.