BESTEMMINGSPLAN ZWINSTRAAT 11 RETRANCHEMENT EN CADZANDSEWEG NIEUWVLIET

Toelichting



Titel:	Bestemmingsplan Zwinstraat 11 Retranchement en Cadzandseweg Nieuwvliet
Gemeente:	Sluis
Status:	Voorontwerp
IMRO:	NL.IMRO.1714.bpzwinstraat11-ON01
Project:	20-275
Datum:	20 oktober 2021
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
Bronvermelding afbeeldingen:	Provincie Zeeland (figuur 1, 3, 12, 13) PDOK, (figuur 2, 4, 5 , 6) Google streetview (figuur 7, 8) Mark Architecten (figuur 9, 10) Gemeente Sluis (figuur 11)

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerende planologische situatie 7
1.4 Opbouw 8

H2. Planbeschrijving **9**
2.1 Cadzandseweg Nieuwvliet 9
2.2 Zwinstraat Retranchement 10

H3. Beleidskader **14**
3.1 Rijksbeleid 14
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Gemeentelijk beleid 16

H4. Toetsing **18**
4.1 Archeologie 18
4.2 Cultuurhistorie 19
4.3 Bodem 21
4.4 Water 21
4.5 Verkeer en parkeren 22
4.6 Ecologie 23
4.7 Milieuzonering 26
4.8 Geluid 27
4.9 Luchtkwaliteit 27
4.10 Externe veiligheid 28
4.11 M.e.r.-plicht 29

H5. Juridische vormgeving **30**
5.1 Plansystematiek 30
5.2 Gehanteerde bestemmingen 31

H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid **32**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 32
6.2 Handhaving 32
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33

Bijlagen:

Bijlage 1: Bodemonderzoek
Bijlage 2: Watertoetstabel
Bijlage 3: Aeriusberekening



Figuur 1. Ligging plangebied Zwinstraat (rode cirkel)



Figuur 2. Plangebied Zwinstraat (rood omlijnd)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zwinstraat in Retranchement ligt een ingezaaid grasveld, waar tot 2007 een benzinestation heeft gestaan. In het bestemmingsplan Kleine Kernen van de gemeente Sluis is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse twee woningen te realiseren. De gemeente Sluis is bereid deze wijzigingsbevoegdheid te benutten onder de voorwaarde dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwtitels.

Hieraan wordt voldaan door tegelijkertijd het onherroepelijke bestemmingsplan 'Cadzandseweg Nieuwvliet', vastgesteld op 25 februari 2016 te herzien, waardoor de planologische mogelijkheid om 10 woningen (deels twee-onder-een-kap) te realiseren wordt vervangen door de mogelijkheid om 8 vrijstaande woningen te realiseren. Met de eigenaar van de percelen in Nieuwvliet is daartoe een overeenkomst gesloten. Op deze wijze worden twee bouwtitels niet benut in Nieuwvliet, maar in Retranchement. Zowel de percelen in Nieuwvliet als de percelen in Retranchement liggen binnen bestaand stedelijk gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan de percelen voorziet het perceel aan de Zwinstraat in Retranchement van een passende bestemming én vermindert tegelijkertijd het aantal mogelijk te realiseren woningen aan de Cadzandseweg in Nieuwvliet'.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat derhalve uit twee verschillende locaties, één in Retranchement en één in Nieuwvliet.

<u>Zwinstraat Retranchement</u>
Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Retranchement. Het plangebied betreft het perceel tussen de woning op Zwinstraat 11 en de insteekweg die de percelen Zwinstraat 3 tot en met 9 oneven ontsluit. De Zwinstraat vormt de westelijke tak van het assenkruis van wegen door Retranchement die samen komen op de Markt.

Kadastraal bestaat het plangebied uit de percelen Sluis sectie K nummers 82 en 256. Het plangebied heeft een omvang van 690 m². Figuur 1 en 2 tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied Zwinstraat Retranchement.

<u>Cadzandseweg Nieuwvliet</u>
Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Nieuwvliet. Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg sectie N nummers 1360 en 1372. Hier was in het stedenbouwkundig plan twee maal een twee-onder-een-kap woning voorzien. Er worden in plaats daarvan twee vrijstaande woningen gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan 'Cadzandseweg Nieuwvliet' zijn op de gehele strook maximaal 10 woningen toegestaan, zowel vrijstaand als twee-onder-een kap. Dit bestemmingsplan wordt zo herzien dat er maximaal 8 woningen zijn toegestaan, allen vrijstaand. Figuur 3 toont de ligging van het plangebied Cadzandseweg Nieuwvliet en figuur 4 geeft het stedenbouwkundig plan weer, waarop is aangegeven welke twee-onder-een-kap woningen vervangen worden door vrijstaande woningen.



Figuur 3. Ligging plangebied Cadzandseweg (rode cirkel)

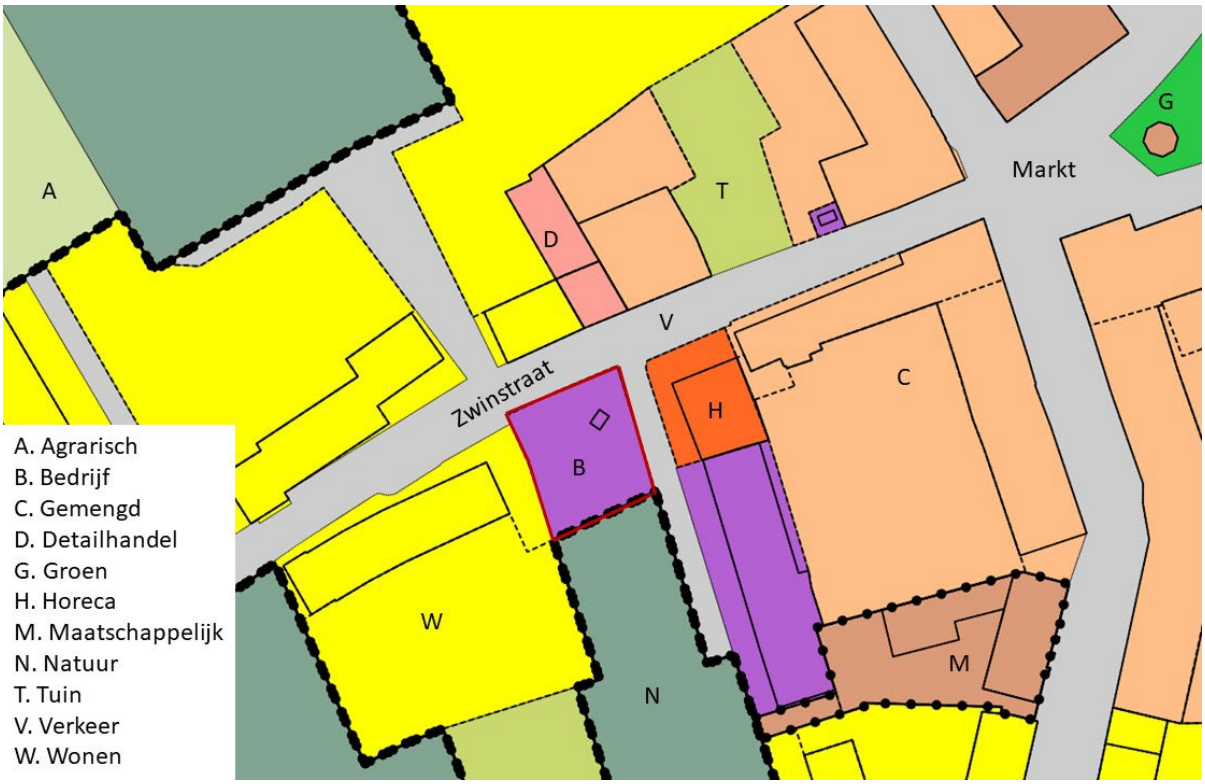


Figuur 4. Huidige verkaveling (8 percelen) Cadzandseweg (ononderbroken de percelen met afname aantal woningen)

1.3 Vigerende planologische situatie

Zwinstraat Retranchement
Op het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:
- Kleine Kernen Sluis, vastgesteld d.d. 27 juni 2013;
- Herziening Kleine Kernen Sluis, vastgesteld d.d. 27 oktober 2016;
- Parapluplan Archeologie, vastgesteld d.d. 29 januari 2019;
- Parapluherziening parkeren gemeente Sluis, vastgesteld d.d. 22-09-2021.

Op grond van deze bestemmingsplannen rust op het plangebied de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Toegestaan is uitsluitend een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg tot en met categorie 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er is een klein bouwvlak waar een gebouw ten behoeve van de bestemming met een goothoogte van 3,5 meter mag worden opgericht. In figuur 5 is de verbeelding weergegeven.



Figuur 5. Vigerend bestemmingsplan Zwinstraat (plangebied rood omlijnd)

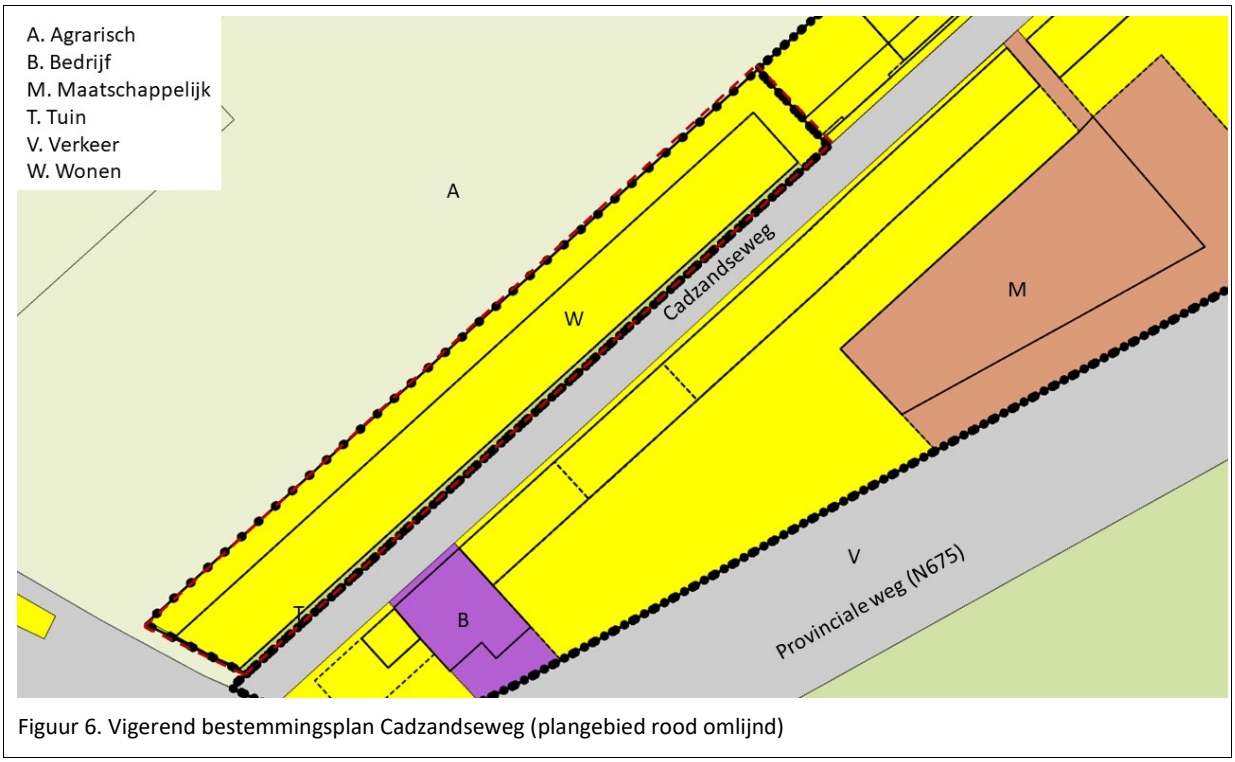
Er ligt een wijzigingsbevoegdheid op het plangebied om de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:
a. het aantal woningen maximaal 2 bedraagt;
b. de diepte van het bouwvlak niet meer dan 12 meter bedraagt;
c. de voorgevel van de nieuw te bouwen woning(en) in het verlengde van de gevellijn van de naastgelegen woningen wordt opgericht;
d. de goothoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
e. de parkeervraag op eigen terrein dient te worden gerealiseerd; de parkeernorm is minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;

f. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

Daarnaast moet rekening gehouden worden met de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’, hetgeen op deze locatie leidt tot een maximale hoogte van 8,6 meter. In het Parapluplan Archeologie is het plangebied niet voorzien van een dubbelbestemming Archeologie. Dat betekent dat er in beginsel geen archeologisch onderzoek hoeft te worden gedaan.

<u>Cadzandseweg Nieuwvliet</u>
Op het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:
- Cadzandseweg Nieuwvliet, vastgesteld op 25 februari 2016;
- Parapluplan Archeologie, vastgesteld d.d. 29 januari 2019;
- Paraplu herziening parkeren gemeente Sluis, vastgesteld d.d. 22-09-2021.

Op grond van deze bestemmingsplannen rust op het plangebied de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Er is sprake van één aaneengesloten bouwvlak waar 10 woningen met een goothoogte van maximaal 4 en een nokhoogte van maximaal 9 meter mogen worden opgericht. In figuur 6 is de verbeelding weergegeven.



Figuur 6. Vigerend bestemmingsplan Cadzandseweg (plangebied rood omlijnd)

In het Parapluplan Archeologie is het plangebied niet voorzien van een dubbelbestemming Archeologie. Dat betekent dat er in beginsel geen archeologisch onderzoek hoeft te worden gedaan.

1.4 Opbouw

De toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid en in hoofdstuk 4 aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Cadzandseweg Nieuwvliet

Evenwijdig aan de Cadzandseweg in Nieuwvliet is een langwerpig perceel aan de noordzijde van de weg dat voorheen agrarisch in gebruik was, kadastraal gesplitst in 8 percelen met breedte variërend van 22 tot 30 meter. Er is een bestemmingsplan gemaakt, waarbij de mogelijkheid is open gelaten om 10 woningen te bouwen. De woningen worden op grond van particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld en gebouwd. Destijds was de gedachte om op de twee percelen met een breedte van 30 meter een twee-onder-een-kap woning te kunnen realiseren. In de praktijk blijkt er geen belangstelling te zijn voor twee-onder-een kapwoningen op deze locatie en zijn/worden de percelen verkocht met de gedachte er een vrijstaande woning op te bouwen. Figuur 7 geeft een beeld van de huidige situatie.



Figuur 7. Foto bestaande situatie Cadzandseweg Nieuwvliet (2016, nog aanpassen)

De uitgangspunten vanuit het beeldkwaliteitsplan dat in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, blijven daarbij volledig overeind. Het beeldkwaliteitsplan is en blijft toetskader voor de bouwplannen voor de woningen. Onderstaand wordt het relevante deel van dit toetskader herhaald:

- De nieuwe ontwikkeling beoogt het doorzetten van de *organische groei van het lint*. Gestreefd wordt naar een afwisselende invulling van de strook, die aansluit op de karakteristiek van het bestaande bebouwingslint en het aangrenzende landschap.
- Er worden uitsluitend *vrijstaande woningen* gerealiseerd.
- De *kavelbreedte* is *minimaal 20 meter*, waardoor voldoende maat voor een zijtuin gewaarborgd blijft en het lint niet zal dichtslibben.
- Om goede doorkijkmogelijkheden naar het achterliggend open agrarisch gebied te waarborgen wordt een *zijtuin van minimaal 5 m breed* aan één zijde van het perceel aangehouden. Het is de bedoeling dat deze strook vrij blijft van bebouwing.
- Aan de andere zijde van de woning kan in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd (garage, bijgebouw). In de praktijk blijkt dat aan- en bijgebouwen veelal aan één zijde van de woning te worden gesitueerd in verband met toetreding van zonlicht en beperking van schaduwhinder op het perceel. Door de *aan- en bijgebouwen aan een zijde van de woning te concentreren* wordt de openheid aan de andere zijde versterkt.

- *Garages of bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning* te worden gerealiseerd. Hoofd- en bijgebouw worden hiermee onderscheiden hetgeen de kleinschaligheid bevordert. Ook wordt zo de opstelruimte voor een auto gewaarborgd. Door berging en andere functies te bundelen wordt de ruimte effectief benut en de openheid van de resterende ruimte geoptimaliseerd.
- De *voorgevelrooilijn van de woning ligt minimaal 2 en maximaal 6 meter uit de voorste perceelscheiding*. Deze marge biedt voldoende ruimte voor een gevarieerde straatwand. De diepte van de woning bedraagt maximaal 12 meter, zodat er ook een achtertuin overblijft.
- Een kap is kenmerkend voor deze omgeving. Bestaande woningen hebben allemaal een zadeldak. Samengestelde daken of afwijkende dakvormen zijn zeldzaam. Samenhang met de bestaande bebouwing is in deze lintstructuur belangrijk. Een tweedeling moet worden voorkomen. *Een schuine kap, bij voorkeur een zadeldak*, is daarom verplicht voor de woning. Garages en bijgebouwen mogen ook met een plat dak worden afgedekt. De lintbebouwing wordt hierdoor kleinschaliger.
- De *dakhelling van de woning bedraagt minimaal 35º en maximaal 50º*. Binnen deze bandbreedte is een duidelijk herkenbare dakvorm mogelijk. Langskappen hebben de voorkeur. Gestreefd wordt naar een variatie van kaprichtingen. Er mogen daarom maximaal 4 identieke nokrichtingen naast elkaar.
- De *goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 4 meter* met een afwijkingsmogelijkheid naar 5 meter. De *nokhoogte is maximaal 9 meter*. Door niet de volle 6 meter aan goothoogte toe te staan wordt een appèl op architectonische oplossingen gedaan zoals een doorgetrokken kap of een onderbroken gootlijn door dakkapellen. Het contrast tussen een en twee lagen wordt verzacht.
- Vooral de *rode dakpannen* zijn kenmerkend. Incidenteel komen ook zwarte of antracietkleurige pannen voor. Voor het karakteristieke beeld moeten de rode pannen bepalend blijven.
- *Bakstenen gevels* komen naast *gepleisterde of wit geschilderde gevels* voor. De witte kleur is belangrijk door de associatie die deze oproept met de kust. Andere materialen of kleuren blijven mogelijk mits deze harmoniëren met het gangbare beeld.
- In het dorpse beeld passen geen muren of schuttingen aan de straatzijde. Aan *de straatzijde is een groen beeld* wenselijk. Een verstening moet worden voorkomen. Hekwerken zijn mogelijk als afscheiding van de voortuin.
- Aan de *achterzijde* van het aangrenzende open land wordt een *schutting of muur* geplaatst met een hoogte van *ten minste 1,30 meter*, niet zijnde een haag of ander natuurlijk begroeid scherm.
- Parkeren dient *op eigen terrein* gerealiseerd te worden (*ten minste 2 parkeerplaatsen*). Een garage telt niet mee als parkeerplaats. Verharding van de hele voortuin voor parkeren is ongewenst. De straat zou daardoor teveel verstenen.
- Aan de zijde van de nieuwe woningen wordt een trottoir aangelegd. De bestaande parkeerstrook aan de zijde van de nieuwe woningen wordt heringericht waarbij in de nieuwe situatie tussen de bomen zal worden geparkeerd. Door het inpassen van bomen in de parkeerstrook ontstaat een vriendelijk straatbeeld.

2.2 Zwinstraat Retranchement

De Zwinstraat is het oostelijke bebouwingslint van Retranchement. Retranchement is een voormalig militair bolwerk, waarvan de vestingwerken rondom nog grotendeels intact zijn. Het centrum met horecavoorzieningen dat veelvuldig wordt bezocht door toeristen, bevindt zich aan de Markt, de voormalige exercitieplaats van de militairen. Op de Markt komen vier bebouwingslinten samen: Noordstraat, Molenstraat, Dorpsstraat en Zwinstraat. Het bebouwingspatroon langs de linten neemt in concentratie af naarmate de afstand tot de Markt toeneemt. De linten zijn divers ingevuld met verschillende woningtypen.

Ook de Zwinstraat, waar het plangebied ligt, wordt aan beide zijden begeleid door gevarieerde historische woonbebouwing. De variatie wordt bepaald door de wisselende goot- en nokhoogtes, de diversiteit aan kapvormen en -richtingen en door de wisselende afstand tussen de woningen. Het plangebied is nu een open grasveld (voormalige locatie tankstation); aan de westzijde sluit de lintbebouwing aan met een inrit en een rij woningen. Aan de oostzijde ligt een insteekweg waar enkele bedrijfsgebouwen en een woning aan gevestigd zijn en dat voor wandelaars een toegang tot de vestingwerken biedt. Het plangebied grenst aan de achterzijde (zuidzijde) aan weidegrond met een natuurlijke functie, in beheer bij het Zeeuws-Landschap. De bestaande situatie is weergegeven in figuur 8.



Figuur 8. Foto bestaande situatie Zwinstraat Retranchement maart 2021)

Voor het perceel aan de Zwinstraat is een plan gemaakt dat uitgaat van twee vrijstaande woningen die in de rooilijn van de bebouwing aan weerszijde van het perceel worden gebouwd. Hierdoor krijgen de woningen een bij het straatbeeld passende voortuin. De twee nieuwe woningen worden voorzien van een mansardekap met een totale hoogte van 8,5 meter. Bewust is gekozen voor een kapvorm die er in ieder geval voor zorgt dat er geen seriematigheid gaat ontstaan en extra variatie brengt in het straatbeeld. De twee woningen vormen een welkome toevoeging aan het gevarieerde straatbeeld binnen de wallen van Retranchement.

De woningen worden ontsloten vanaf de Zwinstraat. Aan de Zwinstraat worden op de hoeken van elke kavel, gekoppeld aan de bestaande inrit van Zwinstraat 11 en de insteekweg, twee parkeerplaatsen voorzien, waardoor ertussen een ruime voortuin overblijft. De erfscheiding bestaat aan de voorzijde uit een lage haag. Deze kan ten opzichte van de huidige situatie wat naar achteren gelegd worden om een voetpad aan deze zijde van de Zwinstraat mogelijk te maken. Aan de achterzijde wordt een transparante erfscheiding met beplanting voorzien, zodat er gefilterd zicht tussen weide en tuin blijft bestaan. Figuur 9 geeft een overzicht van de beoogde verkaveling.

De Zwinstraat is in de Welstandsnota Sluis 2012 ingedeeld in het welstandsniveau ‘historisch’. Dat betekent buiten de reguliere welstandscriteria dat de volgende richtlijnen van toepassing zijn:

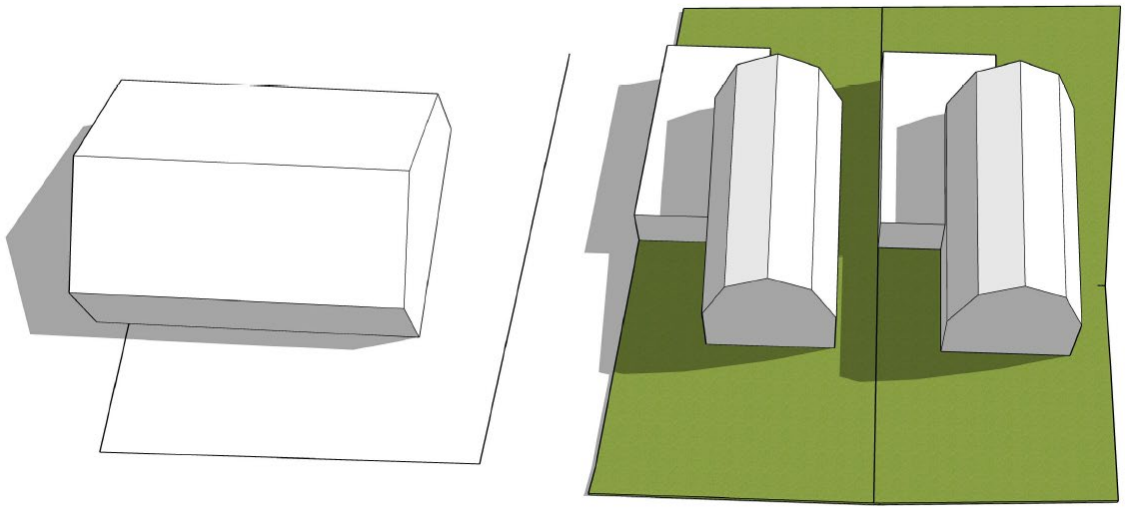
- bouwen in de rooilijn, situering volgens de kenmerken van het gebied;
- geen schaalvergroting; onderscheid handhaven in vorm en materiaalgebruik indien meerdere panden worden samengevoegd tot één geheel;
- éénduidige hoofdvorm, afgestemd op de omgeving, meestal rechthoekige plattegrond afgedekt met een zadeldak van ca. 45°;
- kapvorm van aanbouwen en bijgebouwen bij voorkeur afleiden van hoofdgebouw; platte daken alleen toegestaan als tussenlid;
- dakkapellen aan de straatzijde ontwerpen in de schaal, architectuur en detaillering van de woning en het straatbeeld;



Figuur 9. Beoogde inplanting woningen Zwinstraat Retranchement

- terughoudendheid met het toepassen van dakramen in en zonnecollectoren op het voorgeveldakvlak;
- alleen gemetselde of groene erfafscheidingen toepassen;
- kapvorm, -helling en -richting van het hoofdgebouw afleiden van het straatbeeld;
- voor-, achter en zijgevels ontwerpen in samenhang met totaalbeeld; blinde gevels gericht naar de openbare ruimte zijn niet toegestaan;
- traditionele raamvormen zoals bijvoorbeeld T-vensters, worden afgestemd op de omgeving;
- geen raamroedes toepassen in het glas, bij voorkeur echte roedes; anders geplakt op het glas;
- cataloguswoningen, zeecontainers, prefab units, nissenhutten, dakpanprofielplaten en geglazuurde en geëngobeerde dakpannen zijn niet toegestaan;
- traditioneel materiaalgebruik toepassen: gebakken pannen met gegolfd profiel, baksteen en houten kozijnen; gebakken pan met vaak een sterk gegolfd profiel (zogenaamde Hollandse pan) of een klein vlak profiel met gegolfde aansluiting (Tuile du Nord) of een kruispan; in geval van kunststof kozijnen een profiel toepassen dat is afgeleid van een traditioneel houtprofiel (67 x 114 mm);
- detailleren in overeenstemming met de gekozen bouwstijl (stijlzuiver ontwerpen);
- stimuleren van gebruik van gevelornamenten zoals muurankers, getimmerde goten op gootklossen, speklagen, hanenkammen, rollagen, boogtrommels, tegelwerkversieringen, speciale metselwerkverbanden, daklijsten, deurlijsten, windveren, levensbomen, ingebouwde rolluiken etc.;
- toepassen van historisch verantwoorde kleuren voor het schilderwerk. Grote gevelvlakken, zoals garagedeuren, uitvoeren in een gedekte donkere kleur.

In het bouwplan wordt voldaan aan deze voorwaarden. Er wordt uitgegaan van een eenduidige hoofdvorm een ver terugliggende uitbouw voor de begane grond. Figuur 10 geeft daarvan een beeld.



Figuur 10. Beoogde dakvorm woningen Zwinstraat Retranchement

H3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Ingezet wordt onder meer op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Het plangebied maakt zelf geen deel uit van een gebied dat direct is aangewezen als nationaal ruimtelijk belang. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op dit bestemmingsplan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat een aantal regels met betrekking tot de inhoud van ruimtelijke plannen. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Zeeland gehanteerd. Toepassing van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in. De eerste vraag is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wonen is een stedelijke functie, waarop de ladder in beginsel van toepassing is. Uit jurisprudentie komt echter naar voren dat de toevoeging tot 11 woningen niet opgevat hoeft te worden als een stedelijke ontwikkeling. In dit geval worden 2 nieuwe woningen gebouwd in Retranchement, terwijl er in Nieuwvliet 2 woningen die al wel waren bestemd niet worden gebouwd. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

Dat laat onverlet dat de behoefte aan woningen wel aangetoond dient te worden. De behoefte wordt in dit geval ‘verplaatst’ van Nieuwvliet naar Retranchement binnen hetzelfde marktgebied (kustzone West Zeeuws-Vlaanderen). In de kustzone is sprake van een toenemende marktdruk vanuit tweede woningbezitters met een opdrijvend prijseffect. In Retranchement staan medio oktober 2021 (bron: Funda) slechts 2 woningen te koop en zijn in een tijdsbestek van een jaar 7 woningen verkocht. Binnen de kern bedroeg de verkooptijd gemiddeld minder dan 4 weken. Er is geen sprake van leegstand met verwaarlozing. Toevoeging van 2 woningen op een logische plek in de kern voorziet derhalve in een behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018
Het Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld op 21 september 2018, bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Het plan is integraal, maar ook compact. Het is voor het overgrote deel geen nieuw beleid, maar elementen uit de Kustvisie, Natuurvisie, energietransitie en klimaatadaptatie zijn toegevoegd. Vier grote strategische opgaven staan centraal, te weten

Duurzame en concurrerende economie, Klimaatbestendige en neutrale samenleving, Waardevolle leefomgeving en Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

Zeeland heeft veel kwaliteit te bieden op het gebied van wonen en werken en scoort landelijk gezien positief qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen. De provinciale ambitie is om Zeeland nog gezonder te maken. Een gezond gebied heeft een goede milieukwaliteit (geluid, lucht, veiligheid) en is aantrekkelijk om in te wonen, te ontspannen en te bewegen. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving.

<u>Omgevingsverordening Zeeland</u>
In de Provinciale Omgevingsverordening 2018 is het provinciale beleid vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Belangrijk onderscheid is er gemaakt tussen het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied. Beide plangebieden (Zwinstraat en Cadzandseweg) zijn conform het provinciaal beleid gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied hebben gemeenten grote vrijheid van handelen.

De volgende regel is op dit bestemmingsplan van toepassing voor beide plangebieden:

2.17.1 In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen, worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten.
2.17.4 In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen, worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 50 meter vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde kassen en, primair, vanaf daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop fruitteelt is toegelaten.

> De afstand tot het dichtstbijzijnde agrarisch bouwblok bedraagt meer dan 250 meter. De afstand tot het dichtstbijzijnde kassen of gronden voor fruitteelt bedraagt meer dan 50 meter.

Het plangebied Cadzandseweg wordt verder niet geraakt, het plangebied Zwinstraat wordt verder nog door de volgende regels uit de Provinciale Omgevingsverordening 2018.

Artikel 2.27.1 In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, zoals aangegeven in bijlage 9, met inachtneming van een ingevolge artikel 2.26 vastgestelde wijziging van de begrenzing, wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.

> Op de kaart, behorende bij de Verordening staat de weide direct grenzend aan het plangebied in samenhang met de Wallen van Retranchement aangeduid als bestaande natuur. Het plangebied ligt derhalve binnen de afwegingszone van 100 meter. In de beoogde situatie wordt een natuurlijke overgang van tuin naar natuur voorgesteld (paragraaf 4.6).

2.28.1 In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschappen, landschapselementen, cultuurhistorisch waardevolle boerderijen of cultuurhistorische elementen vermeld in bijlage G en aangegeven in bijlage 12 wordt inzicht gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden, boerderijen of elementen.

> Op de kaart, behorende bij de Verordening staan de wallen van Retranchement inclusief de direct binnen de wallen gelegen weides en de koren-pelmolen in Retranchement aangeduid als waardevolle elementen. De ontwikkeling vindt plaats buiten deze gebieden.

2.29.2 Een bestemmingsplan bevat regels tot behoud van windvang van de in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens. In ieder geval worden in een bestemmingsplan op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 100 meter gerekend vanaf het

middelpunt van de traditionele windmolen geen nieuwe bebouwing en beplanting wordt toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken.
2.29.4 In een bestemmingsplan worden voorts op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen een zekere mate van vrije windvang is gewaarborgd.

Het plangebied bevindt zich op ruim 200 meter van de molen, een waardevolle en maalvaardige standerdmolen. Om de windvang niet onevenredig te beperken is een maximale goot- en nokhoogte in het bestemmingsplan vastgelegd (paragraaf 4.2).

4.12.1 Bij of krachtens verordening of vergunning van het waterschap worden ten aanzien van het onttrekken van grondwater of infiltreren van water ten behoeve van andere doeleinden dan genoemd in artikel 6.4 van de wet, regels of voorschriften gesteld met als doelstelling het tegengaan van nadelige gevolgen voor:

- de kwantitatieve toestand van het grondwater in verdrogingsgevoelige natuurgebieden die zijn aangeduid in bijlage 15;
- een duurzame kwantitatieve toestand van het grondwater in andere gebieden dan bedoeld onder a;
- de kwaliteit van het grondwater, in geval van infiltratie van water.

Volgens bijlage 15 ligt het plangebied Zwinstraat in de toetszone rond verdrogingsgevoelige natuurgebieden. Grondwateronttrekking vindt als gevolg van het initiatief om twee woningen te bouwen niet plaats. Infiltratie vindt alleen plaats vanaf schone dakvlakken en schone verharde oppervlakten. Zie verder paragraaf 4.4.

3.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig verbonden 2021

Het Visiedocument Krachtig Verbonden 2021 is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een “Structuurvisie” zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten.

Om de ontwikkelingslijnen voor dit visiedocument tot stand te brengen binnen de gemeente Sluis zijn integrale afwegingen gemaakt. Enerzijds is de vorige visie Krachtig Verbonden geëvalueerd, zijn de uitgangspunten uit het coalitieakkoord 2019-2022 in beeld gebracht en zijn de ontwikkelingen die op ons af komen geïnventariseerd. Naast de ruimtelijke structuurvisie, de woonvisie, het Wmo-beleidsplan (maatschappelijke ondersteuning) en het gebiedsplan ‘Natuurlijk Vitaal’ zijn de uitgangspunten uit de Zeeuwse Kustvisie, de ambities in het kader van de Toekomstige Zorg en het Aanvalsplan Wonen in het document verwerkt.

De voor de beoogde ontwikkeling relevante onderdelen passeren onderstaand de revue.

Wonen en bouw: wat willen we bereiken?

- Door te focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat, is de bevolkingsdaling afgeremd en de bevolkingsontwikkeling zo mogelijk gestabiliseerd.
- In 2040 is er een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad. Dat wil zeggen: de vraag naar (een bepaald type) woningen is in overeenstemming met het aanbod. Het gaat daarbij om woningen die nodig zijn om ook in de toekomst de inwoners van Sluis passend te kunnen huisvesten (inclusief nieuwe migranten, arbeidskrachten en hun gezinnen). In het passend maken van het aanbod houden we tevens rekening met duurzaamheid, toegankelijkheid en zorggeschiktheid.
- Deeltijdwonen vormt een waardevolle bijdrage aan het woon- en leefmilieu in onze gemeente. De nadelen van deeltijdwonen zijn geëlimineerd.

- In het belang van de leefbaarheid is de bestaande recreatieve verhuur in de kernen ingekaderd en gereguleerd. Daarbij kan per kern sprake zijn van differentiatie. In basis wordt uitbreiding niet toegestaan.
- We willen huistechnologie en domotica inzetten om vroegsignalering, diagnose en zorg op afstand mogelijk te maken en reistijd te besparen, zowel voor de cliënt als voor de hulpverlener. Daarmee leveren we tevens een bijdrage aan het arbeidstekort in de zorg.
- We willen de uitgaven voor vervoersvoorzieningen, woonaanpassingen en hulpmiddelen inperken, onder meer door de woningvoorraad te herstructureren (meer nultredenwoningen, wonen en voorzieningen clusteren)

In de woningmarkt worden twee woningen op korte afstand van het centrum van Retranchement toegevoegd die als nultredenwoning worden ontworpen met een slaap- en badkamer op de begane grond. Deze woningen krijgen zowel de mogelijkheid voor permanente bewoning als voor tweede woning. In Retranchement is bij uitstek gebleken dat hier een gemeenschap is ontstaan waar het onderscheid tussen eerste en tweede woningen – anders dan in andere kernen - is vervaagd. Er worden geen woningen toegevoegd aan de voorraad van de gemeente Sluis, maar er is sprake van een vervanging, omdat tegelijkertijd twee reeds bestemde woningen in Nieuwvliet niet worden gebouwd. De balans op de woningmarkt wordt derhalve niet verstoord en kwalitatief is er sprake van een versterking.

Duurzaamheid en energietransitie: wat willen we bereiken?

- Het belang van duurzaamheid staat meer centraal bij onze beleidsvoornemens. Duurzaamheid dient een plaats te krijgen binnen alle beleidsterreinen.
- We zetten in, waar mogelijk, op besparing van energie. We besparen enerzijds als gemeentelijke organisatie en anderzijds wijzen we burgers en bedrijven op het belang van energiebesparing. Energiebesparing is de eerste stap in de energietransitie. Alles wat bespaard wordt, moet immers niet opgewekt worden.
- Een groter bewustzijn onder burgers over wat de energietransitie inhoudt en wat hun rol, mogelijkheden en uitdagingen daarbij zijn. Burgers die aan de slag willen met de energietransitie willen we stimuleren en mogelijkheden bieden. Ook willen we dat zij goed op de hoogte zijn van alle (on)mogelijkheden.

De te bouwen woningen voldoen aan de eisen vanuit het energiebeleid: gasloos en zoveel mogelijk energieneutraal. Bij de uitwerking in de omgevingsvergunning wordt zo mogelijk in samenspraak met potentiële kopers het energiesysteem verder uitgedacht met de dan voorhanden zijnde mogelijkheden.

Natuur en landschap: wat willen we bereiken?

- Een gebied waar de gevolgen van klimaatverandering zo goed mogelijk opgevangen worden binnen het landschap en waar de overlast minimaal is.
- Een bijdrage leveren aan de instandhouding en versterking van de biodiversiteit, daar waar de gemeente hierop rechtstreeks invloed kan uitoefenen. Daar waar de gemeente indirect een bijdrage kan leveren, vervult ze een faciliterende rol.
- Behoud en versterking van het karakteristieke landschap waarbij een natuurlijk evenwicht zal zijn tussen de mogelijkheden voor activiteiten in het buitengebied en de specifieke kernkwaliteiten.

De kernkwaliteiten van de Wallen van Retranchement met de daarbinnen gelegen weiden, waaraan de ontwikkeling grenst, blijven ongestoord. In overleg met het Zeeuws Landschap wordt de erfscheiding tussen de tuinen van de nieuwe woningen en de weide vormgegeven. Voor de locatie Cadzandseweg wordt de landschappelijke inpassing beter, omdat bij 8 woningen de doorkijken naar het achterliggende buitengebied beter tot hun recht komen dan bij 10 woningen.

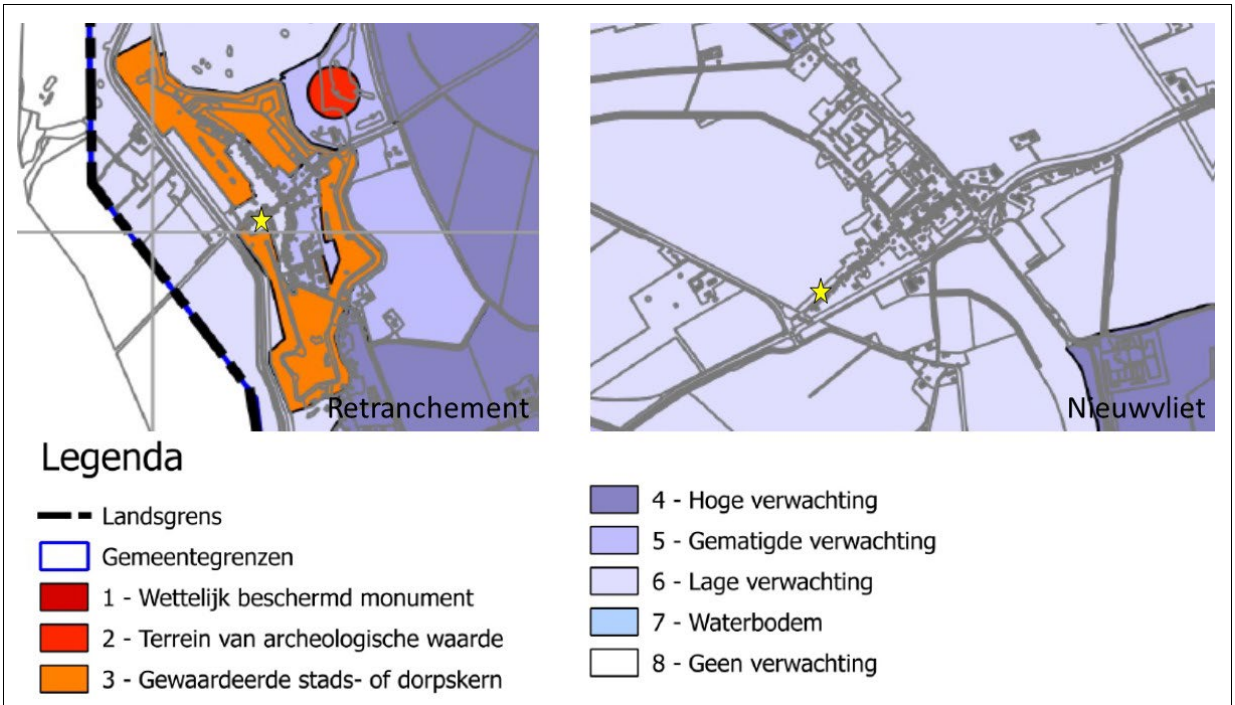
Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past in het gemeentelijk beleid.

H4. Toetsing

4.1 Archeologie

Beleid

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) ‘’een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten. De gemeenteraad van Sluis heeft in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart. Deze is vertaald in het Parapluplan Archeologie, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld.



Figuur 11. Uitsnede archeologische beleidskaart (2017) met gele ster voor plangebieden

De archeologische waarde van het plangebied

Op de archeologische beleidskaart (figuur 11) vallen zowel het plangebied Zwinstraat als het plangebied Cadzandseweg in de zone met een lage archeologische verwachting. Deze zones zijn zowel in oppervlakte als in diepte volledig vrijgesteld voor archeologisch onderzoek. Een dubbelbestemming Waarde-Archeologie is voor deze zones dan ook niet opgenomen in de Regels van het Parapluplan archeologie Sluis en hoeft dan ook niet in dit bestemmingsplan te worden opgenomen. Bij graafwerkzaamheden moeten eventuele vondsten sowieso gemeld worden. De gemeente voorziet in een Plan van Aanpak Toevalsvondsten.

Conclusie

Een archeologisch onderzoek is in het onderhavige geval niet noodzakelijk. Er is geen sprake van een dubbelbestemming Waarde Archeologie.

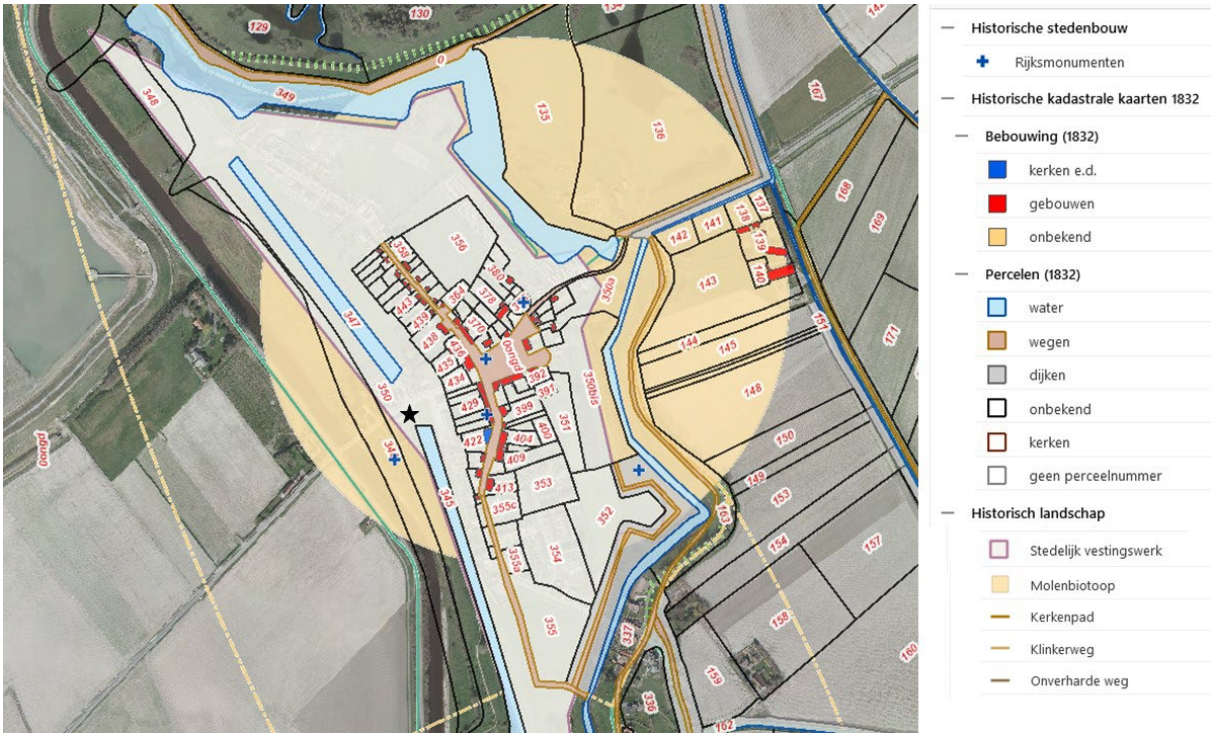
4.2 Cultuurhistorie

Beleid

Vanaf 1 januari 2012 dient cultuurhistorie meegewogen te worden tijdens nieuwe ontwikkelingen. Belangrijke doelen waren en zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. In 2016 zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld in de Erfgoedwet. Daarin staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en te behouden.

De bescherming is gestoeld op drie pijlers:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening. Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen.
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving. Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud van historische gebouwen en terreinen.



Figuur 12. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Retranchement (Provincie Zeeland, 2021) met zwarte ster plangebied

In 2013 heeft de gemeente Sluis de Erfgoedvisie vastgesteld. De betekenis van het cultuurhistorisch erfgoed voor de gemeente Sluis is samen te vatten in de volgende statements:

1. Mensen hechten veel waarde aan het behoud van cultuurhistorisch erfgoed.
2. De aanwezigheid van cultuurhistorisch erfgoed draagt in positieve zin bij aan de vestigingsfactor.
3. Cultuurhistorisch erfgoed is van groot belang voor het toerisme en toerisme is de motor van de lokale economie.
4. Monumenten en andere objecten van het cultuurhistorisch erfgoed zijn overblijfselen uit het verleden en tonen iets van de cultuur van vorige generaties.

5. Het bodemarchief vormt voor het grootste deel van ons verleden de enige bron van geschiedschrijving.
6. Historische landschapsstructuren en -elementen zijn de zichtbare overblijfselen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

De cultuurhistorische waarde van het plangebied

Om inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een plangebied heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld. Daaruit blijkt dat er op de percelen in Nieuwvliet geen cultuurhistorische relevantie ligt. Voor de Zwinstraat in Retranchement kunnen de volgende cultuurhistorische relevante aanwijzingen worden afgeleid (figuur 12):

- Het plangebied ligt in de kern van Retranchement dat is aangemerkt als stedelijk vestingwerk. Het kenmerkende deel van het stedelijk vestingwerk is gearceerd met een witte ondergrondkleur;
- Het plangebied ligt niet in het al in 1832 verkavelde en bewoonde deel van het stedelijk vestingwerk;
- In de kern zijn diverse historisch waardevolle gebouwen aanwezig, maar het plangebied speelt daarin geen rol van betekenis.
- De molen van Retranchement met bijbehorende molenbiotoop is op de provinciale kaart weergegeven. Het plangebied ligt in deze molenbiotoop (gele cirkel).

Molenbiotoop

Op ruim 200 meter afstand staat de open standerdmolen van Retranchement. Deze molen heeft voor zover bekend nooit een naam gehad. De huidige molen is na de storm van 1717 circa 70 meter noordwestelijk van de oorspronkelijke plek herbouwd. De molen overleefde de Tweede Wereldoorlog zij het zeer beschadigd. Direct na de oorlog is de molen hersteld en weer in gebruik genomen. In 1977 is de molen door de gemeente Sluis overgenomen. Na een grondige opknapbeurt in 1982 is in 2002 de molen zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat hersteld

De molen van Retranchement is een van de weinige molens met een houten hoepelvang; deze vang is bovendien de enige historische, omdat andere hoepelvangen reconstructies zijn. De kast van de molen is steenrood geverfd en wit afgebiesd. De voorzijde en de kap zijn gedekt met schaliën. De molen wordt thans nog op vrijwillige basis af en toe gebruikt voor het malen van graan.

Om de maximale toelaatbare obstakelhoogte te berekenen wordt normaliter de volgende formule toegepast (uit: Handleiding Molenbiotoop; vereniging De Hollandsche Molen): H=x/n+c*z. Hierin is x de afstand van de molen tot het plangebied, n een constante die verschilt afhankelijk van het type gebied, c een constante die normaliter op 0,2 gesteld wordt en is z de askophoogte van de molen ten opzichte van het maaiveld. In dit geval is sprake van grotendeels bebouwd gebied, zodat de constante n op 50 wordt gesteld. De askophoogte van de molen ligt op 13 meter. Hantering van de formule levert dan op 200 meter afstand een maximale hoogte op van afgerond 6,60 meter.

Conclusie

Er wordt een maximale bouwhoogte van 6,60 meter in dit bestemmingsplan verankerd. De beoogde bebouwing voldoet aan deze hoogte. Daarmee wordt door de bouw van de woningen op deze locatie de windvang van de molen zeker niet verslechterd. Cultuurhistorie vormt geen belemmering.

4.3 Bodem

Beleid
Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit zeker niet mag verslechteren. Ook verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functie-wijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie.

De bodemkwaliteit van het plangebied Cadzandseweg
De geschiktheid van de bodem voor de ontwikkeling van de kavels aan de Cadzandseweg is aangetoond in het bestemmingsplan in 2016. Met dit bestemmingsplan worden twee woningen minder gebouwd, maar voor de bodemkwaliteit zijn er geen consequenties.

De bodemkwaliteit van het plangebied Zwinstraat
Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt het plangebied Zwinstraat in de zone “Woonwijk < 1940, hetgeen duidt op een relatief grote kans op verontreiniging. Van 1967 tot 2005 heeft ter plaatse een tankstation gefunctioneerd. In 2007 is de locatie gesaneerd. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen noemenswaardige verontreinigingen gevonden zijn. Het bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 1. Na die tijd is de locatie ingezaaid met gras en hebben er geen bodembedreigende activiteiten meer plaatsgevonden. Derhalve zijn de resultaten van het bodemonderzoek nog steeds geldig.

Conclusie
Op grond van de positieve resultaten van het eerder uitgevoerde bodemonderzoek vormt het aspect bodem geen belemmering.

4.4 Water

Waterbeleid
Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Het landelijk waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan. Dit plan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon zoet water en diverse vormen van gebruik van water.

Het Waterschap Scheldestromen is de waterbeheerder voor het plangebied. Ten aanzien van (her)ontwikkelingen voert het waterschap het beleid 'waterneutraal bouwen'. Elke ontwikkeling dient in, of in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie voldoende waterbergingscapaciteit te realiseren. Hierbij moet er voldoende bergingscapaciteit zijn om een situatie met een herhalingstijd van 100 jaar te kunnen verwerken. Als uitgangspunt wordt hierbij een 10 dagen durende bui met een totale neerslag van 147 mm gehanteerd. Bij een afvoer naar het regionale watersysteem volgens de afvoernorm van het waterschap maximaal 10 mm/24 uur dient er een bergingscapaciteit van 75 mm op het afvoerend oppervlak te worden gerealiseerd. Het watervlak zelf telt hierbij ook mee als afvoerend oppervlak.

Ten aanzien van de waterkwaliteit is het beleid van het waterschap er op gericht om schoon water zoveel mogelijk in het gebied te houden en niet via de riolering naar een afvalwaterzuivering af te voeren. De beslisboom voor afkoppelen geeft aan hoe met het afkoppelen van verhard oppervlak

van de riolering moet worden omgegaan. Hierbij dient eerst afgewogen te worden of het regenwater hergebruikt kan worden, zo niet dan dient infiltratie overwogen te worden.

Plangebied Cadzandseweg
In het plangebied Cadzandseweg verandert de wateropgave niet of nauwelijks. Alleen het aantal aansluiting op de gemeentelijke riolering vermindert met twee.

Plangebied Zwinstraat
Er is geen open water in het plangebied Zwinstraat. Infiltratie van grondwater is niet aan de orde. Het plangebied is nu met gras ingezaaid. Door de bebouwing en verharding (terras en parkeren) neemt de verharding in het plangebied toe. In de beoogde ontwikkeling ontstaan twee kavels van circa 340 m² met een gebouw van 120 m², een terras van 25 m² en twee parkeerplaatsen aan de weg (25 m²), totaal 170 m² ofwel een verhardingspercentage van 50%. De extra verharding in het plangebied wordt dan ook ingeschat op 345 m² (50% van 690 m²). De bergingsopgave bedraagt dan 25,87 m³.

Aan deze bergingsopgave kan worden voldaan door water te hergebruiken voor toiletspoeling en wasmachine (naar Vlaams voorbeeld), door op het plat dak een groen dak aan te leggen en voor het restant van de benodigde berging bijvoorbeeld op de achterste perceelsgrens (de grens naar het achterliggende landschapsgebied) een langwerpige wadi te realiseren. Het perceel ligt al in een licht afschot vanaf de Zwinstraat naar het achtergelegen landschapsgebied. In overleg met het Zeeuws Landschap kan gekozen worden voor een steile kant aan de zijde van de tuinen en een flauwe kant aan de zijde van het landschapsgebied. De wadi vormt dan ook een duidelijke perceelscheiding. Een andere optie voor het restant van de berging is om vijvers in de ruime voortuinen te voorzien. De exacte wijze van waterberging wordt bij de omgevingsvergunning voor het bouwen uitgewerkt.

Het hemelwater dat op het perceel valt (met uitzondering van de parkeerplaatsen die direct aan de openbare ruimte gekoppeld zijn) wordt volledig afgekoppeld en op het perceel geborgen. Schone oppervlakten worden daarmee afgekoppeld, zodat er geen effect is op het naastgelegen natuurgebied en de kwaliteit van het grondwater. Aan de vereisten van provinciaal beleid (artikel 4.12.1 Omgevingsverordening) wordt voldaan.

Voor het vuilwater krijgt elke woning een aansluiting op het gemeentelijk riool dat onder de Zwinstraat ligt.

Conclusie
In bijlage 2 is de watertoetstabel ingevuld. Aan het waterschap is wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure.

4.5 Verkeer en parkeren

Beleid
Het beleid rondom verkeer en parkeren in de gemeente Sluis is vastgelegd in de nota ‘Krachtig verbonden’. Voor verkeer is opgenomen dat de infrastructuur, met uitzondering van de lijnen naar de kust, voldoet. Dit wordt grotendeels bevestigd in ‘Een veilig Sluis, Verkeersveiligheidsplan gemeente Sluis 2018-2025’. Voor parkeren is het ‘beleid parkeernormen’ en de ‘parapluherziening parkeren gemeente Sluis’ vastgesteld. Daarin zijn voor allerhande functies parkeernormen opgenomen, waaraan de gemeente Sluis toetst. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Verkeer van en naar het plangebied
De afwikkeling van autoverkeer van en naar het plangebied Zwinstraat vindt plaats via de Molenstraat naar Retranchement en van daar uit naar de Potjes, waar de provinciale weg van Breskens naar Sluis bereikt wordt. De afwikkeling van het autoverkeer van en naar het plangebied Cadzandseweg verloopt via de aansluiting Sint Jansdijk op de provinciale weg van Breskens naar Sluis.

De verkeersgeneratie kan afgeleid worden uit de kentallen van het CROW (publicatie 381, december 2018). De gehanteerde stedelijkheidsgraad is niet stedelijk en het gehanteerde woonmilieutype is buitengebied. Voor vrijstaande en twee- onder een kapwoningen wordt gerekend met 8 verkeersbewegingen per etmaal. Van en naar het plangebied Cadzandseweg komen derhalve 16 bewegingen minder, van en naar het plangebied Zwinstraat 16 bewegingen meer. Deze zeer beperkte af- en toename op het wegennet kan eenvoudig afgewikkeld worden.

Parkeren
Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. In het beleid parkeernormen is een gebiedsindeling opgenomen, waarbij beide plangebieden in de bebouwde kom liggen. De norm voor het parkeren bij vrijstaande koophuizen ligt op 2,3 met een bandbreedte van 0,4. In beide gevallen is de eis om 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te realiseren. Deze eis is ook als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in dit bestemmingsplan. In beide gevallen wordt conform het vastgestelde parkeernormenbeleid het bezoekersaandeel opgevangen in het aangrenzende openbaar gebied.

Conclusie
Verkeer en parkeren is op voorhand afdoende georganiseerd en vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.6 Ecologie

Natura 2000
De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Westerschelde & Saeftinghe en Zwin & Kievittepolder. De afstand bedraagt minimaal 450 meter (tussen plangebied Zwinstraat en Zwom & Kievittepolder). Gezien de grote afstand van de natuurgebieden tot het plangebied en de zeer beperkte impact van de ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling geen directe invloed heeft op de genoemde natuurgebieden. Alleen externe werking door stikstof-depositie (door de lucht) zou op die afstand aan de orde kunnen zijn. Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemming-verlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Bij de aanvraag voor een omgevings-vergunning voor het bouwen dient aangetoond te worden dat er geen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

In dit geval komt extra stikstofuitstoot voort uit verkeersbewegingen en bouwwerkzaamheden. De woningen worden gasloos gebouwd, zodat er geen sprake kan zijn van stikstofdepositie door ruimteverwarming. Het aantal motorvoertuigbewegingen is in paragraaf 4.5 geraamd op 16 per etmaal in de gebruikssituatie Zwinstraat. Ten opzichte van de planologische situatie neemt het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar de Cadzandseweg af, maar ten opzichte van de huidige fysieke locatie blijft die gelijk.

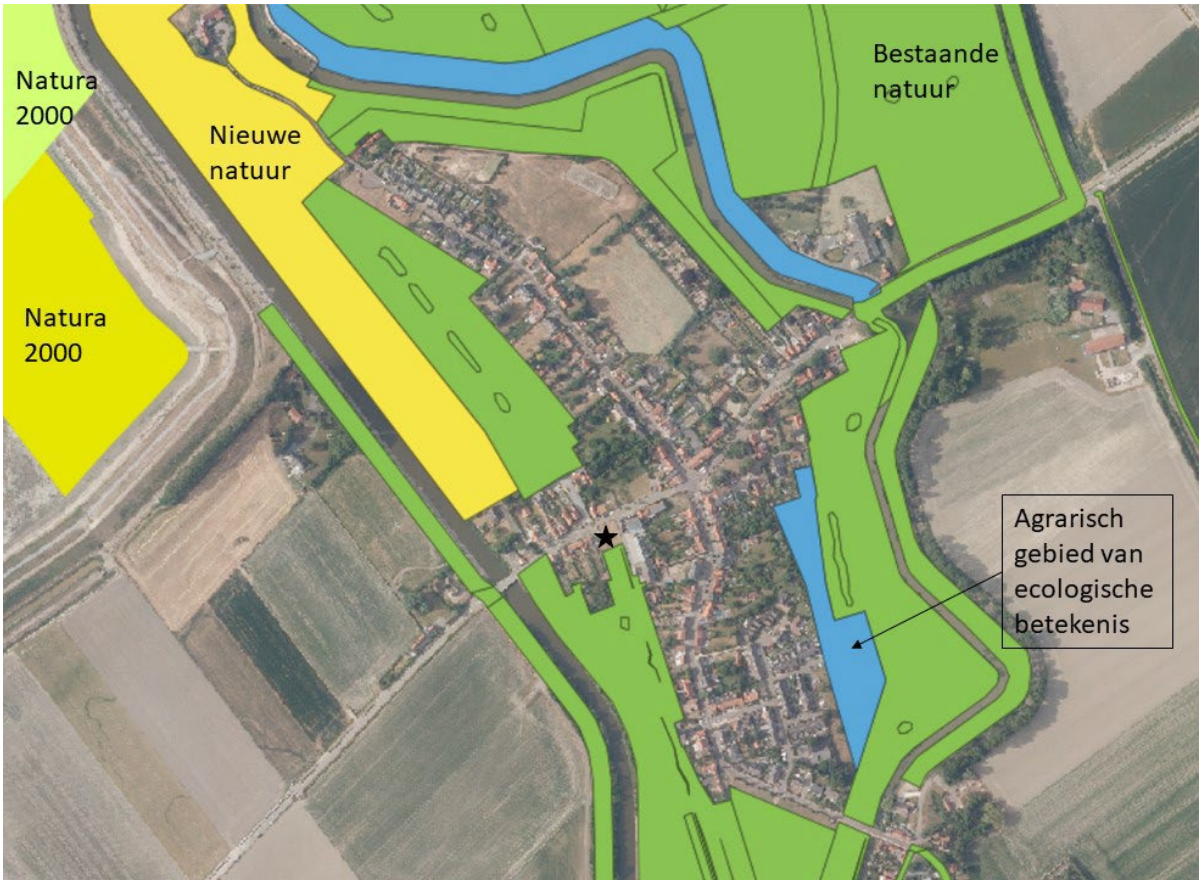
Er is dan ook een Aeriusberekening gemaakt (bijlage 3) uitgaande van 16 motorvoertuigbewegingen per etmaal tussen het plangebied Zwinstraat en de locatie waar het verkeer opgaat in het heersende

verkeersbeeld. Dit is in dit geval de locatie de Potjes. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Voor de bouw van de nieuwe woningen worden tijdelijk bouwwerkzaamheden verricht die leiden tot een tijdelijke toename van stikstofuitstoot door vervoer van en naar de bouwlocatie en door het gebruik van materieel op de bouwlocatie. De bouwwerkzaamheden duren zeker minder dan twee jaar, zodat er sprake is van een tijdelijk effect. Op grond van de Wet tot wijziging van de Wet natuurbescherming en de Omgevingswet (stikstofreductie en natuurverbetering) mag de stikstofuitstoot in de realisatiefase van het project achterwege gelaten worden.

NatuurNetwerk Zeeland

Het plangebied Cadzandseweg ligt op grote afstand van het NatuurNetwerk. Het aantal woningen daar wordt verminderd, maar de omvang van het plangebied blijft gelijk, zodat er geen effecten kunnen zijn op natuurwaarden. Het plangebied Zwinstraat grenst direct aan het NatuurNetwerk Zeeland. In figuur 13 is zichtbaar dat de Wallen van Retranchement als bestaande of nieuwe natuur en voor een klein deel als agrarisch gebied van ecologische betekenis zijn aangeduid. Het plangebied is gelegen binnen de afwegingszone natuurgebieden zoals aangegeven in de Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018. In de verordening is opgenomen dat in deze situaties een beschrijving moet worden gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en aannemelijk worden gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.



Figuur 13. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Retranchement (Provincie Zeeland, 2021) met zwarte ster plangebied

Het wallencomplex Retranchement (27 ha) is nu een aaneenschakeling van kleine landschaps-elementen. Dijken, weitjes, meidoornhagen, knotbomen, hoogstamfruit en drinkputten liggen verspreid over het gebied. Voor de Wallen van Retranchement is in het Natuurbeheerplan Zeeland het beheertype Bloemdijk van kracht. Grazers houden het gebied open, soms aangevuld met maaibeheer. Het Zeeuwse Landschap onderhoudt ook heggen en knotbomen in het gebied. Het gebied herbergt onder meer de boomkikker, felgekleurde libellen langs de kruidenrijke oevers, graafbijen en -wespen in zandige stijlkantjes en zangvogels broedend in de meidoornhagen en de steenuil in de oude knotbomen. Befaamd zijn de Wallen van Retranchement als groeiplaats van vier kleine, zeldzame klavertjes: kleine rupsklaver, ruwe klaver, gestreepte klaver en onderaardse klaver groeien op de droge zonnige dijkhellingen. Deze soorten houden van korte vegetatie en daar zorgen de grazende koeien voor.

Het plangebied grenst aan een uiteinde van de Wallen van Retranchement. Aan de oostkant is parkeerruimte aan de insteekweg, waardoor de belasting op dit uiteinde al groter is dan elders. De overgang naar het plangebied is nu abrupt naar een volledig gemaaid gazon. De gedachte is om de overgang vorm te geven met behulp van een wadi en zo een natuurlijke overgang te creëren naar de bestaande natuur. Er wordt daartoe een natuurlijk klein landschapselement toegevoegd. De twee woningen staan in de lijn van de bebouwing langs de Zwinstraat. Bestaande waarden worden niet aangetast; daartoe wordt aan de achterzijde direct licht vanuit de woningen naar de natuur vermeden.

Flora en fauna

In het plangebied Cadzandseweg is in het bestemmingsplan in 2016 reeds geconcludeerd dat er geen beschermde soorten in het geding kunnen zijn met uitzondering van wellicht enkele soorten waarvoor een algemene vrijstelling geldt. Door twee woningen minder te bouwen, verandert deze situatie niet.

In het plangebied Zwinstraat is na de ontmanteling van het benzineverkooppunt en de sanering van de tanks, het perceel bewust ingezaaid met raaigras zonder enige ecologische waarde. Er staan geen opstallen meer en er staan geen bomen die voor enige beschermde diersoort een relevante foerageer- of verblijfslocatie zou kunnen zijn. In het plangebied kunnen kleine zoogdieren aanwezig zijn. Het betreft hier dan algemene soorten muizen en mol. Overige beschermde natuurwaarden zijn niet te verwachten.

In de Wet natuurbescherming staat ook het principe van 'zorgvuldig handelen' beschreven. Dit is gericht op het voorkomen van onnodige slachtoffers (ook al geldt voor deze soorten een vrijstelling). Uit het oogpunt van zorgvuldig handelen is het wenselijk om voorafgaande aan de feitelijke ingreep de grasvegetatie, waar ingrepen zullen plaatsvinden, (frequent) kort te blijven maaien en het maaisel af te voeren. Hierdoor blijft het gebied ongeschikt als leefgebied voor kleine zoogdieren. De kans op het onbewust doden van deze toch (algemene) dieren is daardoor duidelijk geringer en hiermee kan worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen.

Conclusie

Het plan heeft geen significant nadelig effect op Natura 2000 gebieden of het Natuur Netwerk Zeeland. Er is geen sprake van een significant nadelig effect op beschermde soorten. Ecologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.7 Milieuzonering

Beleid
Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Milieuzonering wordt veelal afgewogen met behulp van de uitgave Bedrijven en milieuzonering. Aan elke bedrijfsactiviteit is een minimaal aan te houden afstand gekoppeld.

Toepassing op het plangebied
In het plangebied Cadzandsweg worden twee woningen minder gerealiseerd. De afstanden tussen woningen en bedrijfsmatige functies en daarmee de potentiële milieuhinder blijft gelijk.

In het plangebied Zwinstraat worden twee woningen toegevoegd. Tegelijkertijd wordt de planologische beperking voor omliggende woningen dat ter plaatse een benzineverkooppunt kan worden gerealiseerd opgeheven.

Adres	Bestemming	Minimaal	Feitelijk	Huidige activiteit
Zwinstraat 8	Detailhandel	10 / 0	17	Antiek- en curiosawinkel
Zwinstraat ong.	Gemengd	10 / 0	20	-
Zwinstraat 3	Horeca (tm 2b)	10 / 0	6	Restaurant-rotisserie
Zwinstraat 1	Gemengd	10 / 0	26	Boutique-appartementen
Zwinstraat 5	Bedrijf	30 / 10	6 / 12	Industrieel ontwerp
Zwinstraat 7	Bedrijf	30 / 10	27	-
Zwinstraat 26	Bedrijf (nuts)	30 / 10	77	Transformatorhuis

Figuur 14. Bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving van het plangebied Zwinstraat

De bedrijfsmatige activiteiten die zich in de directe omgeving bevinden, zijn weergegeven in figuur 14. Daarbij is zowel de huidige (feitelijke) activiteit als de bestemming (de planologisch mogelijke activiteit) weergegeven. In de uitgave Bedrijven en milieuzonering wordt aan elke planologisch mogelijke activiteit een minimaal aan te houden afstand gekoppeld. Deze afstand geldt voor een rustige woonwijk. Er is op grond van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering echter sprake van een gemengd gebied. In figuur 13 zijn de minimaal aan te houden afstanden opgenomen van een situatie in een rustige woonwijk en in een gemengd gebied.

Onder een gemengd gebied wordt in de uitgave Bedrijven en milieuzonering onder meer ‘een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten’ gezien. Daarvan is de Zwinstraat bij uitstek een voorbeeld, gelet op het feit dat tussen de Markt en de brug over een afstand van minder dan 200 meter de volgende functies aan de Zwinstraat gevestigd zijn: winkel, cafetaria, hotel, tot voor kort benzinepomp en grondgebonden woningen. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind. Omdat externe veiligheid geen rol speelt bij de activiteiten als opgenomen in figuur 14, mag gerekend worden met de afstand van gemengd gebied.

De afstanden dienen gemeten te worden vanaf de uiterste plek waar bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgeoefend en de uiterste plek waar vergunningvrij bijgebouwen bij woningen kunnen worden gebouwd. Gemeten is derhalve van de grens van het plangebied, met uitzondering van de zone aan de Zwinstraat, waar voor de voorgevel geen bebouwing is toegestaan. Gemeten is in eerste instantie tot aan de grens van de bedrijfsmatige bestemming. Dan blijkt uit figuur 14 dat al aan alle minimale afstanden wordt voldaan op Zwinstraat 5 na. Daar dient een afstand van 10 meter (gemengd gebied) aangehouden te worden, terwijl de afstand tot de bedrijfsbestemming circa 6 meter is. Het bouwvlak waar het bedrijf zijn activiteiten mag ondernemen ligt evenwel op 12 meter.

Volgens de regels is voor de voorgevel opslag mogelijk, zolang de afstand tot de rand van de openbare weg minimaal 10 meter is. Dat is hier niet het geval. Per saldo mogen er in de zone voor het bouwvlak geen bedrijfsactiviteiten ondernomen worden die hinder veroorzaken. Het bouwvlak vormt daarmee de maatgevende zone. De kleinste afstand van het plangebied tot het bouwvlak is 12 meter, hetgeen meer is dan de minimaal aan te houden afstand van 10 meter.

Conclusie
Milieuzonering vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.8 Geluid

Beleid
Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelige objecten.

Toepassing op het plangebied
In het plangebied Cadzandsweg worden twee woningen minder gerealiseerd. Er is derhalve geen sprake van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Onderzoek is niet nodig.

In het plangebied Zwinstraat worden twee woningen toegevoegd. Er is geen sprake van industrie of spoorwegen in de omgeving. De nieuwe woningen liggen aan een weg met een snelheidsregime van 30 kilometer per uur. In de omgeving (op een afstand van 100 meter) ligt de komgrens, vanaf waar een snelheidsregime van 60 kilometer per uur geldt. De verkeersintensiteiten op de omliggende wegen zijn echter dermate laag, dat met zekerheid gesteld kan worden dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldoet.

Conclusie
Geluid vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleid
In de ‘Wet luchtkwaliteit’ (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:
1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. Een project leidt – al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Toepassing op het plangebied

Uit raadpleging van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (RIVM) blijkt dat de concentraties van de relevante stoffen NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ver onder de grenswaarden zitten. Gebruik makend van de NIBM-tool blijkt dat het project niet “in betekenende mate” bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in de buitenlucht . Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	16
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,01
	PM_{10} in µg/m^3	0,00
Grens voor “Niet In Betekenende Mate” in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie
Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.10 Externe veiligheid

Beleid
Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Voor bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is". Voor transport is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang, samen met het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Hierin is het basisnet van hoofd(vaar/spoor) wegen vastgelegd waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing op onder andere aardgastransportleidingen.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen gelden bovenstaande kaders om veiligheidsafstanden tussen risicobronnen en personen of (beperkt) kwetsbare objecten te bepalen en daarmee het veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. De te hanteren afstanden worden gebaseerd op het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die zich continu onbeschermd op een zekere afstand van de risicovolle activiteit bevindt, komt te overlijden als gevolg van die activiteit. De wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-6}. Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar dat een groep mensen van een zekere omvang (10, 100 of 1.000 mensen) binnen het invloedsgebied tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hiermee is het een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in het geval dat er zich een ramp voordoet. Het groepsrisico wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (gelijktijdig) overlijden. Ten aanzien van het groepsrisico bestaat er voor gemeenten een verantwoordingsplicht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten staan gedefinieerd in Bevi artikel 1. Woningen vallen daaronder.

Toepassing op het plangebied
In het plangebied Cadzandsweg worden twee woningen minder gerealiseerd. Er is derhalve geen sprake van nieuwe kwetsbare objecten. Onderzoek is niet nodig.

In het plangebied Zwinstraat worden twee woningen toegevoegd. Uit de risicokaart blijkt dat er geen transportlijnen of buisleidingen in de omgeving zijn. De dichtstbijzijnde inrichting met een veiligheidsrisico ligt op meer dan een kilometer.

Conclusie
Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.11 M.e.r.-plicht

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Sinds 7 juli 2017 zijn gemeenten verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER). Het besluit behoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan. Mede op basis van de bevindingen in dit hoofdstuk kan geconcludeerd worden dat er geen passende beoordeling en geen MER behoeft te worden opgesteld. De gemeenteraad van Sluis heeft daarenboven op 21 juni 2018 besloten dat voor ontwikkelingen met minder dan 12 woningen geen m.e.r.-beoordelingsplicht bestaat.

H5. Juridische vormgeving

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:
- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregel, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:
- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel behoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.2 Gehanteerde bestemmingen

Inleidende regels (hoofdstuk 1)
Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)
In het plangebied is één hoofdbestemming van toepassing, te weten Wonen. De bestemming is gebaseerd op in de gemeente Sluis gangbare bestemmingen.

Algemene regels (hoofdstuk 3)
In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 4 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in geval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. De artikelen 5 tot en met 8 bieden duidelijkheid over de bestaande maten en het gebruik, alsmede de ruimte voor afwijking en wijziging.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)
In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 9 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 10 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als ‘Zwinstraat 11 Retranchement en Cadzandseweg Nieuwvliet’.

H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld.

6.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

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

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur,

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

De uitvoering en voortgang van de handhaving wordt jaarlijks vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk wordt vastgesteld.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegezonden aan de provincie en het waterschap.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd.

BESTEMMINGSPLAN ZWINSTRAAT 11 RETRANCHEMENT EN CADZANDSEWEG NIEUWVLIET

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1. Bodemonderzoek

mbs
Moerdijk Bodemsanering B.V.

Verkennend bodemonderzoek
Tankstation Zwinstraat 11
Retranchement

mbs
Moerdijk Bodemsanering B.V.

Rapport : Verkennend bodemonderzoek
Tankstation Zwinstraat 11
Retranchement

Kenmerk : 519.23.071.r1

Opdrachtgever : Wubben Tank- en Bodemsanering B.V.
Zomerlandseweg 3
3274 LX Heinenoord

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

26 november 2007

Auteur: S.A.C. Schrauwen

Gecontr. : B.N.J. Guiting

MOERDIJK BODEMSANERING B.V.

Noordhoek 32a
4759 AA Noordhoek
tel. 0168 - 403 996
fax. 0168 - 403 995

mbs
Moerdijk Bodemsanering B.V.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 1

2 VOORONDERZOEK 2

2.1 Achtergrond-informatie 2

2.2 Bodemopbouw en geohydrologie 3

2.3 Hypothese 3

3 VELDWERK 4

3.1 Uitvoering van het veldwerk 4

3.2 Resultaten van het veldwerk 4

3.3 Afwijkende bodemkenmerken 5

4 CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK 6

4.1 Uitvoering van het chemisch-analytisch onderzoek 6

4.2 Toetsingscriteria 7

4.3 Interpretatie analyseresultaten 8

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 10

6 VERANTWOORDING 11

BIJLAGEN

1. Situatieschets met geplaatste boringen
2. Boorprofielen
3. Analyseresultaten en toetsingstabellen

1. INLEIDING

In opdracht van Wubben Tank- en Bodemsanering B.V. heeft Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het tankstation aan de Zwinstraat 11 te Retranchement.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de sluiting van het tankstation.

Doel van dit bodemonderzoek is de bodemkwaliteit ter plaatse te bepalen en mogelijke verontreinigingen in de grond en het grondwater te signaleren.
Hiertoe is de kwaliteit van zowel de grond als het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een beperkt aantal boringen is verricht en een aantal grond(meng)monsters en grondwatermonsters chemisch-analytisch is onderzocht.

Als uitgangspunt voor de onderzoeksstrategie is de werkwijze conform de NEN 5740 "Bodem-Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek" gehanteerd.

In de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de locatiegegevens, de verrichte veldwerkzaamheden, het chemisch-analytisch onderzoek en de resultaten van het uitgevoerde onderzoek. Tot slot worden de verzamelde gegevens over de grond- en grondwaterkwaliteit getoetst aan de huidige richtlijnen en worden er aanbevelingen geformuleerd.

Moerdijk Bodemsanering B.V. is in het bezit van het 'Procescertificaat veldwerk bij milieuhygienisch bodemonderzoek' conform de SIKB BRL 2000. Het veldwerk is derhalve verricht op basis van de richtlijnen in het VKB-protocol 2001. De grondwaterbemonstering is verricht op basis van de richtlijnen in het VKB-protocol 2002.

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

2. VOORONDERZOEK

2.1 Achtergrond-informatie

Alvorens het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd is een vooronderzoek verricht conform de NVN 5725-norm. Middels een dergelijk "historisch" onderzoek is bepaald of er in het verleden mogelijk "bodembedreigende" activiteiten zijn ontplooid.

Het vooronderzoek is verricht in het archief van de gemeente Sluis, middels interviews met de eigenaar/-gebruiker/omwonenden en middels een locatie-inspectie.

Huidige situatie

De locatie is gelegen aan de Zwinstraat 11 te Retranchement, aan de rand van de dorpskern. Ter plaatse bevindt zich een tankstation met een pompeiland met drie ondergrondse brandstoftanks. Het pompeiland is voorzien van een vloeistofdichte verharding. De brandstof wordt opgeslagen in de volgende ondergrondse tanks; euro loodvrij (20 m3), diesel (15 m3) en superbenzine (12 m3). Nabij de ondergrondse tanks staat een opslagtank voor LPG (20 m3). De vulpunten bevinden zich ten noordoosten van de ondergrondse tanks, de ontluchtingspunten bevinden zich naast de tanks. Aan de straatzijde, nabij het pompeiland, ligt een olie-/ benzine afscheider met slibvangput.

In bijlage 1 is een situatieschets opgenomen.

Locatie-inspectie

Tijdens de locatie-inspectie zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Historie

Ter plaatse is sinds circa 1967 een tankstation aanwezig. Daarvoor was het terrein onbebouwd. Rond 1988-1990 is de gehele tankinstallatie vernieuwd. De ondergrondse tanks zijn nagenoeg op dezelfde plaats gelegd. De vulpunten zijn indertijd wel verplaatst. Ten noordwesten van de kiosk is in mei 2000 een ondergrondse tank voor de opslag van superbenzine (10 m3) gereinigd en daarna verwijderd. Hiervoor is een KIWA-certificaat afgegeven.

Uitgevoerde onderzoeken

In november 1992 is op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Ingenieursbureau Oranjewoud (rapportnummer 1601-36503, d.d. februari 1993). Uit dit onderzoek blijkt dat er in de grond en het freatisch grondwater geen verontreiniging is aangetoond.

Nabij de ondergrondse tanks is door KIWA Inspectie B.V. de afgelopen jaren diverse malen een grondwatermonitoring uitgevoerd. Hierbij zijn in het grondwater geen verontreinigingen aangetoond.

2.2 Bodemopbouw en geohydrologie

Het onderzoeksterrein heeft een globale hoogteligging van circa 1 meter + NAP.

De onderstaande gegevens zijn vastgelegd in de Grondwaterkaart van Nederland (kaartblad 53 Oost).

De globale bodemopbouw is als volgt (m-mv):

0-28	watervoerend pakket	slibhoudend middelfijn zand tot uiterst fijn zand met Schelpen, zandige klei
28-87	slecht doorlatende basis	afwisselend leem- en kleilagen

De grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket is zuidwestelijk gericht. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

2.3 Hypothese

Als uitgangspunt voor de onderzoeksstrategie zal de NEN 5740 "Bodem - Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek" gehanteerd worden. Het bodemonderzoek heeft een zogenaamd retrospectief karakter, dit wil zeggen dat het onderzoek primair gericht is op reeds opgetreden (bodem)-verontreiniging.

Het onderzoek richt zich in hoofdzaak op de huidige tankstationsactiviteiten. De afbakening van het onderzoek betreft het in bijlage 1 aangegeven terrein. Op basis van de hierboven weergegeven informatie wordt de volgende hypothese met bijbehorende onderzoeksstrategie toegepast:

De locatie wordt beschouwd als verdacht ten aanzien van minerale olie en btexn in grond en grondwater. De volgende verdachte deellocaties zijn te onderscheiden :
- het pompeiland met de olie-/ benzine afscheider (obas),
- de vulpunten
- de ondergrondse tanklocaties met ontluchtingen en leidingwerk,
- de voormalige vulpunten.

3. VELDWERK

3.1 Uitvoering van het veldwerk

Conform de NEN 5740 zijn de volgende veldwerkzaamheden verricht:

- 6 boringen (107 en 109 t/m 113) tot minimaal 0,5 meter minus maaiveld (m-mv) rondom de vloeistofdichte vloer van het pompeiland;
- 1 boring (108) tot 4,0 m -mv is naast de obas uitgevoerd en is tevens afgewerkt met peilbuis;

- 1 boring (101) tot 1,0 m-mv nabij de vulpunten en 1 boring nabij de voormalige vulpunten (106);

- 3 boringen (102 t/m 104) tot 3,6 m-mv rondom de ondergrondse tanks;
- 1 boring (105) is bij de ontluchtingspunten geplaatst;
- grondig afpompen bestaande peilbuis 'pb 114' nabij de ondergrondse tanks.

3.2 Resultaten van het veldwerk

Het veldwerk is uitgevoerd conform de Aangepaste Voorlopige Praktijkrichtlijnen van het ministerie van VROM. De veldwerkzaamheden zijn verricht op 2 november 2007. De peilbuizen zijn, na enkele malen te zijn afgepompt, op 9 november 2007 bemonsterd. In bijlage 1 zijn de boorposities weergegeven.

De bodem ter plaatse is globaal als volgt opgebouwd: vanaf maaiveld is tot 0,5 m -mv matig fijn licht humeus zand aangetroffen. Vervolgens is tot 0,8 m -mv matig fijn zand aangetroffen, gevolgd door zandhoudende klei met zandlaagjes tot 2,5 m -mv. Van 2,5 tot 4,0 m -mv is matig grof zand aangetroffen. Het vrijgekomen boormateriaal is zintuiglijk beoordeeld op geur, kleur en samenstelling en beschreven in boorprofielen (zie bijlage 2).

Het freatisch grondwater is tijdens het veldwerk aangetroffen tussen 3,2 en 3,5 m -mv. De grondwaterstand kan afhankelijk van seizoen, weersinvloeden en de positie op de locatie variëren.

In de volgende tabel zijn de veldgegevens van het grondwater opgenomen.

Tabel 1: veldgegevens grondwater.

Peilbuis (filterstelling in m -mv)	Grondwaterstand (m -mv)	zuurgraad (pH)	Elektrisch geleidingsvermogen (Ec in uS/cm)
Pb 108 (3,0 - 4,0)	3,5	7,5	831
Pb 114 (2,5 - 4,5)	3,4	7,5	1040

Bovenstaande waarden zijn als normaal te beschouwen.

3.3 Afwijkende bodemkenmerken

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is ter plaatse van boring 113 een puinlaag aangetroffen, deze boring is op een diepte van 0,3 meter gestuit op een (handmatig) ondoordringbare laag. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn verder zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkende bodemkenmerken waargenomen.

4. CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK

4.1 Uitvoering van het chemisch-analytisch onderzoek

Voor de beoordeling van de kwaliteit van de grond en het grondwater dienen conform de NEN 5740 grond- en grondwatermonsters chemisch-analytisch onderzocht te worden. In totaal zijn de volgende analyses uitgevoerd door het Sterlab geaccrediteerde milieulaboratorium Analytico te Barneveld :

- pompeiland:	2 analyses grond op NEN-pakket (incl. minerale olie);
(met obas)	1 analyse grond op minerale olie en btexn;
	1 analyse grondwater op NEN-pakket (incl. minerale olie en btexn);
- vulpunten:	1 analyse grond op minerale olie en btexn;
- ondergrondse tanks:	3 analyses grond op minerale olie en btexn;
(met leidingwerk en	1 analyse grondwater op minerale olie en btexn;
ontluchtingspunten)	
- voormalige vulpunten:	1 analyse grond op minerale olie en btexn.

De NEN-analysepakketten omvatten de volgende parameters:

Analysepakket grond(meng)monsters :
- lutum- en organisch stofgehalte;
- arseen en de zware metalen lood, zink, cadmium, koper, nikkel, kwik en chroom;
- extraheerbare organohalogeenverbindingen (EOX);
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (10 van VROM);
- minerale olie (GC).

Analysepakket grondwatermonsters :
- arseen en de zware metalen lood, zink, cadmium, koper, nikkel, kwik en chroom;
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen (inclusief naftaleen);
- vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen;
- mono- en dichloorbenzeen;
- minerale olie (GC).

4.2 Toetsingscriteria

Op 1 januari 1995 is de saneringsparagraaf binnen de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht geworden. Op grond van artikel 36 van de nieuwe Wbb, kan bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) worden bepaald in welke gevallen de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant of dier heeft, ernstig zijn of dreigen te worden verminderd.
In deze AMvB zijn toetsingscriteria opgenomen op basis waarvan kan worden vastgesteld of er sprake is van een bodemverontreiniging en waarmee de mate en ernst van een eventuele bodemverontreiniging kan worden ingeschat.

Vooruitlopend op deze AMvB is, door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), op 9 mei 1994 in de Staatscourant de circulaire "Streef- en Interventiewaarden voor de bodem" gepubliceerd, waarin de streef- en interventiewaarden zijn opgenomen. Middels publicatie in de Staatscourant op 24 februari 2000 zijn deze streef- en interventiewaarden inmiddels vernieuwd.

Om de kwaliteit van de bodem te kunnen bepalen en daarmee samenhangend eventueel te nemen maatregelen, dienen gemeten gehalten in grond en grondwater aan deze waarden te worden getoetst. De streef- en interventiewaarde kunnen als volgt worden omschreven:

Streefwaarde (S)
De streefwaarde geeft het uiteindelijk te bereiken kwaliteitsniveau voor de bodem aan. Hierin wordt (ten aanzien van metalen) rekening gehouden met geldende achtergrondconcentraties.
De streefwaarde in de grond is afhankelijk van het lokale lutum- en organisch stofgehalte.

Interventiewaarde (I)
Deze waarde geeft het niveau aan waarboven (mogelijk) sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De interventiewaarden zijn gebaseerd op uitgebreide RIVM-studies, naar de humaan- en ecotoxicologische effecten van bodemverontreinigende stoffen. De interventiewaarde is in de grond afhankelijk van het lokale lutum- en organisch stofgehalte.

Met het van kracht worden van de streef- en interventiewaarden, is de voormalige B-waarde komen te vervallen. Om vast te kunnen stellen of een nader bodemonderzoek noodzakelijk is, wordt het volgende criterium gehanteerd: ½ * (Streefwaarde + Interventiewaarde) = (S+I)/2. Indien dit criterium wordt overschreden, dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

In paragraaf 4.3 zijn de analyseresultaten getoetst aan genoemde richtlijnen.

4.3 Interpretatie analyseresultaten

De volgende tabel geeft een overzicht van de interpretatie van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters. Indien er verontreinigingen zijn aangetoond zijn tevens de gehalten vermeld. De analyseresultaten en toetsingswaarden zijn opgenomen in bijlage 3.

De volgende aanduidingen zijn bij de interpretatie gebruikt:

--	: kleiner of gelijk aan de streefwaarde of detektiegrens
+	: groter dan de streefwaarde, kleiner dan (S+I)/2
++	: groter dan (S+I)/2, kleiner dan de interventiewaarde
+++	: groter dan de interventiewaarde

Tabel 2: Interpretatie van de analyseresultaten van de grond(meng)monsters (mg/kg d.s.) en grondwatermonsters (ug/l).

Boorpunt en peilbuis	As	Cd	Cr	Cu	Hg	Ni	Pb	Zn	PAK VROM	EOX	VAK totaal	VHK	BEN	MO
GROND(MENG)MONSTERS														
107 (0,0 - 0,5) 111 (0,1 - 0,5) 112 (0,1 - 0,5)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--				--
108 (0,1 - 0,5) 109 (0,1 - 0,5) 110 (0,1 - 0,5)	--	--	--	--	--	--	--	--	+ 2,4	--				--
101 (0,1 - 0,5)											--			--
102 (3,2 - 3,5)											--			--
103 (3,2 - 3,6) 104 (3,4 - 3,6)											--			--
105 (0,0 - 0,5)											--			--
106 (0,0 - 0,5)											--			--
108 (1,2 - 1,7)											--			--
GRONDWATERMONSTERS														
Pb 108 (3,0-4,0)	--	--	--	--	--	--	--	--			--	--	--	--
Pb 114 (2,5-4,5)											--			--

Verklaring tabel 2 :

METALEN :	As: arseen; Cd: cadmium; Cr: chroom; Cu: koper; Hg: kwik; Ni: nikkel; Pb: lood; Zn: zink;
PAK :	polycyclische aromatische koolwaterstoffen (10 van VROM);
EOX :	extraheerbare organohalogeenverbindingen;
VAK :	vluchtige aromatische koolwaterstoffen;
VHK :	vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen;
BEN :	mono- en dichloorbenzeen;
MO :	minerale olie (gas-chromatografisch bepaald).

Uit de analyseresultaten kan het volgende worden afgeleid:

<u>pompeiland met obas</u>

- in de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen aan minerale olie of btexn.
- in de bovengrond is enkel een licht verhoogd gehalte aangetroffen aan PAK. De mate van verhoging is dermate gering dat nader onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk of zinvol worden geacht.
- in het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.

<u>vulpunten</u>

- in de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen aan minerale olie of btexn.

<u>ondergrondse tanks met leidingwerk en ontluchtingen</u>

- in de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen aan minerale olie of btexn.
- in het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen aan minerale olie of btexn.

<u>voormalige vulpunten</u>

- in de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen aan minerale olie of btexn.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In opdracht van Wubben Tank- en Bodemsanering B.V. heeft Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Zwinstraat 11 te Retranchement.

Ter plaatse bevindt zich sinds circa 1967 een tankstation met diverse, hieronder beschreven, verdachte deellocaties. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de sluiting van het tankstation.

Op grond van de beschikbare gegevens (historische gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

<u>pompeiland met obas</u>
- in de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen aan minerale olie of btexn.
- in de bovengrond is enkel een licht verhoogd gehalte aangetroffen aan PAK. De mate van verhoging is dermate gering dat nader onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk of zinvol worden geacht.
- in het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.

<u>vulpunten</u>
- in de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen aan minerale olie of btexn.

<u>ondergrondse tanks met leidingwerk en ontluchtingen</u>
- in de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen aan minerale olie of btexn.
- in het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen aan minerale olie of btexn.

<u>voormalige vulpunten</u>
- in de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen aan minerale olie of btexn.

De tevoren gestelde hypothese "verdachte locatie"' kan worden verworpen.
De resultaten van dit onderzoek geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een vervolgonderzoek.

6. VERANTWOORDING

Het onderhavige onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens algemeen gebruikelijke inzichten en methoden.

Opgemerkt wordt echter dat het onderhavige onderzoek gebaseerd is op het uitvoeren van een beperkt aantal boringen en het onderzoeken van een beperkt aantal monsters. Hierdoor blijft het mogelijk dat er plaatselijke afwijkingen in de samenstelling van de grond en/of het grondwater aanwezig zijn, welke tijdens uitvoering van het onderzoek niet naar voren zijn gekomen. Moerdijk Bodemsanering B.V. is niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard dan ook.

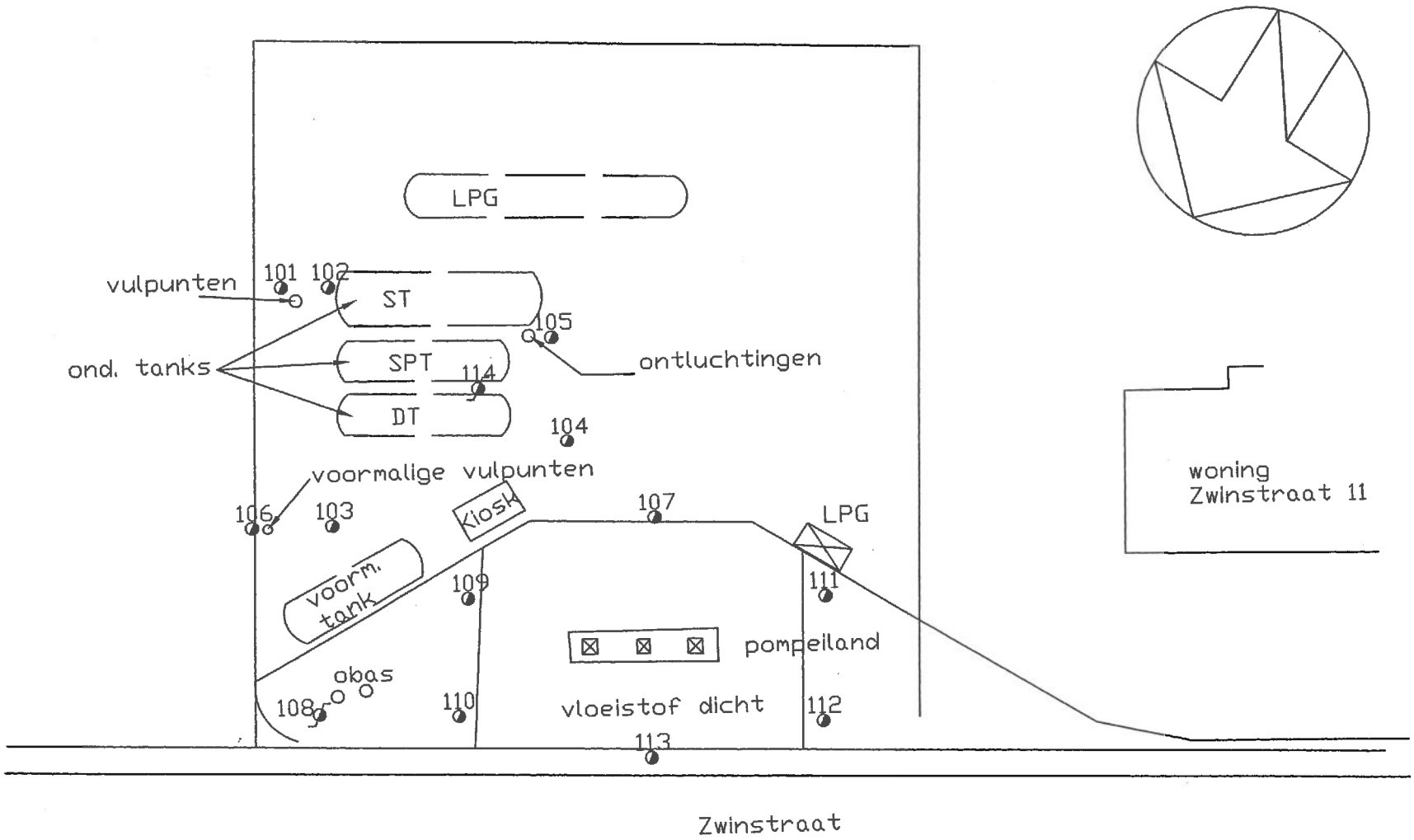
mbs
Moerdijk Bodemsanering B.V.

Bijlagen

mbs
Moerdijk Bodemsanering B.V.

Bijlage 1

Situatieschets met geplaatste boringen



Moerdijk Bodemsanering B.V.

Schaal: 1:250	Get.:	Datum 23-11-2007
Projekt: Retranchement		
Projekt nr: 519.23.071		
Opdr. g. : Wubben tank en bodemsanering BV		
		bijlage: 1

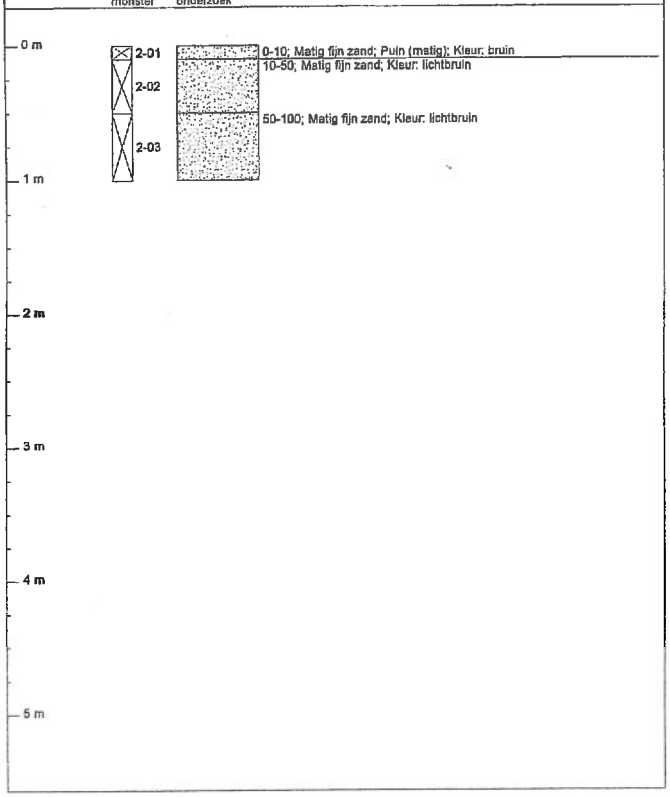
mbs
Moerdijk Bodemsanering B.V.

Bijlage 2

Boorprofielen

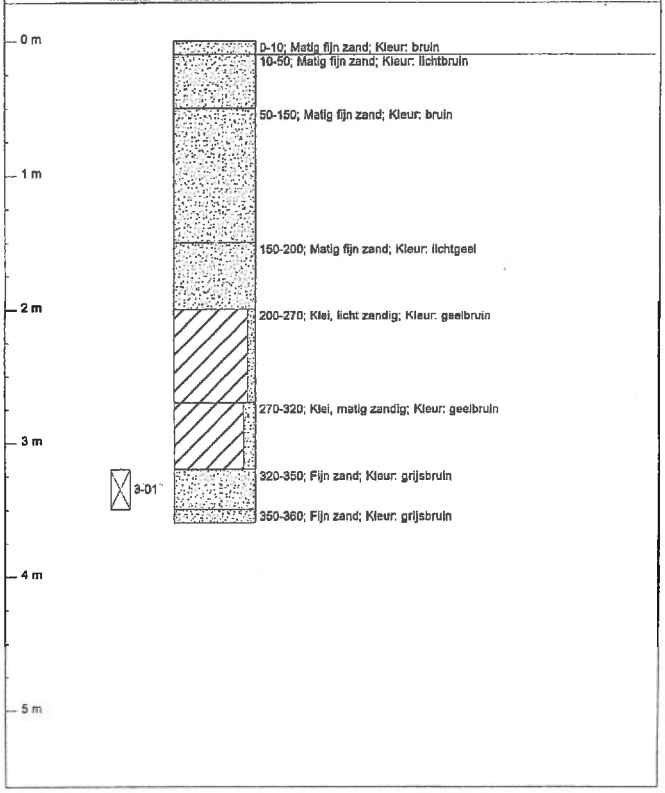
Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum x; y
519.23.071	Retranchement	101	Deellocatie	2-11-200 7
Beschrijver	**Boorfirma**	**Boormethode**	**Maaiveldhoogte**	**Globale grondwaterstand**
S. Schrauwen	Moerdijk bodemsanering B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



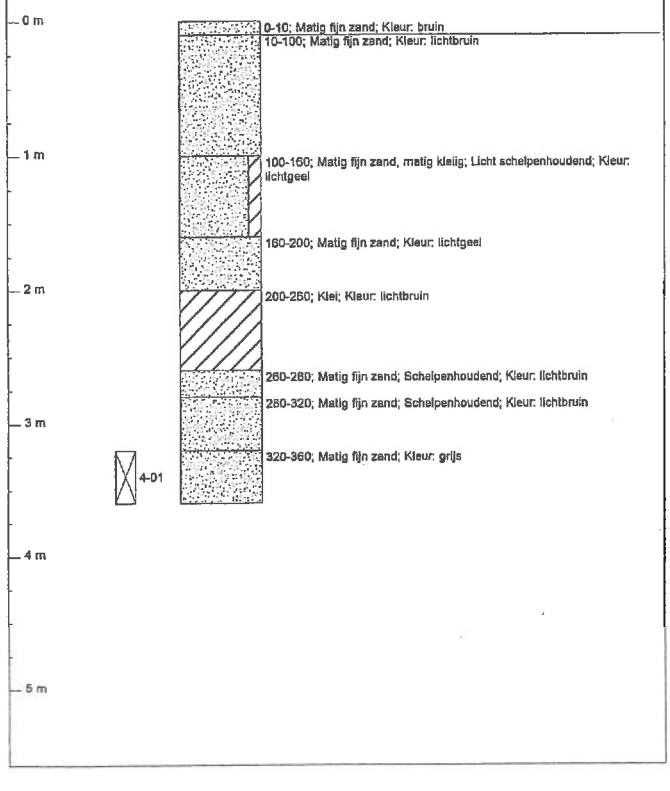
Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum x; y
519.23.071	Retranchement	102	Deellocatie	2-11-200 7
Beschrijver	**Boorfirma**	**Boormethode**	**Maaiveldhoogte**	**Globale grondwaterstand**
S. Schrauwen	Moerdijk bodemsanering B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



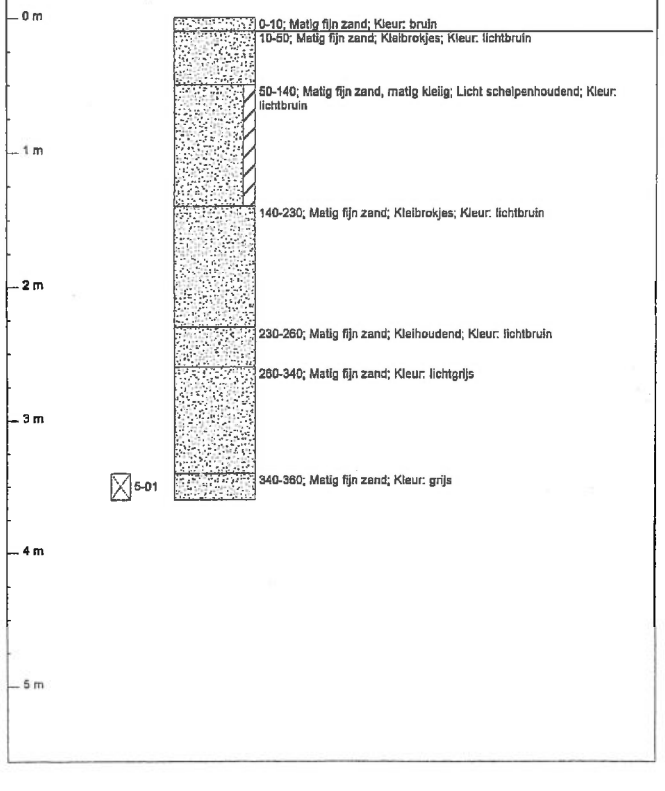
Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum x; y
519.23.071	Retranchement	103	Deellocatie	2-11-200 7
Beschrijver	**Boorfirma**	**Boormethode**	**Maaiveldhoogte**	**Globale grondwaterstand**
S. Schrauwen	Moerdijk bodemsanering B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



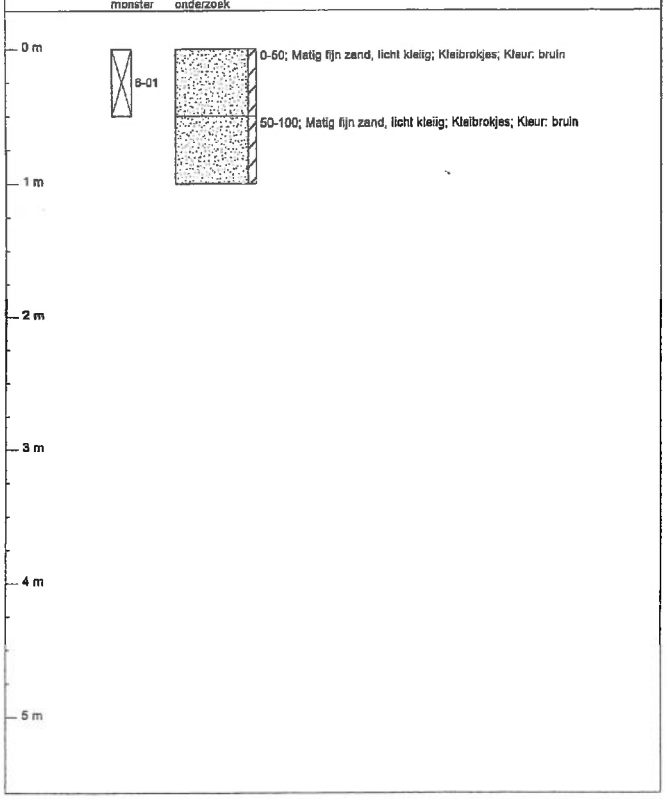
Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum x; y
519.23.071	Retranchement	104	Deellocatie	2-11-200 7
Beschrijver	**Boorfirma**	**Boormethode**	**Maaiveldhoogte**	**Globale grondwaterstand**
S. Schrauwen	Moerdijk bodemsanering B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



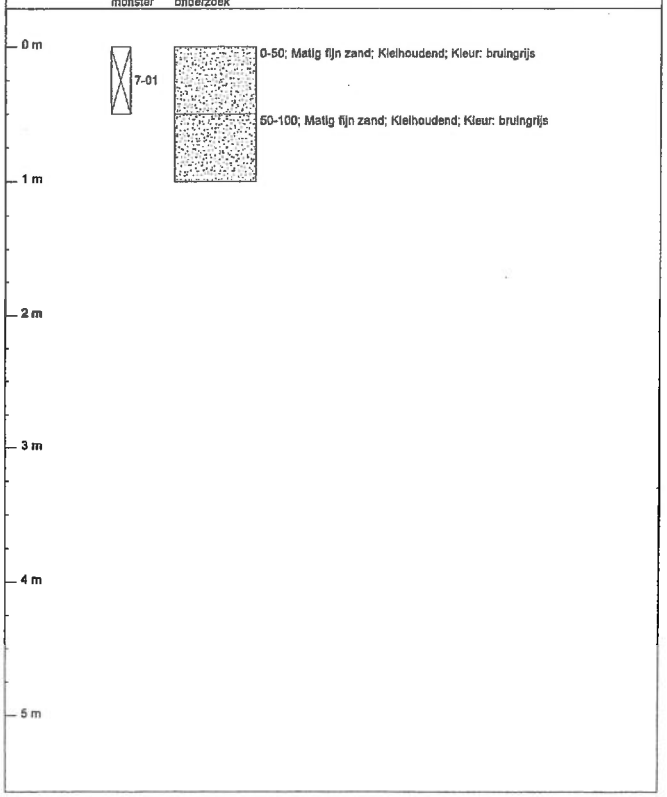
Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum x; y
519.23.071	Retranchement	105	Deellocatie	2-11-200 7
Beschrijver	**Boorfirma**	**Boormethode**	**Maaiveldhoogte**	**Globale grondwaterstand**
S. Schrauwen	Moerdijk bodemsanering B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



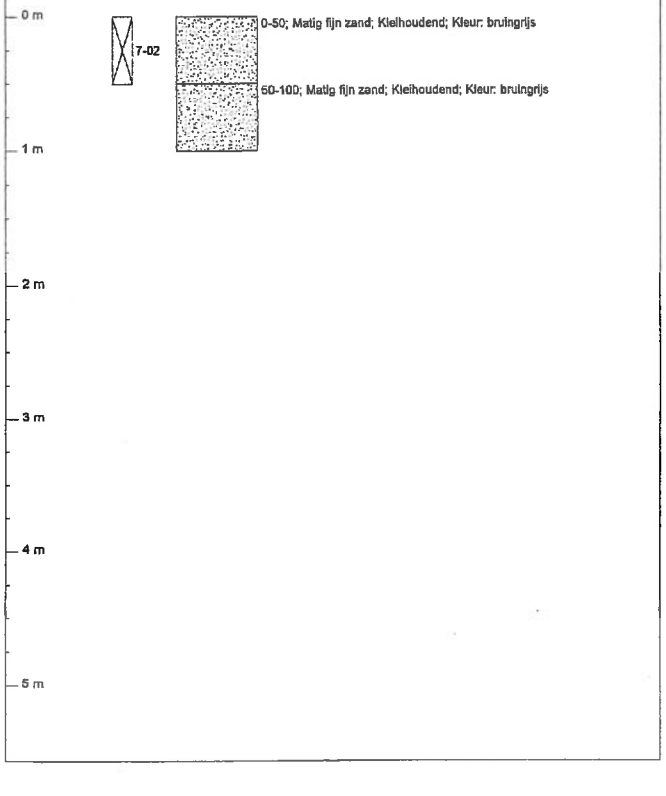
Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum x; y
519.23.071	Retranchement	106	Deellocatie	2-11-200 7
Beschrijver	**Boorfirma**	**Boormethode**	**Maaiveldhoogte**	**Globale grondwaterstand**
S. Schrauwen	Moerdijk bodemsanering B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



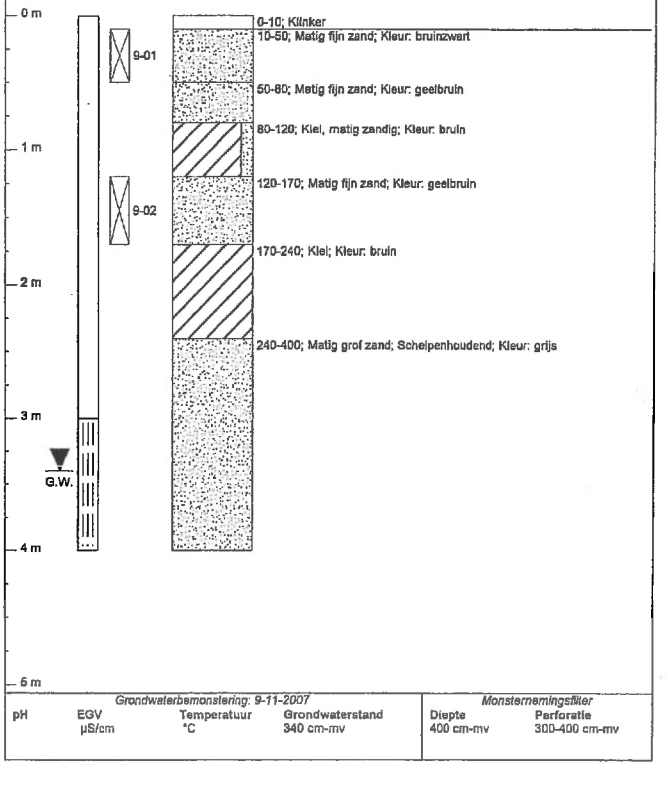
Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum x; y
519.23.071	Retranchement	107	Deellocatie	2-11-200 7
Beschrijver	**Boorfirma**	**Boormethode**	**Maaiveldhoogte**	**Globale grondwaterstand**
S. Schrauwen	Moerdijk bodemsanering B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum x; y
519.23.071	Retranchement	108	Deellocatie	2-11-200 7
Beschrijver	**Boorfirma**	**Boormethode**	**Maaiveldhoogte**	**Globale grondwaterstand**
S. Schrauwen	Moerdijk bodemsanering B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



Grondwaterbemonstering: 9-11-2007

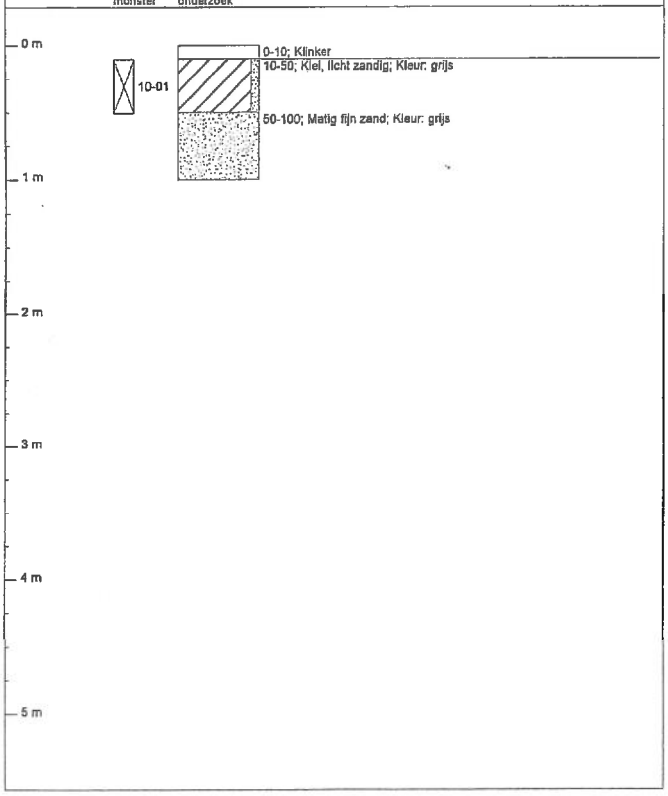
pH	EGV µS/cm	Temperatuur °C	Grondwaterstand
			340 cm-mv

Monsternemingsfilter

Diepte	Perforatie
400 cm-mv	300-400 cm-mv

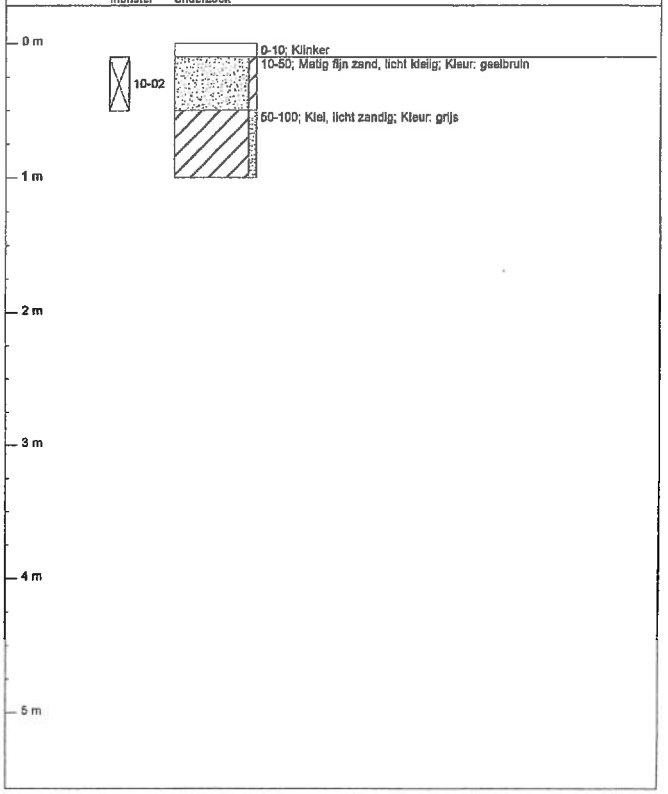
Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum x; y
519.23.071	Retranchement	109	Deellocatie	2-11-200 7
Beschrijver	**Boorfirma**	**Boormethode**	**Maaiveldhoogte**	**Globale grondwaterstand**
S. Schrauwen	Moerdijk bodemsanering B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



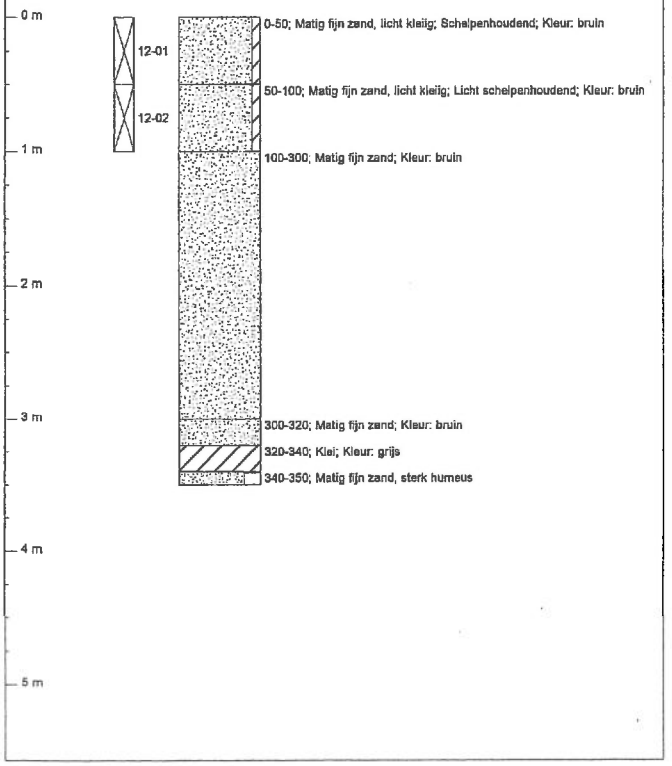
Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum x; y
519.23.071	Retranchement	110	Deellocatie	2-11-200 7
Beschrijver	**Boorfirma**	**Boormethode**	**Maaiveldhoogte**	**Globale grondwaterstand**
S. Schrauwen	Moerdijk bodemsanering B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



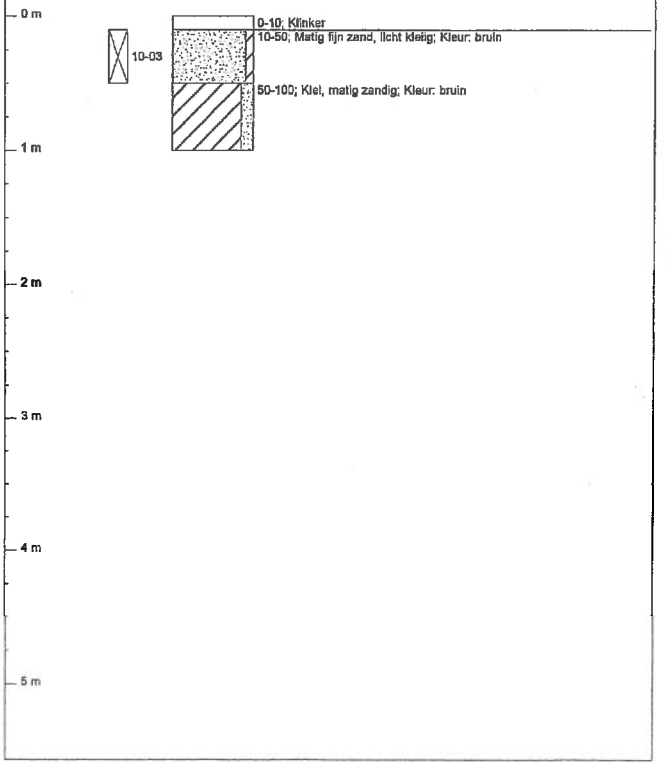
Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum x; y
519.23.071	Retranchement	111	Deellocatie	2-11-200 7
Beschrijver	**Boorfirma**	**Boormethode**	**Maaiveldhoogte**	**Globale grondwaterstand**
S. Schrauwen	Moerdijk bodemsanering B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum x; y
519.23.071	Retranchement	112	Deellocatie	2-11-200 7
Beschrijver	**Boorfirma**	**Boormethode**	**Maaiveldhoogte**	**Globale grondwaterstand**
S. Schrauwen	Moerdijk bodemsanering B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104



Projectcode	Projectnaam	Boornummer	Locatie	Datum x; y
519.23.071	Retranchement	113	Deellocatie	2-11-200 7
Beschrijver	**Boorfirma**	**Boormethode**	**Maaiveldhoogte**	**Globale grondwaterstand**
S. Schrauwen	Moerdijk bodemsanering B.V.	Edelmanboor		

Boorprofiel getekend volgens NEN 5104

Bodem-monster	Bodem-onderzoek	
		0-10; Klinker
X 14-01		10-30; Puin, boring gestaakt

0 m
1 m
2 m
3 m
4 m
5 m

Betekenis van afkortingen

G/g	: grind/grindig	W/w	: Waterkolom	Blinde buis	:
Z/z	: zand/zandig			Klei-afdichting	:
L/s	: leem/siltig			Filter	:
K/k	: klei/kleiig				
V/h	: veen/humeus			Grondwaterst.	:
m	: mineraal arm				
	Overig				
			Ongeroerd monster	: Geroerd monster	:

mbs
Moerdijk Bodemsanering B.V.

Bijlage 3

Toetsingswaarden & Analyseresultaten

Toetsing	**S&I waarden**		
Certificaatnummer	2007154166	Uw ordernummer	519.23.071.1
Projectnummer	519.23.071		

Normwaarden per monster

Monsteromschrijving	103 (3,2-3,6) + 104 (3,4-3,6)
Analytico-nr	3527750
Correctie	
Org. stof	0.50 Aangenomen organische stof
Lutum	25 Aangenomen waarde lutum

Analyse	Resultaat	Toetsind.	Streefw.	Tussenw.	Interventiew.
Benzeen	<0.050	-	0.0020	0.10	0.20
Tolueen	<0.050	-	0.0020	13	26
Ethylbenzeen	<0.050	-	0.0060	5.0	10
Xylenen (som)	--	-	0.020	2.5	5.0
Xylenen (som) AS3000	<0.070	-	0.020	2.5	5.0
Minerale olie (GC) totaal	<20	-	10	510	1000

Normwaarden per monster

Monsteromschrijving	105 (0,0 - 0,5)
Analytico-nr	3527751
Correctie	
Org. stof	0.50 Aangenomen organische stof
Lutum	25 Aangenomen waarde lutum

Analyse	Resultaat	Toetsind.	Streefw.	Tussenw.	Interventiew.
Benzeen	<0.050	-	0.0020	0.10	0.20
Tolueen	<0.050	-	0.0020	13	26
ylbenzeen	<0.050	-	0.0060	5.0	10
Xylenen (som)	--	-	0.020	2.5	5.0
Xylenen (som) AS3000	<0.070	-	0.020	2.5	5.0
Minerale olie (GC) totaal	<20	-	10	510	1000

Normwaarden per monster

Monsteromschrijving	106 (0,0 - 0,5)
Analytico-nr	3527752
Correctie	
Org. stof	0.50 Aangenomen organische stof
Lutum	25 Aangenomen waarde lutum

Analyse	Resultaat	Toetsind.	Streefw.	Tussenw.	Interventiew.
Benzeen	<0.050	-	0.0020	0.10	0.20
Tolueen	<0.050	-	0.0020	13	26
Ethylbenzeen	<0.050	-	0.0060	5.0	10
Xylenen (som)	--	-	0.020	2.5	5.0
Xylenen (som) AS3000	<0.070	-	0.020	2.5	5.0
Minerale olie (GC) totaal	<20	-	10	510	1000

Normwaarden per monster

Monsteromschrijving	108 (1,2 - 1,7)
Analytico-nr	3527753
Correctie	
g. stof	0.50 Aangenomen organische stof
um	25 Aangenomen waarde lutum

Analyse	Resultaat	Toetsind.	Streefw.	Tussenw.	Interventiew.
Benzeen	<0.050	-	0.0020	0.10	0.20
Tolueen	<0.050	-	0.0020	13	26
Ethylbenzeen	<0.050	-	0.0060	5.0	10
Xylenen (som)	--	-	0.020	2.5	5.0
Xylenen (som) AS3000	<0.070	-	0.020	2.5	5.0
Minerale olie (GC) totaal	<20	-	10	510	1000

Legenda	Toetsing met gemeten org.stof en lutum
	Niet getoetst
#	Aangenomen waarde
-	<= Streefwaarde
*	> Streefwaarde
**	> Tussenwaarde
***	> Interventiewaarde

Toetsing	**S&I waarden**		
Certificaatnummer	2007154166	Uw ordernummer	519.23.071.1
Projectnummer	519.23.071		

Normwaarden per monster

Monsteromschrijving	107 (0,0-0,5) +111+112 (0,1-0,5)
Analytico-nr	3527746
Correctie	
Org. stof	1.0 Gemeten waarde
Lutum	8.5 Gemeten waarde

Analyse	Resultaat	Toetsind.	Streefw.	Tussenw.	Interventiew.
Arseen (As)	<10	-	19	27	36
Cadmium (Cd)	<0.40	-	0.49	3.9	7.3
Chroom (Cr)	15	-	67	160	250
Koper (Cu)	5.3	-	21	65	110
Kwik (Hg)	<0.10	-	0.23	3.9	7.6
Nikkel (Ni)	6.4	-	19	65	110
Lood (Pb)	35	-	59	220	370
Zink (Zn)	34	-	77	240	400
Minerale olie (GC) totaal	<20	-	10	510	1000
EOX	<0.10	-	0.30		
PAK VROM (10) AS3000	0.86	-	1.0	21	40

Normwaarden per monster

Monsteromschrijving	108+109+110 (0,1-0,5)
Analytico-nr	3527747
Correctie	
g. stof	1.0 Gemeten waarde
utum	8.8 Gemeten waarde

Analyse	Resultaat	Toetsind.	Streefw.	Tussenw.	Interventiew.
Arseen (As)	<10	-	19	27	36
Cadmium (Cd)	<0.40	-	0.49	3.9	7.4
Chroom (Cr)	12	-	68	160	260
Koper (Cu)	<5.0	-	21	66	110
Kwik (Hg)	<0.10	-	0.23	3.9	7.7
Nikkel (Ni)	6.4	-	19	66	110
Lood (Pb)	18	-	60	220	370
Zink (Zn)	45	-	78	240	400
Minerale olie (GC) totaal	<20	-	10	510	1000
EOX	<0.10	-	0.30		
PAK VROM (10) AS3000	2.4	*	1.0	21	40

Normwaarden per monster

Monsteromschrijving	101 (0,1-0,5)
Analytico-nr	3527748
Correctie	
Org. stof	0.50 Gemeten waarde
Lutum	25 Aangenomen waarde lutum

Analyse	Resultaat	Toetsind.	Streefw.	Tussenw.	Interventiew.
Benzeen	<0.050	-	0.0020	0.10	0.20
Tolueen	<0.050	-	0.0020	13	26
Ethylbenzeen	<0.050	-	0.0060	5.0	10
Xylenen (som)	--	-	0.020	2.5	5.0
Xylenen (som) AS3000	<0.070	-	0.020	2.5	5.0
Minerale olie (GC) totaal	<20	-	10	510	1000

Normwaarden per monster

Monsteromschrijving	102 (3,2 - 3,5)
Analytico-nr	3527749
Correctie	
Org. stof	1.0 Gemeten waarde
Lutum	25 Aangenomen waarde lutum

Analyse	Resultaat	Toetsind.	Streefw.	Tussenw.	Interventiew.
Benzeen	<0.050	-	0.0020	0.10	0.20
Tolueen	<0.050	-	0.0020	13	26
Ethylbenzeen	<0.050	-	0.0060	5.0	10
Xylenen (som)	--	-	0.020	2.5	5.0
Xylenen (som) AS3000	<0.070	-	0.020	2.5	5.0
Minerale olie (GC) totaal	<20	-	10	510	1000

Legenda	Toetsing met gemeten org.stof en lutum
	Niet getoetst
#	Aangenomen waarde
-	<= Streefwaarde
*	> Streefwaarde
**	> Tussenwaarde
***	> Interventiewaarde

Toetsing	**S&I waarden**		
Certificaatnummer	2007157952	Uw ordernummer	519.23.071.2
Projectnummer	519.23.071		

Normwaarden per monster

Monsteromschrijving	Pb 108
Analytico-nr	3542085

Analyse	Resultaat	Toetsind.	Streefw.	Tussenw.	Interventiew.
Arseen (As)	<5.0	-	10	35	60
Cadmium (Cd)	<0.40	-	0.40	3.2	6.0
Chroom (Cr)	<1.0	-	1.0	16	30
Koper (Cu)	<5.0	-	15	45	75
Kwik (Hg)	<0.050	-	0.050	0.18	0.30
Nikkel (Ni)	<5.0	-	15	45	75
Lood (Pb)	<5.0	-	15	45	75
Zink (Zn)	<10	-	65	430	800
Benzeen	<0.20	-	0.20	15	30
Tolueen	<0.20	-	7.0	500	1000
Ethylbenzeen	<0.20	-	4.0	77	150
Xylenen (som)	--	-	0.20	35	70
Naftaleen	<0.20	-	0.010	35	70
Trichloormethaan	<0.10	-	6.0	200	400
Tetrachloormethaan	<0.10	-	0.010	5.0	10
Trichlooretheen	<0.10	-	24	260	500
Tetrachlooretheen	<0.10	-	0.010	20	40
1,2-Dichloorethaan	<0.10	-	7.0	200	400
1,1,1-Trichloorethaan	<0.10	-	0.010	150	300
1,2-Trichloorethaan	<0.10	-	0.010	65	130
Monochloorbenzeen	<0.10	-	7.0	94	180
Dichloorbenzenen (som 3)	--	-	3.0	27	50
Minerale olie (GC) (C10-C40)	<40	-	50	330	600

Normwaarden per monster

Monsteromschrijving	Pb 114
Analytico-nr	3542086

Analyse	Resultaat	Toetsind.	Streefw.	Tussenw.	Interventiew.
Benzeen	<0.20	-	0.20	15	30
Tolueen	<0.20	-	7.0	500	1000
Ethylbenzeen	<0.20	-	4.0	77	150
Xylenen (som)	--	-	0.20	35	70
Naftaleen	<0.20	-	0.010	35	70
Minerale olie (GC) (C10-C40)	<40	-	50	330	600

Legenda

	Niet getoetst
#	Aangenomen waarde
-	<= Streefwaarde
*	> Streefwaarde
**	> Tussenwaarde
***	> Interventiewaarde

eurofins | — analytico®

Moerdijk Bodemsanering
T.a.v. Bart Guiting
Lovinkbeek 23
8033 ED ZWOLLE

Analysecertificaat

Datum: 13-11-2007

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer	2007154166
Uw projectnummer	519.23.071
Uw projectnaam	Retranchement, Zwinstraat 11
Uw ordernummer	519.23.071.1
Monster(s) ontvangen	02-11-2007

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Aanvullende informatie behorend bij dit analysecertificaat kunt U vinden in het overzicht "Specificaties Analysemethoden". Extra exemplaren zijn verkrijgbaar bij de afdeling Verkoop en Advies.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst gekoeld bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Analytico Milieu B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Laboratoriummanager

Analytico Milieu B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Analytico Milieu B.V. is ISO 9001: 2000 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk (MEDD) en Luxemburg (MEV).

eurofins — analytico®

Analysecertificaat

Uw projectnummer	519.23.071	Certificaatnummer	2007154166
Uw projectnaam	Retranchement, Zwinstraat 11	Startdatum	05-11-2007
Uw ordernummer	519.23.071.1	Rapportagedatum	13-11-2007/10:52
Datum monstername	02-11-2007	Bijlage	A,B,C
Monsternemer		Pagina	1/3

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
	Voorbehandeling						
S	Voorbehandeling AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
	Bodemkundige analyses						
S	Droge stof	% (m/m)	89.1	87.7	91.6	77.5	80.7
S	Organische stof	% (m/m) ds	1.0	1.0	<0.5 1)	1.0 2)	
S	Gloeirest	% (m/m) ds	98.4	98.4	99.2	98.6	
S	Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	8.5	8.8			
	Metalen						
S	Arseen (As)	mg/kg ds	<10	<10			
S	Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.40	<0.40			
S	Chroom (Cr)	mg/kg ds	15	12			
S	Koper (Cu)	mg/kg ds	5.3	<5.0			
S	Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.10	<0.10			
S	Nikkel (Ni)	mg/kg ds	6.4	6.4			
S	Lood (Pb)	mg/kg ds	35	18			
S	Zink (Zn)	mg/kg ds	34	45			
	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen						
S	Benzeen	mg/kg ds			<0.050	<0.050	<0.050
S	Tolueen	mg/kg ds			<0.050	<0.050	<0.050
S	Ethylbenzeen	mg/kg ds			<0.050	<0.050	<0.050
S	o-Xyleen	mg/kg ds			<0.050	<0.050	<0.050
S	m,p-Xyleen	mg/kg ds			<0.050	<0.050	<0.050
	Xylenen (som)	mg/kg ds			--	--	--
S	Xylenen (som) AS3000	mg/kg ds			<0.070	<0.070	<0.070
	BTEX (som)	mg/kg ds			--	--	--
S	Naftaleen	mg/kg ds			<0.010	<0.010	<0.010
	Minerale olie						
	Minerale olie C10-C16	mg/kg ds	--	--	--	--	--
	Minerale olie C16-C22	mg/kg ds	--	--	--	--	--
	Minerale olie C22-C30	mg/kg ds	--	--	--	--	--
	Minerale olie C30-C40	mg/kg ds	--	--	--	--	--
S	Minerale olie (GC) totaal	mg/kg ds	<20	<20	<20	<20	<20
	Somparameter organohalogeen verbindingen						
S	EOX	mg/kg ds	<0.10	<0.10			

Nr.	Monsteromschrijving	Analytico-nr.
1	107 (0,0-0,5) +111+112 (0,1-0,5)	3527746
2	108+109+110 (0,1-0,5)	3527747
3	101 (0,1-0,5)	3527748
4	102 (3,2 - 3,5)	3527749
5	103 (3,2-3,6) + 104 (3,4-3,6)	3527750

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 geaccrediteerde verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Analytico Milieu B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Analytico Milieu B.V. is ISO 9001: 2000 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk (MEDD) en Luxemburg (MEV).

eurofins — analytico®

Analysecertificaat

Uw projectnummer	519.23.071	Certificaatnummer	2007154166
Uw projectnaam	Retranchement, Zwinstraat 11	Startdatum	05-11-2007
Uw ordernummer	519.23.071.1	Rapportagedatum	13-11-2007/10:52
Datum monstername	02-11-2007	Bijlage	A,B,C
Monsternemer		Pagina	2/3

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK						
S	Naftaleen	mg/kg ds	<0.010	<0.010			
S	Fenanthreen	mg/kg ds	0.098	0.27			
S	Anthraceen	mg/kg ds	0.018	0.065			
S	Fluorantheen	mg/kg ds	0.21	0.69			
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.097	0.26			
S	Chryseen	mg/kg ds	0.094	0.23			
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.052	0.13			
S	Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.13	0.35			
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.068	0.18			
S	Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.099	0.21			
S	PAK VROM (10) AS3000	mg/kg ds	0.86	2.4			

Nr.	Monsteromschrijving	Analytico-nr.
1	107 (0,0-0,5) +111+112 (0,1-0,5)	3527746
2	108+109+110 (0,1-0,5)	3527747
3	101 (0,1-0,5)	3527748
4	102 (3,2 - 3,5)	3527749
5	103 (3,2-3,6) + 104 (3,4-3,6)	3527750

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
R: AP04 geaccrediteerde verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Analytico Milieu B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Analytico Milieu B.V. is ISO 9001: 2000 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk (MEDD) en Luxemburg (MEV).

eurofins | analytico®

Analysecertificaat

Uw projectnummer	519.23.071	Certificaatnummer	2007154166
Uw projectnaam	Retranchement, Zwinstraat 11	Startdatum	05-11-2007
Uw ordernummer	519.23.071.1	Rapportagedatum	13-11-2007/10:52
Datum monstername	02-11-2007	Bijlage	A,B,C
Monsternemer		Pagina	3/3

	Analyse	Eenheid	6	7	8
	Voorbehandeling				
S	Voorbehandeling AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
	Bodemkundige analyses				
S	Droge stof	% (m/m)	90.8	91.8	88.8
	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen				
S	Benzeen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S	Tolueen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S	Ethylbenzeen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S	o-Xyleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S	m,p-Xyleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
	Xylenen (som)	mg/kg ds	--	--	--
S	Xylenen (som) AS3000	mg/kg ds	<0.070	<0.070	<0.070
	BTEX (som)	mg/kg ds	--	--	--
S	Naftaleen	mg/kg ds	<0.010	<0.010	<0.010
	Minerale olie				
	Minerale olie C10-C16	mg/kg ds	--	--	--
	Minerale olie C16-C22	mg/kg ds	--	--	--
	Minerale olie C22-C30	mg/kg ds	--	--	--
	Minerale olie C30-C40	mg/kg ds	--	--	--
S	Minerale olie (GC) totaal	mg/kg ds	<20	<20	<20

Nr.	Monsteromschrijving	Analytico-nr.
6	105 (0,0 - 0,5)	3527751
7	106 (0,0 - 0,5)	3527752
8	108 (1,2 - 1,7)	3527753

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 geaccrediteerde verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.
GW

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Analytico Milieu B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 65 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Analytico Milieu B.V. is ISO 9001: 2000 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk (MEDD) en Luxemburg (MEV).

eurofins | — analytico®

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2007154166

Analytico-n	Boornr	Deelmonster Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
3527746					0503555810	107 (0.0-0.5) +111+112 (0.1-0
3527746					0503555815	
3527746					0503555812	
3527747					0503555957	108+109+110 (0.1-0.5)
3527747					0503555950	
3527747					0503555955	
3527748					0503555792	101 (0.1-0.5)
3527749					0503555814	102 (3.2 - 3.5)
3527750					0503555770	103 (3.2-3.6) + 104 (3.4-3.6)
3527750					0503555789	
3527751					0503555802	105 (0.0 - 0.5)
3527752					0503555783	106 (0.0 - 0.5)
3527753					0503555960	108 (1.2 - 1.7)

Analytico Milieu B.V.
Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Analytico Milieu B.V. is ISO 9001: 2000 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk (MEDD) en Luxemburg (MEV).

eurofins | analytico®

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2007154166

Opmerking 1)
Het organische stof gehalte is gecorrigeerd voor het lutumgehalte van 5.4 % m/m (SIKB 3010 par. 2.2.7).

Opmerking 2)
Het organische stof gehalte is gecorrigeerd voor het lutumgehalte van 5.4 % m/m (SIKB 3010 par. 2.2.7).

Analytico Milieu B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Analytico Milieu B.V. is ISO 9001: 2000 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk (MEDD) en Luxemburg (MEV).

eurofins | analytico®

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2007154166

Analyse	Methode	Techniek	Referentiemethode
AES/ICP Arseen (As)	W0417	ICP-AES	Conform NEN 6966: 2005 / CMA 2/I/B.1
EOX	W0351	Microcoulometrie	Eigen methode
Droge stof	W0104	Gravimetrie	Gelijkw.ISO 11465/CMA 2/II/A.1(g) / EN 1
AES/ICP Cadmium (Cd)	W0417	ICP-AES	Conform NEN 6966: 2005 / CMA 2/I/B.1
AES/ICP Lood (Pb)	W0417	ICP-AES	Conform NEN 6966: 2005 / CMA 2/I/B.1
AES/ICP Kwik (Hg)	W0417	ICP-AES	Eigen methode / Gelijkw. EN 1483: 1997 i
AES/ICP Koper (Cu)	W0417	ICP-AES	Conform NEN 6966: 2005 / CMA 2/I/B.1
PAK (VROM)	W0301	HPLC	Conform NEN 5710
PAK som AS3000	W0301	HPLC	Conform NEN 5710
Organische stof	W0109	Gravimetrie	Conform NEN 6499 / NEN EN 12879
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	W0171	Sedimentatie	Gelijkwaardig aan NEN 5753
AES/ICP Chroom (Cr)	W0417	ICP-AES	Conform NEN 6966: 2005 / CMA 2/I/B.1
AES/ICP Zink (Zn)	W0417	ICP-AES	Conform NEN 6966: 2005 / CMA 2/I/B.1
AES/ICP Nikkel (Ni)	W0417	ICP-AES	Conform NEN 6966: 2005 / CMA 2/I/B.1
Voorbehandeling AS3000	W0106	Voorbehandeling	Conform AS3000
Minerale Olie (GC)	W0202	GC-FID	Eigen methode
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Conform ISO 11423-1 / CMA 3/E
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Conform ISO 11423-1 / CMA 3/E

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie januari 2004

Analytico Milieu B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Analytico Milieu B.V. is ISO 9001: 2000 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk (MEDD) en Luxemburg (MEV).

eurofins | — analytico®

Moerdijk Bodemsanering
T.a.v. Bart Guiting
Lovinkbeek 23
8033 ED ZWOLLE

Analysecertificaat

Datum: 20-11-2007

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer	2007157952
Uw projectnummer	519.23.071
Uw projectnaam	Retranchement, Zwinstraat 11
Uw ordernummer	519.23.071.2
Monster(s) ontvangen	09-11-2007

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Aanvullende informatie behorend bij dit analysecertificaat kunt U vinden in het overzicht "Specificaties Analysemethoden". Extra exemplaren zijn verkrijgbaar bij de afdeling Verkoop en Advies.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst gekoeld bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Analytico Milieu B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Laboratoriummanager

Analytico Milieu B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Analytico Milieu B.V. is ISO 9001: 2000 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk (MEDD) en Luxemburg (MEV).

eurofins | analytico®

Analysecertificaat

Uw projectnummer	519.23.071	Certificaatnummer	2007157952
Uw projectnaam	Retranchement, Zwinstraat 11	Startdatum	09-11-2007
Uw ordernummer	519.23.071.2	Rapportagedatum	20-11-2007/17:13
Datum monstername	09-11-2007	Bijlage	A,C
Monsternemer		Pagina	1/2

	Analyse	Eenheid	1	2
	Metalen			
Q	Arseen (As)	µg/l	<5.0	
Q	Cadmium (Cd)	µg/l	<0.40	
Q	Chroom (Cr)	µg/l	<1.0	
Q	Koper (Cu)	µg/l	<5.0	
Q	Kwik (Hg)	µg/l	<0.050	
Q	Nikkel (Ni)	µg/l	<5.0	
Q	Lood (Pb)	µg/l	<5.0	
Q	Zink (Zn)	µg/l	<10	
	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen			
Q	Benzeen	µg/l	<0.20	<0.20
Q	Tolueen	µg/l	<0.20	<0.20
Q	Ethylbenzeen	µg/l	<0.20	<0.20
Q	o-Xyleen	µg/l	<0.20	<0.20
Q	m,p-Xyleen	µg/l	<0.20	<0.20
Q	Xylenen (som)	µg/l	--	--
Q	BTEX (som)	µg/l	--	--
Q	Naftaleen	µg/l	<0.20	<0.20
	Vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen			
Q	Trichloormethaan	µg/l	<0.10	
Q	Tetrachloormethaan	µg/l	<0.10	
Q	Trichlooretheen	µg/l	<0.10	
Q	Tetrachlooretheen	µg/l	<0.10	
Q	1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0.10	
Q	1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0.10	
Q	1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0.10	
Q	cis 1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0.10	
Q	Monochloorbenzeen	µg/l	<0.10	
Q	1,2-Dichloorbenzeen	µg/l	<0.10	
Q	1,3-Dichloorbenzeen	µg/l	<0.10	
Q	1,4-Dichloorbenzeen	µg/l	<0.10	
Q	Dichloorbenzenen (som 3)	µg/l	--	
Q	Chloorbenzenen (som 4)	µg/l	--	
Q	CKW (som 8)	µg/l	--	
	Minerale olie			

Nr.	Monsteromschrijving	Analytico-nr.
1	Pb 108	3542085
2	Pb 114	3542086

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 geaccrediteerde verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Analytico Milieu B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Analytico Milieu B.V. is ISO 9001: 2000 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk (MEDD) en Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

eurofins | analytico®

Analysecertificaat

Uw projectnummer	519.23.071	Certificaatnummer	2007157952
Uw projectnaam	Retranchement, Zwinstraat 11	Startdatum	09-11-2007
Uw ordernummer	519.23.071.2	Rapportagedatum	20-11-2007/17:13
Datum monstername	09-11-2007	Bijlage	A,C
Monsternemer		Pagina	2/2

	Analyse	Eenheid	1	2
	Minerale olie (C10-C16)	µg/L	--	--
	Minerale olie (C16-C22)	µg/L	--	--
	Minerale olie (C22-C30)	µg/L	--	--
	Minerale olie (C30-C40)	µg/L	--	--
Q	Minerale olie (GC) (C10-C40)	µg/L	<40	<40

Nr.	Monsteromschrijving	Analytico-nr.
1	Pb 108	3542085
2	Pb 114	3542086

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
R: AP04 geaccrediteerde verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.
GW

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Analytico Milieu B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Analytico Milieu B.V. is ISO 9001: 2000 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-DWD) en door de overheden van Frankrijk (MEDD) en Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

eurofins | — analytico®

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2007157952

Analytico-n Boornr	Deelmonster Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
3542085				0700371102	Pb 108
3542085				0690622800	
3542086				0690622796	Pb 114

Analytico Milieu B.V.
Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytica.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Analytico Milieu B.V. is ISO 9001: 2000 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk (MEDD) en Luxemburg (MEV).

eurofins | — analytico®

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2007157952

Analyse	Methode	Techniek	Referentiemethode
ICP-MS Kwik	W0420	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2: 2004 / Gelijk.w.
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Conform ISO 11423-1 / CMA 3/E
ICP-MS Arseen	W0420	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2: 2004/ Gel. CMA2
ICP-MS Nikkel	W0420	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2: 2004/ Gel. CMA2
ICP-MS Lood	W0420	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2: 2004/ Gel. CMA2
ICP-MS Zink	W0420	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2: 2004/ Gel. CMA2
ICP-MS Chroom	W0420	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2: 2004/ Gel. CMA2
ICP-MS Koper	W0420	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2: 2004/ Gel. CMA2
Minerale Olie (GC)	W0215	LVI-GC-FID	Eigen methode
CKW NEN (12 st)	W0254	HS-GC-MS	Cf. NEN-EN-ISO 10301/CMA 3/E
ICP-MS Cadmium	W0420	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2: 2004/ Gel. CMA2

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie januari 2004

Analytico Milieu B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Analytico Milieu B.V. is ISO 9001: 2000 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk (MEDD) en Luxemburg (MEV).

Bijlage 2. Watertoets-tabel

Aanmeldformulier watertoets waterschap Scheldestromen

De watertoets of waterschapstoets geeft inzicht in de consequenties van uw plan voor de taken van Waterschap Scheldestromen. Voorafgaand aan het overleg stuurt u ons een zo volledig mogelijk ingevuld aanmeldformulier. Dit formulier is de agenda voor ons contact met u (in persoon, per mail en/of telefonisch). De watertoetstabel met definitieve invullingen en eventueel aanvullende documenten is inhoudelijk gelijk aan de, wettelijk verplichte, waterparagraaf van het ruimtelijk plan. Het ruimtelijk plan vormt de basis voor ruimtelijke besluitvorming en vergunningverlening.

Uw gegevens

	Gegevens initiatiefnemer *(particulier/bedrijf)*	Formulier ingevuld door *(werkend voor initiatiefnemer, b.v. adviesbureau)*
Naam:		R.J. van Kerkhoff
Organisatie:	Eigenaar perceel	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
Adres:		Reinier de Graafstraat 17
Postcode + plaats:		5017 GP TILBURG
E-mailadres:		info@vankerkhoffmaatwerk.nl
Telefoonnummer:		06-31771881
Datum aanvraag:		31 augustus 2021

Gegevens van het plan

Wat is de (concept)plannaam:	Bestemmingsplan
Waar is het plan gelegen:	Zwinstraat 11 Retranchement
Beknopte planomschrijving Toevoeging van twee woningen ter plaatse van geamoveerd benzinestation in de kern van Retranchement en tegelijkertijd twee woningen minder bouwen ter plaatse van de Cadzandseweg in Nieuwvliet	
Wie is de contactpersoon bij de gemeente? Marnix den Boeft	

Watertoetstabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Geen waterkering in nabijheid
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Zwinstraat dakoppervlak: huidige situatie 0, na realisatie 240 (1) dichte bodemverharding: 0, 100 (2) doorlatende bodemverharding: 690, 350 (3) wateroppervlak: 0, 0 (4) Bovengenoemde getallen zijn bij benadering.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen 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.	Schone oppervlakten van dak en terras worden volledig afgekoppeld. Water op oppervlakte van parkeerplaatsen worden via kolken in de Zwinstraat afgevoerd.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Geen onttrekking van grondwater. Het perceel is niet gelegen in een infiltratiegebied, maar wel gelegen in een bufferzone van een natuurgebied.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Geen gebruiksmogelijkheden voor functies die invloed hebben op de waterkwaliteit. Geen opslag van gevaarlijke stoffen.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Geen gebruiksmogelijkheden voor functies die invloed hebben op de waterkwaliteit.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Niet van toepassing.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Niet van toepassing
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Geen natte natuur in het geding
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Geen oppervlaktewater in nabije omgeving

Andere belangen waterbeheer

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Geen waterschapswegen in nabije omgeving
Wegen in beheer bij het waterschap * in de bouwfase: *Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?* * na realisatie: verkeersaantrekkende werking *Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?* * na realisatie: bereikbaarheid *Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?*	Ja, over de wegen naar Retranchement Ja, maximaal 16 bewegingen per etmaal extra (2 woningen) Plangebied is direct ontsloten op de Zwinstraat, een weg in beheer bij gemeente

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
* na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?	Ja
* na realisatie: (ver)bouwen *Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).*	Nee

Bijlage 3. Aerius-berekening

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NOx).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Van Kerkhoff Maatwerk in RO	Zwinstraat 11, 4525AC Retranchement

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Bp Zwinstraat 11 en Cadzandseweg	RcY8efSmBDr2

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
31 augustus 2021, 12:04	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	7,65 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

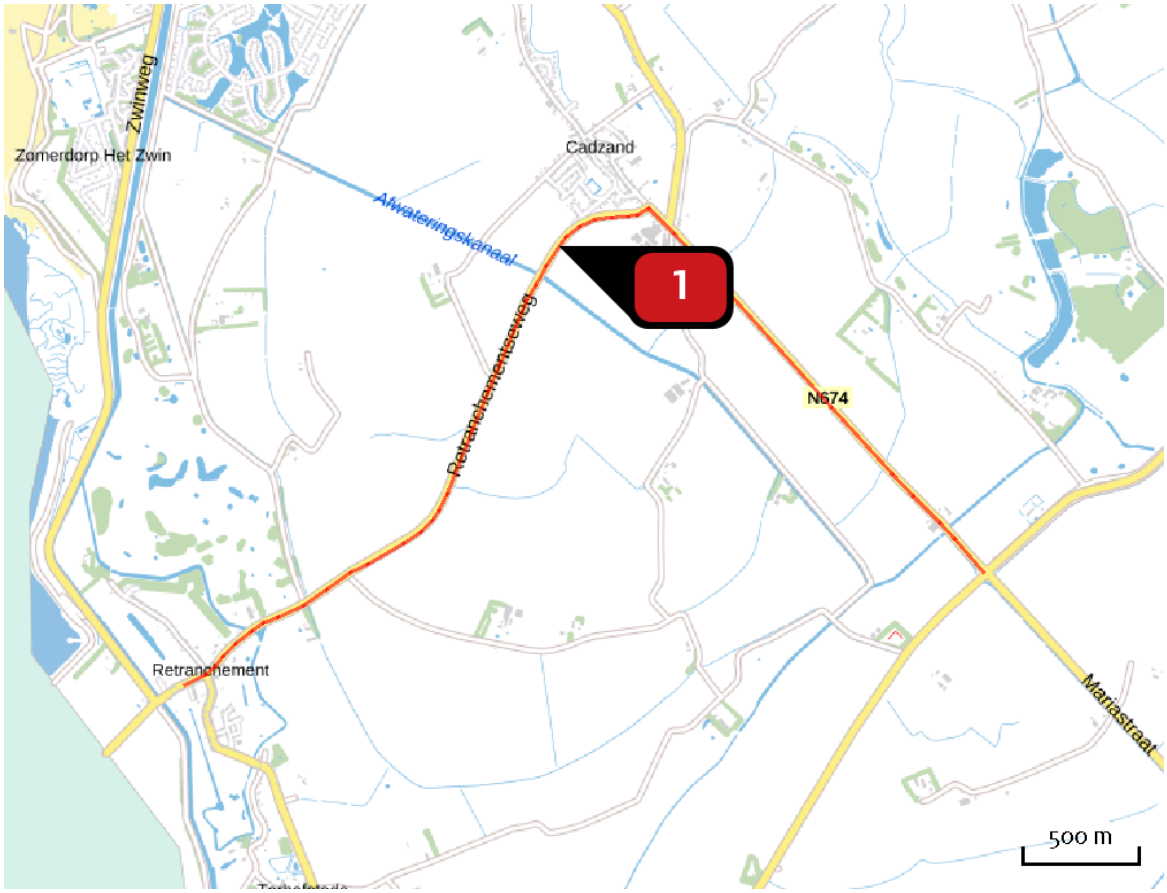
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Bestemmingsplan voor het bouwen van twee woningen

Locatie
Situatie 1

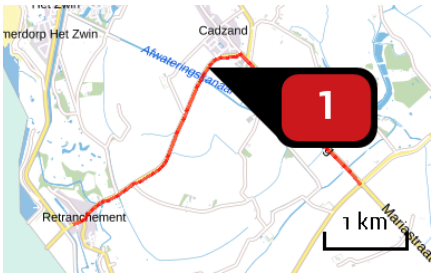


Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Bron 1 Wegverkeer | Buitenwegen	< 1 kg/j	7,65 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Bron 1
Locatie (X,Y)	17032, 376954
NOx	7,65 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	16,0 / etmaal	NOx	7,65 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210525_2040287d5b
Database	versie 2020_20210713_c09c249ebe

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

BESTEMMINGSPLAN
ZWINSTRAAT 11 RETRANCHEMENT EN CADZANDSEWEG NIEUWVLIET

REGELS

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	**3**
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	**9**
Artikel 3 Tuin	9
Artikel 4 Wonen	10
Hoofdstuk 3 Algemene regels	**15**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6 Algemene bouwregels	16
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	17
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	**21**
Artikel 11 Overgangsrecht	21
Artikel 12 Slotregel	22

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1. plan:
het bestemmingsplan 'Zwinstraat 11 Retranchement en Cadzandseweg Nieuwvliet' van de gemeente Sluis;

1.2. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.bpzwinstraat11-ON01 met de bijbehorende regels;

1.3. verbeelding:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.bpzwinstraat11-ON01;

1.4. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6. aan- of uitbouw:
een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door de indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw;

1.7. achtergevel:
de meest van de wegzijde afgekeerde gevel van een gebouw;

1.8. afgewerkt bouwterrein:
de gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringt;

1.9. afwijking bij omgevingsvergunning:
een afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 van de Wabo, zoals die luidde ten tijde van inwerkingtreding van dit plan;

1.10. architectonische waarde:
de in het kader van dit plan aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de gevels, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;

1.11. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12. bed & breakfast:
een kleinschalige overnachtingsaccomodatie in de woning of het bijgebouw gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, ondergeschikt aan de (woon)bestemming;

1.13. bedrijf aan huis:
het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.14. beroep aan huis:
een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.15. bestaand:
ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.16. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.17. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18. bevoegd gezag:
het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo;

1.19. bijgebouw:
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, functie, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.20. Bor:
Besluit omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.21. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.22. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.23. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24. bouwperceelsgrens:
de grens van een bouwperceel;

1.25. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.26. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27. cultuurhistorische waarde:
de in het kader van dit plan aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt in verband met ouderdom en gaafheid;

1.28. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies in de vorm van functie-ondersteunende horeca;

1.29. erf:
al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst;

1.30. escortbedrijf:
de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;

1.31. functie-ondersteunende horeca:
bij een detailhandel in voor consumptie bestemde producten (zoals bakker, slager, kaas e.d.) behorende, daaraan ondergeschikte (=maximaal 20% van het vloeroppervlak en minder dan 35 m²) en niet-zelfstandige horeca, waarbij producten al dan niet onder het genot van niet-alcoholische drank worden aangeboden voor consumptie ter plaatse en waarbij de openingstijden gekoppeld zijn aan de openingstijden van de detailhandel, zonder aparte toegang en niet fysiek gescheiden van de hoofdfunctie;

1.32. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.33. gevellijn:
denkbeeldige dan wel op de verbeelding aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouwperceelsgrenzen;

1.34. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.35. kampeermiddel:
tent, tentwagen, tenthuisje, kampeerauto of (sta)caravan, al dan niet een bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de wet geen omgevingsvergunning tot bouwen vereist is, één en ander mits deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of gebouwd dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.36. maatvoeringsvlak:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;

1.37. nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;

1.38. omgevingsvergunning:
vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wabo;

1.39. overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal één wand, waaronder begrepen een carport;

1.40. passend in bebouwingsbeeld:
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.41. peil:
de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt, en in de andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;

1.42. perceelgrens:
de scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan eenzelfde eigenaar behoren dan wel niet door eenzelfde gebruiker worden benut;

1.43. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.44. raamprostitutie:
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostituee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.45. recreatief nachtverblijf:
recreatie in ruimten welke zijn bestemd of gebouwd voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, kampeerhuisje, logeergebouwen, pension of kampeermiddel, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.46. seksautomatenhal:
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

1.47. seksbioscoop/-theater:
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

1.48. seksinrichting:
de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.49. standplaats:
een ruimte voor het plaatsen van een kampeermiddel;

1.50. straatprostitutie:
zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.51. voorgevel van een hoofdgebouw:
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.52. voorgevellijn:
de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.53. voorste perceelsgrens:
de kadastrale grens aan de wegzijde bij een bouwperceel die de zijkanten van een bouwperceel verbindt. Indien meerdere zijden van het bouwperceel naar de weg gekeerd zijn, wijst het bevoegd gezag een voorste perceelsgrens aan;

1.54. vrijstaand:
een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere gebouw;

1.55. Wabo:
de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.56. waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, (hemel)waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, ondergrondse bergbezinkbassins en dergelijke;

1.57. weg:
als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994;

1.58. Wegenverkeerswet:

de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.59. wonen:
het gehuisvest zijn in een woning;

1.60. woning:
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.61. Wro:
Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.62. zijdelingse perceelsgrens:
de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden
van gebouwen onderling alsmede afstanden van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de breedte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken, met dien verstande, dat wanneer de betreffen-de gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

2.5 de diepte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien zich op een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot of het boeibord van de dakkapel(len) als hoogte aan-gemerkt;

2.7 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neer-waarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 het bebouwde oppervlak
optellen van de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkap-pingen bij elkaar, tenzij in deze regels anders is bepaald;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemming

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en worden niet bebouwd als erf zoals bedoeld in het Besluit bouwvergunningsvrije en lichtbouwvergunningsplichtige bouwwerken;
b. auto-ontsluitingen of inritten ten behoeve van ontsluiting van het perceel;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde

Bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde bedraagt maximaal:
   - speelvoorzieningen: 2 meter;
   - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.1.2, sub a, teneinde bijgebouwen of overkappingen te kunnen toestaan, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 m² bedraagt en de goothoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

3.3.2 Voorwaarde

De in lid 3.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. tuinen, erven, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

4.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

a. vrijstaande hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
b. vrijstaande en twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-lint';
c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-lint';
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-lint'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
b. er mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
e. de dakhelling van de hoofdgebouwen bedraagt ten minste de op de verbeelding aangegeven minimale dakhelling en ten hoogste de op de verbeelding aangegeven maximale dakhelling;
f. de voorgevel van hoofdgebouwen dient ten minste 2 meter en ten hoogste 6 meter uit de voorste perceelsgrens te liggen;
g. de (horizontale) diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12 meter ten opzichte van de voorgevelrooilijn;
h. van het hoofdgebouw bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 5 meter;
i. van de hoofdgebouwen mogen ten hoogste 4 identieke nokrichtingen naast elkaar gesitueerd zijn;
j. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximum aantal woningen bepaald.

4.2.2 Hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-lint’

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-lint’ gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
b. er mogen uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
c. de breedte van een hoofdgebouw – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in lid 4.1.2 sub d niet meegerekend – zal minimaal 4,80 meter bedragen;
d. de afstand tussen de hoofdgebouwen – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in lid 4.1.2 sub d niet meegerekend – en de zijdelingse perceelsgrens zal minimaal 0,5 meter aan één zijde bedragen;
e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat;
f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter meer dan de maximaal toegestane goothoogte, uitgezonderd daar waar de bouwhoogte op de verbeelding is aangegeven;
g. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is het maximum aantal woningen bepaald.

4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’

Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’ mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. binnen een afstand van 5 meter langs één van de zijdelingse perceelsgrenzen zijn geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan;
b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 7 meter;
c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
d. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
e. per bouwperceel mag ten hoogste 40% worden bebouwd met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m².
f. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 meter.

4.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-lint’

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-lint’ mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding ‘erf’ worden gebouwd;
b. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter tenzij anders op de verbeelding is weergegeven;
c. de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter;
d. de afstand tussen het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen bedraagt minimaal 1 meter;
e. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
f. ter plaatse van de aanduiding ‘erf’ mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen meegerekend met een maximum van 60 m².

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’

Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’ mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaargebied bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. de bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter;
c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 meter;

d. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 1 meter.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-lint'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-lint' mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
   - antennes: 5 meter;
   - speeltoestellen: 3 meter;
   - openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
   - vlaggenmasten: 10 meter;
   - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.
b. in afwijking van het bepaalde onder lid 4.2.6, sub a bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1, sub d tot een goothoogte van maximaal 5 meter.
b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.
c. De in lid 4.3.1, sub a en sub b genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
   3. de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

4.4.2 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
b. het gebruik van woningen als logies voor arbeidsmigranten en/of kamerverhuur;
c. recreatief nachtverblijf met uitzondering van bed & breakfast;
d. garages en bergplaatsen voor handel en distributie van goederen;
e. uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen.

4.4.3 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

a. het gebruik van woningen voor permanente bewoning en tweede woninggebruik;
b. beroep aan huis, met dien verstande dat:
   1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m² bedraagt;
   2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;

3. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
4. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
5. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
6. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
7. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur.

c. het gebruiken van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg;
d. het gebruiken van maximaal 3 kamers (maximaal 6 slaapplaatsen) ten behoeve van bed & breakfast.

4.4.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' conform de bestemming en het verlenen van omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw is alleen dan toegestaan indien op het bouwperceel per hoofdgebouw ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand gehouden.

4.4.5 Voorwaardelijke verplichting erfafscheiding

Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’ is het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' conform de bestemming en het verlenen van omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw alleen dan toegestaan indien op het bouwperceel een erfafscheiding van ten minste 1,3 meter hoog wordt opgericht en in stand gehouden aan de noordzijde van het perceel.

4.5 Afwijking van de gebruiksregels

4.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.2, sub d voor de uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende aan- en uitbouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25% met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:

a. het bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
f. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur;
g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige activiteit.

4.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.2, sub a voor het inrichten en/of gebruiken van een bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
b. er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
c. per bouwperceel maximaal 1 woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg is toegestaan;
d. maximaal 75 m² van de bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
e. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Plaatsbepaling en vormgeving bouwwerken

6.1.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de regels vervat in Hoofdstuk 2, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de plaatsing van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.1.2 Procedureregel

De in lid 6.1.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gronden in verband met calamiteiten.

6.2 Bestaande afstanden en andere maten

6.2.1 Bestaande afstanden

Indien afstanden op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangenomen.

6.2.2 Bestaande maten en hoeveelheden

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

6.2.3 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in lid 6.2.1 en 6.2.2 slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats of binnen het geldende bouwvlak plaatsvindt.

6.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming. Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
b. het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
c. het doen of laten gebruiken van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

7.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1, sub b en c indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

8.1.1 Bouwregels

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

a. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen worden ten behoeve van de onderliggende bestemmingen geen omgevingsvergunningen voor afwijken verleend of wijzigingsbevoegdheden toegepast voor het oprichten van nieuwe bebouwing of de verhoging van bouwhoogten;
b. indien in de zone tussen 100 en 400 m vanaf het middelpunt van de molen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen bij omgevingsvergunningen wordt afgeweken of wijzigingsbevoegdheden worden toegepast gelden voor de genoemde afstanden tot het middelpunt van de naamloze molen in Retranchement de volgende maximale bouwhoogten:
    - 100 tot 200 meter: maximale hoogte 6,6 meter;
    - 200 tot 300 meter: maximale hoogte 8,6 meter;
    - 300 tot 400 meter: maximale hoogte 10,6 meter.
c. indien op grond van de artikelen geldend voor de onderliggende bestemmingen een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge het bepaalde onder b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de betreffende artikelen.

8.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1 onder a en b, indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing.

8.1.3 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' en gelegen binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing;

een en ander met inachtneming van het volgende:

b. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt niet verleend voor beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.

8.1.4 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 8.1.3 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

8.1.5 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.1.3 zijn slechts toelaatbaar, indien het huidige en/of toekomstige functioneren van de molen als werktuig en/of de waarde van de molen als cultuurhistorisch en landschapsbepalend element niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut en/of het algemeen belang met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens door erkers, balkons, bordessen en ingangspartijen tot maximaal 1,5 meter;
c. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
d. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
e. de toegestane hoogte voor woningen tot maximaal 2 meter boven de toegestane bouwhoogte, tenzij de verhoging leidt tot aantasting van de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit van het pand en van de omgeving.

9.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt uitsluitend verleend indien:

a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
c. dit niet leidt tot afwijking van de op de verbeelding aangegeven bestemming.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een bouwwerken, geen gebouwen zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 3 meter en vergroting van het bestemmingsvlak met maximaal 10% toelaatbaar.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.

c. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

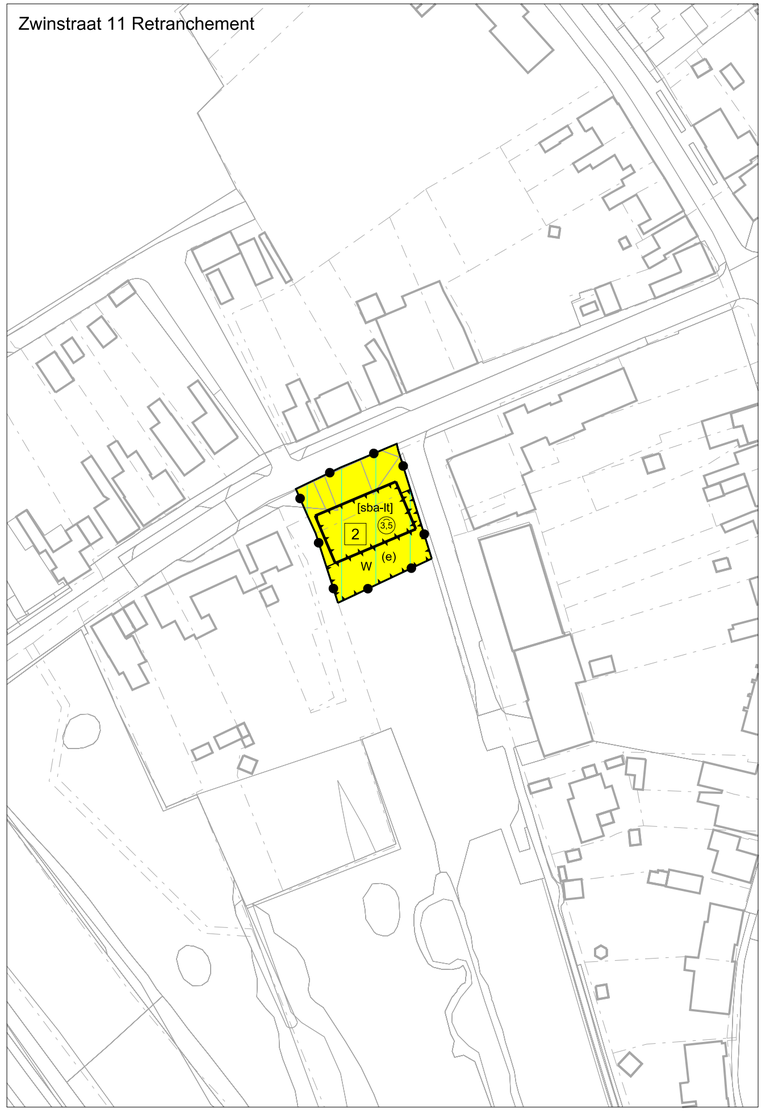
c. indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

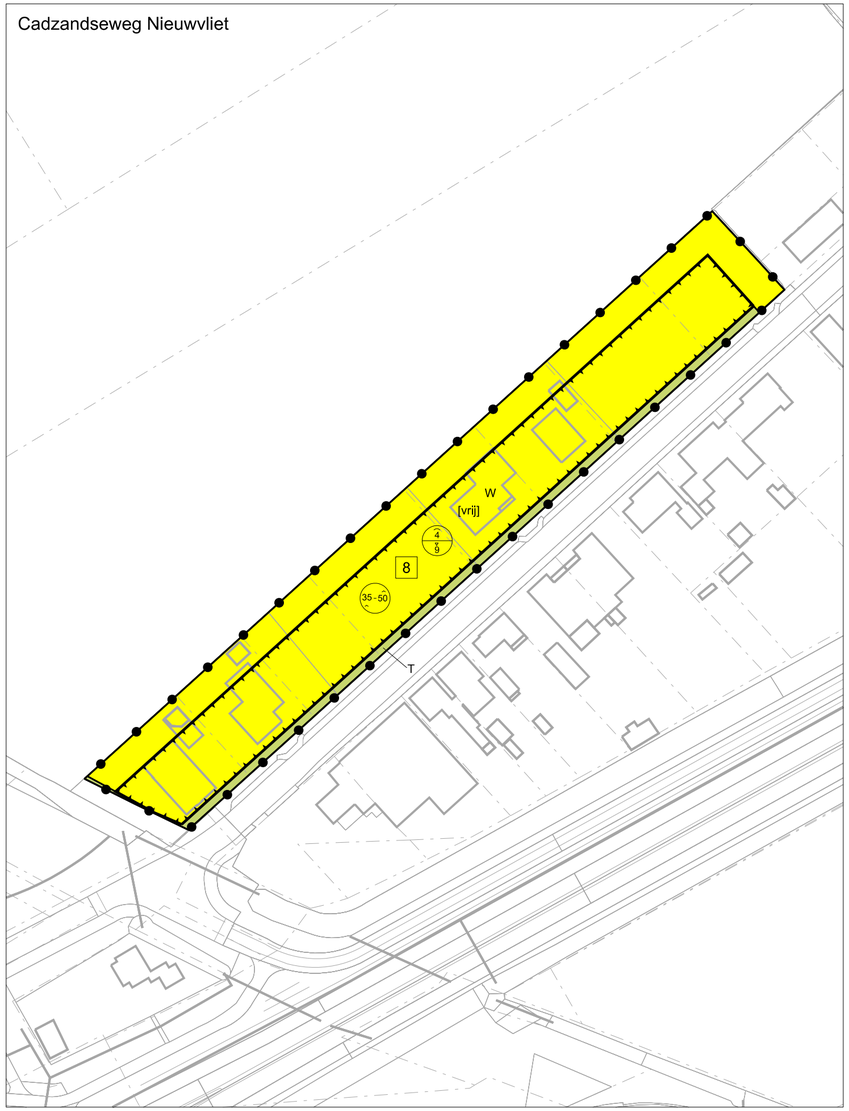
Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan ‘Zwinstraat 11 Retranchement en Cadzandseweg Nieuwvliet’.

Zwinstraat 11 Retranchement



Cadzandseweg Nieuwvliet



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

T — Tuin

W — Wonen

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - molenbiotoop

Functieaanduidingen

(e) — erf

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-lt] — specifieke bouwaanduiding - lint

[vrij] — vrijstaand

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

A — maximum goothoogte (m)

c - C — minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)

A / B — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

E — maximum aantal wooneenheden

ROTHUIZEN
ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Van Kerkhoff Maatwerk in RO

project:	Bestemmingsplan "Zwinstraat 11 Retranchement en Cadzandseweg Nieuwvliet"				
gemeente:	Sluis				
schaal:	1:1.000	concept:	30-08-2021	plan IDN:	NL.IMRO.1714.bpzwinstraat11-ON01
formaat:	30 x 60	ontwerp:	...	getekend:	pej
		vastgesteld:	...		
	0 10 20 30 40 50	projectnummer:	GS0001	blad:	1 van 1
contact:	www.rothuizen.eu of ww.vankerkhoffmaatwerk.nl				