Camping Zonneweelde

Sluis

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.1714.bpzonneweelde-ON01

projectnummer:
400137.20170722

opdrachtleider:
ir. J.J. van den Berg

planstatus

datum:	status:
19-10-2017	concept
11-01-2018	voorontwerp
22-03-2018	ontwerp

Segeerssingel 6
postbus 430
4330 AK Middelburg
T: 0118- 68 90 10
E-mail: middelburg@rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

aangesloten bij: BNSP

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 9
2.1 Kenschets plangebied 9
2.2 Geldende bestemmingsregeling 11
2.3 Beoogde ontwikkeling 12
2.4 Planologische afweging 18

Hoofdstuk 3 Beleidskader 19
3.1 Nationaal beleid 19
3.2 Provinciaal beleid 20
3.3 Gemeentelijk beleid 22

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden 29
4.1 Water 29
4.2 Ecologie 31
4.3 Archeologie en cultuurhistorie 36
4.4 Relatie met omliggende functies 37
4.5 Verkeer en parkeren 38
4.6 Bodemkwaliteit 40
4.7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 40
4.8 Luchtkwaliteit 41
4.9 Externe veiligheid 43
4.10 Landschappelijke inpassing 45
4.11 Besluit milieueffectrapportage 45

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten 47
5.1 Handhaving 47
5.2 Financiële aspecten 47
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 48

Hoofdstuk 6 Bestemmingsregeling 49
6.1 Inleiding 49
6.2 Toelichting op de inleidende regels 49
6.3 Gehanteerde bestemmingen 49

Bijlagen bij toelichting 53

Bijlage 1 Toekomstvisie Camping Zonneweelde 55

Bijlage 2 **Plan centrumgebied 23-10-2017** **57**

Bijlage 3 **Advies Toetsingscommissie 13-12-2017** **59**

Bijlage 4 **Beeldkwaliteitsplan** **61**

Bijlage 5 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai** **63**

Bijlage 6 **Toelichting op Staat van Horeca-activiteiten** **65**

Regels 67

Hoofdstuk 1 **Inleidende bepalingen** **69**

Artikel 1 Begrippen 69

Artikel 2 Wijze van meten 72

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **73**

Artikel 3 Groen 73

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie - Zonneweelde 75

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **79**

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling 79

Artikel 6 Algemene bouwregels 80

Artikel 7 Algemene gebruiksregels 81

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 82

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 83

Artikel 10 Overige regels 84

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **85**

Artikel 11 Overgangsrecht 85

Artikel 12 Slotregel 86

Bijlagen bij regels 87

Bijlage 1 **Staat van Horeca-activiteiten** **89**

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Camping Zonneweelde is een camping van circa 7,7 hectare met 357 vergunde standplaatsen en kent al een lange historie. Het aanbod bestaat voor een groot deel uit jaarplaatsen voor chalets, stacaravans en toercaravans. Daarnaast is er ook toeristisch aanbod in de vorm van verhuurchalets, trekkershutten en toeristische plaatsen. Bij de entree van het park zijn de centrale voorzieningen van het park gelegen. De huidige inrichting voldoet op diverse punten niet aan de wensen van de gasten en de eigenaren. Om in de concurrerende recreatiemarkt van Zeeuws-Vlaanderen relevant te blijven en een onderscheidend product te kunnen bieden is kwaliteitsverbetering noodzakelijk.

In 2013 heeft adviesbureau Van der Reest de 'Toekomstvisie Camping Zonneweelde in Nieuwvliet' opgesteld (bijlage 1). Op basis van marktgegevens, de wensen van de eigenaren en informatie over concurrerende recreatiebedrijven in de regio heeft het bureau aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen zijn aanleiding om de bestaande camping op een aantal punten aan te passen om toekomstbestendig te zijn. Een aantal adviezen uit deze toekomstvisie is reeds uitgevoerd. De beoogde vergroting van het terrein met een oppervlakte van 1,1 ha maakt het mogelijk om aan een aantal andere adviezen invulling te geven. Het totale oppervlak van het plangebied bedraagt 8,8 ha (8.8367m²). Door de tussenkomst van de realisatie van strandslaaphuisjes is de beoogde uitbreiding en kwaliteitsverbetering enige jaren vertraagd, maar vanaf nu heeft het weer de hoogste prioriteit.

Binnen de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis' zijn de beperkte vergroting van het terrein en een aantal aspecten van de kwaliteitsverbetering van het centrum niet mogelijk. De gemeente Sluis staat positief tegenover de plannen en heeft aangegeven medewerking te willen verlenen. Voorliggend bestemmingsplan vervangt de voor het plangebied geldende bestemmingsregeling(en).

1.2 Leeswijzer

De opbouw van de toelichting op dit bestemmingsplan is als volgt.

- In hoofdstuk 2 worden het plangebied, de directe omgeving en de beoogde planontwikkeling beschreven.
- Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader en daarmee op de planologische inpasbaarheid van de ontwikkeling.
- Hoofdstuk 4 omvat de toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de ruimtelijke en milieuaspecten.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de handhaving en maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het project.
- In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de bestemmingsregeling (verbeelding en regels).

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Kenschets plangebied

Ruimtelijk-functionele schets

Ligging



Figuur 2.1. Ligging plangebied (bron: Google Maps)

Zoals weergegeven in figuur 2.1 ligt Camping Zonneweelde ten noordwesten van de kern Nieuwvliet, te midden van diverse andere recreatieterreinen. De camping ligt ingeklemd tussen de Adornisdijk en de Baanstpoldersedijk. Ten noorden grenst de camping aan landbouwgronden, aan de zuidzijde aan camping Adornis. De ingang van camping Zonneweelde bevindt zich aan de Baanstpoldersedijk. Het grootste deel van het bedrijf is aan de randen voorzien van een afschermende groenvoorziening waardoor het aan het zicht vanaf de weg wordt ontnomen. Enkele voorzieningen en faciliteiten zijn vanaf de weg wel waar te nemen. De omvang van de huidige camping bedraagt circa 7,7 hectare en heeft als gevolg van kwaliteitsverbeteringen in de afgelopen jaren nog maar 316 standplaatsen, terwijl er 357 zijn vergund.

Huidig bedrijf



Figuur 2.2. Huidige situatie plangebied (bron: www.campingzonneweelde.nl)

Camping Zonneweelde is een familiecamping op loopafstand van het strand. Zoals weergegeven in figuur 2.2 bevinden zich op het terrein de volgende functies:

- kampeerfaciliteiten in de vorm van standplaatsen voor tenten en caravans, trekkershutten (Single Camp), chalets en glamorous camping (glamping);
- sanitaire voorzieningen;
- centrale voorzieningen (receptie, kiosk, supermarkt, brasserie en terras);
- een zwembad, peuterbad en waterspeeltuin (onoverdekt);
- speeltuin(en), sport- en speelvelden;
- parkeervoorzieningen;
- milieustraat;
- een bedrijfswoning.

2.2 Geldende bestemmingsregeling



Figuur 2.3 Geldende bestemmingsregeling (rode onderbroken lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Zoals weergegeven in figuur 2.3 geldt voor het grootste deel van plangebied het op 19-12-2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis'. Dit deel van het plangebied is hierin als volgt bestemd:

- De huidige camping heeft de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie Zonneweelde'. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de gronden bestemd zijn voor:
  1. verblijfsrecreatie;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': verblijfsrecreatie in kampeermiddelen en in bouwwerken voor recreatief nachtverblijf;
  3. horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca activiteiten (zie bijlage 6);
  4. een parkwinkel;
  5. een onoverdekt zwembad;
  6. een bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 1.000 m³, inclusief aan- en uitbouw, veranda en bijgebouwen ;
  7. spel-, sport- en speelvoorzieningen;
  8. centrale voorzieningen voor dienstverlening, beheer, sanitaire voorzieningen voor gezamenlijk gebruik en onderhoud ten behoeve van de verblijfsrecreatie op hetzelfde terrein;
  9. en de bij deze bestemming horende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.
- Gebouwen mogen alleen binnen het opgenomen bouwvlak worden gebouwd. In de regels van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie Zonneweelde' zijn regels opgenomen ten aanzien van het aantal, de goot- en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf, oppervlakte, inhoud en onderlinge afstanden. Hieruit blijkt dat op het terrein kampeermiddelen en bouwwerken voor recreatief nachtverblijf zijn toegestaan. Naast chalets en stacaravans kunnen dit ook stenen of houten huisjes zijn met een maximaal oppervlak van 70 m². De goothoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter. Op camping Zonneweelde zijn ten hoogste 357 eenheden toegestaan.

- Rondom de camping is een 5 meter brede strook bestemd als 'Groen' ten behoeve van een adequate omzoming van het recreatieterrein.
- Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Dit betekent dat als de oppervlakte van grondroerende werkzaamheden groter is dan 2500 m² en dieper dan 40 cm, een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De beoogde uitbreiding van het plangebied ligt ten noorden van de huidige camping en valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2011 en de bijbehorende herzieningen van de gemeente Sluis. Dit deel van het plangebied is als volgt bestemd:

- Er geldt de enkelbestemming 'Agrarisch -1'. Deze gronden zijn bestemd voor:
  1. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
  2. agrarische randzone;
     en tevens voor:
  3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 3': een toeleveringsbedrijf aan of afnemer van (producten van) agrarische bedrijven;
  4. niet - grondgebonden agrarische neventakken en aquacultuur;
  5. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
  6. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
  7. waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de naastgelegen woonkernen en verblijfsrecreatieve terreinen.
- Op de gronden binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak is het oprichten van bouwwerken slechts onder strenge voorwaarden toegestaan.
- Op de betreffende gronden gelden de gebiedsaanduidingen 'wro-ontheffingsgebied - 1.2' en 'wro-zone - wijzigingsgebied 2'. Hierin staan regels ten aanzien van respectievelijk kleinschalig kamperen op of in aansluiting op een agrarisch bouwvlak, en de realisatie van een landschapscamping.

2.3 Beoogde ontwikkeling

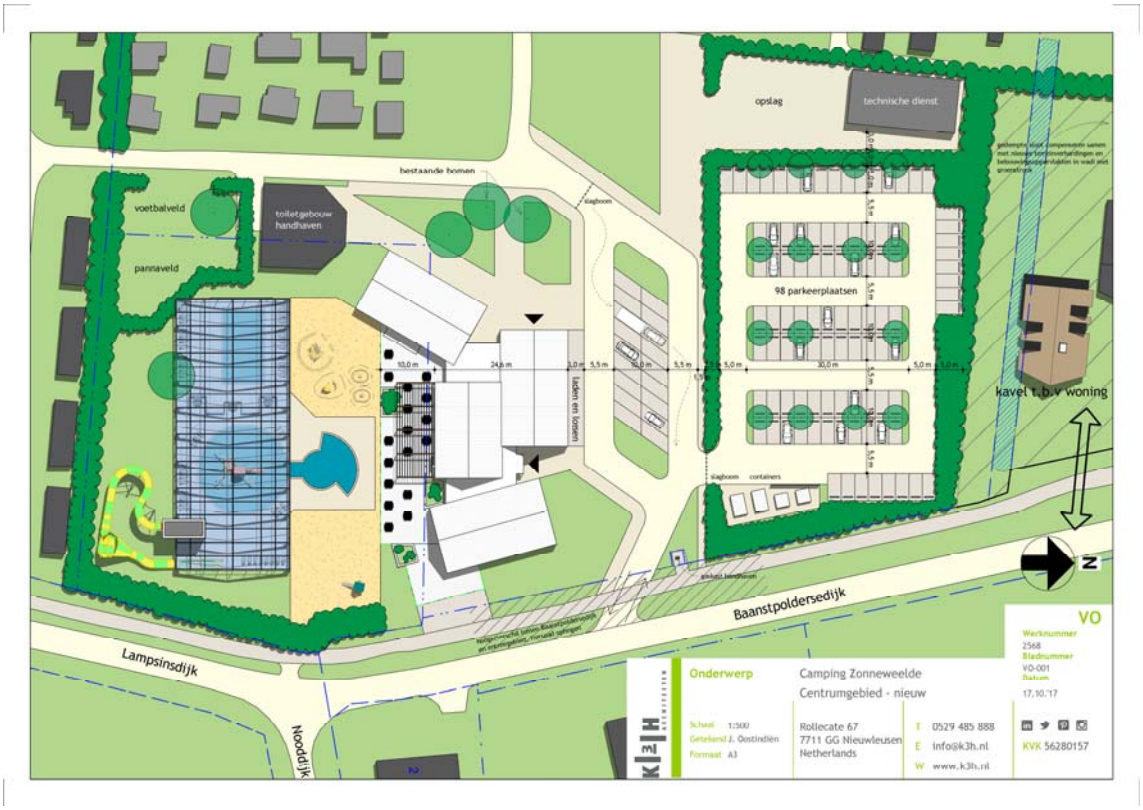
Algemeen
Uit de in 2013 door Van der Reest Advies opgestelde toekomstvisie (bijlage 1) blijkt dat Camping Zonneweelde destijds niet echt onderscheidend is van concurrerende campings in de directe omgeving. Gezien de locatie ligt een strandsfeer met een bepaald strandthema voor de hand. Hiertoe zijn al een paar eerste stappen gemaakt. Deze ingeslagen weg moet op het terrein en de centrumvoorzieningen verder worden doorgevoerd.

Zonneweelde is door het publiek recent twee keer uitgeroepen tot Beste camping van Nederland (2014 en 2015). Dit is een initiatief van brancheorganisatie Recron. Voor de prijs geven de gasten van de recreatiebedrijven cijfers voor gastvrijheid, horeca, hygiëne, faciliteiten en de omgeving. Zonneweelde is in 2017 uitgeroepen tot ANWB Top Camping (enige 5-sterren camping in Zeeuws-Vlaanderen). Het nieuw ingezette beleid heeft dus al resultaat gehad en natuurlijk ook de realisering van de strandhuisjes heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan het verbeteren van de kwaliteit en identiteit van de camping.

Programma
Het plan voor de kwaliteitsverbetering van 2013 is nader uitgewerkt door het bureau K3H in de rapportage boek 'Presentatieboek kwaliteitsverbetering centrumgebied Camping Zonneweelde' (K3H 171023), zie bijlage 2. De beoogde ontwikkelingen zijn:

- Kwaliteitsverbetering centrumvoorzieningen bestaande uit:

1. verplaatsing bedrijfswoning uit het centrum naar de rand van de camping met een eigen ontsluiting los van de bestaande landbouwontsluiting (onderdeel van de uitbreiding);
2. verplaatsing van de entree van de camping van circa 50 meter in noordelijke richting;
3. invulling geven aan glamping op het voorste gedeelte van het terrein. Een klein deel is daarvoor nu al ingericht. Aansluitend op het succes van de strandslaaphuisjes en de bestaande glamping accommodaties, wordt het voorste gedeelte volledig inrichting voor glamping verhuuraccommodaties en volledig nieuwe centrumvoorzieningen: receptie, winkel, binnenspeelvoorziening, horeca en appartement voor tijdelijke medewerkers, etc. Ook een overdekt zwembad met een waterglijbaan maakt deel uit van deze centrumvoorzieningen (zie figuur 2.4 en 2.5).



Figuur 2.4 Inrichting nieuwe centrumvoorzieningen (Bron: K3H architecten)





figuur 2.5 Beelden van de nieuwe centrumvoorziening en het overdekte zwembad (Bron: K3H architecten)

- Uitplaatsing van een aantal eenheden op het uitbreidingsterrein:
  1. een beperkte uitbreiding naar het noorden (figuur 2.6) in oppervlakte, niet in eenheden. De uitbreiding betreft circa 1,1 ha. Hier worden 28 eenheden en de bedrijfswoning geplaatst. De betreffende gronden zijn in eigendom.
  2. voor deze zone is een gevarieerde inrichting gemaakt. Op grond van het advies van de Toetsingscommissie (Van Nuland & Partners, 13-12-2017), zie bijlage 3, is het inrichtingsplan voor de uitbreiding aangepast, zie figuur 2.7. De oriëntatie en clustering van de chalets zijn gevarieerder dan in het voorgaande ontwerp. Naast landschappelijke inpassing is ook voorzien in waterberging (wadi).



Figuur 2.6 Locatie van de uitbreiding rood omrand



Figuur 2.7 Inrichtingsplan Camping Zonneweelde (Bron: K3H en Rho, december 2017)

- Kwaliteitsverbetering bestaand terrein:
  1. Wat de toeristische gasten betreft wil Zonneweelde zich richten op gasten die zowel op als buiten de camping actief bezig willen zijn. Het toeristisch productaanbod richt zich daarom vooral op luxe en comfortabele verblijfsvormen met goede voorzieningen en het actief bezig zijn in of bij de centrumvoorzieningen van de camping.
  2. het veld met de permanente toercaravans wordt omgevormd naar verhuurchalets.

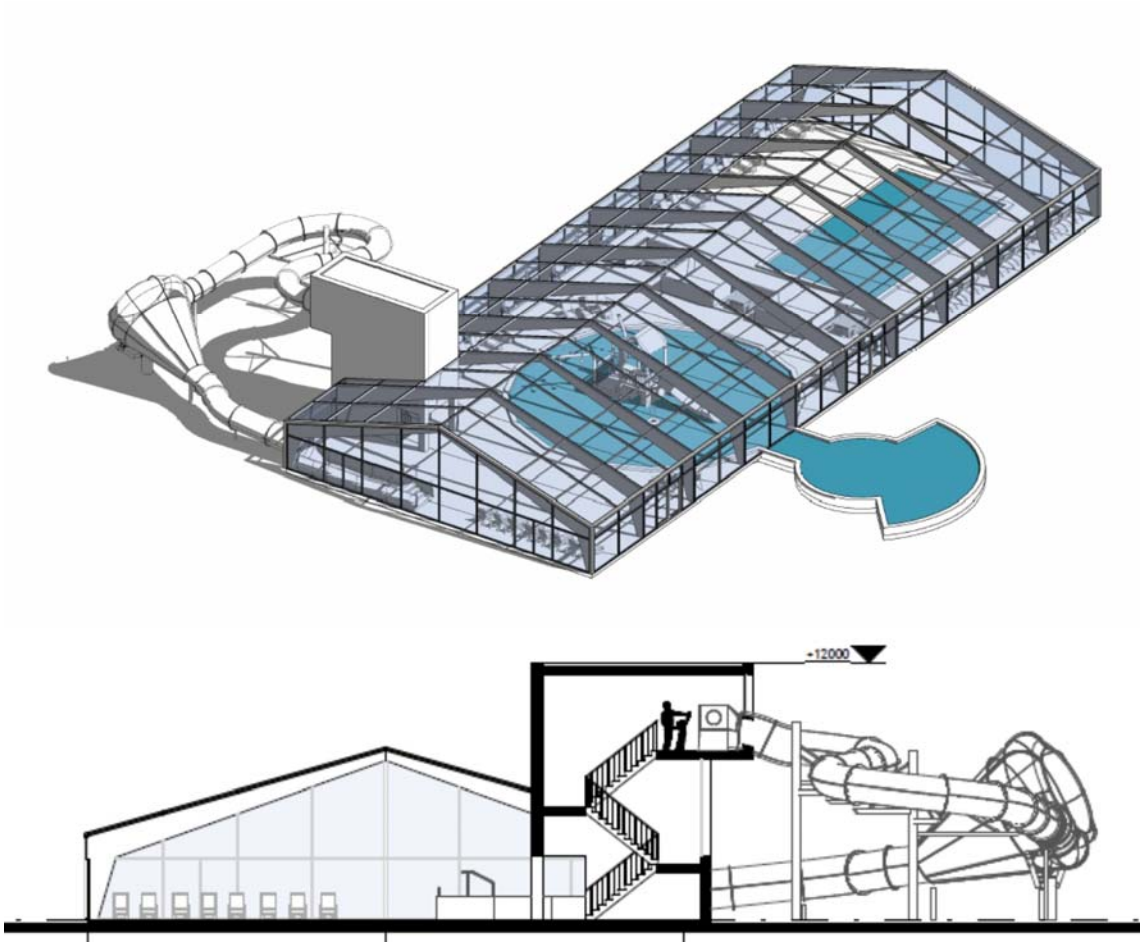
De volgorde van de ontwikkeling is van belang. De verplaatsing bedrijfswoning zal sneller gerealiseerd moeten worden dan de overige ontwikkelingen, zodat de centrumvoorzieningen als één geheel kunnen

worden ontwikkeld.

Beeldkwaliteitsplan
Voor de beoogde uitbreiding is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, zie bijlage 4. Hierin wordt een nadere toelichting gegeven op:

- de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsterrein en het centrum;
- centrumvoorzieningen;
- typen en kleur van de chalets;
- maatvoering van de standplaatsen en overige elementen;
- brandveiligheid op het uitbreidingsterrein;
- berekening verhard oppervlakte.

Nadere toelichting op bouwhoogte waterglijbaan en overkapping zwembad
Camping Zonneweelde heeft de visie om de camping onderscheidend te laten zijn in haar omgeving voor zowel bezoekers van de camping als de lokale markt. Dit zoals beschreven in het Plan centrumgebied 23-10-2017 (bijlage 2). Om het seizoen te verlengen, wordt het bestaande bad en waterspelen voorzien van een glazen overkapping. Bij mooi weer kunnen de ramen in de gevel en het dak open, maar bij minder weer gaan deze dicht voor een prettig binnenklimaat. De voorziening die nu getekend is, is niet bedoeld om het hele jaar open te zijn, maar wel als seizoen verlengend middel.



Figuur 2.8 Impressie zwembad en glijbaan (Bron: K3H architecten)

Hoogte glijbaantoren
Glijbanen dienen in het beginsel te voldoen aan vastgestelde regelgeving, zoals de NEN EN-1069 sub-1 en sub-2. Camping Zonneweelde heeft de visie om de camping onderscheidend te laten zijn in haar

omgeving voor zowel bezoekers van de camping als de lokale markt. Eén van de onderscheidende elementen is het overdekte zwembad met daarbij de glijbaantoren. Om tegenwoordig onderscheidend te zijn met glijbanen volstaat een simpele familieglijbaan en een buitenbad niet meer. De klant wil meer beleving en meer uitdaging. Om hier aan te voldoen heeft men gekozen voor een glijbaan met een speciaal element, de zogenoemde “Cone”. Om door de Cone te glijden heeft men een bepaalde aanvoersnelheid nodig. In de hiervoor genoemde normering staat beschreven dat de hellingshoek en snelheid middels formules berekend dient te worden. Voor de gekozen glijbaan is een instaphoogte van 9 meter benodigd. Een lagere instaphoogte zou resulteren in een zeer langzame glijbaan wat de glijpret sterk verminderd. Met instaphoogte wordt het vloerniveau bedoeld vanwaar men de glijbaan betreedt. Aan vrije hoogte boven het vloerniveau wordt 2,6 meter gehanteerd. Daarboven wordt de dakconstructie geplaatst en voorzien van een opstand welke totaal in 3 meter boven vloerniveau resulteert.

Conclusie: de benodigde hoogte is dus een instaphoogte van 9 meter + vrije hoogte en dakconstructie 3 meter = 12 meter glijbaantoren hoogte.

Hoogte zwembad
De benodigde hoogte van het zwembad komt voort uit 3 aspecten:
1. Beleving;
2. Klimaathuishouding;
3. Duurzaamheid.

<u>1. Beleving</u>
De ruimtelijke beleving van de bezoeker en medewerker wordt versterkt door de hoogte van het zwembad. Mede ook door de glazen gevel en dakafwerking. Als de ruimte laag zou zijn zou dit een bedompter gevoel geven bij de bezoeker en de medewerker.

<u>2. Klimaathuishouding</u>
De klimaathuishouding is in 3 onderdelen te verdelen, de luchtvochtigheid, warmte en chloorgehalte.

- Luchtvochtigheid

De vochtproductie van het gespartel en verdamping van het zwemwater wordt opgenomen in de lucht. Door de omvang van het gebouw groter te maken hoeven er minder zware luchtbehandelingskasten geplaatst te worden om de vochtigheid uit de lucht te filteren en om de gefilterde lucht weer retour in te blazen.

- Warmte

Door gebruik te maken van de hoogte en spuivoorzieningen in het glazen bouwwerk hoeft de ruimte minder gekoeld te worden. Doordat het water op een bepaalde temperatuur gehouden wordt warmt de ruimte snel op, in combinatie met het zomerse weer zal dit op momenten zeer snel gebeuren. De bezoekers en medewerkers van het zwembad zullen dan snel oververhit raken bij een te laag zwembad. Door de ruimte hoger te maken kan de warmte makkelijker weg en hoeft dus minder gekoeld te worden.

- Chloorgehalte

De waterkwaliteit wordt bewaakt en op niveau gehouden met chloor. Als de ruimte van een te lage hoogte zou zijn neemt de chloordamp de overhand in de lage ruimte. Door de ruimte hoger te maken kunnen de chloordampen makkelijker weg en zijn dus minder sterk aanwezig. Als de chloordampen te sterk aanwezig zijn kunnen de mensen luchtwegaandoeningen krijgen en onwel raken. De ervaring leert dat dit mogelijk is bij een gebouw met een hoogte van 10 meter.

<u>3. Duurzaamheid</u>

Door het zwembad hoger uit te voeren is minder capaciteit benodigd voor luchtbehandeling en ruimtekoeling. Dit mindere verbruik is gunstig voor het klimaat.

Conclusie: de benodigde hoogte voor de overkapping van het zwembad is 10 meter.

2.4 Planologische afweging

Zoals beschreven in het volgende hoofdstuk past de kwaliteitsverbetering van het bestaande kampeerterrein binnen provinciaal en gemeentelijk beleid. Hiervoor is uitbreiding van het terrein noodzakelijk. Dit zal dan aansluitend op de bestaande camping moeten plaatsvinden. Omdat de camping aan 3 zijden wordt begrensd door wegen en een andere camping is de uitbreiding uitsluitend in noordelijke richting mogelijk.

Het college heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling gewenst is en bovendien niet in strijd is met nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De ontwikkeling van Camping Zonneweelde is getoetst aan het geldende beleid van rijk, provincie en gemeente. Uit de toetsing blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het geldende beleid. In dit hoofdstuk is de toetsing aan het relevante beleid beschreven.

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur & ruimte (SVIR)

Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) d.d. maart 2012 schetst het kabinet in algemene termen hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Nationaal landschap

In de SVIR zijn gebieden aangewezen die internationaal zeldzaam/uniek zijn, of die kenmerkend zijn voor Nederland. Geheel West Zeeuws-Vlaanderen - dus ook het plangebied - is als Nationaal Landschap aangeduid. In de SVIR is aangegeven welke kernkwaliteiten West Zeeuws-Vlaanderen als gebied bezit. Het nationaal landschap komt tevens aan bod in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (zie paragraaf 3.2). Binnen Nationale Landschappen geldt behoud door ontwikkeling als uitgangspunt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt.

Ladder duurzame verstedelijking

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' of 'overige stedelijke voorzieningen' en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van deze nieuwe ontwikkeling. Partijen die nieuwe stedelijke voorzieningen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

De realisatie van chalets, de verplaatsing van een bedrijfswoning en de herinrichting van het centrumgebied van de camping zijn geen stedelijke ontwikkeling op grond van artikel 1.1.1. onder 1i Besluit ruimtelijke ordening. Op basis van de Handreiking Ladder voor Duurzame verstedelijking van het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een recreatieve ontwikkeling geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel is het noodzakelijk om de behoefte voor deze uitbreiding aan te tonen.

Toetsing
De recreatiemarkt verandert. De recreant vraagt om meer ruimte en kwalitatief betere accommodaties. Om als recreatiebedrijf levensvatbaar en toekomstbestendig te zijn en blijven is investering noodzakelijk. Dit kan worden gedaan door het aanpassen van de accommodaties en een ruimere opzet en betere centrale voorzieningen op het campingterrein. Hiervoor is uitbreiding van het terrein noodzakelijk. Dit zal dan aansluitend op de bestaande camping moeten plaatsvinden. Omdat de camping aan 3 zijden wordt begrensd door wegen en een andere camping is de uitbreiding uitsluitend in noordelijke richting mogelijk.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling past binnen nationaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

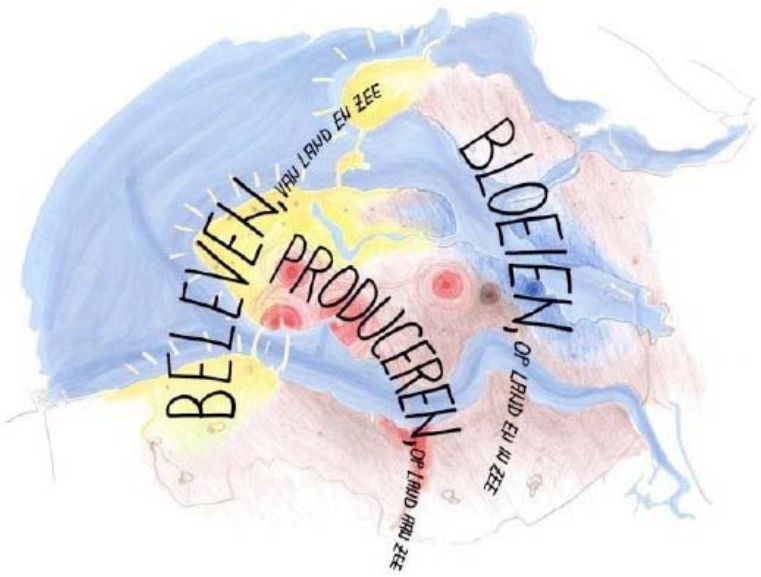
Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De Provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. In het Omgevingsplan 2012-2018 beschrijft de Provincie wat zij de komende jaren zal doen om Zeeland op deze punten vooruit te helpen.

De provincie wil de kernkwaliteiten van Zeeland verder benutten, (h)erkennen en versterken. Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. De provincie onderscheid drie deelgebieden:

- Produceren op Land aan Zee;
- Beleven van Land en Zee;
- Bloeien op Land en in Zee.

Per deelgebied zijn uitwerkingen gemaakt met daarbij de kansen voor de toekomst.

Sluis maakt deel uit van het deelgebied 'Beleven van Land en Zee'. In figuur 3.1 is de visiekaart van Land in Zee opgenomen.



Figuur 3.1 Visiekaart Land in Zee

Voor voorliggend plan zijn de volgende beleidsaspecten van belang.

Verblijfsrecreatie
De provincie maakt toekomstgerichte verblijfsrecreatieve ontwikkelingen mogelijk op locaties die economisch en landschappelijk wenselijk en goed bereikbaar zijn. Ook streeft de provincie naar kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve product. De provincie wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten en biedt daarbij mogelijkheden voor maatwerk.

Recreatiekansenkaart: kustzone
De recreatiekansenkaart vormt de onderlegger voor het recreatiebeleid. Voor de geboden verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt in hotspots, kustzone, regionale ontwikkelingslocaties en overig Zeeland. Nieuwvliet ligt op de grens van de kustzone en overig Zeeland. In beide gebieden vormt revitalisering de belangrijkste opgave voor het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod. Om dit te kunnen realiseren wil de provincie bestaande bedrijven de mogelijkheid tot kwaliteitsverbetering en productinnovatie (of transformatie) bieden, al dan niet in combinatie met een (beperkte) uitbreiding.

Nationaal landschap
Delen van Zeeland, waaronder West Zeeuws-Vlaanderen, zijn als nationaal landschap aangeduid. In deze gebieden gelden dezelfde planologische ontwikkelingsmogelijkheden en beperkingen als de rest van Zeeland. Op landschappelijk en cultuurhistorisch vlak staan daarbij de voor deze gebieden benoemde kwaliteiten en daaraan gekoppelde strategieën centraal. De Provincie roept vooral marktpartijen en ondernemers op de kansen en mogelijkheden die deze bijzondere status met zich meebrengt op economisch en landschappelijk verantwoorde wijze te vermarkten.

Landschappelijke inpassing
Voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied geldt dat zij moeten aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap. Hiervoor wordt uitgegaan van een 5 meter brede afschermende groengordel. Maatwerk behoort tot de mogelijkheden. Wanneer alternatieve maatregelen worden getroffen, dient uit de ruimtelijke onderbouwing te blijken dat de maatregelen die worden getroffen qua investering gelijkwaardig zijn aan het realiseren van een 5 meter brede afschermende groengordel.

Toetsing
Verblijfsrecreatie
De ontwikkeling betreft het vraaggericht realiseren van een aantal nieuwe chalets. Hiervoor zullen een gelijk aantal bestaande kampeeraccommodaties worden opgeheven. Het totale aantal recreatieverblijven neemt dus niet toe. Het betreft een ontwikkeling die past binnen de wens van de provincie om toekomstgerichte verblijfsrecreatieve ontwikkelingen mogelijk te maken. De nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden zullen qua uiterlijk op de omgeving worden afgestemd. Op het bestaande verblijfsrecreatieve terrein wordt kwaliteitsverbetering doorgevoerd in de vorm van het vergroten van standplaatsen en het verbeteren van het voorzieningenniveau. Dit past binnen provinciaal beleid.

Landschappelijke inpassing
De wijze waarop de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast is toegelicht en geborgd in paragraaf 4.10.

3.2.2 Verordening Ruimte

In de provinciale verordening zijn onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) die bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen vastgelegd.

Op de volgende punten is de provinciale verordening van belang:

- Artikel 2.5 Recreatie
  1. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning.
  2. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein wordt aannemelijk gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is gewaarborgd.
- Artikel 2.7 Bufferzones
  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. In afwijking hiervan kan een kleinere afstand worden gehanteerd indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen of nagenoeg geen hinder optreedt bij woon- of verblijfsrecreatieve functies en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.
  2. 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. In afwijking hiervan kan een kleinere afstand worden gehanteerd indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid zullen optreden en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.

Toetsing
Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met de voorwaarden die zijn gesteld in artikel 2.5 van de verordening. Voor de bufferzones waar rekening mee moet worden gehouden geldt dat de gebieden die een nieuwe (verblijfs)recreatieve bestemming krijgen niet binnen een afstand van 100 meter liggen van gronden waarop agrarische gebouwen zijn toegestaan.

3.2.3 Conclusie
Voor zover van toepassing past de beoogde ontwikkeling binnen provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Kadernota Recreatief Verblijf
In de kadernota recreatie verblijf (vastgesteld door de gemeenteraad op 19 april 2012) is ten aanzien van de huisvesting van personeel het volgende vermeld:
Verblijfsrecreatieterreinen zijn in belangrijke mate afhankelijk van seizoenskrachten. In de zomerperiode kan de lokale arbeidsmarkt daar niet altijd in voorzien. Er wordt ook gebruik gemaakt van arbeidskrachten van elders. Punt van aandacht is de huisvesting van dit personeel. Bij sommige ondernemers bestaat de wens daarvoor gebouwen toe te staan. Momenteel wordt personeel veelal op gewone standplaatsen gehuisvest, hetgeen ten koste gaat van het aantal verhuurbare plaatsen.

Logiesaccommodatie voor personeel van de verblijfsrecreatieterreinen leidt tot een verdere verstening van de terreinen. Toch wordt onderkend dat de vraag van de recreatieondernemers reëel is. In dat licht wordt ingestemd met beperkte bouwmogelijkheden ten behoeve van logiesaccommodatie voor huisvesting van eigen personeel.
Voorwaarde is wel dat aangetoond moet worden dat structureel gebruik moet worden gemaakt van personeel van buiten de regio. Permanente bewoning van deze accommodatie wordt niet toegestaan. Om de ondernemer vrijheid te laten in de precieze locatie van deze accommodatie, wordt voorgesteld dezelfde bouwmogelijkheden en locaties aan te houden als voor gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen en beheer en centrale recreatieve voorzieningen.

Ook Camping Zonneweelde maakt tijdens het recreatieseizoen (april-oktober) gebruik van arbeidskrachten van elders die moeten worden gehuisvest, bij voorkeur op het terrein van de camping. Het gaat om medewerkers (studenten) voor het animatieteam (4 tot 6 personen) en horecamedewerkers die afkomstig zijn van alle delen van het land. Voor deze medewerkers wordt in het gebouw met de centrale voorzieningen een appartement gerealiseerd.

3.3.2 Krachtig verbonden: visiedocument 2016-2020

Toetsingskader

Dit visiedocument is in 2015 door de gemeente Sluis opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2015. Het is bedoeld als een herziening van de structuurvisie, het wmo-beleidsplan, de woonvisie en het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal', samengevoegd in één integrale beleidsnota. Hierin is het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid op hoofdlijnen voor de gemeente Sluis vastgelegd, waaronder de hoofdlijnen met betrekking tot de gewenste ontwikkelingen binnen de recreatie.

Verblijfsrecreatie

Recreatie en toerisme fungeren als belangrijke economische motor. De gemeente zet in op een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam verblijfsrecreatief product. Hierbij is het van belang dat er een gevarieerd toeristisch-recreatief product ontstaat waarbij gebruik wordt gemaakt van zowel de kustzone als achterland. Een betere spreiding van de toeristische druk door het jaar wordt ook als doel gesteld.

Voor uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieterreinen worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Uitbreiding in oppervlakte en/of eenheden gaat alleen gepaard met een kwaliteitsslag op het gehele terrein.
- De kwaliteitseis voor kwaliteitsslagen is maximaal 20 recreatiewoningen per hectare en maximaal 33 eenheden per hectare voor recreatieve nachtverblijven.
- Het totale aantal aan recreatieve eenheden binnen de gemeente mag niet toenemen. Uitbreiding in eenheden wordt dus gekoppeld aan sanering van minimaal hetzelfde aantal eenheden. Om flexibiliteit in tijd en locatie te bewerkstellingen, wordt een eenhedenbank gecreëerd. Binnen deze eenheden bank ontstaat een overzicht van het aantal gesaneerde verblijfseenheden en het aantal nieuwe verblijfseenheden.
- Uitbreiding van 10% is toegestaan voor terreinen met meer dan 100 eenheden en 20% voor terreinen met minder dan 100 eenheden (met inachtneming van de ruimte binnen de eenhedenbank).
- Uitbreiding van een recreatieterrein met meer dan 20% wordt slechts in zeer uitzonderlijke situaties toegestaan. Voorwaarde hierbij is dat per hectare uitbreiding minimaal één hectare recreatienatuur wordt gerealiseerd. Het beheer en onderhoud van deze recreatienatuur dient geborgd te zijn.
- Bij de uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieterreinen wordt onderscheid gemaakt tussen het omzetten van kampeereenheden in woningen en uitbreiding met (toeristische) kampeerplaatsen. Uitbreiding met recreatiewoningen wordt in principe niet meer toegestaan tenzij er sprake is van een bijzonder product en doelgroep met een toegevoegde waarde voor de streek.

- Er worden duurzaamheidseisen gesteld aan uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieterreinen. Aan deze eisen zal moeten worden voldaan.

Dagrecreatie
De gemeente stelt dat een toename van (landinwaartse) dagrecreatiemogelijkheden een impuls zou betekenen voor de werkgelegenheid en het toeristisch product. De volgende doelstellingen zijn van belang:
- Een brede focus op het toeristisch product waardoor meerdere doelgroepen worden bereikt en een meer jaarrond toeristisch product wordt neergezet (meerwaarde).
- Meer slechtweer voorzieningen die voor verlenging van het seizoen zorgen (betere spreiding van de toeristische druk gedurende het jaar), zodat dit de jaarrond werkgelegenheid verhoogt.

Voor het bereiken van deze doelen wil de gemeente nieuwe initiatieven voor dagrecreatie en slechtweervoorzieningen stimuleren.

Verevening
Het Fonds recreatieontwikkeling blijft bestaan uit een aparte rood-voor-rood en een rood-voor-groen bijdrage. Rood-voor-rood is van toepassing op nieuwvestiging van verblijfsrecreatie en deze wordt residueel bepaald. De rood-voor-groen-bijdrage wordt gevraagd in het geval van een kwaliteitsslag op een bestaand verblijfsrecreatieterrein. Hierbij gaat het om een vastgesteld bedrag van €34.000,- per hectare uitbreiding. Deze vereveningsbijdragen worden gekoppeld aan medewerking voor een kwaliteitsslag in de verblijfsrecreatie waarbij dus ook de bestaande situatie wordt aangepakt.

Toetsing
Kwaliteitsslag
Op het huidige kampeerterrein wordt een kwaliteitsslag gemaakt, door middel van het vergroten van standplaatsen en het voorzieningenniveau. De luxe accommodaties op dit terrein dragen bij aan een gedifferentieerd verblijfsrecreatief aanbod. Voor de realisatie van de nieuwe accommodaties worden bestaande standplaatsen gesaneerd.

Het uitbreiden, differentiëren en verbeteren van de faciliteiten, past binnen de wens van de gemeente Sluis om ruimte te geven aan de ontwikkeling van dagrecreatieve voorzieningen voor meerdere doelgroepen en waarvan ook gebruik kan worden gemaakt als het geen strandweer is. Hiermee wordt invulling gegeven aan het gemeentelijke beleid.

Dichtheid
De uitbreiding is mogelijk indien de dichtheid maximaal 33 eenheden per ha is op het gehele terrein. In de toekomstige situatie mogen er dus maximaal (8.8367m² x 33 = 291,6) 292 eenheden aanwezig zijn.

*Vrijkomende eenhede*n
Door de beperking van de dichtheid zal het aantal vergunde standplaatsen dalen van 357 naar 292. Er worden dus 65 standplaatsen gesaneerd, die aan de eenhedenbank van de gemeente Sluis kunnen worden toegevoegd.

Beperkte uitbreiding
Een uitbreiding met 1,1 ha is 14% ten opzichte van de huidige oppervlakte van 7,7 ha. Het is dus een beperkt uitbreiding.

Duurzaamheid
De kleurstelling van de te plaatsen chalets is natuurlijk en deels van hout. Er komt geen aansluiting op gas en waar mogelijk wordt optimaal gebruik gemaakt van zonnewarmte.
Bij het zwembad speelt duurzaamheid een grote rol. Mede daarom is een bouwhoogte van 10 meter

noodzakelijk.
Daarnaast wordt de bestaande bebouwing en verharding afgekoppeld van het riool. Al het regenwater zal dus in de toekomst worden afgevoerd naar het oppervlaktewater via een wadi.
Door deze aspecten wordt invulling gegeven aan duurzaamheid.

Vereveningsopgave
De vereveningopgave bedraagt 1,1 x €34.000,- is €37.400,-. In overleg met de gemeente is afgesproken dat de verevening vorm worden gegeven in een afdracht ten behoeve van de duinboulevard van Nieuwvliet-Bad, dit in het kader van het Masterplan Nieuwvliet.

3.3.3 Zeeuwse Kustvisie, samen sterk voor de Zeeuwse kust 26-06-2017

Aandachtsgebied Nieuwvliet-Bad
In Nieuwvliet-Bad is sprake van een concentratie van bestaande recreatieparken en enkele open polders die (gedeeltelijk) nog een agrarisch gebruik kennen (Adornispolder, Nieuwehovenpolder en Lampzinspolder). Met de herstructurering van de campings Pannenschuur, Hof ter Willegen en de Boshoeve is een eerste stap gezet in de verbetering van het verblijfsrecreatieve product ter plaatse. Voor de overige bestaande recreatiebedrijven is ten behoeve van het maken van de noodzakelijke kwaliteitsverbeteringsslag behoefte aan een meer samenhangende integrale visie op de ontwikkeling van Nieuwvliet-Bad (Masterplan). De integrale visie gaat in op uitdagingen voor het totale gebied alsmede specifieke locaties. Uitgangspunten waaraan het Masterplan dient te voldoen zijn:

- Het realiseren van een kwaliteitsverbeteringsslag voor de bestaande parken rond de Adornispolder;
- Het realiseren van een oplossing voor de verkeerssituatie als gevolg van het samenkomen van conflicterende mobiliteitssoorten en recreatieve routes tussen Nieuwvliet-Bad en de duinboulevard;
- Het realiseren van een geleidelijke overgang naar het omliggende open agrarische landschap. Beperkte extensieve recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden behoren daarbij tot de mogelijkheden;
- Het behoud van het open landschap in de Nieuwehovenpolder.



Figuur 3.2 Kustvisie West Zeeuws Vlaanderen

De beoogde uitbreiding ligt in een aandachtsgebied.
Aandachtsgebieden zijn gebieden waar de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteiten onder druk staan of al (deels) verdwenen zijn. Juist in deze gebieden liggen er kansen om integraal de kwaliteitskust opnieuw te ontwikkelen.
De ontwikkeling van aandachtsgebieden gebeurt op basis van een gezamenlijk streefbeeld, dat door gemeenschappelijke partijen wordt gedragen. Ook planvorming en realisatie gebeurt op basis van

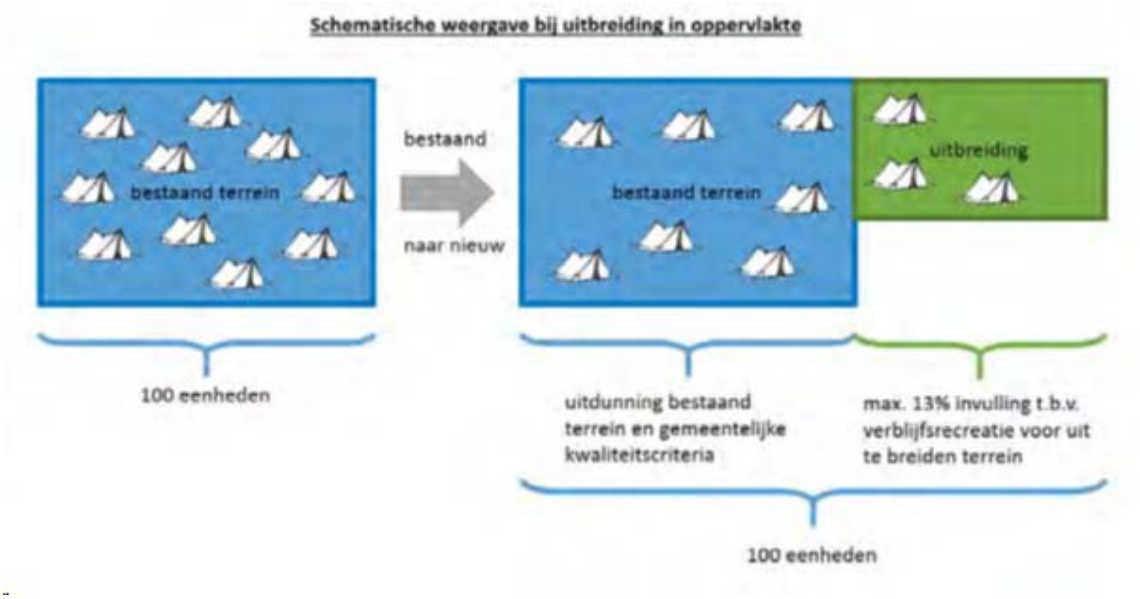
gelijkwaardigheid en samenwerking. Realisatie vindt alleen plaats als er ondernemers willen investeren en betrokken zijn. Naast ondernemers heeft ook de overheid een rol. Als de overheid partij is, richt zij haar aandacht in de eerste plaats op het proces en de publieke ruimte. Tegenwoordig ligt een groots opgezette gebiedsaanpak, zoals die in het verleden werd uitgevoerd, echter niet meer voor de hand. Gewenste ontwikkelingen zullen daarom met een kleinschalige projectaanpak in kleine stapjes gerealiseerd worden.

In het streefbeeld voor de aandachtsgebieden wordt in ieder geval invulling gegeven aan de ontwikkeling van de landschapsstructuur (landschap produceren), de regionale identiteit en de omvang en dichtheden van bebouwing passen bij de landschapsstructuur. Het landschap is in beheer bij één partij. Hiernaast wordt aansluiting gezocht met de omgeving door de verdere ontwikkeling en aansluiting op het recreatieve routenetwerk en infrastructuur. Hekken en afscheidingen worden vermeden en het gebied is zo veel als mogelijk openbaar toegankelijk. Ook wordt invulling gegeven aan de onderdelen B t/m D van het Ontwikkelkader in paragraaf 2.1 'Verblijfsrecreatief gebied'.
Dit betreffen:

Ontwikkelkader
Een eenduidig Zeeuws kwaliteitsniveau verschaft helderheid over de gewenste kwaliteit van de verblijfsrecreatie voor ondernemers en biedt een gelijk speelveld. Om de potenties van het recreatieve product van de Zeeuwse Kwaliteitskust optimaal te benutten, moeten ontwikkelingen in Zeeland minimaal aan de volgende basiskwaliteit voldoen:

A. Ruimtelijke kwaliteit:
Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf;
Een beperkte uitbreiding van oppervlakte is mogelijk indien het nieuw uit te breiden terrein:

- integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap;
- en de dichtheid en omvang van de bebouwing passend is in het betreffende landschap;
- en het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is;
- en er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale uitbreidingsoppervlakte van 13% (exclusief centrale voorzieningen en inclusief tuinhuis);
- en maximaal 20% van het totale terrein mag aan de openbaarheid worden onttrokken (deze maximale maat is vanwege het aspect veiligheid niet van toe passing bij kampeerterreinen);
- en de openbaar toegankelijke paden en routestructuren integraal onderdeel uitmaken van het landschap.



Figuur 3.3 Ontwikkelkader (Bron: Kustvisie)

B. Economische haalbaarheid:
Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept:
Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage:
Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving

Toetsing
A: Ruimtelijke kwaliteit
- Integraal onderdeel nieuw landschap
De uitbreiding ligt in één van de vier aandachtsgebieden van Nieuwvliet. Voor deze gebieden wordt een Masterplan opgesteld. De uitbreidingskavel heeft een oppervlakte van 1,1 ha en een breedte van 22 meter. Voor het ontwerpen van een integraal landschap is de huidige kavel veel te smal. Wel kan het huidige beeld worden gehandhaafd. De Adonispolder is nu nog een grootschalige open polder met een breedte van 360 meter. Een vermindering tot een breedte van 340 meter heeft geen effect op de potenties of het beeld van de polder. De beoogde ontwikkeling kan dus nog steeds een integraal onderdeel vormen van een nieuw landschap.

- Borg onderhoud
De groenstrook blijft eigendom van de camping. Daarmee is de aanleg en het onderhoud gegarandeerd.

- Dichtheid
In het Krachtig Verbonden een maximale dichtheid van 33 eenheden per ha voorgeschreven. Op de kavel komen 28 eenheden en een bedrijfswoning (60 x 17= 1.020m²). Voor de verblijfsrecreatie wordt dus 9.980m² gebruikt De dichtheid is dus 28 eenheden per ha en voldoet daarmee aan deze

randvoorwaarde.

Uitgaande van het criterium van de Kustvisie dat, 'een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale uitbreidingsoppervlakte van 13%' is toegestaan (exclusief centrale voorzieningen en inclusief tuinhuisjes). Dit houdt in dat van het uitbreidingsterrein maximaal 1.297m² (0,13 x 9.980) mag worden ingenomen door chalets en tuinhuisjes. De gemiddelde grootte van een chalet plus tuinhuisje is dan 46m². Er zijn drie types chalets beoogt met de volgende oppervlakten:

- 10 x4 meter is 40 m²;
- 11 x 4 meter is 44 m²;
- 12 x 4 meter is 48 m².

De gemiddelde oppervlakte is dan 44m² en voldoet daarmee aan de randvoorwaarde. Bij de uitwerking van het plan moet rekening worden gehouden met de oppervlakte van tuinhuisjes. Ten op zichte van het gemiddelde is hiervoor een beperkte maat (2m²) voor beschikbaar.
In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat in alle gevallen kan worden voldaan aan de eisen in het kader van brandveiligheid.

- *Maximaal 20% van het totale terrein mag aan de openbaarheid worden onttrokken*
Dit is niet van toepassing op kampeerterreinen. Zonneweelde is een kampeerterrein en voldoet dus aan dit aspect.

- *Openbare routestructuren*
Op de camping is een pad aanwezig dat wordt gebruikt door recreanten die niet op de camping verblijven. Dit wordt gebruikt door mensen die gebruik willen maken van de centrale voorzieningen op het bedrijf. Er is dus sprake van een openbare routestructuur.

B. Economische haalbaarheid:
Er is een businessplan en er wordt voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Hiermee wordt voldaan aan dit aspect.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept:
Zonneweelde heeft zich de laatste jaren duidelijk onderscheiden door in te spelen op het strandkarkater. Dat de camping zich onderscheid blijkt wel uit de benoeming tot beste camping van Nederland/Europa, zelfs twee jaar achter elkaar.
Hiermee voldoet de camping in voldoende mate aan dit criterium

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage:
Op de camping is een winkel en het zwembad is toegankelijk voor recreanten die niet op de camping verblijven.
Hiermee voldoet de camping aan dit criterium.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling past binnen het ontwikkelkader van de Kustvisie.

3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid
Voor zover van toepassing past de ontwikkeling binnen gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Water

Beleid en toetsingskader
Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling dient een watertoets met het waterschap overlegd te worden. Bij de watertoets gaat het om allerlei waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Voor het afstemmen met genoemde waterfacetten hanteert het waterschap een aanmeldformulier met daarin een watertoetstabel. Die tabel is overgenomen in tabel 4.1 van deze paragraaf.

Overleg waterschap
Bij het tot stand komen van deze paragraaf is overleg gevoerd met de waterbeheerder. Op dinsdag 28 november 2017 heeft overleg tussen het waterschap en camping Zonneweelde plaatsgevonden. Het gehele plan is doorgesproken aan de hand van de tekeningen. De aspecten waren: het ontkoppelen van het regenwater van het riool, het verleggen van de sloot, de nieuwe ontsluiting camping en de bedrijfswoning. Dit in verband met de watertoets en de noodzakelijke watervergunning.
In vervolg hierop heeft het Waterschap op 18 januari 2018 nog enkele opmerkingen gemaakt ten aanzien van:
- de detaillering van de extra inrit,
- de duiker tussen de huidige camping en de nieuwe ontwikkeling; deze moet functioneel en bereikbaar blijven;
- de benodigde oppervlakte aan waterberging: Indien infiltratie in de bodem wordt toegepast, behoeft niet al het nieuwe verhard oppervlak te worden gecompenseerd.

Op 22 maart 2018 heeft een vervolgbespreking plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan zullen voor de vaststelling van het plan wellicht nog enkele zaken in de watertoetstabel worden aangepast.

Huidige situatie en veranderingen
De verharding van het huidige terrein die zijn aangesloten op de riolering zijn:
- gebouwen;
- zwembad;
- terras en wandelpaden;
- toegangsweg;
- parkeerterrein: halfverharding met straatkolken;
- de wegen op het terrein zijn slechts op een paar plekken voorzien van straatkolken.

Op de camping is geen open water aanwezig. Langs de buitenranden zijn sloten gelegen daar waar wegen aanwezig zijn. Op het uitbreidingsterrein is een sloot aanwezig. Deze sloot heeft een lengte van 60 meter en vormt een onderdeel van een stroomopwaarts verkokerde watergang. Deze sloot wordt iets in zuidelijke richting verlegd (tegen het parkeerterrein aan).

Door de ontwikkelingen zal de oppervlakte verharding toenemen. Dit betreft met name het centrum gebied. De ontsluitingsweg voor de uitbreiding wordt niet voorzien van straatkolken. In totaal komt er

3.610 m² verharding bij, zie bijlage voor een gedetailleerde berekening. Deze wordt gekoppeld aan het regenwaterriool. Dit wordt aangesloten op een wadi op het uitbreidingsterrein.

Toetsing
In de hierna opgenomen watertoetstabel zijn de hiervoor genoemde aspecten verwerkt voor de ontwikkeling van Zonneweelde.

Tabel 4.1 Watertoetstabel

thema en water(beheer)doelstelling	uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een primaire of regionale waterkering. De beschermingszone van de regionale waterkering is gelegen langs de Zeedijk, en reikt niet tot het plangebied.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	De noodzakelijke extra waterberging betreft 3.610 m² x 75 mm= 271 m³ De wadi heeft een oppervlakte van circa 360 m² en kan daarmee volledig voorzien in de noodzakelijke waterberging.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	De ontwikkeling voorziet niet in het oppompen van grondwater. Het plangebied beschikt deel over infiltratiemogelijkheden. Deze infiltratiemogelijkheden zullen voor zover mogelijk benut worden. Ten opzichte van de huidige situatie zal er geen (negatief) effect optreden.
Hemel- en afvalwater (**inclusief water op straat/overlast)** 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.	Het afvalwater ten gevolge van de ontwikkeling zal afgevoerd worden op de aanwezige gemeentelijke riolering. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de wadi. Dit betreft ook het hemelwater van het centrum en de straatkolken. Al het regenwater wordt dus losgekoppeld van het riool.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling heeft geen invloed op de water gerelateerde volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelddalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De ontwikkellocatie is variërend van niet tot sterk zettingsgevoelig. Aangezien er geen bouwwerkzaamheden plaats vinden, is geen sprake van maaivelddalingen.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Om te voorkomen dat hemelwater verontreinigd raakt dient het gebruik van uitlogende materialen zoals zink en lood te worden voorkomen en dient het gebruik van duurzame bouwmaterialen te worden bevorderd. Conform het bouwbesluit

	wordt het gebruik van uitlogende materialen niet toegestaan.
Grondwaterkwaliteit Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De ontwikkeling heeft geen invloed op de grondwaterkwaliteit.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De ontwikkeling zorgt niet voor (negatieve) effecten op de in de nabije omgeving aanwezige natte natuur.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de onderhoudsstroken ten gevolge van het onderhouden van het oppervlaktewater. Met het ontwerp van de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de onderhoudsstroken van de watergangen.
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling vormt geen belemmering voor eigendommen van de waterbeheerder.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Dit aspect is opgenomen in de verkeersparagraaf.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Ecologie

Beoogde ontwikkelingen
Het bestemmingsplan voorziet in uitbreiding van de recreatieve faciliteiten en de aanleg van een parkeerplaats en de verplaatsing van de inrit en ontsluitingsweg. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:
- verwijderen beplanting en bomen;
- bouwrijp maken;
- bouwwerkzaamheden.

Wet natuurbescherming
Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:
- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).
Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.
Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zeeland
In de provincie Zeeland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en het voor op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage IV bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek
Gebiedsbescherming
Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Zeeland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe ligt circa 0,4 km ten noordwesten van het plangebied en maakt tevens deel uit van het Natuurnetwerk Zeeland.



Figuur 4.3: Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. beschermde natuurgebieden (bron: geoweb provincie Zeeland)



Figuur 4.4: Uitsnede Natura 2000 inclusie stikstofgevoelige gebieden.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de geringe ontwikkeling kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe is wel gevoelig voor stikstofdepositie. Op het punt van vermesting/verzuring door stikstofdepositie zou als gevolg van de toename van het verkeer sprake kunnen zijn van een externe werking. Ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen bij Nieuwvliet-Bad is de achtergronddepositie echter dermate laag (> 70 mol N/ha/jr. verschil ten opzichte van de kritische depositiewaarden van de habitattypen) dat geen sprake is van een overbelaste situatie. De zeer beperkte toename van het verkeer leidt niet tot overschrijding van de kritische depositiewaarden van de habitattypen. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. De Wet Natuurbescherming en het beleid van de provincie Zeeland staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming
De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied (google earth), algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere Ravon, www.verspreidingsatlas.nl en www.waarneming.nl). De beoogde werkzaamheden bestaan uit:

- ruimere opzet van de camping,
- sloop van receptie en bedrijfswoning
- realisatie nieuwe bedrijfswoning en receptie.

<u>Vaatplanten</u>
Vanwege het intensieve gebruik van het uitbreidingsgebied als agrarische grond zijn hier geen beschermde plantensoorten aanwezig.

Vogels

Ter plaatse van het uitbreidingsgebied kunnen akkervogels aanwezig zijn als fazant, roofvogels als buizerd kunnen gebruik maken van het gebied als jachtterrein. In de omgeving van het plangebied is voldoende alternatief en soortgelijk gebied aanwezig. In de omgeving kunnen algemene broedvogels aanwezig zijn.

Op basis van informatie van de campingbeheerder blijkt dat er geen huismussen aanwezig zijn in de daken van de te slopen bebouwing.



Figuur 4.5 Te slopen bebouwing

Zoogdieren

Het plangebied biedt geschikt leefgebied aan algemeen voorkomende, licht beschermde soorten als bunzing, egel, veldmuis, bosmuis en haas. Er is geen opgaand groen of bebouwing aanwezig in het uitbreidingsgebied. Gezien de openheid van het gebied kan worden gesteld dat het gebied niet van essentiële betekenis is voor vleermuizen. De te slopen bebouwing biedt geen geschikte gaten/kieren om te verblijven voor vleermuizen

Amfibieën

Algemene amfibieën als bruine kikker, bastaardkikker, kleine watersalamander en gewone pad zullen zeker gebruik zullen maken van het plangebied als schuilplaats in struiken, onder stenen en als voortplantingsplaats in de waterpartijen. Gezien de aanwezige biotopen komen hier geen zwaarder beschermde soorten voor.

Overige soorten

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

In tabel 4.2 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) aanwezig zijn en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4.2: Naar verwachting aanwezige beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime (niet limitatief)

Wet Natuurbescherming			Nader onderzoek nodig bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting
Vogelrichtlijn		alle inheemse soorten: o.a. fazant jaarrond beschermde soorten; buizerd en huismus	nee nee
Habitatrichtlijn bijlage IV		vleermuizen	nee
Overige soorten	Algemeen Vrijstellingsregeling provincie Zeeland	- bunzing, egel, veldmuis, bosmuis en haas	nee nee

De benodigde werkzaamheden ten behoeve van de uitbreiding de camping kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

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

Gezien de bovenstaande conclusies staan de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie, met inachtneming van de voorgestelde maatregelen, de uitvoering van het plan niet in de weg.

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

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Beleidskader
In aansluiting op het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) en het provinciaal archeologiebeleid moet in bestemmingsplannen rekening worden gehouden met archeologische waarden in planvormingsprocessen. Concreet betekent dit dat de bescherming van het archeologisch erfgoed vastgelegd dient te worden en dat bij ruimtelijke afwegingen rekening gehouden moet worden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Onderzoek
Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Sluis ligt de gehele onderzoekslocatie in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 6) voor archeologische resten in het Laagpakket van Walcheren. Voor deze categorie geldt een onderzoeksplicht voor alle werkzaamheden die de maximale vrijstellingsgrens van 2.500 vierkante meter overschrijden én dieper reiken dan 0,40 meter beneden maaiveld.

Binnen het plangebied zullen nieuwe bebouwing, parkeerplaatsen en een weg gerealiseerd worden. De genoemde vrijstellingsgrenzen zullen hierdoor naar verwachting niet worden overschreden. In het kader van de ruimtelijke procedure is geen Archeologisch Bureauonderzoek of een Inventariserend Veldonderzoek nodig.

Cultuurhistorie
Beleidskader
Op rijksniveau zijn de Monumentenwet 1988 en de Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMo) van belang. De Monumentwet 1988 bepaalt onder andere dat monumenten niet beschadigd of vernield mogen worden. Daarnaast kent de wet een vergunningenstelsel voor het afbreken, verstoren, verplaatsen of wijzigen van monumenten.

In het Omgevingsplan 2012-2018 stelt de provincie als doel om waardevolle landschappen en cultuurhistorisch erfgoed in Zeeland te beschermen en ontwikkelen en (in)directe economische baten die daaruit voortvloeien te vergroten. De provincie zet hierbij in op restauratie en herbestemming van monumenten. In de Nota Provinciaal Cultuurbeleid 2013-2015 stelt de provincie dat zij de instandhouding van agrarisch erfgoed wil betrekken bij gebiedsgerichte ontwikkelingslocaties. Binnen het omgevingsbeleid wordt ruimte geboden voor niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied (nieuwe economische dragers). Een activiteit dient binnen dat kader een bijdrage te leveren aan de herbestemming of sanering van vrijkomende (agrarische) bebouwing en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

In de Monumentennota stelt de gemeente Sluis dat zij de aanwezige cultuurhistorische waarden erkent, het herstel en behoud ervan bevordert en het beheer stimuleert.

Onderzoek
Volgens de cultuurhistorische hoofdstructuurkaart van de provincie Zeeland zijn op de gronden van Camping Zonneweelde geen monumenten aanwezig. Zowel stedenbouwkundig als landschappelijk zijn op of in de directe omgeving van het plangebied geen te behouden en te beschermen elementen aanwezig.

Conclusie
Het aspecten archeologie en cultuurhistorie staan de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.4 Relatie met omliggende functies

Beleid en toetsingskader
Algemeen
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat:
- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de (recreatie)woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de bedrijven/inrichtingen.

Om voor deze ontwikkeling de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen wordt voor dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerhande

activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.

Onderzoek
De ontwikkeling betreft zowel een milieuhinderlijke als deels ook een milieugevoelige functie. De huidige bedrijfswoning wordt verplaatst naar de rand van de camping zodat deze minder hinder ondervind van de aanwezige recreatieve voorzieningen. Deze recreatieve centrumvoorzieningen worden opnieuw ingericht. Ten gevolge van omliggende activiteiten kan de ontwikkeling hinder ondervinden. Ten opzichte van omliggende woningen van derden kan de ontwikkeling hinder veroorzaken. Om deze reden worden beide vormen getoetst.

Conform de VNG-publicatie beschikken de activiteiten met betrekking tot de kampeerplaatsen en de groepsaccommodaties over milieucategorie 3.1. De bijbehorende richtafstand bedraagt maximaal 50 meter ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk en/of rustig buitengebied. Het maatgevende aspect hierbij betreft het aspect geluid, voor de aspecten geur en gevaar geldt een richtafstand van 30 meter en het aspect stof is niet van toepassing. De activiteiten met betrekking tot het restaurant en winkel zijn geschaald in milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk en/of rustig buitengebied. De maatgevende aspecten zijn geur, geluid en gevaar. Het aspect stof is niet van toepassing. De activiteiten met betrekking tot het overdekt zwembad en de sportvelden zijn geschaald in milieucategorie 3.1 met een bijbehorende richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk en/of rustig buitengebied. De maatgevende aspecten zijn geur en geluid.

De dichtstbijzijnde woning is aan de Baanstpoldersedijk 2 te Nieuwvliet, die is gelegen op een afstand van 50 meter van de recreatieve voorzieningen. Daarmee wordt aan de richtafstanden van 10, 30 en 50 meter zoals deze gelden voor dergelijke activiteiten voldaan.

Omliggende bedrijfsactiviteiten
In de nabije omgeving van de ontwikkeling is een agrarische inrichting aanwezig. Overige bedrijvigheid is op (zeer) grote afstand gelegen. Er wordt voldaan aan de richtafstanden.

Conclusie
Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van uitbreiding en recreatievoorzieningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, de omliggende bedrijvigheid wordt niet in haar bedrijfsvoering beperkt.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting
Het plangebied wordt primair ontsloten op de Baanstpoldersedijk, een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom (60 km/uur). Zowel de bedrijfswoning als de entree van de camping ontsluit op deze weg. Deze weg leidt in noordelijke richting naar het strand. In zuidelijke richting wordt Nieuwvliet bereikt. Van hieruit wordt ook het hoger gelegen netwerk bereikt via de N675. Deze provinciale weg leidt in oostelijke richting naar onder andere de kern Breskens. In zuidwestelijke richting kunnen de kernen Sluis en Oostburg en de grens met België worden bereikt. De N675 is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom en kent een maximum snelheid van 80 km/uur.

Ten behoeve van het fietsverkeer is parallel aan de Baanstpoldersedijk een vrijliggende fietsvoorziening in twee richtingen aanwezig. Deze fietsvoorziening leidt in noordelijke richting naar verschillende strandopgangen, gelegen aan de Zeedijk/Zeeweg. Ten zuiden van het plangebied sluit de fietsvoorziening langs de Baanstpoldersedijk via de Lampsinsdijk en de Sint Bavodijk aan op de parallelle fietsstructuur langs de N675.

Voor zowel het gemotoriseerd verkeer als voor het fietsverkeer is de locatie goed bereikbaar.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling
Het aantal standplaatsen / recreatiewoningen blijft in de toekomstige situatie gelijk met de huidige situatie. Ook het bedrijfsvloeroppervlakte van de voorzieningen op de camping neemt niet toe. De voorzieningen zijn daarnaast bedoeld en alleen toegankelijk voor de campinggasten. In de beoogde ontwikkeling is hierdoor geen sprake van een verkeerstoename.

De locatie van de ontsluiting van de camping wordt circa 50 meter in noordelijke richting verplaatst. Hierdoor is het niet meer noodzakelijk om langs de centrale voorzieningen te rijden. Tevens komt er een afzonderlijke afrit voor de bedrijfswoning. Voor deze ontwikkelingen is een watervergunning noodzakelijk. Op grond van mondelinge informatie van het waterschap zal deze vergunning naar verwachting worden verkregen.

Parkeren
De gemeentelijke parkeernota ('Beleidsnota parkeernormen', 2012) voorziet enkel in de parkeernormen voor ontwikkelingen binnen de bebouwde kom. Onderhavige ontwikkeling is buitenstedelijk gelegen. Daarom is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW zoals opgenomen in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' afgaande op een ligging in het buitengebied in een niet stedelijke omgeving.

De camping voorziet in de nieuwe situatie in een parkeerterrein met 98 parkeerplaatsen nabij de entree in het plangebied. Daarnaast worden 22 laad en los plaatsen voor auto's (of 11 laad en los plaatsen voor auto's met caravan) gerealiseerd nabij de entree. De parkeerplaatsen zijn voornamelijk bedoeld voor gasten van campingbezoekers. Per standplaats zijn volgens het CROW maximaal 1,3 parkeerplaatsen per standplaats benodigd, waarvan 10% voor gasten van bezoekers. Volgens het gemeentelijke beleid zijn er minimaal 1,2 parkeerplaatsen per standplaats nodig. Totaal zijn 292 standplaatsen voornemens, waarvoor de parkeerbehoefte 350 parkeerplaatsen bedraagt. Bezoekers van de camping parkeren de auto voornamelijk bij de standplaats (292 parkeerplaatsen). Voor gasten van bezoekers zijn 58 parkeerplaatsen benodigd. Dit wordt ruim voorzien in het parkeerterrein van 98 parkeerplaatsen.

Conclusie
De ontsluiting van het plangebied is goed, zowel voor het gemotoriseerd verkeer als fietsverkeer. Er is geen sprake van een noemenswaardige verkeerstoename. De parkeerbehoefte wordt geheel op eigen terrein opgevangen. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.6 Bodemkwaliteit

Toetsingskader
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.
Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek
De uitbreiding van camping Zonneweelde aan de noordzijde is voor zover bekend altijd in gebruik geweest als landbouwgrond. Van deze locatie zijn geen rapportages bekend. De naastgelegen camping is in het verleden een boerenerf geweest. In de archieven zijn geen bodembedreigende activiteiten gevonden die te relateren zijn aan het voormalige boerenerf. Ook in het milieudossier van de camping zijn die niet aanwezig. Daarnaast ligt het voormalige bouwblok van het voormalige boerenerf op c.a. 70 meter tot de grens van de voorgenomen uitbreiding en heeft dit geen invloed op de bodemkwaliteit van deze voorgenomen uitbreiding.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in functiewijzigingen. Gelet op deze functiewijziging moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde functie en moet worden nagegaan of er sprake is van gevallen van ernstige verontreiniging waarvoor saneringsmaatregelen moeten worden getroffen. Vanuit dat oogpunt is voor het plangebied een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.
De voorgenomen uitbreiding van 1,1 hectare ligt in de zone "buitengebied en naoorlogse woonwijken (Achtergrondwaarde)" van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis. Op basis van de aanwezige historische informatie zijn er geen redenen om anders te bepalen. Men kan dus uitgaan van de gemiddelde kwaliteit "achtergrondwaarde" (schoon).

Als er in de toekomst grondverzet en transport plaatsvindt is het Besluit bodemkwaliteit van kracht.

Conclusie
Bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect bodem staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

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

Onderzoek en resultaten
In het plangebied wordt een nieuwe bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Woningen zijn binnen de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als geluidgevoelige functies, waarvoor akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien deze liggen binnen de geluidzone van wettelijke gezoneerde wegen. Verblijfsrecreatie betreft volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidgevoelige functie. De provincie Zeeland heeft echter binnen het eigen milieubeleid, zoals opgenomen in het 'Omgevingsplan 2012-2018', verblijfsrecreatie (met uitzondering van kleinschalig kamperen en hotels) gelijk getrokken met de functie wonen, waardoor onderzoek naar de akoestische situatie ook hiervoor noodzakelijk is.

De Adornisdijk en de Lampingsdijk/Baanstpoldersedijk zijn erftoegangswegen buiten de bebouwde kom waar een maximum snelheid geldt van 60 km/u. De bedrijfswoning, het kampeerterrein en de recreatiewoningen zijn gelegen binnen de wettelijke geluidzone van deze wegen. De geluidbelasting in het plangebied wordt berekend onder de normen van de Wgh. In de memo in bijlage 5 worden de uitgangspunten en resultaten toegelicht.

Berekend is de geluidbelasting in het plangebied vanaf de assen van de wegen. Hierbij wordt de geluidbelasting berekend tot de grenswaarden uit de Wgh zijn bereikt. De afstanden vanaf de assen van de weg tot de bereikte grenswaarden in het plangebied zijn weergeven in tabel 4.3.

Tabel 4.3 Afstanden contouren grenswaarden Wgh

Bron	**Contour voorkeursgrenswaarde (48 dB)**	**Contour maximale ontheffingswaarde (53 dB)**
Lampingsdijk/Baanstpoldersedijk	22 meter	11 meter
Adornisdijk	17 meter	9 meter

Conclusie
De geluidgevoelige functies zijn momenteel minstens 18 meter vanaf de as van de Adornisdijk gelegen. In de toekomstige situatie zal, mede door de groenvoorzieningen aan de randen van het park, van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ook geen sprake zijn.

De geluidgevoelige functies worden in de toekomstige situatie op meer dan 15 meter van de as van de Lampingsdijk/Baanstpoldersedijk mogelijk gemaakt. De maximale ontheffingswaarde wordt hierdoor niet overschreden. De geluidgevoelige functies worden daardoor ten alle tijden in een aanvaardbaar akoestisch klimaat mogelijk gemaakt. Het is akoestisch wenselijk om de geluidgevoelige functies vanaf 22 meter van de as van de Lampingsdijk/Baanstpoldersedijk te realiseren zodat een hogere waarde procedure niet noodzakelijk is. Wanneer niet aan de afstand van de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, is een hogere waarde noodzakelijk. Geadviseerd wordt in dat geval een hogere waarde van 53 dB (de maximale ontheffingswaarde) te verlenen.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.3 weergegeven.

Tabel 4.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate
In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek
De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op een ruimtelijke uitbreiding van een camping, niet op een uitbreiding van het aantal standplaatsen / recreatiewoningen en leidt daardoor niet tot een toename van verkeer. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2016 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de N61, ten oosten van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2015; 18.4 µg/m³ voor NO_2, 16.2 µg/m³ voor PM_{10} en 9.1 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM_{10} bedroeg 6 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 4.6. Luchtkwaliteit op basis van NSL-monitoringstool.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Ter plaatse van de ontwikkeling is er tevens sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.9 Externe veiligheid

Beleid en toetsingskader
Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.
Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.
Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.
Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.
Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Onderzoek
Risicovolle inrichtingen
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig die met hun plaatsgebonden risicocontour, of het invloedsgebied ten gevolge van het groepsrisico over het plangebied liggen. Deze vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Over de Westerschelde vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats van stofcategorie LF1, LF2, LT1, LT2, GF2, GF3 en GT3. Het maximale invloedsgebied bedraagt 880 meter, behorende bij stofcategorie LT2. Het plangebied is op meer dan 3 kilometer van de vaarroute gelegen en ligt derhalve niet in het invloedsgebied. Gezien de afstand heeft de voornoemde risicobron geen invloed op de externe veiligheidssituatie in het plangebied.
In de directe omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor, de weg of door buisleidingen.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.10 Landschappelijke inpassing

Toetsingskader
Een verblijfsrecreatieterrein dient landschappelijk goed ingepast te zijn. Als richtlijn geldt een zone rondom het terrein met een breedte van 5 meter. Dit is op de verbeelding vastgelegd door het toekennen van de bestemming Groen.

Onderzoek
Langs de rand van het terrein komt een groenstrook met een breedte van 5 meter. De beplanting bestaat uit soorten die hier thuishoren, zie bijlage beeldkwaliteitsplan. De waterberging staat los van de landschappelijke inpassing.

Conclusie
Het aspect landschappelijke inpassing voldoet aan het beleid en vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.11 Besluit milieueffectrapportage

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Onder deze drempelwaarden is een ontwikkeling niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Conclusie
Gelet op de kenmerken, de plaats en de kenmerken van de potentiële effecten kan op voorhand worden geconcludeerd dat er geen milieueffectrapportage noodzakelijk is.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de handhaving en maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1 Handhaving

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

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

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een inspraakbijeenkomst.
Daarnaast worden de voorschriften in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Handhavingactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.
Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

5.2 Financiële aspecten

5.2.1 Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, moet ook de financiële uitvoerbaarheid van het project aangetoond worden. Initiatiefnemer heeft aan de gemeente laten zie dat de beoogde ontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

5.2.2 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen als er sprake is van een aangewezen bouwplan. Hiermee wordt verhaal van gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer van een plan geregeld. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan. Dit is onder andere de

- bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;

Het plan van camping Zonneweelde voorziet daarin. Omdat op grond van het huidige plan deze bebouwing niet allemaal kan worden gebouwd (de bedrijfswoning bijvoorbeeld wordt gebouwd buiten het bestemmingsvlak en bouwvlak, is er sprake van een aangewezen bouwplan.

Een exploitatieplan is niet verplicht in gevallen waarin:

a. het totaal van de exploitatiebijdragen dat (..) kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
b. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4., onderdelen b tot en met f van het Bro;
c. de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Een exploitatieplan is evenmin verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12 lid 2 onder a van het Bro). Tussen de camping en de gemeente zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarmee het kostenverhaal wordt vastgelegd. Daarmee hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de overleginstanties plegen. In dat kader heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de volgende instanties:

- provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

Met het waterschap is overigens in het voortraject al overlegd (zie ook paragraaf 4.1) Het Waterschap heeft op 18 januari 2018 nog enkele opmerkingen gemaakt ten aanzien van:

- de detaillering van de extra inrit,
- de duiker tussen de huidige camping en de nieuwe ontwikkeling; deze moet functioneel en bereikbaar blijven;
- de benodigde oppervlakte aan waterberging: Indien infiltratie in de bodem wordt toegepast, behoeft niet al het nieuwe verhard oppervlak te worden gecompenseerd;

Verder is gemeld dat het concept bestemmingsplanwijziging, wat het waterschap betreft, kan worden gepubliceerd. Daar hoeft niet mee gewacht te worden alle onderdelen met betrekking tot de watertoets zijn aangepast.

Ook de provincie heeft gereageerd.
P.M. overlegreactie

Overleg met provincie heeft geleid tot opnemen aanduidingen 'specifieke vorm van voorwaardelijke verplichting enz....

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Camping Zonneweelde' wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd. Tijdens de periode van terinzagelegging kan een ieder zijn of haar zienswijze over het plan indienen.–

Hoofdstuk 6 Bestemmingsregeling

6.1 Inleiding

- De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen.
- Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) bindende afspraken waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. De SVBP2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de regels en het renvooi.
- Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke vereisten en is dus raadpleegbaar en uitwisselbaar.
- Het bestemmingsplan is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

In dit hoofdstuk wordt als eerste de verschillen tussen het voorgaande bestemmingsplan en voorliggend bestemmingsplan beschreven. Vervolgens worden de bestemmingen toegelicht.

6.2 Toelichting op de inleidende regels

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begrippen en wijze van meten.

6.3 Gehanteerde bestemmingen

Groen (Artikel 3)

Voor welke gebied is Artikel 3 Groen opgenomen?

In deze bestemming zijn de groenstroken ten behoeve van de landschappelijke inpassing rondom de verblijfsrecreatieterreinen opgenomen.

Wat is de huidige situatie?

Rondom bijna alle verblijfsrecreatieterreinen liggen groenstroken met hoog opgaande beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Door deze brede groenstroken wordt het zicht op de recreatieterreinen onttrokken. Hierdoor is het mogelijk om de indeling van het verblijfsrecreatieterrein vrij in te delen zonder eventuele nadelige invloeden op de omgeving.

Wat zijn de uitgangspunten voor de regeling?

1. Daar waar in het voorheen geldende bestemmingsplan een groenstrook was geregeld rondom het recreatieterrein is deze gehandhaafd.
2. Daar waar voor het recreatieterrein nog geen groenstrook was geregeld is daar waar mogelijk voorzien in een groenstrook van 5 meter. Maatwerk is hiervoor het uitgangspunt.

Ter bescherming van opgaande beplanting is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden vereist. Tenzij het onderhoud betreft.

Welke functies zijn toegestaan?
De bestemmingsregeling voor 'Groen' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De hoofdregel van het groen rondom campings is dat de groenstroken zijn bestemd voor landschappelijke inpassing door opgaande beplantingen. Voor de groenstrook aan de noordzijde van de camping, waar de uitbreiding is voorzien, is een specifieke regeling opgenomen. De betreffende groenstrook is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' waarmee is bepaald dat andere vormen van landschappelijke inpassing én verblijfsrecreatief gebruik zijn toegestaan. De landschappelijke inpassing en de verblijfsrecreatie mogen hier in elkaar doorlopen. Aan deze aanduiding is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld waarmee is bepaald dat voor deze groenstrook een inrichtingsplan moet worden opgesteld dat de instemming heeft dan de Provincie Zeeland en de gemeente Sluis en dat is gebaseerd op de uitgangspunten in de 'Zeeuwse Kustvisie, samen sterk voor de Zeeuwse kust 26-06-2017'. De voorwaardelijke verplichting is ook opgenomen voor de uitbreiding van de camping zelf (figuur 2.6), waar 28 eenheden (niet de bedrijfswoning) worden geplaatst, die een verblijfsrecreatieve bestemming krijgt. Voor meer uitleg over het waarom en de inhoud van de voorwaardelijke verplichting wordt verwezen naar de toelichting op de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie - Zonneweelde.
Naast de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' is er nog een specifieke aanduiding opgenomen, namelijk 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeersverbinding'. Langzaamverkeersverbindingen zijn namelijk binnen de bestemming Groen niet toegestaan en met deze aanduiding worden dat alsnog op enkele plaatsen mogelijk gemaakt.

Wat mag er gebouwd worden en hoeveel?
Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan of overkappingen zijn met een hoogte van ten hoogste 3 meter en alleen ten behoeve van de bestemming. Met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' wordt ook verblijfsrecreatief gebruik mogelijk gemaakt, maar er zijn geen gebouwen zoals chalets of stacaravans mogelijk gemaakt.

Recreatie - Verblijfsrecreatie - Zonneweelde (Artikel 4)
Bestemmingsomschrijving
Door middel van een aanduiding is aangegeven dat het gaat om een kampeerterrein (kt). In de bestemmingsomschrijving is verder opgenomen welke voorzieningen zijn toegestaan.

Bouwregels
De bouwregels zijn onderverdeeld in de bouwwerken die zijn toegelaten en de maten, aantallen, afstanden die de bouwwerken maximaal mogen hebben. Om deze maten, aantallen en afstanden zo duidelijk mogelijk weer te geven is er voor gekozen dit middels een tabel te doen. In deze tabel zijn uitsluitend de toegestane bouwwerken opgenomen.

<u>Soorten toelaatbare bebouwing</u>
De volgende bebouwing is toegestaan:
- gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen zoals: sanitaire voorzieningen, kantines, kantoren, recepties, zalen, parkwinkel, beheerloodsen, overdekte zwembaden, horeca en huisvesting ten behoeve van personeel.
- bedrijfswoning: inclusief aan- en uitbouwen, veranda en bijgebouwen;
- kampeermiddelen met bijgebouw: zoals tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;
- bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf inclusief aan- en uitbouwen, veranda en bijgebouwen: eenvoudige bouwwerken zoals stacaravans, chalets, trekkershutten, kampeerhuisjes etc.. De verblijven zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf en de gebruikers hebben hun hoofdverblijf elders;
- bouwwerk, geen gebouwen zijnde: zoals een pergola of een schutting.

Situering bebouwing
Ten behoeve van de flexibiliteit ten aanzien van de terreinindeling is één groot bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak is het aan de eigenaar/exploitant om te bepalen waar functies worden geprojecteerd.

Hoewel in beginsel overal op het terrein kan worden gebouwd, gelden voor het bouwen verschillende regels. Alle toelaatbare gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen, bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf en kampeermiddelen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak.
Een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf en een kampeermiddel zijn alleen toegestaan op een standplaats. Voor de toelaatbare bebouwing zijn afstanden tot aan de perceelsgrenzen opgenomen.

Aantallen
De aantallen toegestane bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf en de kampeermiddelen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.
Er is geen onderscheid gemaakt naar het soort standplaats. Het is aan de ondernemer om te bepalen of de standplaats wordt gebruikt voor een kampeermiddel of voor een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf.

Goot- en bouwhoogten, oppervlakte en inhoud
De goot- en bouwhoogte zijn conform het voorheen geldende bestemmingsplan bestemd. De centrumvoorziening heeft een goothoogte van 10 meter net als in de huidige situatie. Ook de overkapping van het zwembad mag een hoogte hebben van maximaal 10 meter. Dit is gelijk aan de huidige maximale bouwhoogte van de centrale voorzieningen. Voor de waterglijbaan is een hoogte van 12 meter toegestaan. Dit is 2 meter hoger dan in de huidige situatie. Gezien de beoogde kwaliteit van de waterglijbaan is dit noodzakelijk.
De gemeente streeft naar een hoogwaardig toeristisch-recreatief voorzieningenniveau. Het bouwvlak mag voor 15% worden bebouwd met centrale voorzieningen. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van extra voorzieningen. Binnen dit bebouwingspercentage valt ook de bedrijfswoning. Bouwwerken voor recreatief nachtverblijf en recreatiewoningen, beiden inclusief aan- en uitbouwen, veranda's en bijgebouwen, worden niet meegerekend bij deze oppervlaktemaat. Hiervoor zijn specifieke oppervlaktematen opgenomen.

Bedrijfswoning
Per terrein is een bedrijfswoning toegestaan. Deze mag een inhoud hebben van maximaal 1.000 m^3, inclusief aan- en uitbouw, veranda en bijgebouwen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Om te voorkomen dat op het kampeerterrein onnodige lichthinder wordt veroorzaakt is de volgende regeling opgesteld:
- Lichtmasten worden zonder meer toegestaan tot 3 meter.
- Lichtmasten met een neerwaartse uitstraling direct toestaan tot 5 meter.

Gebruiksregels
Het is niet toegestaan de kampeermiddelen en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf permanent te bewonen. Het is wel toegestaan om in de verblijven heel het jaar rond te recreëren.

Binnen de bestemmingen Groen en Recreatie - Verblijfsrecreatie - Zonneweelde is gebruik gemaakt van de mogelijkheid die artikel 2.22 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt om voorwaardelijke verplichtingen in de regels op te nemen. Een voorwaardelijke verplichting is een regel in het bestemmingsplan waarmee bijvoorbeeld wordt bepaald dat een nieuwe functie wel is toegestaan of dat

een bepaald gebouw mag worden gebouwd, maar alleen als óók de benodigde maatregelen worden getroffen en deze maatregelen in stand worden gelaten. De voorwaardelijke verplichtingen zijn middelen om afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelende partij(en) planologisch te borgen. Omdat deze afspraken door gebruikmaking van een publiekrechtelijk regeling kunnen worden vastgelegd, behoeven en kunnen deze niet via privaatrechtelijke weg worden vastgelegd.
Het gebruik maken van voorwaardelijke verplichtingen heeft ook een aantal praktische voordelen. Het biedt ook flexibiliteit. Zo kan bijvoorbeeld geregeld dat de aanleg van de groen, niet hoeft te worden uitgevoerd zolang de ontwikkeling niet concreet ter hand wordt genomen. Ook hoeft de maatregel niet per definitie als eerste tot stand te komen. De verplichting kan bijvoorbeeld ook inhouden dat een inrichtingsplan voor groen en water moet worden gerealiseerd (en in stand gehouden) binnen een bepaalde periode nadat de bebouwing is gerealiseerd. Daar kan om praktische of financiële redenen alle aanleiding toe zijn.
Een voordeel van voorwaardelijke verplichtingen is dat er geen nader toetsingsmoment aan te pas komt. Er is ook geen nadere besluitvorming door het bevoegd gezag (veelal het college van burgemeester en wethouders) nodig.

Binnen de Specifieke gebruiksregels van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie - Zonneweelde is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het gebruik van gronden en bouwwerken met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijk inpassing'. Dat is alleen toegestaan voor zover de inrichting daarvan is vastgelegd in een inrichtingsplan waarmee de Provincie Zeeland en de gemeente Sluis hebben ingestemd en dat is gebaseerd op de uitgangspunten in de 'Zeeuwse Kustvisie, samen sterk voor de Zeeuwse kust 26-06-2017'.

Toelichting op de algemene regels
Hoofdstuk 3 van de regels bestaat uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, bepalingen.

5.52 Overgangs- en slotbepalingen
In artikel 3.2.1 van het Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik.
In de slotregel is aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Toekomstvisie Camping Zonneweelde

Van der Reest Advies
recreatie is ons vak

Toekomstvisie
Camping Zonneweelde
in Nieuwvliet



rapport

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
2. Locatie 2
3. Productaanbod bedrijf 3
4. Marktontwikkelingen 4
5. Bestemmingsplan 16
6. Swotanalyse 18
7. Toekomstvisie Camping Zonneweelde 19

15 november 2013
R10811 - RB/ap

Van der Reest Advies
Anklaarseweg 15
7316 MA Apeldoorn
T: 055-5382460
E: info@vanderreestadvies.nl
I: www.vanderreestadvies.nl

Rapportverzoek van:	Camping Zonneweelde Familie Basting
Opgesteld door:	Van der Reest Advies R. Beukers

1. Inleiding

In de kuststrook van Zeeuws-Vlaanderen ligt Camping Zonneweelde in Nieuwvliet. De camping heeft een omvang van circa 10 ha. Het bedrijf kent al een lange historie en is in 2009 overgenomen door de heer en mevrouw Basting die met hun gezin op het park wonen.

De camping bestaat voor een groot deel uit jaarplaatsen voor chalets, stacaravans en toercaravans. Daarnaast is er ook toeristisch aanbod in de vorm van verhuurchalets, trekkershutten en toeristische plaatsen. Bij de entree van het park zijn de centrale voorzieningen van het park gelegen.

Zeeuws-Vlaanderen is volop in ontwikkeling. In Nieuwvliet en Cadzand worden bungalowparken voor Roompot en Landal ontwikkeld. Een ander ambitieus project is Waterdunen dat ook dicht in de buurt van Zonneweelde is gelegen. Daarnaast is op dit moment het ontwerp bestemmingsplan 'Verblijfsterreinen Sluis' in procedure. In dit plan wordt de vaste verhouding tussen vaste plaatsen en toeristische plaatsen losgelaten. Deze veranderende omgeving heeft invloed op Camping Zonneweelde. De heer en mevrouw Basting willen met hun bedrijf inspelen op de kansen die deze ontwikkelingen bieden en hebben daarom behoefte aan het ontwikkelen van een toekomstvisie.

In deze rapportage wordt toegewerkt naar een toekomstvisie. In de eerste plaats wordt gekeken naar de locatie van het bedrijf en het productaanbod. Vervolgens wordt gekeken naar de marktsituatie en wordt een aantal concurrenten in ogenschouw genomen. Bepalend voor de mogelijkheden is het bestemmingsplan. Hiervan wordt een analyse gemaakt. Dit resulteert in een SWOT-analyse. Op basis van deze bevindingen wordt een richting op papier gezet. Deze dient vervolgens als uitgangspunt voor de bespreking op het bedrijf

2. Locatie

Camping Zonneweelde in Nieuwvliet is gelegen in een deel van het land dat voor veel Nederlanders op een behoorlijke afstand ligt. Een van de belangrijkste redenen om naar de camping te gaan is het brede en schone strand, met blauwe vlag, dat op circa 600 meter van het bedrijf ligt. Hiermee heeft het bedrijf een sterke locatiefactor in handen. In de directe omgeving van de camping liggen alleen kleine dorpjes zoals Nieuwvliet, Groede, Cadzand, Oostburg en Sluis. Grote plaatsen als Breskens, Knokke-Heist en Brugge in België liggen op een grotere afstand. Vlissingen is goed te bereiken via de veerverbindingen tussen Breskens en Vlissingen. Dit kan echter alleen met de fiets of te voet. Met de auto moet worden omgereden door de Westerscheldetunnel. Dit kost ongeveer een uur reistijd.



3. Productaanbod bedrijf

3.1 Sterke punten van het bedrijf zijn

- Het mooie buitenzwembad is nog steeds een belangrijke trekker voor de camping. Op de ruime velden er om heen kan heerlijk worden genoten van de zon.
- Het nieuwe sanitairgebouw midden op het terrein, is centraal gelegen en ziet er wat styling betreft goed uit.
- Op het hele terrein is gratis Wifi beschikbaar.
- Er zijn zowel speeltoestellen beschikbaar voor jonge kinderen als voor oudere kinderen. Ook kinderen in de puberleeftijd kunnen zich uitleven op het sportveld om te voetballen of te beachvolleyballen. Hierdoor weet Zonneweelde een brede doelgroep aan te trekken.
- De horeca heeft een luxe uitstraling die hoort bij een hippe strandtent.
- De toeristische comfort plus plaatsen zijn met 130 m^2 zeer ruim. De voorzieningen op deze plaatsen voldoen prima.
- De nieuwe verhuurchalets op Adornis zijn modern en luxe. De aankleding rondom de chalets ademt een strandsfeer.
- Het animatieprogramma voor jong en oud is uitgebreid. Er worden voor volwassenen uitstapjes georganiseerd.
- Het bedrijf is een familiebedrijf, waardoor de lijnen met de gast kort zijn en gastheerschap hoog en het vaandel staat.
- Aangesloten bij de Kinderkampeerwereld.

3.2 Minder sterke punten zijn

- De milieustraat bij de ingang van het park is geen visitekaartje van het bedrijf.
- De toegangsweg naar de camping loopt om de horeca en winkel heen. Logistiek geeft dit regelmatig problemen.
- De jaarplaatsen zijn relatief klein. Zolang dit voor de eigenaren van de stacaravans geen problemen oplevert is dit prima. Aandachtspunt is wel de minimale afstand in verband met de brandveiligheid.
- Het park bestaat eigenlijk uit twee parken. Zonneweelde aan de ene kant en Adornis aan de andere kant. Adornis is van de ouders van de heer Basting. De familie Basting ontvangt jaarlijks een vergoeding voor het uitvoeren van het beheer. Door deze situatie is er echter sprake van een onderlinge concurrentie die niet wenselijk is.
- De verhuurchalets van Zonneweelde staan achter op het terrein te midden van de jaarplaatsen. Hierdoor zit men vrij ver bij de centrale voorzieningen vandaan. Gunstig is weer dat men dicht bij de uitgang naar het strand zit.
- De toeristische velden zijn vrij recht toe rechtaan opgezet en missen een gezellige uitstraling.
- De speelmogelijkheden op de comfort plus velden zijn vrij beperkt.
- Het plein rondom de winkel en de horeca bestaat uit grindtegels. Dit heeft een ouderwetse uitstraling. Dit komt ook niet ten goede aan de sfeerbeleving.
- De horeca is minder zichtbaar vanaf de weg. Dit nodigt niet uit om op het terras plaats te nemen. Deze situatie is inmiddels al verbeterd, maar dit kan nog beter.
- Een slechtweer accommodatie ontbreekt.
- Het zwembad is vanaf de camping nauwelijks te zien.
- Het water in het zwembad is niet verwarmd. Vooral in het voorjaar kan dit een belangrijk nadeel zijn omdat het water dan nog niet is opgewarmd.
- Het bedrijf mist een bepaalde uitstraling, het valt niet op. Waarin onderscheidt het bedrijf zich van andere campings uit de omgeving?

4. Marktontwikkelingen

4.1 Algemeen

- Toename aantal ouderen (vergrijzing).
- Toename gezinnen met oudere kinderen uit eerste huwelijk en jonge kinderen uit tweede.
- Steeds meer allochtonen.
- Kleinere huishoudens.
- Digitalisering.
- Mobiliteit.
- Duurzaamheid.

Consumententrends
- Blijvende vraag naar gemak, luxe en comfort.
- Groeiende belangstelling voor beleving.
- Toenemend belang van natuur, rust en ruimte als tegenhanger van de dagelijkse hectiek.
- Kwaliteit en service.
- Persoonlijke aandacht.
- Toenemende aandacht voor fysieke en mentale gezondheid.
- Belangstelling voor roots & regio.
- Toenemende belangstelling voor duurzaamheid en milieuvriendelijke producten.

Recreatie & vrije tijd
- Lokale kwaliteiten als onderscheidingsmiddelen.
- Sfeer en beleving, authenticiteit.
- Behoefte aan kleinschaligheid, knusheid.
- Actieve buitenrecreatie.
- Dalende tendens in het reguliere kamperen.
- Mensen boeken steeds later omdat er voldoende aanbod is en omdat de markt door internet steeds transparanter wordt.
- Toenemende vraag naar verhuuraccommodaties op campings.
- Logiesverschaffing is onderdeel van totaalpakket (eten & drinken, attracties, omgeving).
- Toenemende vraag naar unieke overnachtingaccommodaties.
- Toenemende vraag naar doelgroepgerichte campings en andere logiesaccommodaties.
- Groeiende markt van campergebruikers.
- Agrotoerisme blijvende groeimarkt.
- Binnenland steeds meer bestemming voor korte tussendoor vakanties.
- Onderscheidend vermogen in promotie en productaanbod wordt steeds belangrijker.
- Vindbaarheid op internet is van wezenlijk belang.

In het kader van het Continu Vakantie Onderzoek wordt permanent consumentenonderzoek gedaan naar de wensen en voorkeuren van verblijfsrecreanten.
De uitkomsten worden jaarlijks door het CBS gepubliceerd[1]. Hieraan ontlenen wij het volgende beeld:
- De behoefte aan meer privacy en comfort beperkt zich niet tot de thuissituatie, ook het recreatiemilieu dient hieraan tegemoet te komen.
- Men heeft steeds meer ruimte nodig. Hierdoor worden standplaatsen op campings, bungalows, hotelkamers, boten en dergelijke steeds groter.

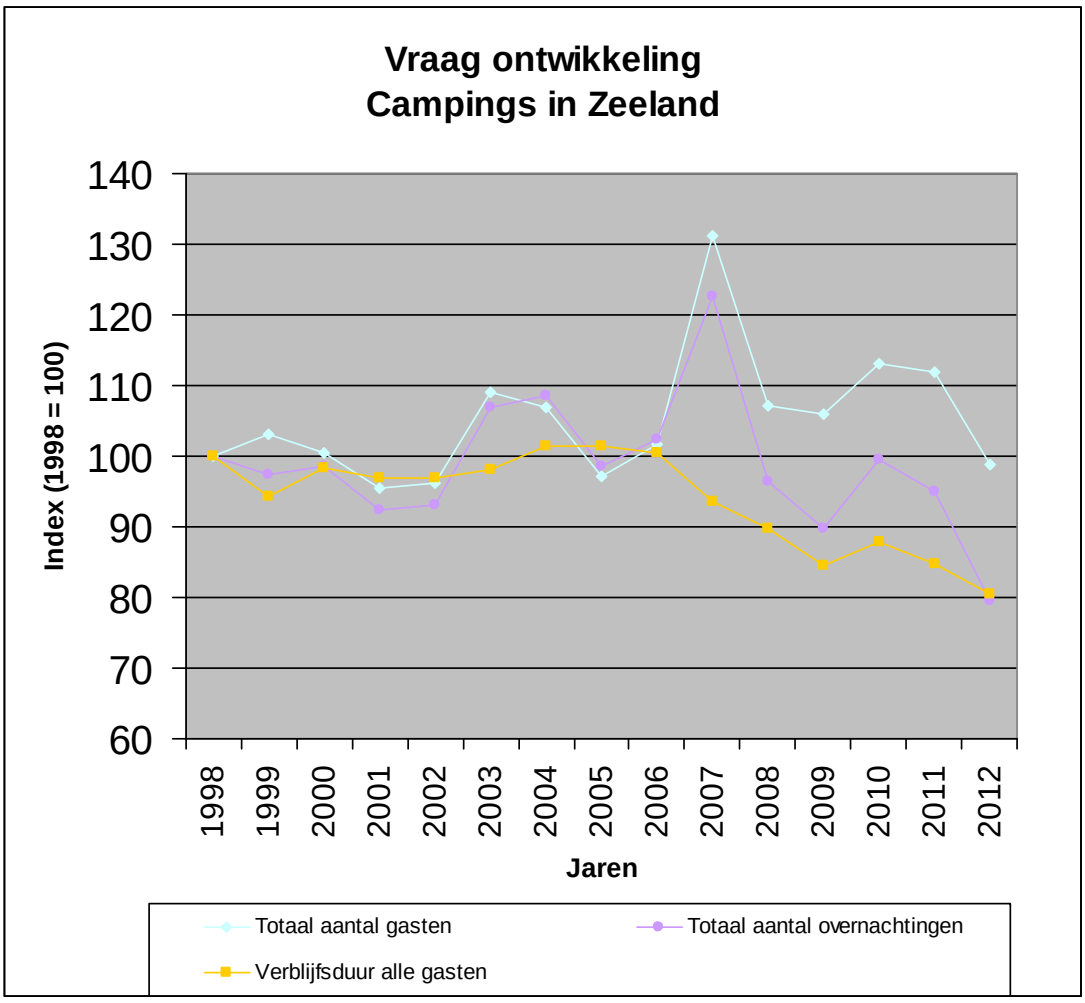
[1] Het gebruik van logiesaccommodaties (CBS).

- De locatie c.q. omgevingsfactor is het belangrijkste criterium bij de keuze van een recreatiebedrijf.
- Kleinschalige campings met veel ruimte en groen, maar zonder grootschalige centrale recreatievoorzieningen aan de ene kant en grote centra met 'alles erop en er aan' aan de andere kant, mogen zich in een ruime en groeiende belangstelling verheugen. Wat hier tussenin zit, heeft het moeilijk.
- Profilering is van groot belang in het 'internettijdperk' met een almaar toenemende mate van transparantie.
- De toeristische recreanten hechten sterk aan goede informatie over de omgeving van het recreatiebedrijf. Dit hangt samen met het feit dat zij vooral activiteiten buiten het park ondernemen, zoals wandelen en fietsen door de natuur, bezoek van evenementen, attracties en bezienswaardigheden.
- Gezinnen met kinderen richten zich in hun keuze voor een bepaald bedrijf veelal op de recreatieve voorzieningen van het recreatiebedrijf (zwembad, speelvoorzieningen, recreatieactiviteiten, slechtweerfaciliteiten). Zij zijn in hun activiteiten in ruime mate op het bedrijf zelf gericht. Ook de aanwezigheid van toeristische (kinder)attracties in de nabije omgeving speelt voor deze doelgroep een belangrijke rol.
- Aan de kwaliteit van het recreatieverblijf (standplaats, caravan, huisje) worden hoge eisen gesteld.
- 'Kwaliteit bieden' is een must voor elk recreatiebedrijf. Dit geldt zowel voor het fysieke product als voor de immateriële aspecten (dienstverlening, sfeer). Beide onderdelen zijn van even groot belang; het ene kan niet zonder het andere.
- Beleving wordt steeds belangrijker. Men wil met een verhaal thuis kunnen komen.
- De lange vakantie in de zomer wordt in toenemende mate in het buitenland doorgebracht (huidige verhouding 60-40). Hierdoor worden tussendoor vakanties in voor- en najaar voor Nederlandse recreatiebedrijven steeds belangrijker. Het seizoen wordt daardoor langer, maar de hoogseizoenpiek vlakt af.
- Vergrijzing: de groep actieve senioren blijft groeien; het aandeel 55+ers groeit van 33% nu naar 40% in 2020. Hierdoor neemt naar verwachting de vraag naar wellness- en gezondheidsvoorzieningen in de vrije tijd toe, evenals de behoefte aan comfort en luxe ('volledige verzorging').
- Toename van groepsactiviteiten: als reactie op de voortschrijdende individualisering in de samenleving, is er in de recreatie een tendens zichtbaar naar steeds meer groepsgerichte activiteiten, zowel in de familiesfeer (3 generaties, familiereünies) als meer informele groepen (vrienden, sport- en hobbyclubs).
- Versnippering van de markt: door het groeiend aantal kleine huishoudens en veranderd consumentengedrag, is de recreant steeds moeilijker in bepaalde groepen in te delen. De ene keer kiest hij voor luxe en verwennerij in topaccommodaties, de andere keer voor de eenvoud van een natuurkampeerterrein. Dit vereist een op maat gesneden productaanbod en een optimale marktkennis.

4.2 Kampeermarkt in Zeeland

- De kampeermarkt in Zeeland staat behoorlijk onder druk. Dit uit zich onder andere in een daling van het aantal kampeerbedrijven. Het aanbod van toeristische plaatsen is ook hard gedaald.
- De daling van het aantal plaatsen in Zeeland is groter dan in de rest van Nederland. Het marktaandeel is hierdoor iets gedaald van 13% in 2011 naar 12,7% in 2012.
- Het totaal aantal gasten liet een daling zien van 16% ten opzichte van 2011. Vooral de buitenlandse gasten lieten een forse daling zien.
- Ook de gemiddelde verblijfsduur staat al jaren onder druk. Mensen gaan steeds korter op vakantie. De daling van het aantal overnachtingen daalde hierdoor nog harder dan het aantal gasten.

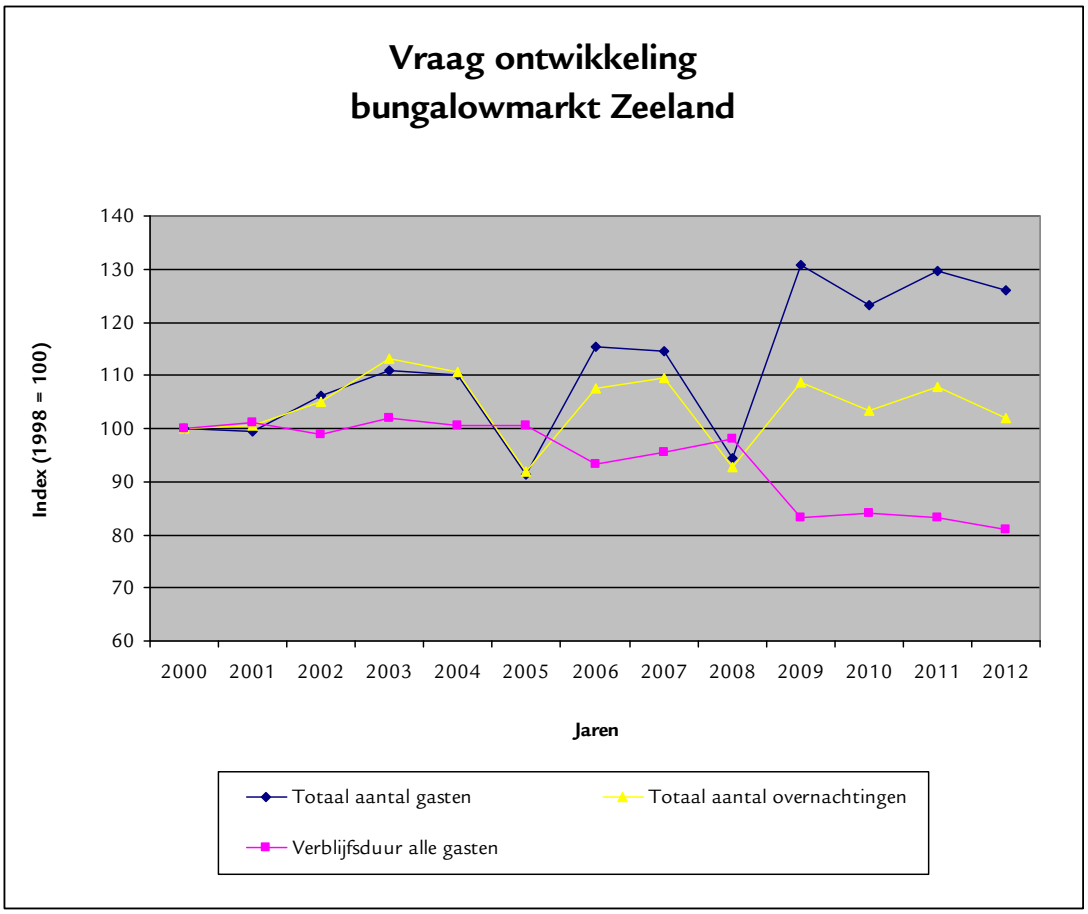
- Door de daling van het aantal overnachtingen, daalde het marktaandeel in de vraag fors van 18,8% in 2011 naar 17% in 2012.
- Hierdoor stond in Zeeland ook de bezetting van de toeristische plaatsen fors onder druk. De bezetting daalde van ruim 60 nachten naar krap 53 nachten. Deze waarde ligt echter nog steeds boven het Nederlandse gemiddelde van 39 nachten in 2012.



4.3 Bungalowmarkt in Zeeland

Om een indruk te krijgen van luxere accommodatievormen is gekeken naar de ontwikkeling van de bungalowmarkt in Zeeland. Een aantal gegevens zijn weergegeven in een grafiek. Uit de cijfers blijkt het volgende:

- Het aantal bungalows is in Zeeland de laatste jaren fors gestegen.
- Het aantal gasten uit Nederland en vooral het aantal gasten uit het buitenland nam enorm toe de laatste jaren.
- De gemiddelde verblijfsduur liet echter een forse daling zien.
- Het aantal overnachtingen bleef hierdoor vrij stabiel.
- Door de toename van het aanbod staat de bezetting van de bungalows onder druk. Over de afgelopen 10 jaar was er sprake van een daling van 10%.
- Dit laat zien dat men steeds vaker en ook korter op vakantie gaat in Zeeland.



4.4 Concurrentie in Zeeuws-Vlaanderen

In Zeeuws-Vlaanderen dicht bij de kust is een groot aantal campings aanwezig. Veelal zijn het kleinschalige campings met veel stacaravans. Om een indruk van de concurrenten van Camping Zonneweelde te krijgen is de website van de betreffende bedrijven bezocht.

Molecaten Park Hoogduin
Het productaanbod bestaat uit toeristische plaatsen, verhuurchalets, seizoenplaatsen en jaarplaatsen.





De centrale voorzieningen bestaan uit
- Binnenspeeltuin (klein).
- Buitenspeeltuin.
- Sportveld.
- Horeca: restaurant, snackbar, bar.
- Supermarkt.
- Betaalde Wifi (KPN Hotspots).
- Camper service station.





Op het terrein staan veel hagen. Dit maakt de camping onoverzichtelijk. Voor oudere jeugd zijn er weinig speelmogelijkheden.

De ligging heel dicht bij het strand is het belangrijkste onderscheidende element. Met uitzondering van de kleine binnenspeeltuin zijn er weinig slechtweer voorzieningen.

Cassandria Bad
De camping verhuurt toeristische plaatsen en chalets





De centrale voorzieningen bestaan uit:
- Internetaansluiting op elke plaats.
- Beachvolleybalveld.
- Voetbalveld.
- Eigen viswater.
- Horeca: snackbar en kantine.
- Speelruimte met flipperkasten, airhockey voetbalspel en videospelen.
- Speeltuin.
- Er worden activiteiten georganiseerd zoals bingo, zeskamp, sterkste man/vrouw en musicaluitvoering.











Algemene indruk van de camping en de voorzieningen is wat gedateerd.

Camping Groede
Het productaanbod van Camping Groede bestaat uit veel toeristische plaatsen en camperplaatsen en de verhuur van stacaravans/chalets. Daarnaast zijn er seizoensplaatsen en jaarplaatsen.




Op het park zijn de volgende voorzieningen aanwezig:
- Winkel/supermarkt.
- Horeca: brasserie, frituur en Strandhuys de Vrijbuyter.
- Voetbalveld, volleybalveld, beachvolleybalveld, panakooi.
- Recreatieruimte waar activiteiten worden georganiseerd voor jonge kinderen en tieners.
- Betaald internet Wifi.









De camping is volledig gericht en gethematiseerd op het strand. Op de standplaatsen en in de verhuuraccommodaties komt die sfeer echter niet terug. Aantal voorzieningen valt tegen. Geen slechtweer voorzieningen.

Ardoercamping Zwinhoeve
Het productaanbod bestaat uit toeristische plaatsen (basis en comfort), verhuur van lodges/chalets.






De centrale voorzieningen bestaan uit:
- Wellnessruimte met massage mogelijkheden.
- Horeca: snackbar en brasserie.
- Een activiteitenweide en 2 speeltuinen.
- Animatie voor jonge- en wat oudere kinderen (niet voor pubers).
- Betaalde Wifi.








Slechtweer voorzieningen ontbreken voor zover we kunnen zien. De camping is gelegen dicht bij het strand achter de duinen. Het bedrijf heeft een luxe uitstraling die zowel in de verhuureenheden als de centrumvoorzieningen is terug te vinden. Alles is redelijk in balans lijkt het.

Camping International (Ardoer)
Het productaanbod van dit bedrijf bestaat uit toeristisch plaatsen (basis en comfort), camperplaatsen, tentplaatsen en de verhuur van 4 en 6 persoons chalets en tenthuisjes.



De centrale voorzieningen bestaan uit:
- Een bakkerij (voor de warme broodjes 's ochtends).
- Horeca: Frituur en kantine (huiskamer is vrij beperkt).
- Buitenspeeltuin, dieren- en speelweide.
- Onoverdekte waterspeeltuin (voor de kleintjes).
- Speelboerderij Pierewiet met binnenspeeltuin en techniekzolder (sterk punt).
- Tennisbaan.

Overdekte speeltuin is onderscheidend. De rest van de camping en de voorzieningen is niet bijzonder.



Camping Pannenschuur (Roompot)
Camping Pannenschuur was vroeger een vooraanstaande camping. Tegenwoordig is het bedrijf van Roompot en ligt de nadruk vooral op de verhuur van bungalows. Gezien de voorzieningen mag het bedrijf toch niet in dit lijstje ontbreken. Het productaanbod van het bedrijf bestaat voor een groot deel uit huisjes. Daarnaast, en dat is vooral van belang voor Zonneweelde, worden toeristische plaatsen, stacaravans en verhuurtenten aangeboden.



De centrale voorzieningen bestaan uit:
- Overdekt zwembad.
- Eetcafé/bar.
- Pannekoekenrestaurant.
- Snackbar.
- Activiteitenhonk/Koos Kids Club.
- Speeltuinen.
- Sport & animatie.



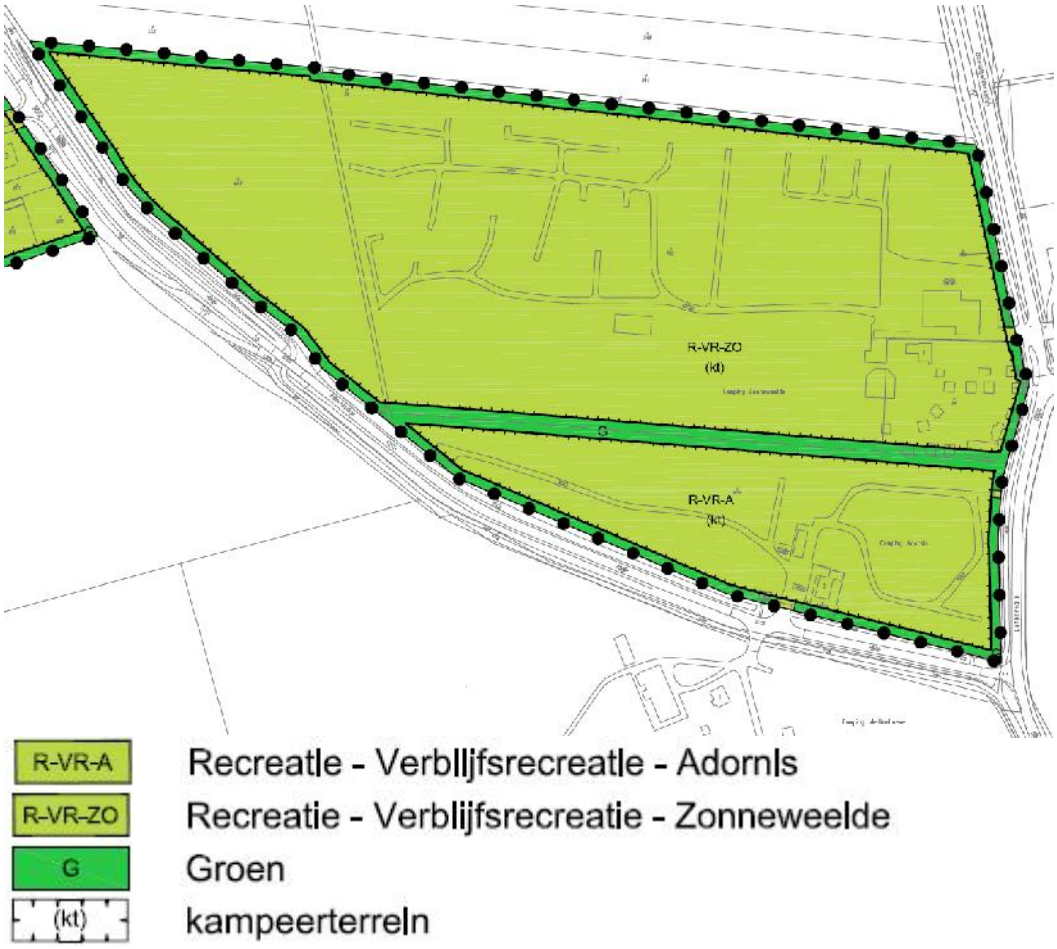


4.5 Conclusie

Op het gebied van toeristische plaatsen is de concurrentie behoorlijk groot. Vrijwel elke camping heeft toeristische basisplaatsen en comfortplaatsen, soms zelfs met privésanitair. Op het gebied van verhuuraccommodaties loopt men achter. Het aanbod bestaat soms uit stacaravans en chalets met weinig uitstraling. Op de camping zelf komen thema's en dus de beleving die soms zijn gekozen voor de camping niet terug op de plaats of verhuureenheid. Camping De Zwinhoeve is hierop een uitzondering. Het aanbod van slecht weervoorzieningen is zeer beperkt. Alleen Camping International biedt een overdekte speeltuin.

5. Bestemmingsplan

Op dit moment is een nieuw bestemmingsplan in procedure. Het gaat hier om het bestemmingsplan 'Verblijfrecreatieterreinen Sluis'. Dit is nog een ontwerpbestemmingsplan waarvan inmiddels de termijn van ter visie legging is afgelopen. Onderstaand wordt de plankaart van Camping Zonneweelde weergegeven.



Uit het bestemmingsplan blijken de volgende mogelijkheden:

- Opvallend is dat het terrein ook planologisch is gescheiden in Camping Zonneweelde en Camping Adornis. Omdat beide terrein los van elkaar worden gezien is het mogelijk om op elke terrein een bedrijfswoning te realiseren.
- Het bouwvlak komt overeen met de grond die is bestemd voor Verblijfrecreatie. Hierdoor is een flexibele inrichting van de terreinen mogelijk.
- Op de terreinen zijn kampeermiddelen en bouwwerken voor recreatief nachtverblijf toegestaan. Naast chalets en stacaravans kunnen dit ook stenen of houten huisjes zijn met een maximaal oppervalk van 70 m^2. Op Adornis is zelfs 75m^2 toegestaan. De goothoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter. Op Adornis zijn 100 eenheden toegestaan op Zonneweelde 357.

- Op beide terreinen is lichte horeca toegestaan. Dit wil zeggen dat bijvoorbeeld een restaurant met afhaal en bezorgservice, een bistro en zelfs een hotel zijn toegestaan.
- De gebouwen voor centrale voorzieningen mogen maximaal 15% van het bouwvlak beslaan. De goothoogte van deze gebouwen is maximaal 5 meter en de totale hoogte is maximaal 9 meter.
- Op Zonneweelde is een parkwinkel (max. 300 m^2) en een onoverdekt zwembad toegestaan. Uit een gesprek van de ondernemers met RBOI is gebleken dat een overdekt zwembad waarschijnlijk geen problemen op zal leveren. Op Adornis is dit niet toegestaan.
- Spel-, sport- en speelvoorzieningen zijn toegestaan.
- Permanente bewoning is niet toegestaan, wel is het mogelijk om jaarrond recreatief verblijf te bieden.

Conclusie is dat er een concept bestemmingsplan ligt dat flexibel is en veel mogelijkheden biedt.

6. Swotanalyse

Sterk	Minder sterk
▪ Toeristisch aantrekkelijke locatie aan de kust. ▪ Aantrekkelijk buitenzwembad. ▪ Grote toeristische plaatsen. ▪ Gratis Wifi. ▪ Doelgroep is gezinnen met kleine kinderen en gezinnen met pubers. ▪ Luxe horeca met binnen een sfeervolle uitstraling. ▪ Sfeervolle verhuurchalets op het terrein Adornis. ▪ Goed animatie programma voor jong en oud.	▪ Milieustraat bij de ingang is geen visitekaartje. ▪ Toegangsweg geeft logistieke problemen. ▪ Relatief kleine jaarplaatsen, waardoor de brandveiligheidregels niet worden gehaald (de gemeente heeft een knelpuntenanalyse gemaakt, binnen 5 jaar moeten knelpunten worden opgelost). ▪ Het park bestaat feitelijk uit twee parken, Zonneweelde en Adornis. Dit geeft interne concurrentie. ▪ Verhuurchalets staan achter op het terrein te midden van de jaarplaatsen. ▪ De camping mist sfeerbeleving op de velden en bij de centrale voorzieningen. ▪ Horeca is niet wervend naar buiten. ▪ Het ontbreken van slechtweervoorzieningen. ▪ Het bedrijf heeft geen bijzondere onderscheidende punten die uitnodigen om de camping te boeken.
Kansen	**Bedreigingen**
▪ Ruimere mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan. ▪ Behoefte aan meer comfort en luxe. ▪ Behoeft aan slechtweervoorzieningen. ▪ Goed gastheerschap, persoonlijke aandacht kan het onderscheid maken. ▪ Toename van het aantal gasten op bungalowparken. ▪ Het aantal sfeervolle en luxe verhuuraccommodaties op campings in Zeeuws-Vlaanderen is beperkt (alleen de Zwinhoeve heeft sfeervolle chalets). ▪ Verhuurtenten komt men nauwelijks tegen in Zeeuws-Vlaanderen. ▪ Toenemende vraag naar unieke overnachtingsmogelijkheden. ▪ Groeiende markt voor campergebruikers. ▪ Mogelijke uitbreiding pilot met strandhuizen op het strand bij camping Groede.	▪ Structurele afname van het aantal overnachtingen op campings. ▪ Versnippering van de markt. De recreant is steeds moeilijker in groepen in te delen. ▪ Mensen wachten steeds langer met boeken. Dit is vooral ingegeven door het grote aanbod van last-minute boekingen. ▪ Mede door internet wordt de markt steeds transparanter. Het wordt steeds moeilijker om op internet gevonden te worden. ▪ Toename van steeds grotere partijen in de recreatiemarkt, die steeds meer bedrijven opkopen en promotioneel meer slagkracht hebben dan individuele bedrijven. ▪ Sites als vakantieveilingen drukken de prijzen en beperken de verdiencapaciteit.

7. Toekomstvisie Camping Zonneweelde

7.1 Algemeen

Camping Zonneweelde is op dit moment een camping die niet onderscheidend is van concurrerende campings in de directe omgeving. Gezocht moet worden naar onderscheidend vermogen. Elementen die Zonneweelde wel heeft en andere campings niet hebben. Uiteraard blijft de locatie dicht bij het strand reeds een belangrijk onderscheidt, maar er is meer nodig om echt het verschil te maken. Het creëren van beleving is hierbij van wezenlijk belang. Gezien de locatie ligt een strandsfeer met een bepaald strandthema voor de hand. Hiertoe zijn al een paar eerste stappen gemaakt. De ombouw van de horeca tot een luxe strandtent met loungesets en de plaatsing van luxe verhuurchalets in min of meer een strandsfeer op het Adornis terrein. Deze ingeslagen weg moet op het terrein en de centrumvoorzieningen verder worden doorgevoerd. Bij de ontwikkeling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. De bestaande jaarplaatsen zorgen voor een derde deel van de opbrengst op dit moment. Bovendien is dit een vaste bron van inkomsten. Het streven is om deze bron van inkomsten zo lang mogelijk vast te houden. Het is een basisinkomen dat niet gemist kan worden.
2. In tegenstelling tot veel omliggende campings richt Zonneweelde zich steeds meer op een hoger segment. Dit zijn mensen die houden van luxe en comfort, gezelligheid en activiteiten op en om de camping.
3. De camping richt zich op gezinnen met jonge kinderen (tot 12 jaar), maar ook gezinnen met oudere kinderen (pubers) voelen zich thuis omdat er voorzieningen zijn die deze doelgroep aanspreken.
4. Gasten op jaarplaatsen en toeristische gasten zijn zeer verschillend. Als Zonneweelde zich steeds meer gaat richten op een hoger segment toeristische gasten zal het verschil steeds groter worden. Een scheiding van deze doelgroepen is noodzakelijk om de klanttevredenheid van beide doelgroepen hoog te houden.
5. Zonneweelde heeft vorig jaar deelgenomen aan een competitie die betrekking had op het realiseren van strandhuisjes op het strand. Het is jammer genoeg niet gelukt om dit binnen te halen. In de toekomst zijn er wellicht nieuwe mogelijkheden. Het is zaak om de camping in lijn te brengen met deze toekomstige ontwikkeling.

7.2 Accommodaties

De jaarplaatsen die Zonneweelde nu al aanbiedt blijven voorlopig gehandhaafd. Wel kan het nodig zijn om daar waar dat nodig is uit oogpunt van brandweernormen meer ruimte te creëren tussen de stacaravans. Dit zou, indien mogelijk, moeten gebeuren via een natuurlijk verloop.

De jaarplaatsen voor toercaravans zijn feitelijk ook vaste gasten. Het is daarom verstandig om deze groep ook verder naar achteren te verplaatsen en aan de voorzijde van het bedrijf meer ruimte te maken voor toeristisch aanbod.

De toeristische plaatsen van Zonneweelde krijgen veel meer een duinachtige uitstraling. Gedacht kan worden aan kleine duintjes met helmgras.




De plaatsen worden aangevuld met extra zaken zoals bijvoorbeeld een picknicktafel, een hangmat, een barbecue of een strandhokje met ligstoelen of een bolderkar. De bestaande trekkershutten worden geschilderd in felle kleuren en krijgen een uitstraling die op een strandhuisje lijkt.






Toeristisch kamperen op een toeristische plaats laat een dalende tendens zien. Het is belangrijk om een aantal toeristische plaatsen over te houden maar het aantal kan beperkt blijven. Bijzondere verhuureenheden hebben veel meer toekomst. Het is goed om niet alleen één soort aan te bieden, maar meerdere soorten zodat men zelf kan kiezen. Onderstaand een collage van mogelijkheden.













De verhuureenheden moeten zich positief onderscheiden van de verhuurchalets die zich nu op Adornis bevinden. Als gasten een verhuureenheid willen boeken, moet de voorkeur liggen bij Zonneweelde.

Niet alles hoeft nieuw te zijn. De huidige verhuurchalets kunnen verplaatst worden naar de voorzijde van het terrein en krijgen door het toevoegen van een veranda een veel betere stranduitstraling.

Een aantal verhuureenheden krijgt een kinderthema en wordt geplaatst op een veld met speeltoestellen. Dit veld ligt dicht bij de grote speeltuin. Ook de verhuureenheden worden voorzien van extra's als een vaste barbecue, een hangmat en bijvoorbeeld een picknicktafel.

7.3 Centrumvoorzieningen

Zonneweelde mist op dit moment een slechtweervoorziening. Er bestaan een aantal mogelijkheden om hierin te voorzien. Het is mogelijk om het bestaande zwembad te overdekken. Mooi is om hierbij te kiezen voor een constructie die ook bij mooie weer kan worden geopend. Bij een overdekt zwembad is het een must dat het ook een verwarmd bad is.




Een andere mogelijkheid is het creëren van een overdekte binnenspeeltuin. Het is mogelijk om hierbij te kiezen voor een volledig nieuw centrumgebouw waarin de horeca, de winkel, de receptie en de overdekte speeltuin worden gevestigd. Inschatting is dat dit een te hoog investeringsniveau vraagt waardoor de ontwikkeling van het bedrijf op andere gebieden wordt geremd omdat er onvoldoende middelen overblijven.

Het meest geschikte bestaande gebouw is de 'schuur' waar nu de winkel en de horeca in zijn gevestigd. Meest voor de hand ligt om de horeca in dit gebouw te handhaven en met de winkel te stoppen, of deze te verhuizen naar het receptiegebouw. Dit hangt af van het belang dat de gast hecht aan de winkel op het terrein en alternatieven voor het doen van de dagelijkse boodschappen.






In het speelparadijs moet het strandthema van het bedrijf weer terugkomen in de speelelementen die worden geplaatst.

Het centrumgebied, dat gevormd wordt door de ruimte tussen de horeca, de receptie en de ruimte rondom het zwembad, wordt het hart van het bedrijf. Het plein tussen de horeca mist nu sfeer. De strandtentachtige sfeer die nu in de horeca is terug te vinden wordt naar buiten gebracht. Het plein wordt omgevormd tot een strandachtige locatie met een mengeling van zand, houten vlonders en steltonplaten die bij elke strandopgang zijn terug te vinden.






Het blijft noodzakelijk om het zwembad min of meer af te schermen van het terras zodat kleine kinderen niet zomaar het water in kunnen lopen.

De buiten speelvoorzieningen voor jonge kinderen worden geconcentreerd in het centrumgebied zodat ouders hun kinderen in het oog kunnen houden terwijl ze op het terras van de horeca genieten van een hapje en een drankje. In het centrumgebied wordt tevens een podium gecreëerd zodat men vanaf het terras kan genieten van allerlei activiteiten en festiviteiten.

De receptie krijgt aan de buitenzijde dezelfde uitstraling als het centrumplein. Hier wordt gewerkt met zand, houten vlonders en helmgras enz.

7.4 Entree



De huidige entree van de camping ademt de verkeerde sfeer. Als men de camping oprijdt valt het eerste de milieustraat op. Dit is niet de sfeer die men wil creëren. Deze milieustraat wordt verplaatst naar een locatie dicht bij de slagboom. Bovendien wordt de milieustraat uitgevoerd als ondergrondse containers.

De entree ligt naast de horeca. De horeca is nu vanaf de weg afgeschermd en weinig uitnodigend. Om ook extern mensen te kunnen werven, worden de houten schuttingen vervangen door een meer open afscheiding. Bovendien moet het mogelijk zijn om aan de voorzijde fietsen te parkeren en direct het terras op te lopen.





De entree naar het park moet een stranduitstraling krijgen, zodat men zich direct op vakantie op het strand voelt. Bij de ingang blijft de parkeerplaats gehandhaafd. Het trekkersveld wordt omgevormd tot camperplaatsen. Campers willen bij voorkeur verblijven buiten de slagboom, zodat ze op hun eigen tijd de volgende ochtend kunnen vertrekken. Bij het camperveld wordt tevens een campersserviceplaats ingericht zodat men vuil water kan lozen en schoon water kan innemen.

7.5 Bedrijfswoning

De huidige bedrijfswoning staat midden op het terrein naast de receptie. Dit is een ongewenste situatie die de familie Basting onvoldoende privacy geeft. Bovendien is het niet handig om in het hart van je activiteiten een woonhuis te hebben staan. Gekeken moet worden naar hergebruik van het woonhuis. De winkel zou hier bijvoorbeeld in gevestigd kunnen worden.

Een geschikte locatie voor het huis is een deel van het huidige tentenveld. Op deze manier staat de woning niet midden op het bedrijf, maar toch ook weer niet te ver weg.

In het centrumgebied naast de receptie staat nu nog een oude houten loods die door de technische dienst wordt gebruikt. Deze loods wordt afgebroken zodat meer ruimte wordt gecreëerd voor de centrumvoorzieningen. Dit geeft een meer ruimtelijk gevoel. De schuur kan achter de bedrijfswoning worden gecreëerd met een ingang naar de parkeerplaats. Op die manier is de loods niet meer prominent aanwezig op de camping, maar wel aanwezig op een efficiënte plaats die niet erg in het oog loopt.

7.6 Animatie, activiteiten, spelen

De animatie en de speelvoorzieningen voor kinderen tot 12 jaar worden geconcentreerd in het centrumgebied. Oudere jeugd/pubers hebben liever een eigen plek. Op het huidige sportveld wordt daarom een jeugdhonk gecreëerd, waar men zich tot in de late uurtjes met elkaar kan vermaken. Op dit veld worden ook voorzieningen gecreëerd voor deze doelgroep. Hierbij kan worden gedacht aan beachvolleybal, voetbal enz. Van belang is om deze locatie zo goed mogelijk gescheiden te houden van de rest van de camping.

Bij het ontwikkelen van het concept voor de strandhuisjes is ook een edutainment programma ontwikkeld op het strand. Dit programma hoeft niet te wachten tot er strandhuisjes op het strand worden geplaatst. Dit programma kan ook nu al in de markt worden gezet door vanuit de camping dit programma aan te bieden. Tijdens het hoogseizoen kan een format worden gemaakt voor kinderen. Voor het voor- en naseizoen kan een format worden gemaakt voor (oudere) volwassenen.





Naast de activiteiten op de camping kunnen voor de oudere jeugd en volwassenen outdoorachtige activiteiten worden ontwikkeld op het strand. Onderstaand een aantal voorbeelden.












7.7 Programma van eisen

- Wat de toeristische gasten betreft wil Zonneweelde zich richten op gasten die zowel op als buiten de camping actief bezig willen zijn. Het toeristisch productaanbod richt zich daarom vooral op luxe en comfortabele verblijfsvormen met goede voorzieningen en het actief bezig zijn in of bij de centrumvoorzieningen van de camping en op het strand.
- De vaste gasten komen veel meer voor de gezelligheid en het wandelen of zonnen op het strand. Een duidelijke zonering van doelgroepen is belangrijk om conflicten tussen doelgroepen te voorkomen.
- De uitstraling van het park mist nu beleving. Om zich van andere parken te kunnen onderscheiden is beleving noodzakelijk. Voor de hand ligt een strandbeleving, liefst met een bepaald thema. Dit thema moet vervolgens integraal worden doorgevoerd op het bedrijf. Dit betekent dat de centrumvoorzieningen hierin worden betrokken, de uitstraling van de verhuureenheden, de toeristische velden, de activiteiten die worden ontwikkeld enz. Daarmee moet het een geheel vormen. Alles moet kloppen.
- De entree van het park krijgt een stranduitstraling met bijvoorbeeld helmgras, zand, hoogteverschillen.
- De entree wordt verlegd, zodat bij de horeca meer ruimte komt om het terras te vergroten. Dit versterkt de uitstraling naar buiten zodat de aantrekkingskracht vergroot wordt.
- De milieustraat gaat ondergronds en komt bij de slagboom.
- Bij de entree wordt een camperveld gecreëerd waarop tussen de 12 en 15 campers kunnen worden geparkeerd. Op dit veld komen ook voorzieningen om vuilwater te lozen en schoonwater in te nemen. Het camperveld komt voor de slagboom, zodat campers vroeg kunnen vertrekken.
- De bedrijfswoning wordt verplaatst naar de rand van het bedrijf. Rechts van de ingang zoveel mogelijk op de hoek zodat het wel bij het park hoort, maar niet prominent in het midden staat.
- De loods voor de technische dienst komt bij de nieuwe bedrijfswoning, zodat deze niet meer zo prominent in beeld staat als nu.
- Het bestaande buitenzwembad wordt niet overdekt, maar krijgt wel verwarming. Dit zal op een duurzame manier plaatsvinden met zonnecollectoren en eventueel een milieuvriendelijke extra verwarmingsmethode.
- In de schuur waar nu de winkel en de horeca zijn gevestigd wordt ook de receptie gevestigd. Hierdoor kan in rustige periodes het personeel in de receptie ook de boodschappen afrekenen. Hierdoor kan personeel effectiever ingezet worden, waardoor op personeelskosten kan worden bespaard, zonder dat dit ten koste gaat van het serviceniveau.
- Het centrumgebied wordt ruim opgezet en krijgt een overdekte speeltuin gerealiseerd (bij voorkeur in de bestaande schuur). Het is niet de bedoeling om een traditionele ballenbak te creëren, maar bijzondere speelvormen die gekoppeld worden aan de strandbeleving. In het overdekte spelen moet het ook mogelijk zijn om academies te geven, naar het voorbeeld van Hof van Saksen. Hierbij wordt rekening gehouden met verschillende leeftijdscategorieën. Gedacht kan worden aan het bouwen van een strandkar/wagen. Het bouwen van een strandhut, een zelfgemaakte vlieger, het zeven van zand op haaientanden enz. Ook voor de kleinere kinderen zijn academies beschikbaar, maar speelelementen in het zand mogen niet ontbreken. Een aantal academies zijn zowel binnen als buiten op het strand te doen.
- Het plein tussen horeca en zwembad krijgt een strandlook. Dit kan worden bereikt door te werken met houten vlonders en/of Stelcon platen in combinatie met zand.

- De bestaande receptie, het woonhuis en de schuur van de technische dienst verdwijnen van hun huidige locatie. Hierdoor komt er ruimte om een centrumhart te creëren met het bestaande zwembad, met een podium en een beachvolleybalveld. Het hart moet bruisen van activiteiten en gezelligheid. Vanaf het terras is het gehele terrein te overzien zodat genoten kan worden van spelende kinderen in het zwembad, maar ook van het optreden op het podium en een toernooi bij het beachvolleybalveld
- De mogelijke uitbreiding van 1 hectare wordt bij het bedrijf getrokken.
- De jaarplaatsen met stacaravans en toercaravans worden meer naar achteren verplaatst, het toeristisch aanbod krijgt een plaats rondom de centrale voorzieningen.
- Knelpunten bij de jaarplaatsen met het oog op brandveiligheid worden opgelost. De uitbreiding biedt hierbij een uitstekende uitwijkmogelijkheid om mensen op een prettige manier te herplaatsen.
- Het aantal toeristische plaatsen blijft gehandhaafd op 69. De plaatsen zijn minimaal 125 m^2, zodat hierop ook verhuureenheden kunnen worden geplaatst op termijn.
- Toeristische plaatsen krijgen een stranduitstraling (meer zand, helmgras, strandpalen). Bovendien wordt iets extra's toegevoegd zoals een hangmat, een barbecue of een picnicktafel.
- De verhuuraccommodaties op Zonneweelde krijgen een luxe uitstraling. Hierbij wordt gedacht aan een mix van bijzondere chalets en verhuurtenten met een bijzondere stranduitstraling. In totaal worden ruim 30 verhuureenheden neergezet.
- Op het centrumplein komt een buitenspeeltuin, die dicht bij het terras van de horeca ligt zodat de kinderen kunnen spelen, terwijl de ouders worden geconcentreerd bij de horeca.
- De puberdoelgroep krijgt een eigen honk en veld, dat goed wordt afgeschermd van de rest van de camping zodat hinder tot een minimum wordt beperkt. De uitvoering moet hufterproof zijn.
- De horeca is vanaf de weg goed zichtbaar en bereikbaar, er is ruimte om de fiets te parkeren zoals dat bij elke strandopgang gebeurt, met hekken in het zand, waar de fietsen tegen kunnen worden neergezet.
- De horeca heeft een uitstraling van een luxe strandtent, dat is nu al zo, maar kan nog verder worden uitgewerkt door houten vlonders als terras neer te leggen en schuttingen met glas, zodat men uit de wind in de luwte zit.
- Men houdt de vinger aan de pols ten aanzien van de ontwikkelingen rond de pilot van de strandhuisjes op het strand van Nieuw Vliet.

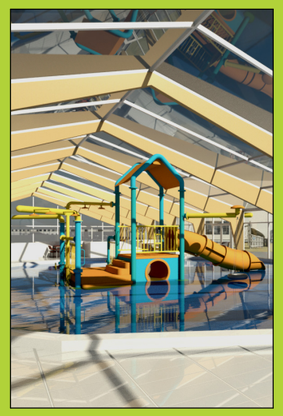
Apeldoorn, 15 november 2013
Van der Reest Advies

Bijlage 2 Plan centrumgebied 23-10-2017

NIEUWBOUW / UITBREIDING ZONNEWEELDE

SCHETSONTWERP







Bladnummmer SO
Werknummer 2568

Camping Zonneweelde
Baanstpoldersedijk 1, 4504 PS Nieuwvliet
20.10.'17

VERBETERINGEN CAMPING ZONNEWEELDE

Uitbreiding Camping
De bestaande camping wordt aan de noordzijde uitgebreid met een strook van 1,1 ha over de volledige lengte. Deze uitbreiding van de camping is noodzakelijk om een kwaliteitsimpuls aan de gehele camping te geven. Het totaal aantal plaatsen op de camping is na de uitbreiding lager dan het huidige aantal plaatsen. De dichtheid over de gehele camping daalt van 41,0 naar 32,8 eenheden per ha. Dit past binnen de trend van grotere plaatsen en meer ruimte in het centrumgebied, verhoging van de kwaliteit van de voorzieningen en bijzondere accommodaties.
In deze memo wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- toegangsweg en parkeren;
- centrumgebouw;
- zwembad;
- bedrijfswoning;
- standplaatsen op het uitbreidingsterrein.

Toegangsweg en parkeren
De bestaande toegangsweg loopt vanaf de Baanstpoldersedijk richting de schuur die tot centrumgebouw omgebouwd is. Vanaf daar buigt de weg naar rechts waarbij de milieustraat gepasseerd wordt om vervolgens linksaf te buigen om het centrumgebouw. Tegenover het centrumgebouw ligt de bestaande parkeervoorziening die niet meer voldoet aan zowel de minimale afmeting van de parkeerstroken als van de rijstroken. Ook het aantal van circa 70 parkeerplaatsen is te klein.

In de nieuwe situatie wordt de inrit naar de camping verlegd zodat de benadering van de camping op een meer logische wijze plaats vind. De ruimte voor het huidige centrumgebouw komt beschikbaar voor uitbreiding van het centrumgebouw die een relatie met de openbare ruimte aangaat.

Het entreegebied heeft een tweetal rijstroken met daartussen een dubbele rij parkeren. Deze dubbele rij parkeren is bedoeld als opstelruimte voor auto's met caravan voor het in- en uitchecken, maar ook voor kort parkeren voor bezoekers van buiten het park die gebruik willen maken van de winkel. De overlast op de openbare weg op piekmomenten wordt hiermee verminderd. Ook de bevoorrading van de winkel en horeca vindt hier plaats.

Rechts van het entreegebied worden bijna 100 parkeerplaatsen gerealiseerd die voldoen aan de hedendaagse afmetingen. Dit parkeerterrein zal afgesloten worden en is toegankelijk voor bezoekers van het park en voor externe bezoekers aan de horeca en zwembad. Ook is hier de milieustaat -uit het zicht-gesitueerd. Hierdoor wordt de ruimtelijke beleving van het centrumgebouw en entree van de camping verbeterd. Achter het parkeerterrein en daarmee uit het directe zicht vanaf de Baanstpoldersedijk en het entreegebied komt een hal voor de technische dienst.

Centrumgebouw
Het huidige centrumgebouw is gesitueerd op de plaats van de voormalige boerenschuur. In de nieuwe situatie blijven nokrichting en positie t.o.v. parkeren en zwembad gelijk.

Het centrumgebouw is straks de levendige kern van de camping samen met indoorspelen, restaurant en cafetaria. Het voorziet in een receptie met back-office en een campingwinkel.

Het centrumgebouw bestaat uit een aantal bouwdelen met kap, die door tussenleden met elkaar verbonden zijn. Aan de straatzijde komt een volume met daarin de keuken, snackbar en bijbehorende ruimtes met op de verdieping een ruimte voor het recreatieteam.

Het bouwdeel aan de zijde van de camping biedt plaats aan indoor spelen en de knutselclub. Het restaurant is toegankelijk vanuit de receptie/ winkel, maar heeft ook een eigen entree die vanaf het parkeerterrein toegang geeft tot het restaurant. Tot slot is het restaurant ook vanaf het terras toegankelijk.

Het gebied tussen het bestaande buitenbad en het centrumgebouw zal opnieuw ingericht worden met ruimte voor een terras, buitenspelen en zand- en waterpelen. Het hele gebied inclusief de afscherming en toegangscontrole van het buitenbad/nieuwe zwembad zal in een strandthema met natuurlijke materialen vorm gegeven worden.

Zwembad
Om het seizoen te verlengen, wordt het bestaande bad en waterspelen voorzien van een glazen overkapping. Bij mooi weer kunnen ramen in de gevel en het dak open, maar bij minder weer gaan deze dicht voor een prettig binnenklimaat. De voorziening zoals die nu getekend is, is niet bedoeld om het hele jaar open te zijn, maar wel als seizoen verlengend middel. Naast het getekende model wordt er gedacht aan een veel kleiner, maar volwaardige zwemaccommodatie die geschikt is voor een jaar rond exploitatie.

Bedrijfswoning
Camping Zonneweelde was ooit een boerderij, maar in de loop der jaren uitgegroeid tot het huidige park. Dit heeft erin geresulteerd dat de woning die ooit onderdeel uitmaakte van een boerenerf nu ingeklemd zit tussen de receptie, centrumgebouw, terras en zwembad. Een situatie die zowel vanuit de camping, maar vooral ook vanuit de woonkwaliteit van de campingeigenaren niet wenselijk is. Daarom wordt aan de rand van het park aan de Baanstpoldersedijk een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd die ook een eigen ontsluiting vanaf de dijk zal krijgen. Omdat het wensenpakket boven het maximaal te realiseren m^3 uit zou komen zijn een tweetal slaapkamers en enkele overige functies in de kelder gesitueerd. De vormgeving kenmerkt zich door een eenduidige hoofdvorm, een rieten kap, witte gevels, en ingetogen gevelopeningen. Naast de woning komt een bijgebouw met daarin een dubbele garage en een carport die voorzien wordt van een rieten kap met een zwarte houten gevel.

Inrichting uitbreidingsterrein
Op het uitbreidingsterrein komen naast de bedrijfswoning en een bedrijfsschuur ook 28 standplaatsen. De chalets op deze standplaatsen hebben een oppervlakte van maximaal 70 m2. Hiermee wordt ruim onder de 13%-norm van de concept kustvisie gebleven.

De kleursetting van de chalets is natuurlijk en er wordt ook gebruik gemaakt van hout, zie bijlage. Om de uitbreiding wordt een landschappelijke inpassing gecreëerd waarbij de openheid en weidsheid van het Zeeuwse landschap meegenomen zijn. Lage grazige vegetaties en struweel wisselen elkaar af. De strook heeft een breedte van 5 meter.

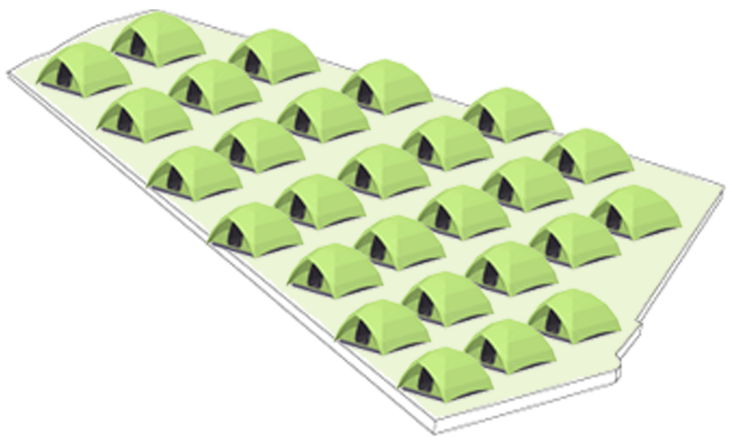
Belevenispad
Over de bestaande camping komt een informele wandel- en fietsroute met enkele uitdagingen die de aan de westzijde van het park aansluit op de Adornisdijk en in de lengterichting van het park via het centrumgebied op de Baanstpoldersedijk aansluit. Indien deze informele route geen doorgang kan vinden zal compensatie in de vorm van vereveningsgeld beschikbaargesteld worden zodat dit besteed kan worden in de directe omgeving.

Versterking commerciële functie omgeving
Het centrumgebouw en de faciliteiten met daarin de diverse onderdelen zoals horeca, winkel en indoorspelen blijven openbaar toegankelijk en zijn hiermee dus een extra voorziening voor de vele gasten in de omgeving van Nieuwvliet, die verblijven op parken waar geen of nauwelijks voorzieningen zijn. Het indoorspelen is een mooie dag attractie voor met name slecht weer die een welkome aanvulling zal zijn voor de recreatiebedrijven en bewoners van Nieuwvliet.

K3H ARCHITECTEN

SCHEMA VAN VERDUNNING

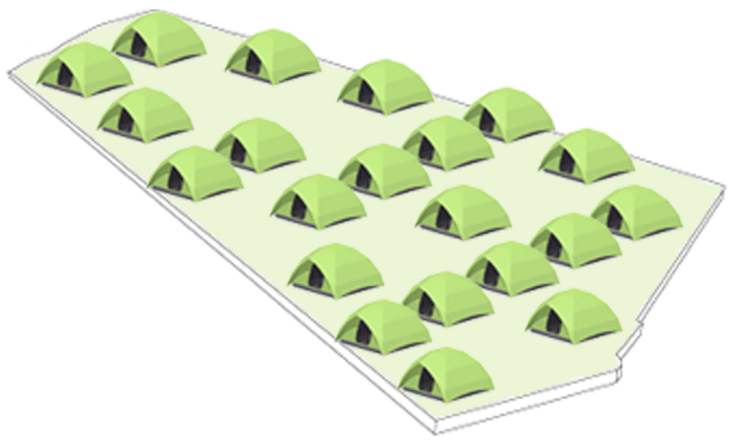
1987



OPPERVLAKTE: 7,7 ha
AANTAL EENHEDEN: 357

(357/7,7=) 46,4 eenheden per ha

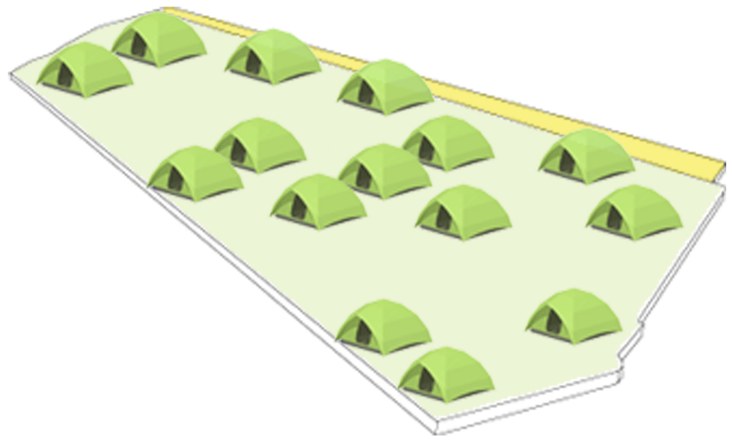
2017



OPPERVLAKTE: 7,7 ha
AANTAL EENHEDEN: 316

(316/7,7=) 41,0 eenheden per ha

2019



OPPERVLAKTE: 7,7 + 1,1 = 8,8 ha
AANTAL EENHEDEN: 289

(289/8,8=) 32,8 eenheden per ha



VO

Werknummer
2568
Bladnummer
HT-000
Datum
20.10.'17

Onderwerp

Camping Zonneweelde

Bestaande situatie

Schaal 1:2000
Getekend J. Oostindiën
Formaat A3

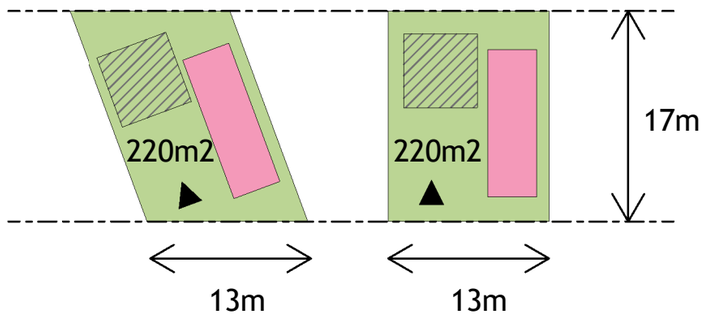
K3H ARCHITECTEN
Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands

T 0529 485 888
E info@k3h.nl
W www.k3h.nl

KVK 56280157

wadi met groenstrook

gedempte sloot compenseren samen met nieuwe terreinverhardingen en bebouwingsoppervlakten in wadi met groenstrook



N

VO

Werknummer
2568
Bladnummer
VO-000
Datum
20.10.'17

Onderwerp

Camping Zonneweelde

Nieuwe situatie

Schaal 1:2000
Getekend J. Oostindiën
Formaat A3

K3H ARCHITECTEN

Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands

T 0529 485 888
E info@k3h.nl
W www.k3h.nl

KVK 56280157

sfeerimpressie: OPENHEID NAAR HET LANDSCHAP





Onderwerp
Camping Zonneweelde
Centrumgebied - bestaand

Schaal 1:500
Getekend J. Oostindiën
Formaat A3

K3H ARCHITECTEN
Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands
T 0529 485 888
E info@k3h.nl
W www.k3h.nl
KVK 56280157

VO
Werknummer
2568
Bladnummer
HT-001
Datum
20.10.'17

voetbalveld

pannaveld

toiletgebouw

technische dienst

receptie

bedrijfs-woning

horeca en winkel

animatie-team

kiosk

Baanstpoldersedijk

Lampsinsdijk

Nooddijk

N

ROOD = SLOPEN/VERPLAATSEN

K3H ARCHITECTEN

Onderwerp

Camping Zonneweelde

Centrumgebied - ingreep

Schaal 1:500

Getekend J. Oostindiën

Formaat A3

Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands

T 0529 485 888
E info@k3h.nl
W www.k3h.nl

KVK 56280157

VO

Werknummer
2568
Bladnummer
HT-002
Datum
20.10.'17



Onderwerp

Camping Zonneweelde

Centrumgebied - luchtfoto

Schaal 1:500

Getekend J. Oostindiën

Formaat A3

K3H ARCHITECTEN

Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands

T 0529 485 888

E info@k3h.nl

W www.k3h.nl

KVK 56280157

VO

Werknummer
2568
Bladnummer
HT-003
Datum
20.10.'17

opslag

technische dienst

gedempte sloot compenseren samen met nieuwe terreinverhardingen en bebouwingsoppervlakten in wadi met groenstrook

bestaande bomen

slagboom

voetbalveld

toiletgebouw handhaven

pannaveld

98 parkeerplaatsen

10,0 m

24,6 m

3,0 m

5,5 m

10,0 m

5,5 m

2,5 m

5,0 m

30,0 m

5,0 m

5,0 m

1,5 m

laden en lossen

kavel t.b.v woning

slagboom

containers

gaskast handhaven

N

Baanstpoldersedijk

hoogteverschil tussen Baanstpoldersedijk en entreegebied, fietspad ophogen

Lampsinsdijk

Nooddijk

2

K|3|H ARCHITECTEN

Onderwerp

Camping Zonneweelde

Centrumgebied - nieuw

Schaal 1:500

Getekend J. Oostindiën

Formaat A3

Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands

T 0529 485 888

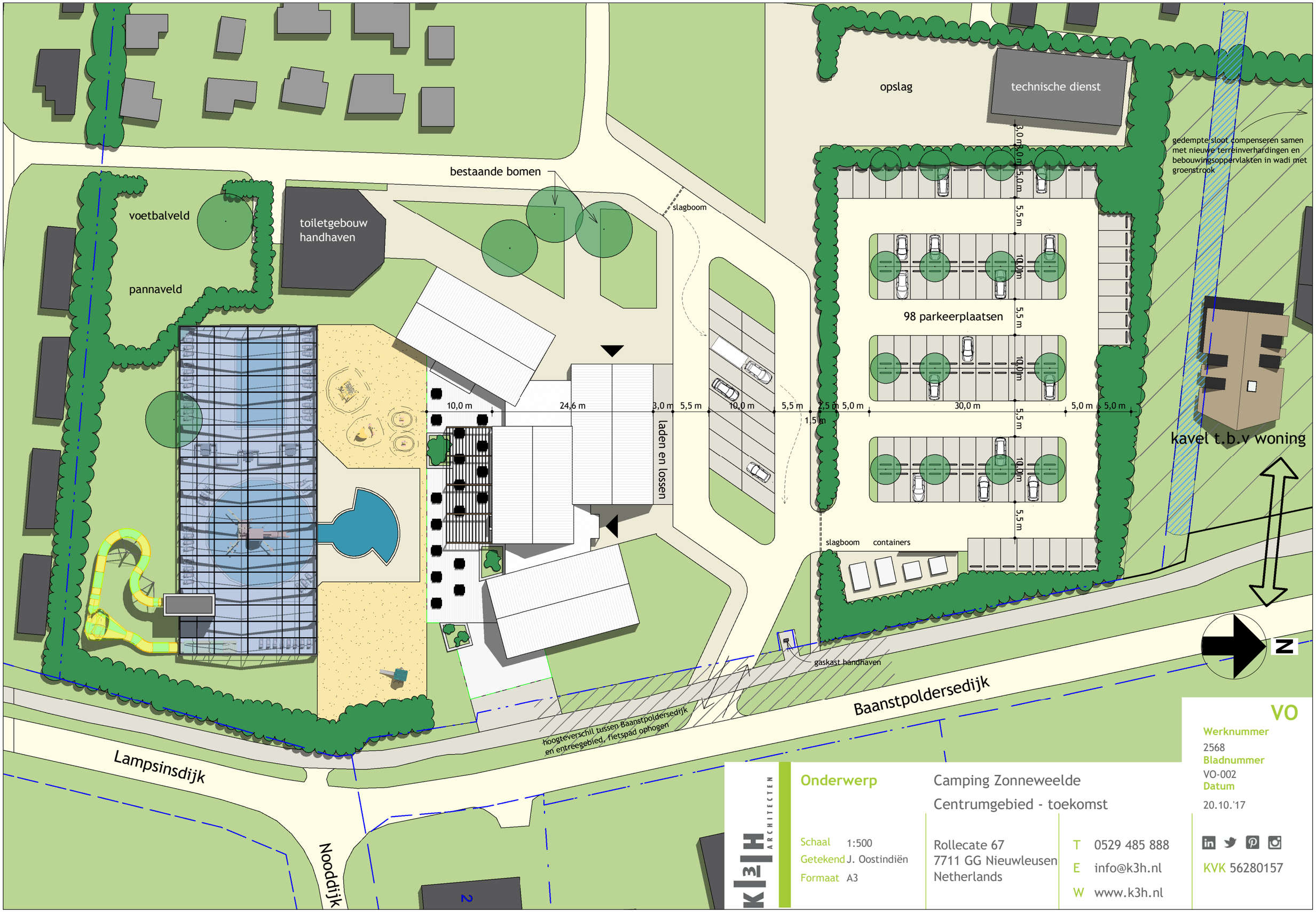
E info@k3h.nl

W www.k3h.nl

KVK 56280157

VO

Werknummer
2568
Bladnummer
VO-001
Datum
20.10.'17



VO

Werknummer
2568
Bladnummer
VO-002
Datum
20.10.'17

K|3|H ARCHITECTEN

Onderwerp

Camping Zonneweelde

Centrumgebied - toekomst

Schaal 1:500
Getekend J. Oostindiën
Formaat A3

Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands

T 0529 485 888
E info@k3h.nl
W www.k3h.nl

KVK 56280157

CENTRUMGEBOUW

K3H ARCHITECTEN











Onderwerp

Centrumgebouw Zonneweelde

Foto's bestaand

Schaal

Getekend

Formaat A3

K3H ARCHITECTEN

Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands

T 0529 485 888
E info@k3h.nl
W www.k3h.nl

KVK 56280157

SO

Werknummer
2568
Bladnummer
SO-08
Datum
03.07.`17



VO

Werknummer
2568
Bladnummer
VO-100
Datum
20.10.'17

Onderwerp

Centrumgebouw Zonneweelde

Begane grond

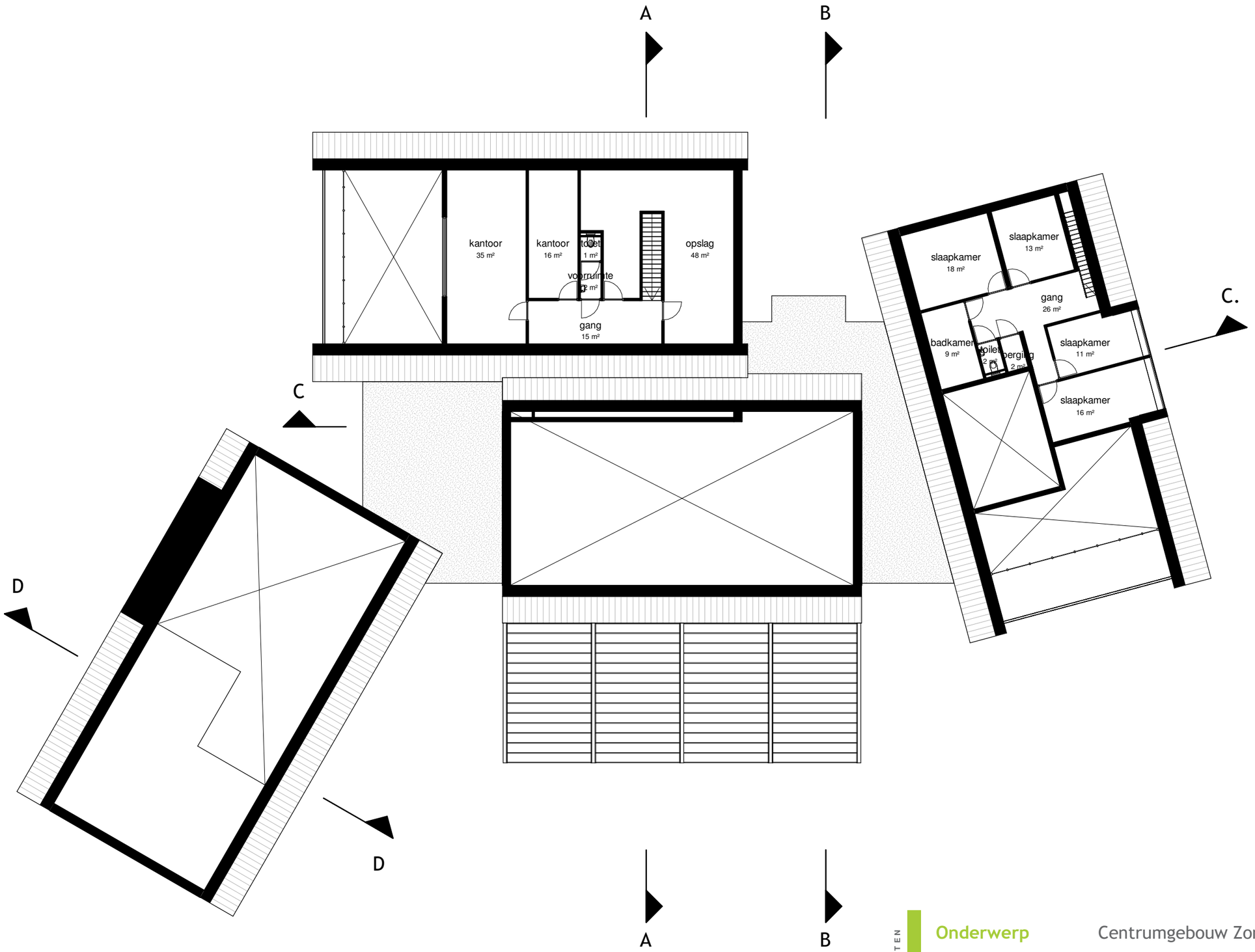
Schaal 1:200
Getekend J. Oostindiën
Formaat A3

K3H ARCHITECTEN

Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands

T 0529 485 888
E info@k3h.nl
W www.k3h.nl

KVK 56280157



Onderwerp

Centrumgebouw Zonneweelde

Verdieping

Schaal 1:200

Getekend J. Oostindiën

Formaat A3

K3H ARCHITECTEN

Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands

T 0529 485 888

E info@k3h.nl

W www.k3h.nl

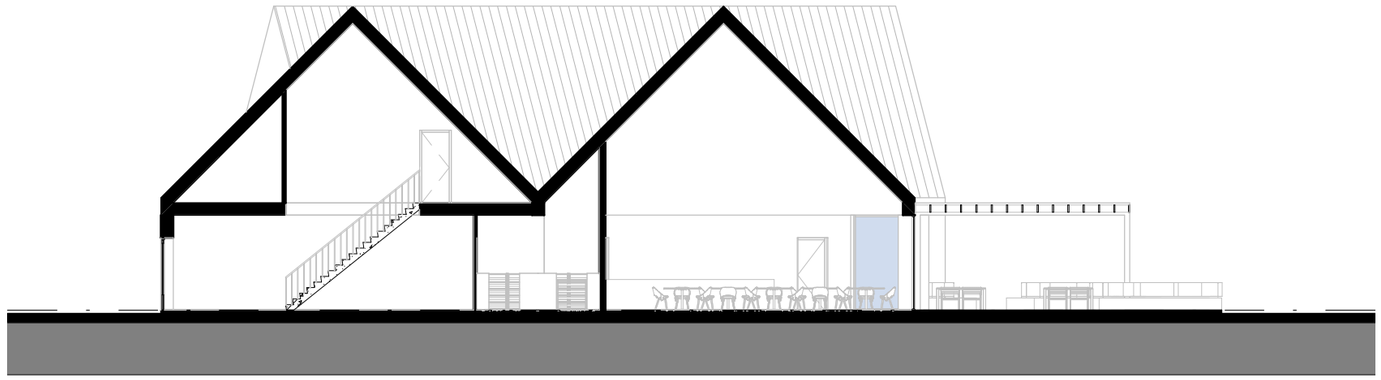
KVK 56280157

VO

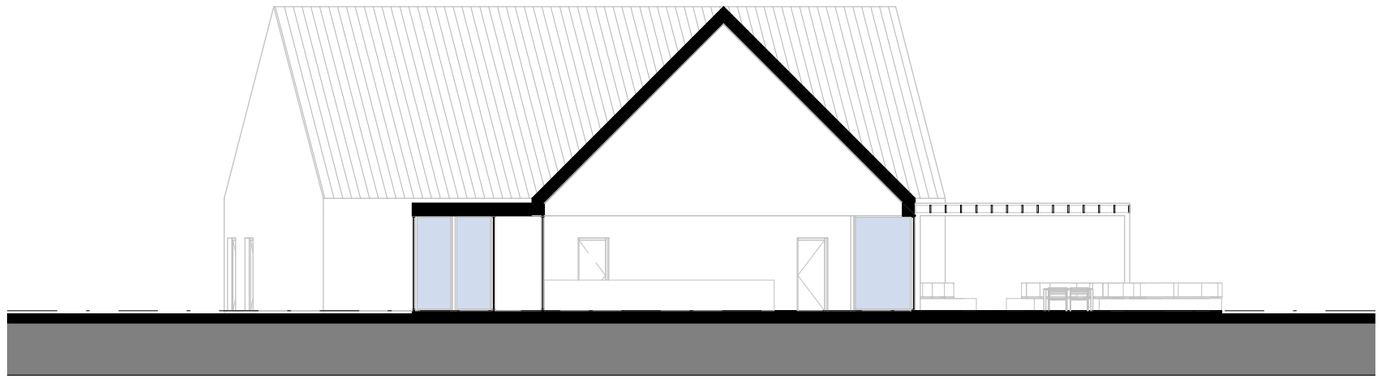
Werknummer
2568

Bladnummer
VO-110

Datum
20.10.'17



Doorsnede A-A



Doorsnede B-B

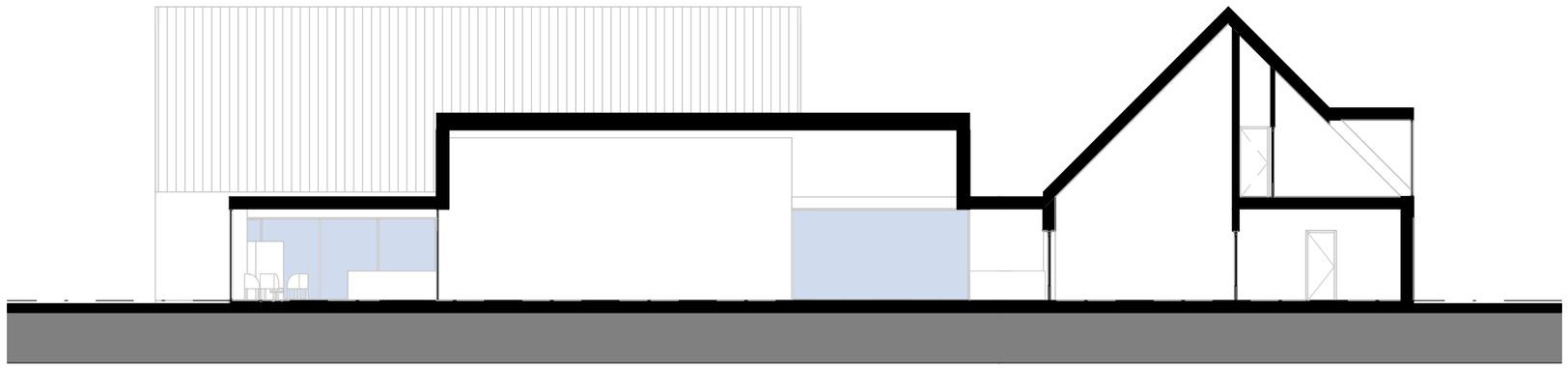
VO

Werknummer
2568
Bladnummer
VO-300
Datum
20.10.'17

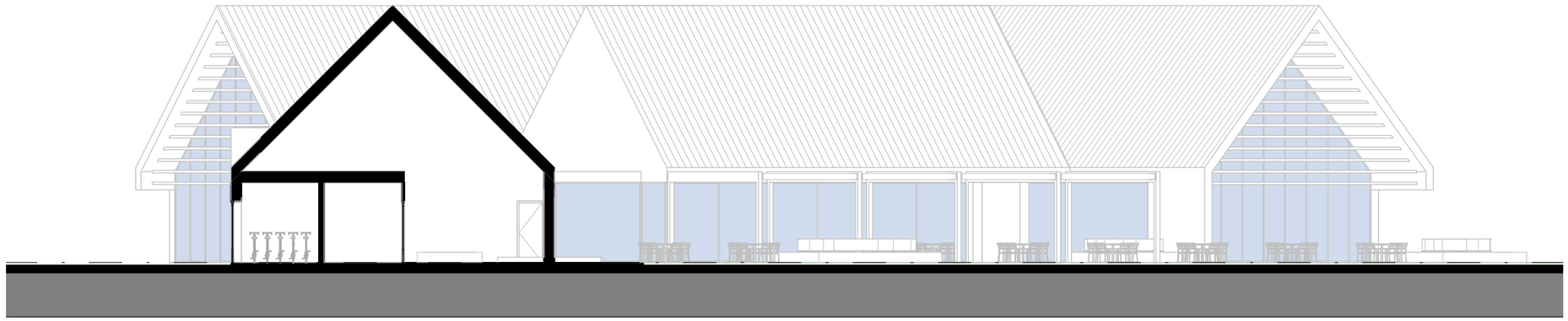
Onderwerp
Centrumgebouw Zonneweelde
Doorsneden

Schaal 1:200
Getekend J. Oostindiën
Formaat A3

K3H ARCHITECTEN
Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands
T 0529 485 888
E info@k3h.nl
W www.k3h.nl
KVK 56280157



Doorsnede C-C



Doorsnede D-D

K3H ARCHITECTEN

Onderwerp

Centrumgebouw Zonneweelde

Doorsneden

Schaal 1:200

Getekend J. Oostindiën

Formaat A3

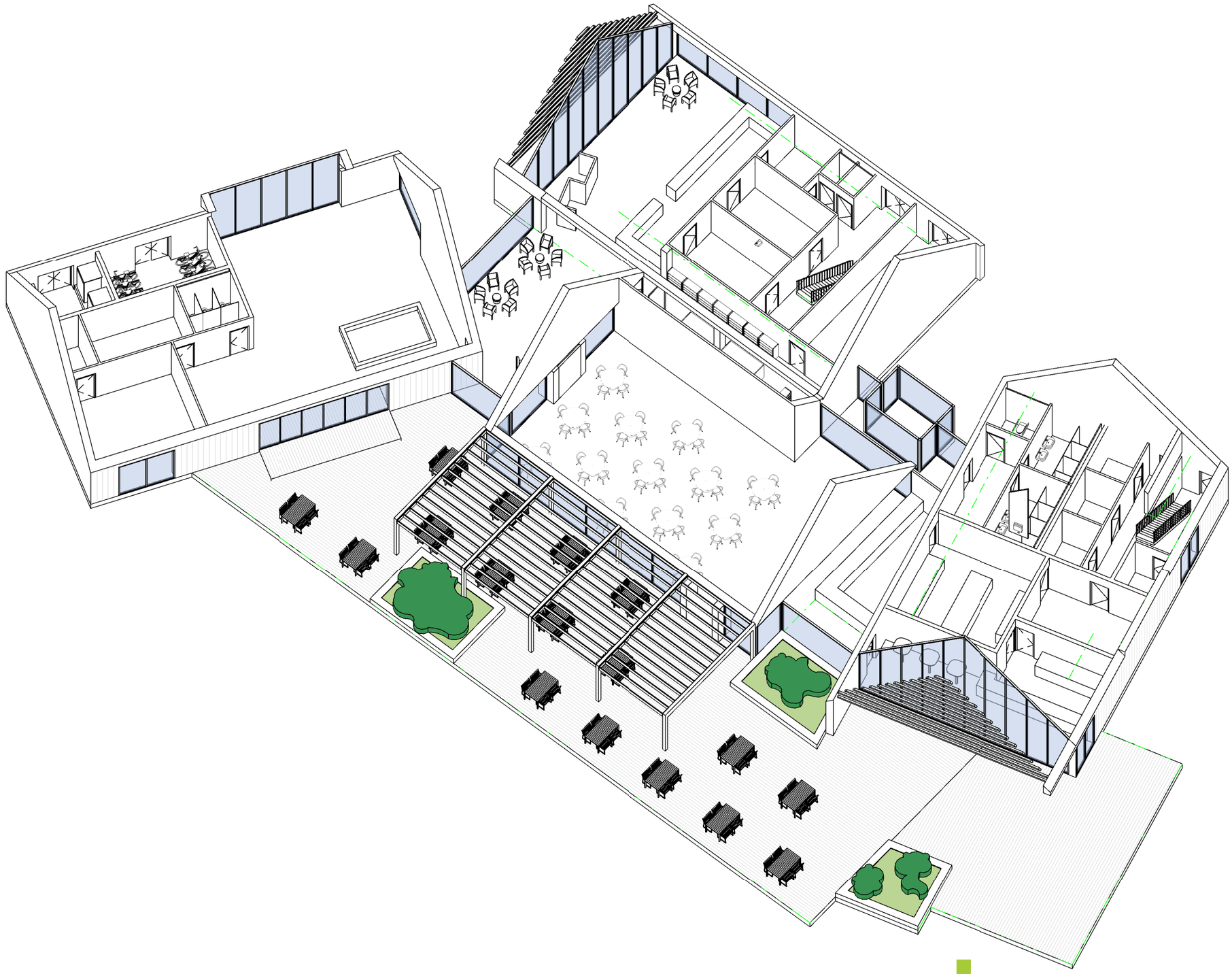
Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands

T 0529 485 888
E info@k3h.nl
W www.k3h.nl

KVK 56280157

VO

Werknummer
2568
Bladnummer
VO-310
Datum
20.10.'17



K3H ARCHITECTEN

Onderwerp

Centrumgebouw Zonneweelde

Isometrie

Schaal nvt
Getekend J. Oostindiën
Formaat A3

Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands

T 0529 485 888
E info@k3h.nl
W www.k3h.nl

KVK 56280157

VO

Werknummer
2568
Bladnummer
VO-900
Datum
20.10.'17



sfeerimpressie: AANZICHT CENTRUMGEBOUW

K3H ARCHITECTEN



sfeerimpressie: INTERIEUR SHOP/LOUNGE/RECEPTIE



sfeerimpressie: INTERIEUR SHOP/LOUNGE/RECEPTIE



sfeerimpressie: INTERIEUR RESTAURANT

K3H ARCHITECTEN

sfeerimpressie: AANZICHT CENTRUMGEBOUW

ZWEMBAD

K|3|H ARCHITECTEN







SO

Werknummer
2568
Bladnummer
SO-18
Datum
27.07.`17

K3H ARCHITECTEN

Onderwerp

Zwembad Zonneweelde

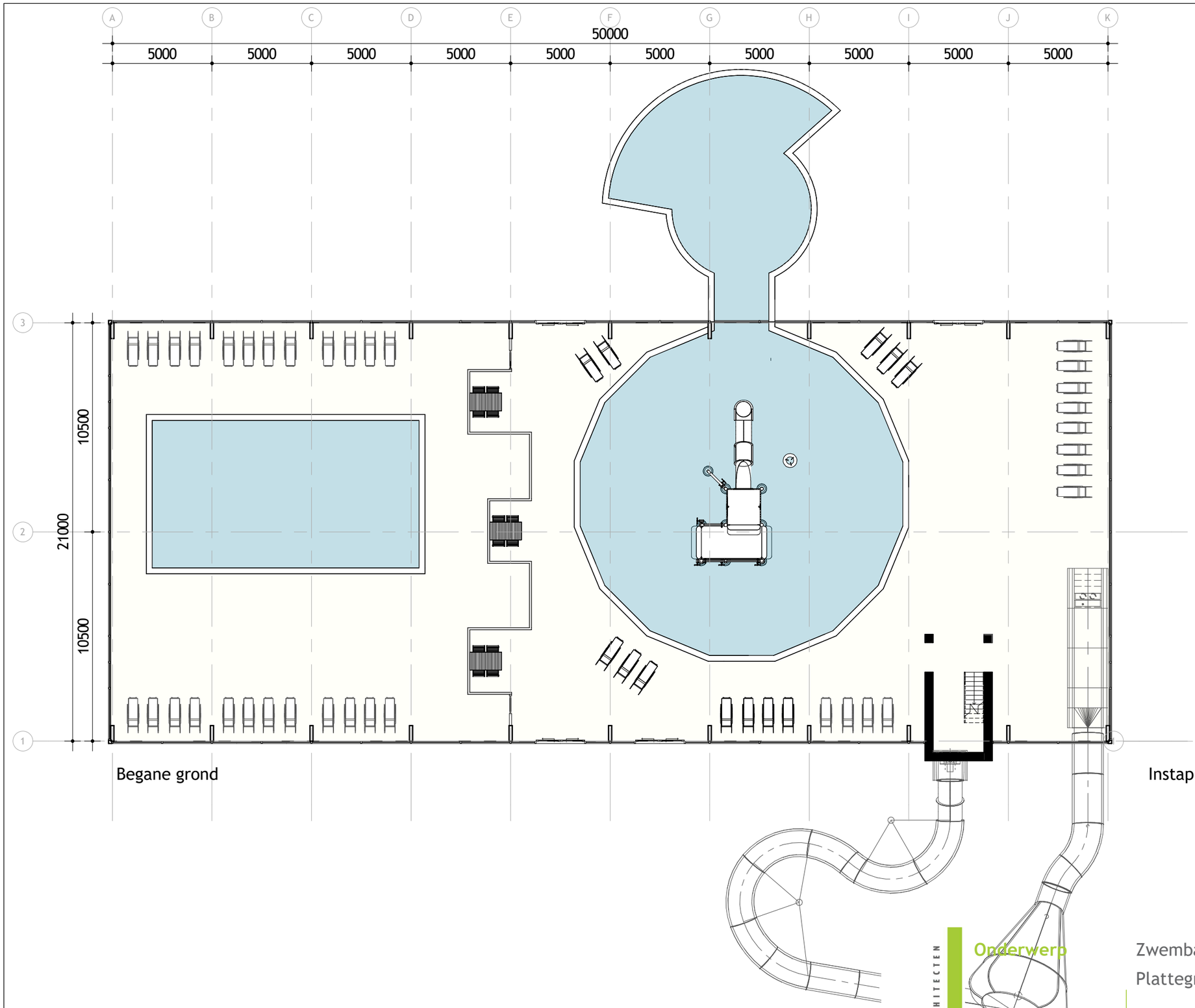
Foto's bestaand

Schaal
Getekend
Formaat A3

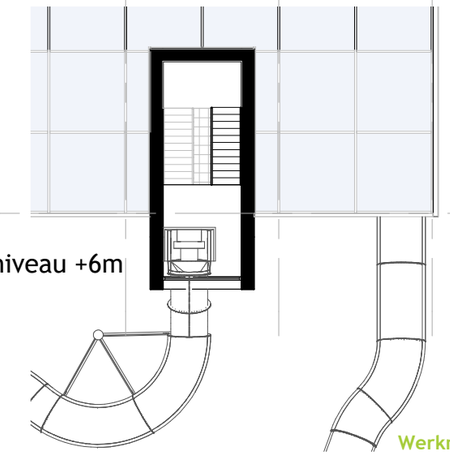
Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands

T 0529 485 888
E info@k3h.nl
W www.k3h.nl

KVK 56280157



Begane grond



Instap niveau +6m

K3H ARCHITECTEN

Onderwerp

Schaal 1:200
Getekend K. Ayhan
Formaat A3

Zwembad Zonneweelde

Plattegronden

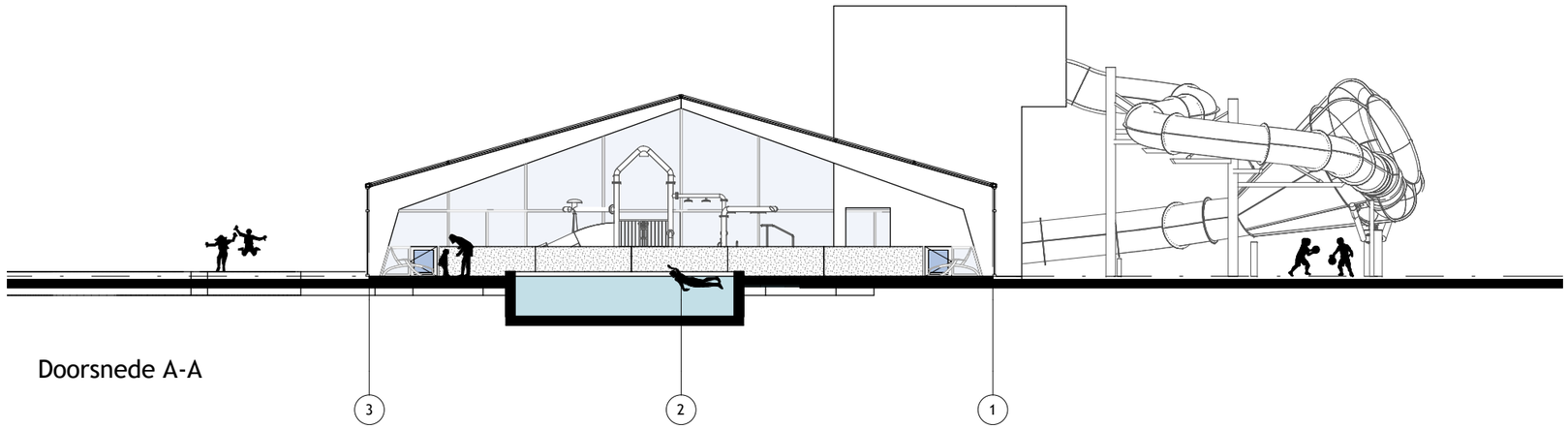
Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands

T 0529 485 888
E info@k3h.nl
W www.k3h.nl

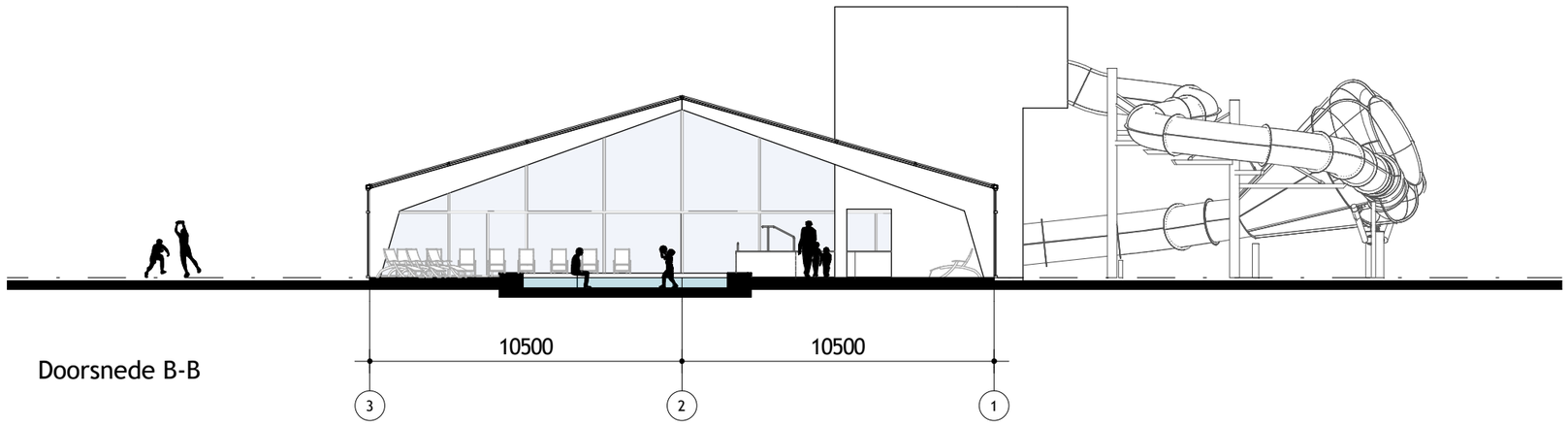
KVK 56280157

SO

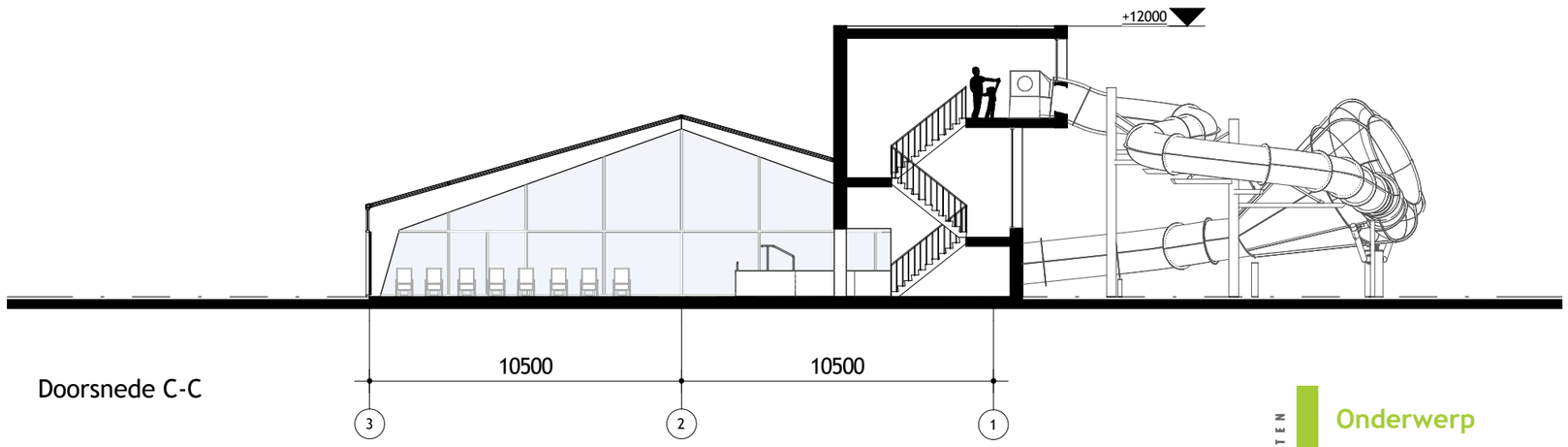
Werknummer
2568
Bladnummer
SO-19
Datum
03.07.`17



Doorsnede A-A



Doorsnede B-B



Doorsnede C-C

K3H ARCHITECTEN

Onderwerp

Schaal 1:200
Getekend K. Ayhan
Formaat A3

Zwembad Zonneweelde

Doorsneden

Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands

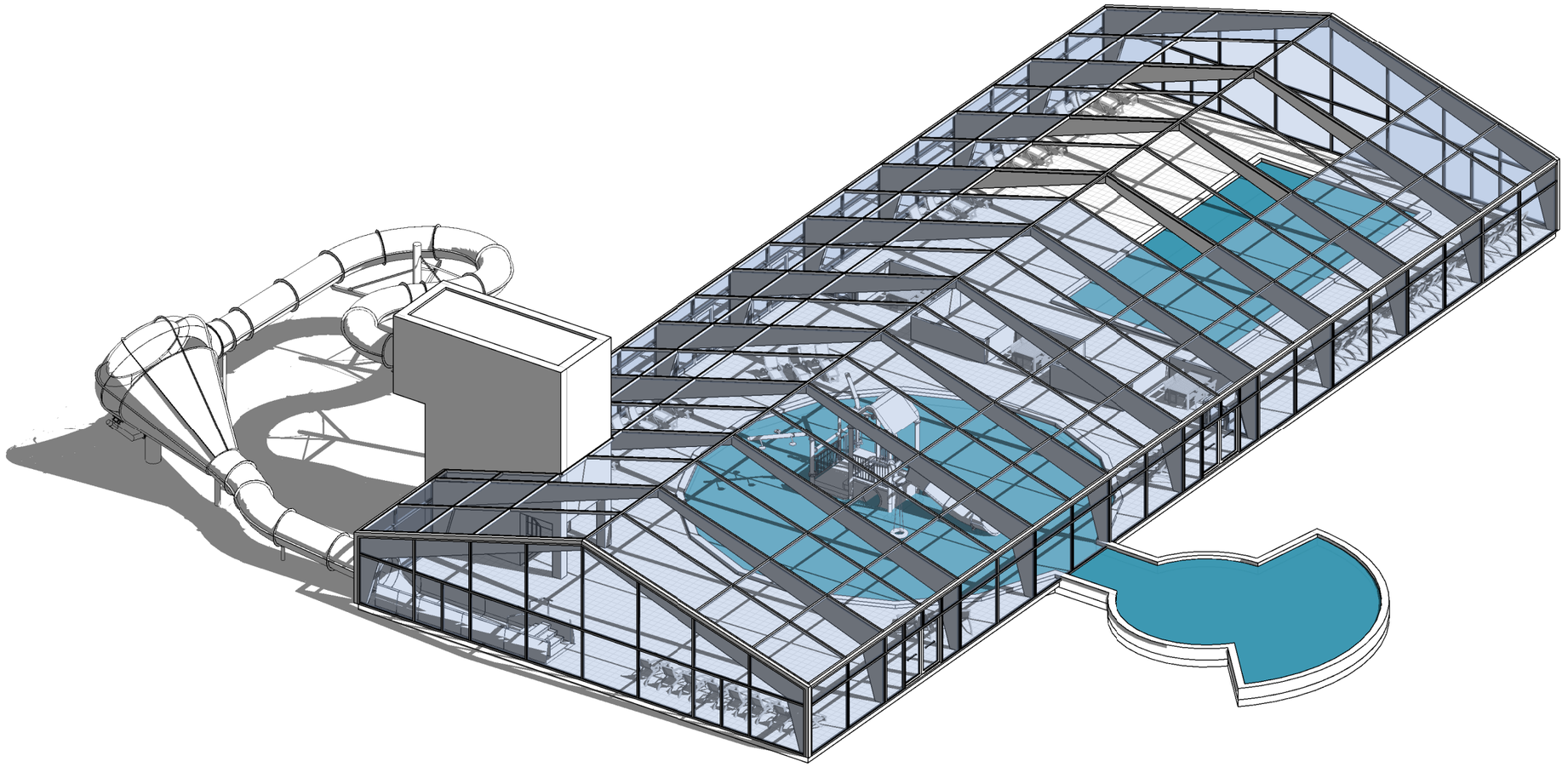
T 0529 485 888
E info@k3h.nl
W www.k3h.nl

KVK 56280157

Wijziging A: 20.10.'17

SO

Werknummer
2568
Bladnummer
SO-20
Datum
03.07.`17



SO

Werknummer
2568
Bladnummer
SO-21
Datum
03.07.`17

K3H ARCHITECTEN

Onderwerp

Zwembad Zonneweelde

Isometrie

Schaal
Getekend K. Ayhan
Formaat A3

Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands

T 0529 485 888
E info@k3h.nl
W www.k3h.nl

KVK 56280157



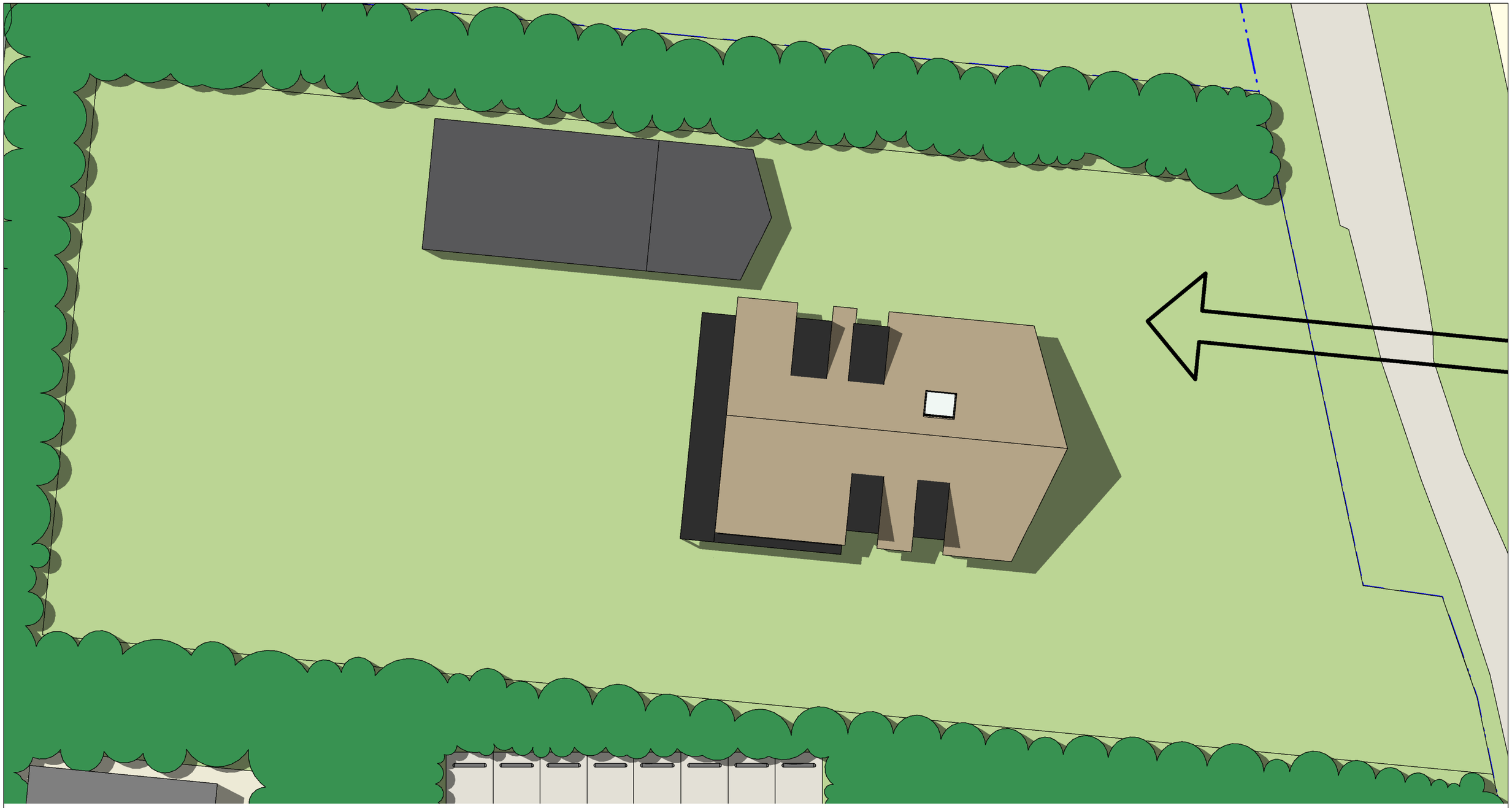
K|3|H
ARCHITECTEN



K|3|H ARCHITECTEN

WONING

K|3|H ARCHITECTEN



N

K3H ARCHITECTEN

Onderwerp

Schaal 1:200
Getekend K. Ayhan
Formaat A3

Woning Zonneweelde
Kavel

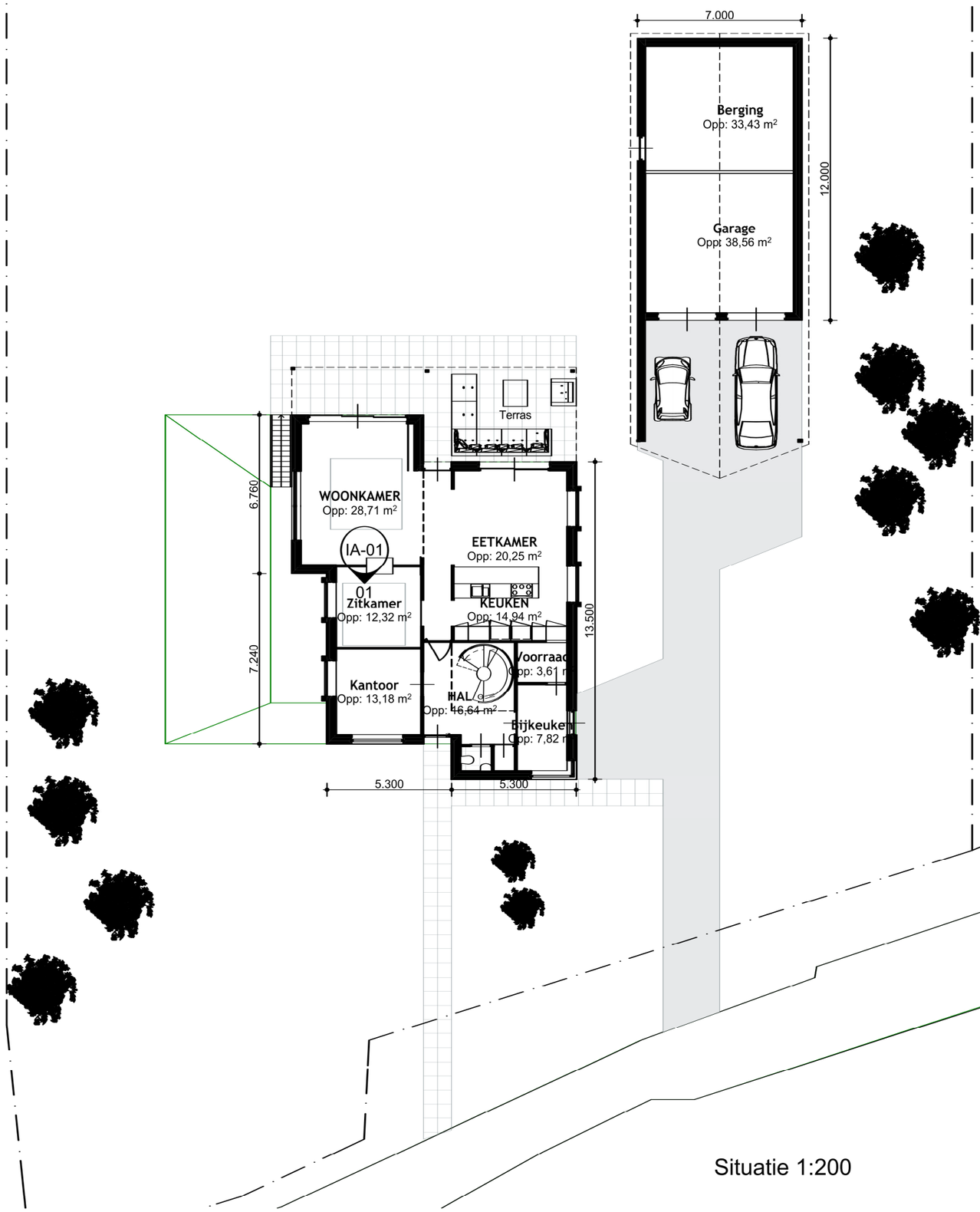
Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen
Netherlands

T 0529 485 888
E info@k3h.nl
W www.k3h.nl

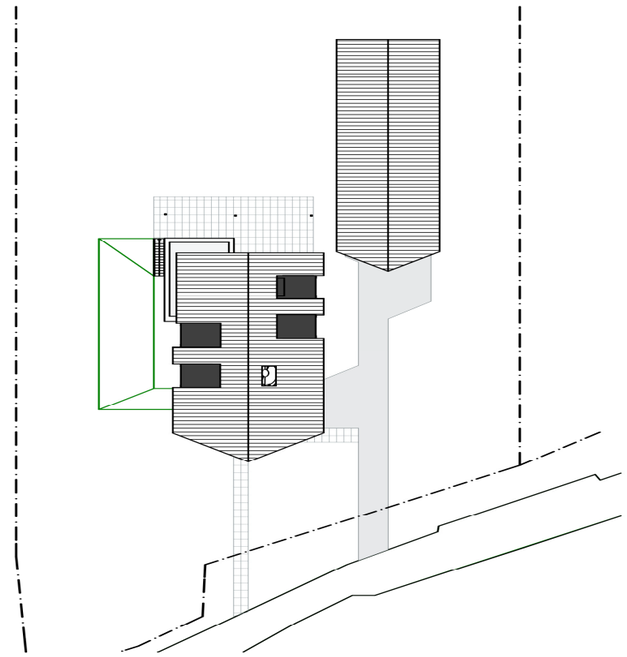
KVK 56280157

SO

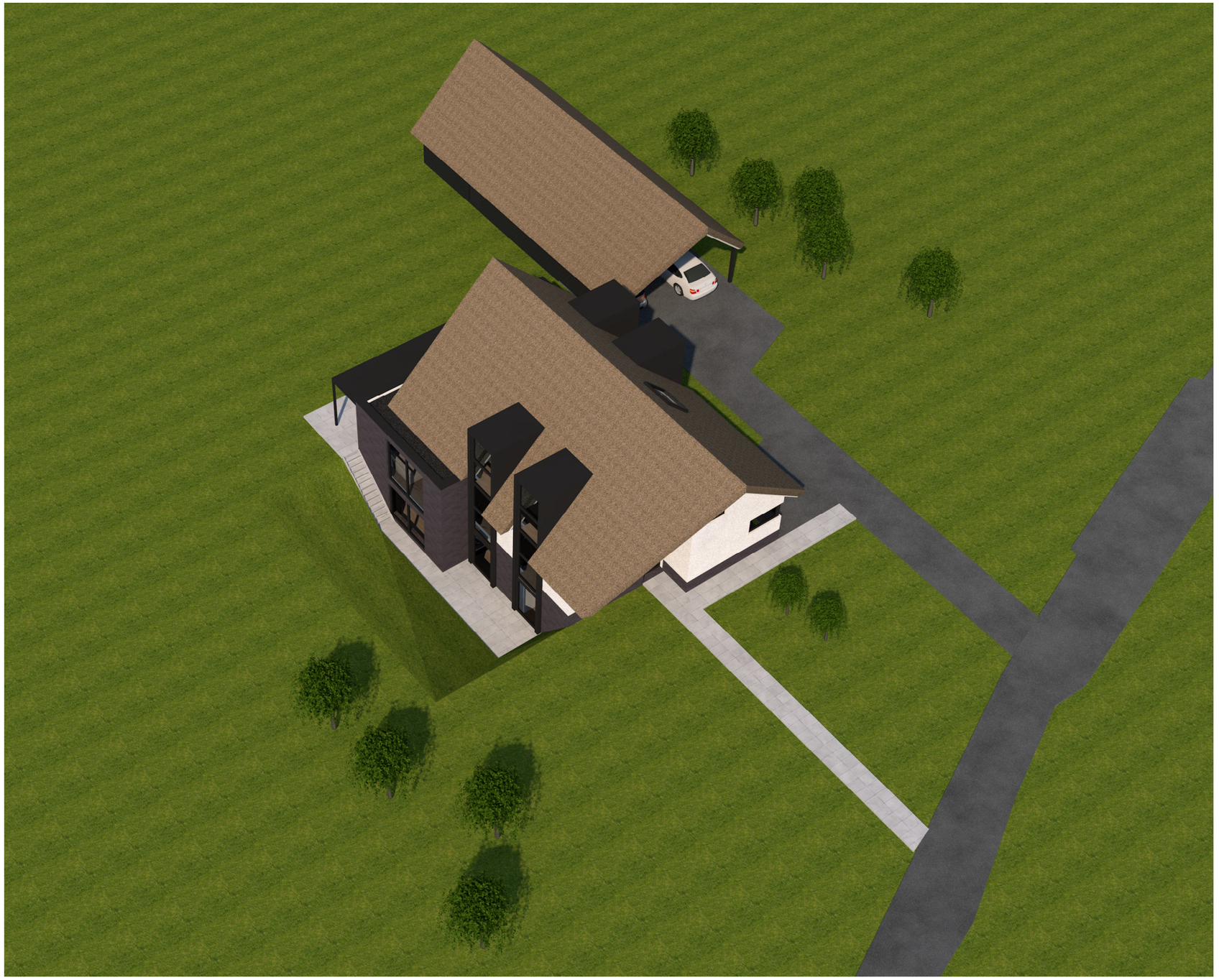
Werknummer
2568
Bladnummer
SO-24
Datum
03.07.`17



Situatie 1:200

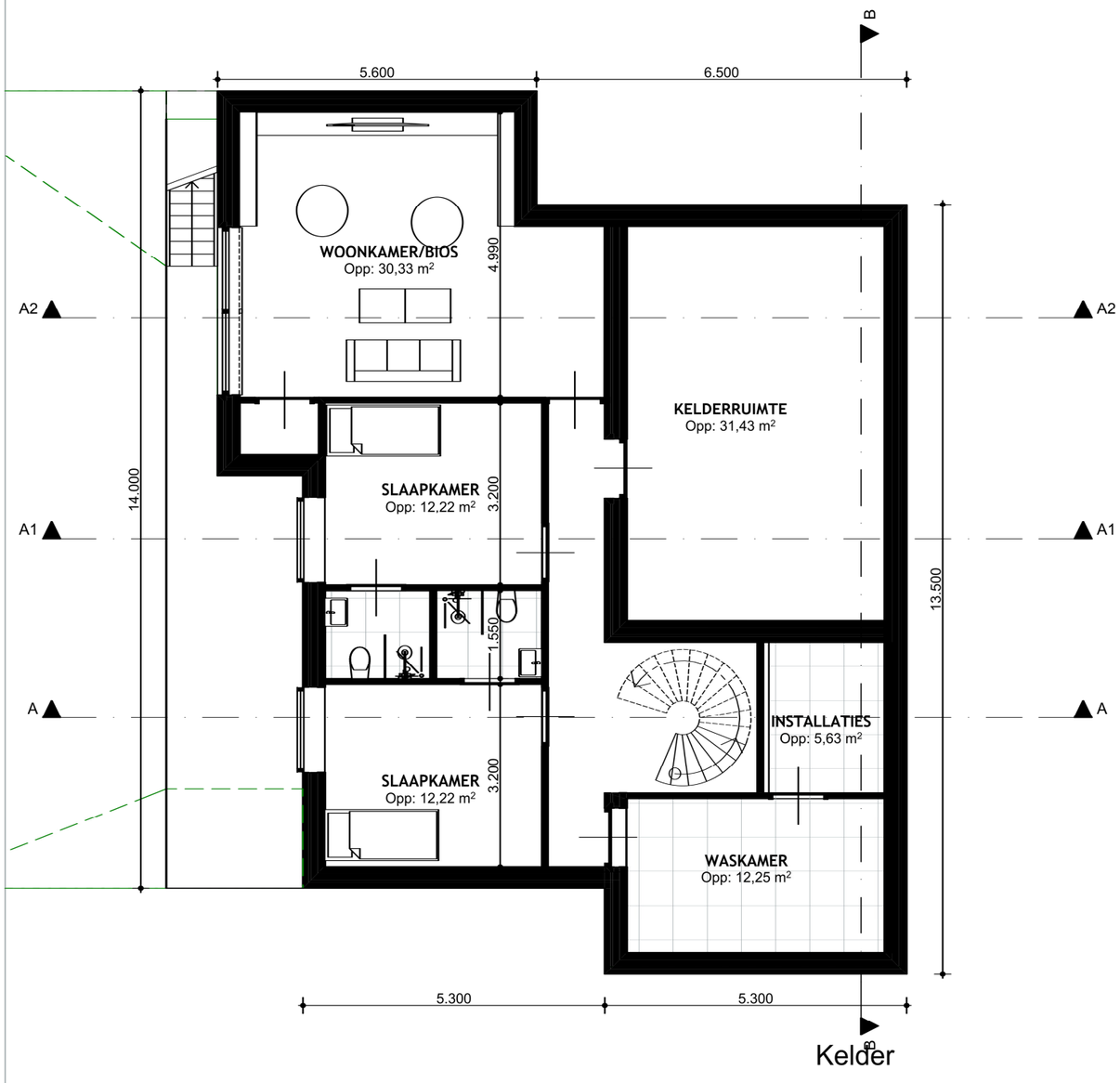


WONING
03 JULI 2017
SCHAAL 1:100

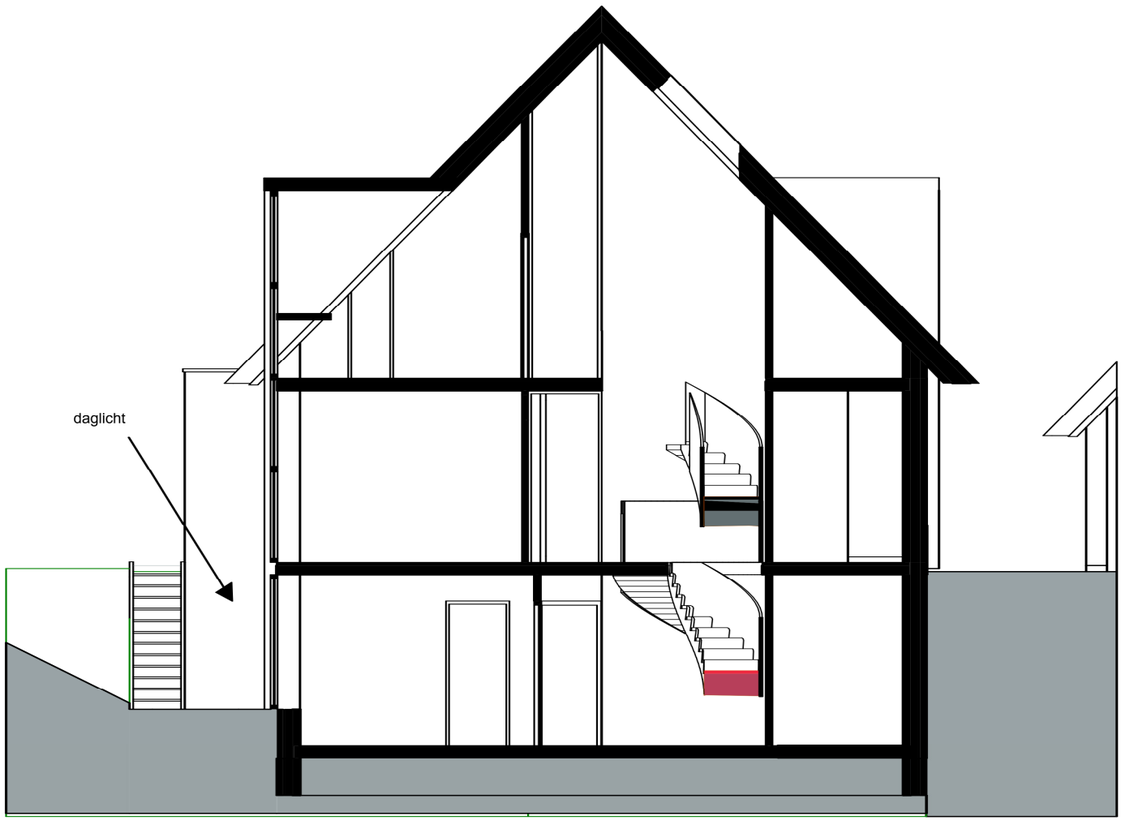


WONING
03 JULI 2017
SCHAAL 1:100

K|3|H ARCHITECTEN



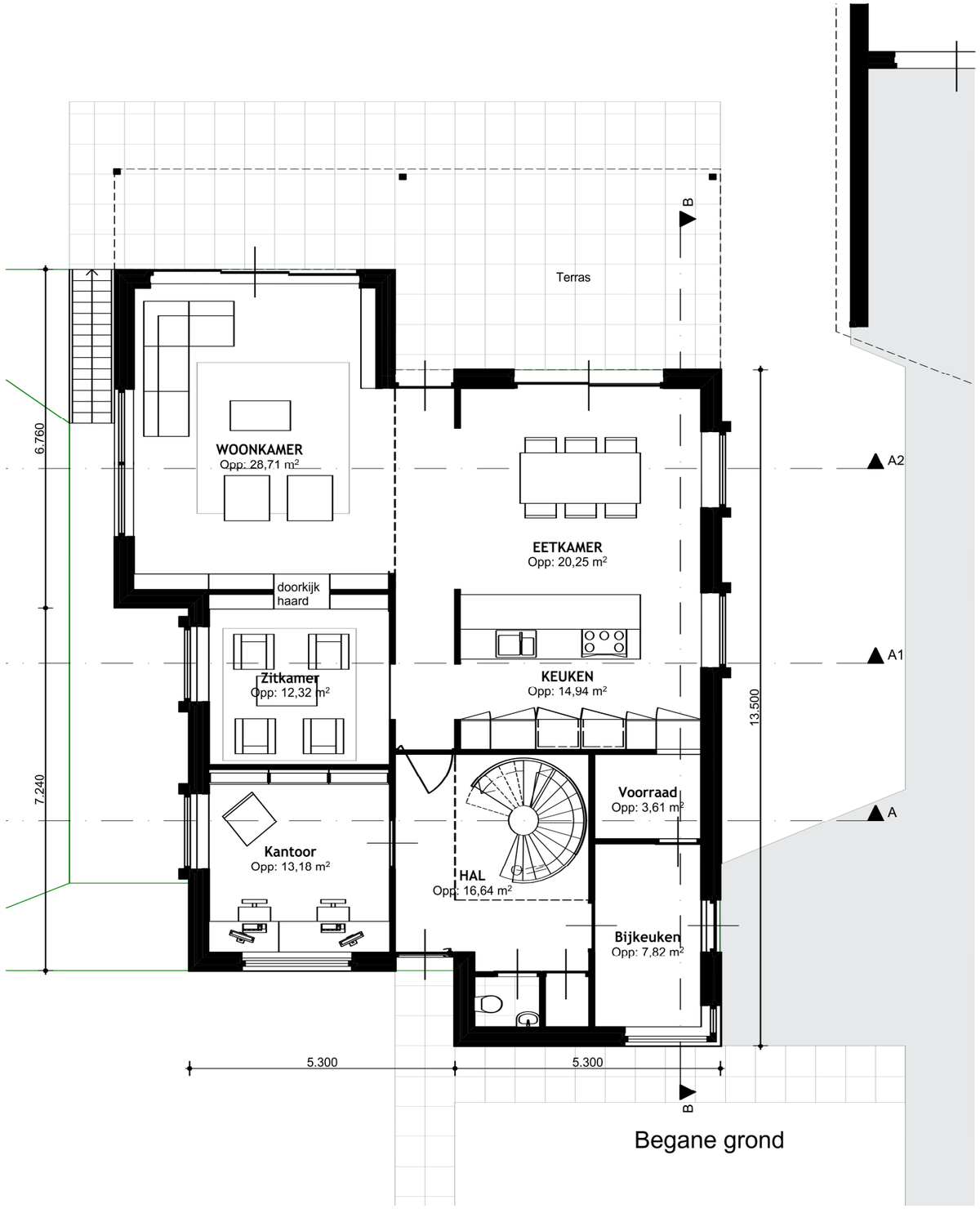
Kelder



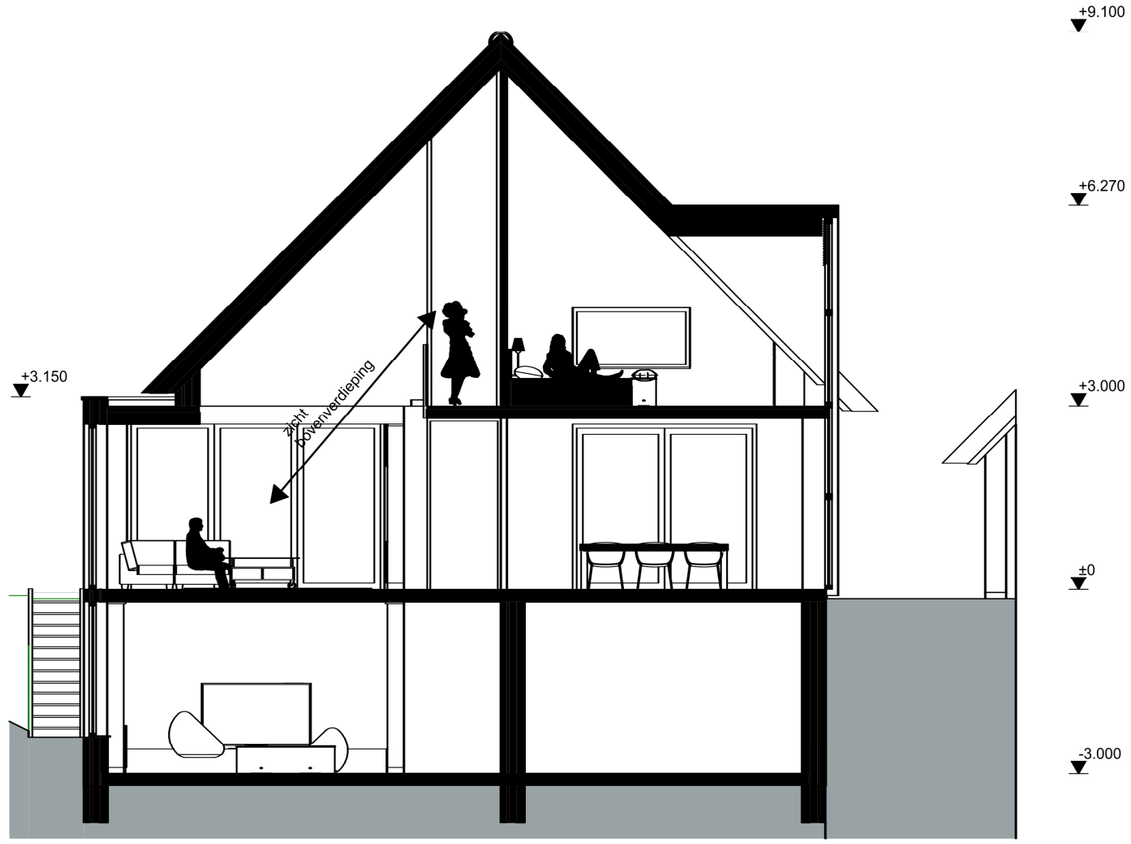
Doorsnede A-A

WONING
03 JULI 2017
SCHAAL 1:100

K3H ARCHITECTEN



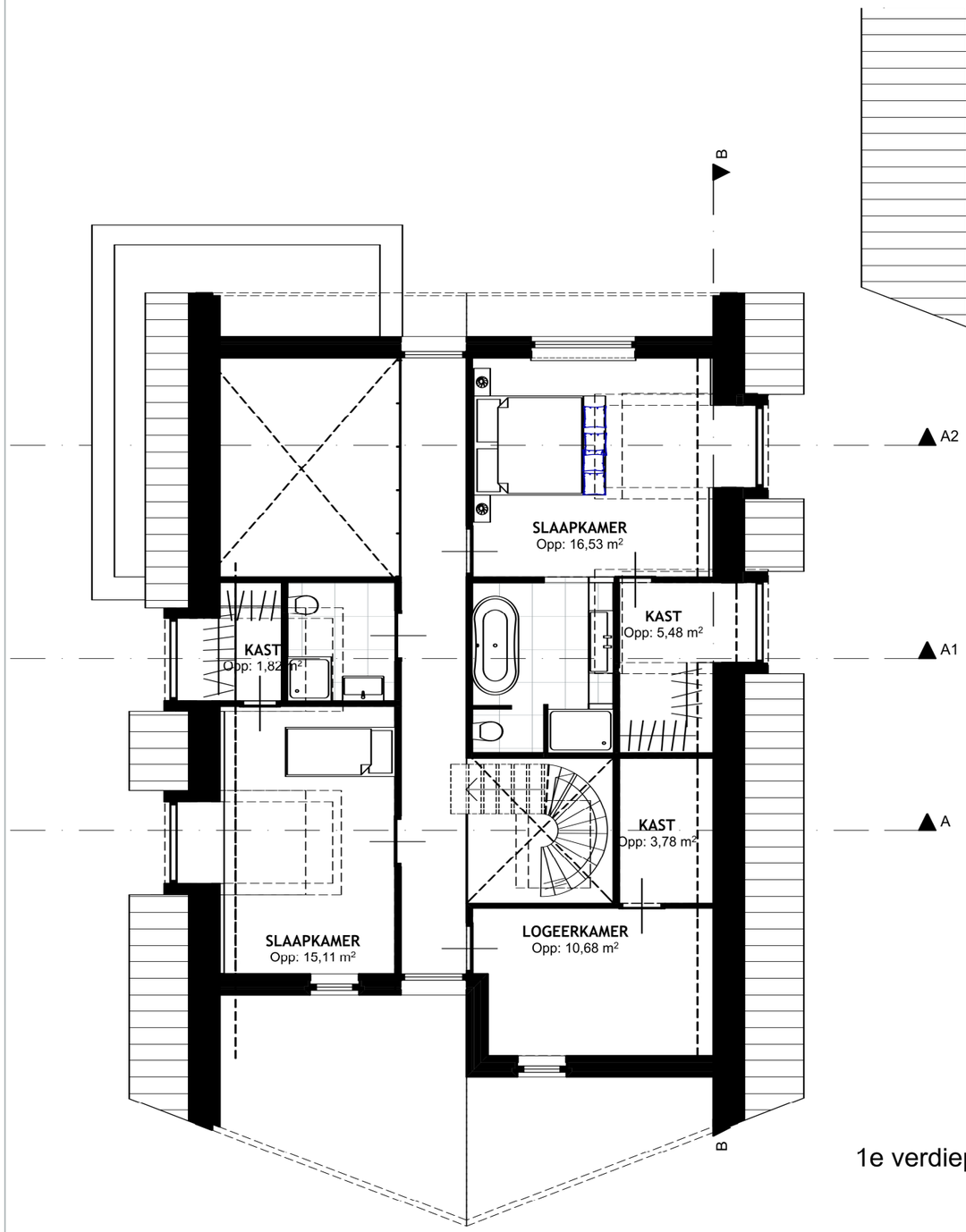
Begane grond



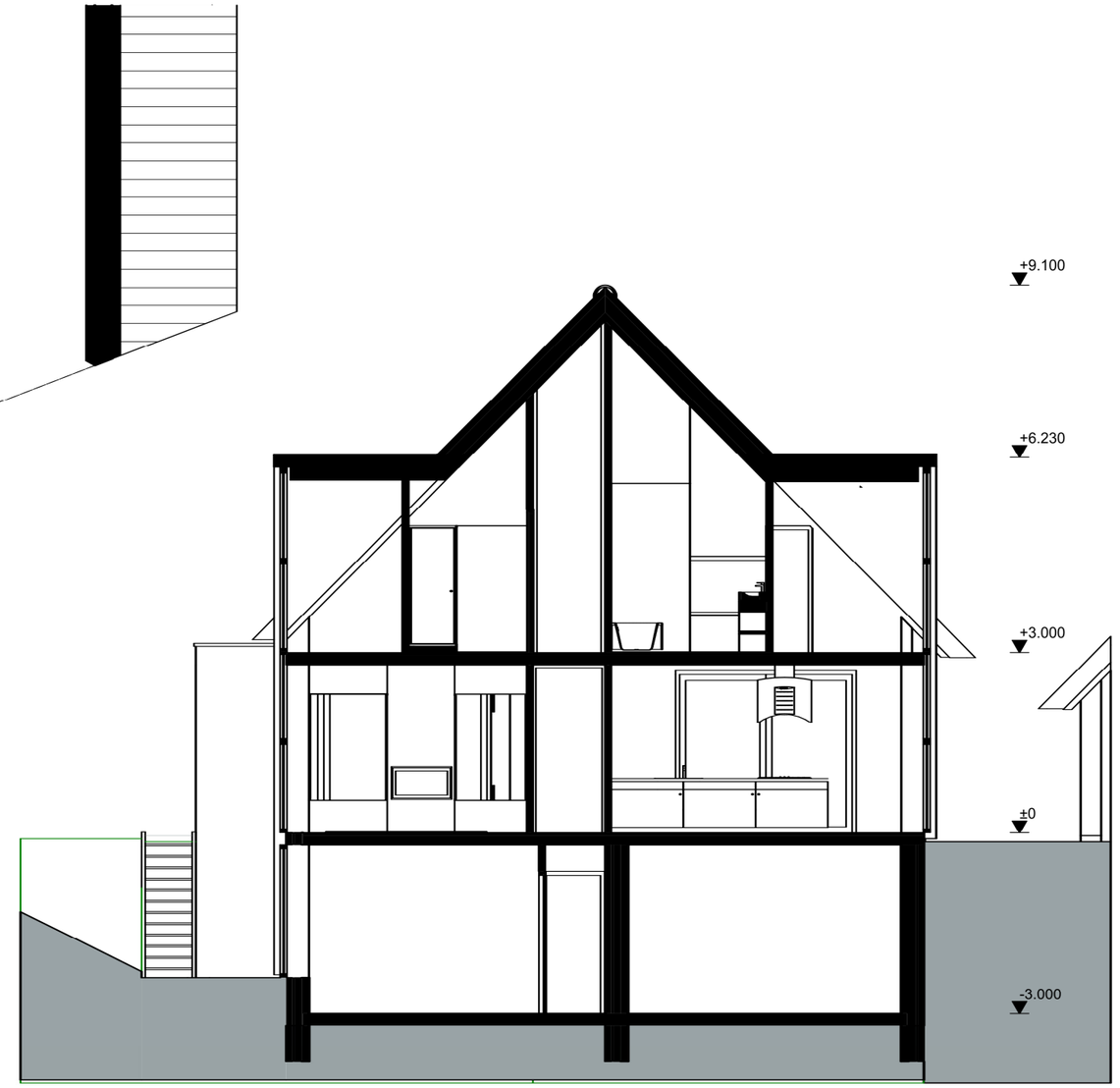
Doorsnede A2-A2

WONING
03 JULI 2017
SCHAAL 1:100

K|3|H ARCHITECTEN



1e verdieping



Doorsnede A1-A1

WONING
03 JULI 2017
SCHAAL 1:100

K3H ARCHITECTEN



WONING
03 JULI 2017
SCHAAL 1:100

K|3|H ARCHITECTEN

Bijlage 3 Advies Toetsingscommissie 13-12-2017

Beoordeling plan kwaliteitsverbetering Camping Zonneweelde te Nieuwvliet

Advies aan de gemeente Sluis

Namens de toetsingscommissie
Van Nuland & Partners
H.A.J. van Nuland
13 december 2017

Inleiding

Sinds 2000 is er een toetsingscommissie actief in West Zeeuws-Vlaanderen die adviezen uitbrengt uit over plannen van recreatiebedrijven in deze regio. De gemeente Sluis heeft de commissie gevraagd een beoordeling te geven van het plan van Camping Zonneweelde in Nieuwvliet en te toetsen aan de criteria/toetsingsvragen.

Omdat een beoordeling van de plannen raakvlakken heeft met het werk van de commissie die de plannen van strandpaviljoens en strandslaaphuisjes beoordeeld is besloten om voortaan aan deze toetsingscommissie ook de plannen van de recreatieondernemers voor te leggen.

Bij de beoordeling van het plan van camping Zonneweelde zijn de volgende commissieleden betrokken:

- Frans van den Meiracker (Dorpstadenland, extern adviseur lid welstandscommissie)
- Martin Knuijt, OKRA landschapsarchitecten BV (landschapsarchitect)
- Erik van Nuland, Van Nuland & Partners (adviseur recreatie en toerisme). Tevens voorzitter van de toetsingscommissie

Op 11 december 2017 heeft de toetsingscommissie een gesprek gevoerd met de ondernemers. Ook is de locatie ter plaatse bezocht.

De commissie heeft kennisgenomen van de volgende gegevens (via de gemeente verkregen):

- Zonneweelde centrumgebouw Renders (opgesteld door K3H Architecten);
- Zonneweelde memo toetsingscommissie;
- Zonneweelde presentatieboek kwaliteitsverbetering (titel document ‘Nieuwbouw/Uitbreiding Zonneweelde’, 20-10-’17 door K3H Architecten)

In deze rapportage wordt op basis van het gesprek, het bezoek en bestudering van de aangeleverde gegevens verslag gedaan van de bevindingen.

1. Samenvatting

Huidige situatie	Plan ondernemer	Advies commissie
Oppervlakte: 7,7 ha	Oppervlakte: 8,8 ha	Oppervlakte: 8,8 ha
Aantal eenheden: - 74 toeristische pl. - 47 seizoenspl. - 160 Jaarpl. - 16 verhuurchalets - 7 glamping verhuureenheden - 25 plaatsen trekkersveld Totaal 329 *) Bedrijfswoning met receptie, bedrijfswoning. Boerederij als horeca en winkel. Openluchtzwembad 70 parkeerplaatsen	Aantal eenheden: - 74 toeristische pl. - 41 seizoenspl. - 150 Jaarpl. - 16 chalets - 28 chalets - 7 glamping verhuureenheden Totaal 316 *) Sloop diverse gebouwen (horeca, winkel, ruimte technische dienst, kiosk, bedrijfswoning, gebouw animatieteam) Volledig nieuw centrumgebouw met horeca, receptie, winkel, terras, overdekte speelvoorziening. Vernieuwde entree. Nieuwe ruimte technische dienst. Overkapping zwembaden. Uitbreiding aantal parkeerplaatsen tot 100. Nieuwe bedrijfswoning.	Aantal eenheden: - 74 toeristische pl. - 41 seizoenspl. - 150 Jaarpl. - 16 chalets - 28 chalets - 7 glamping verhuureenheden Totaal 316 *) Sloop diverse gebouwen (horeca, winkel, ruimte technische dienst, kiosk, bedrijfswoning, gebouw animatieteam) Volledig nieuw centrumgebouw met horeca, receptie, winkel, terras, overdekte speelvoorziening. Vernieuwde entree. Nieuwe ruimte technische dienst. Overkapping zwembaden. Uitbreiding aantal parkeerplaatsen tot 100. Nieuwe bedrijfswoning.

*) Aantallen op basis van opgave ondernemers tijdens het bedrijfsbezoek. Ze wijken iets af van aantallen genoemd in de aangeleverde rapporten.
Het aantal eenheden zal de komende jaren verder dalen door het vervangen van 47 seizoenplaatsen met verhuureenheden (glamping). Ook zullen er enkele camperplaatsen bij komen.

2. Huidige situatie

Camping Zonneweelde ligt in het polderlandschap tussen Nieuwvliet en Nieuwvliet-Bad aan de Baanstpoldersedijk 1. Het bedrijf maakt onderdeel uit van de Adornispolder.



De camping is in eigendom van de familie Basting.



Het bedrijf is 7,7 ha groot. Het bedrijf heeft op dit moment 329 eenheden:

- 74 toeristische plaatsen
- 47 seizoenplaatsen
- 160 Jaarplaatsen
- 16 verhuurchalets
- 7 glamping verhuureenheden
- 25 plaatsen trekkersveld

Het bedrijf heeft een ruim voorzieningen aanbod:

- Receptie met bedrijfswoning
- Horeca en winkel
- Openluchtzwembad
- 70 parkeerplaatsen bij ingang
- Animatieteam

Vanaf 2016 heeft Zonneweelde ook 15 strandslaaphuisjes in exploitatie op het strand bij Nieuwvliet.

Doelgroepen zijn de kleine kinderen maar zeker ook de opgroeiende jeugd. Buiten het seizoen komen ook de oudere toeristen voor een verblijf. In de winter is het terrein gesloten. De herkomst van de gasten in ongeveer 1/3 Nederlanders, 1/3 Belgen en 1/3 Duitsers.

Zonneweelde is door het publiek recent twee keer uitgeroepen tot Beste camping van Nederland (2014 en 2015). Dit is een initiatief van brancheorganisatie Recron. Voor de prijs geven de gasten van de recreatiebedrijven cijfers voor gastvrijheid, horeca, hygiëne, faciliteiten en de omgeving. Zonnneweelde is in 2017 uitgeroepen tot ANWB Top Camping (enige 5-sterren camping in Zeeuws-Vlaanderen).

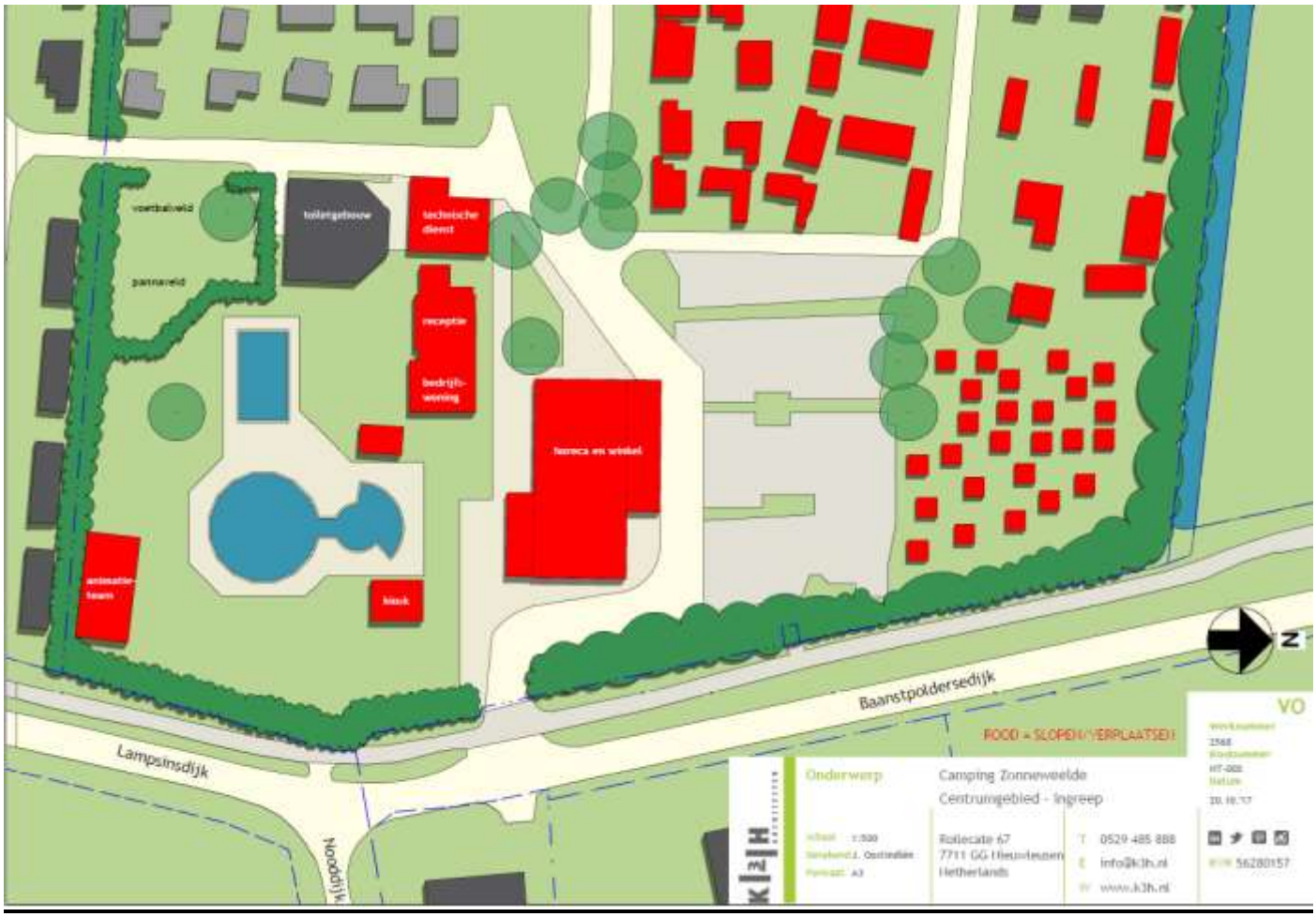
3. Korte omschrijving van het plan

Camping Zoneweelde is toe aan een volgende stap in haar ontwikkeling en zet in op een volgende zaken:

- Volledige vernieuwing van de centrale voorzieningen
- Een uitbreiding met 1,1 ha.
- Externe gerichtheid en overige zaken

Volledige vernieuwing van de centrale voorzieningen

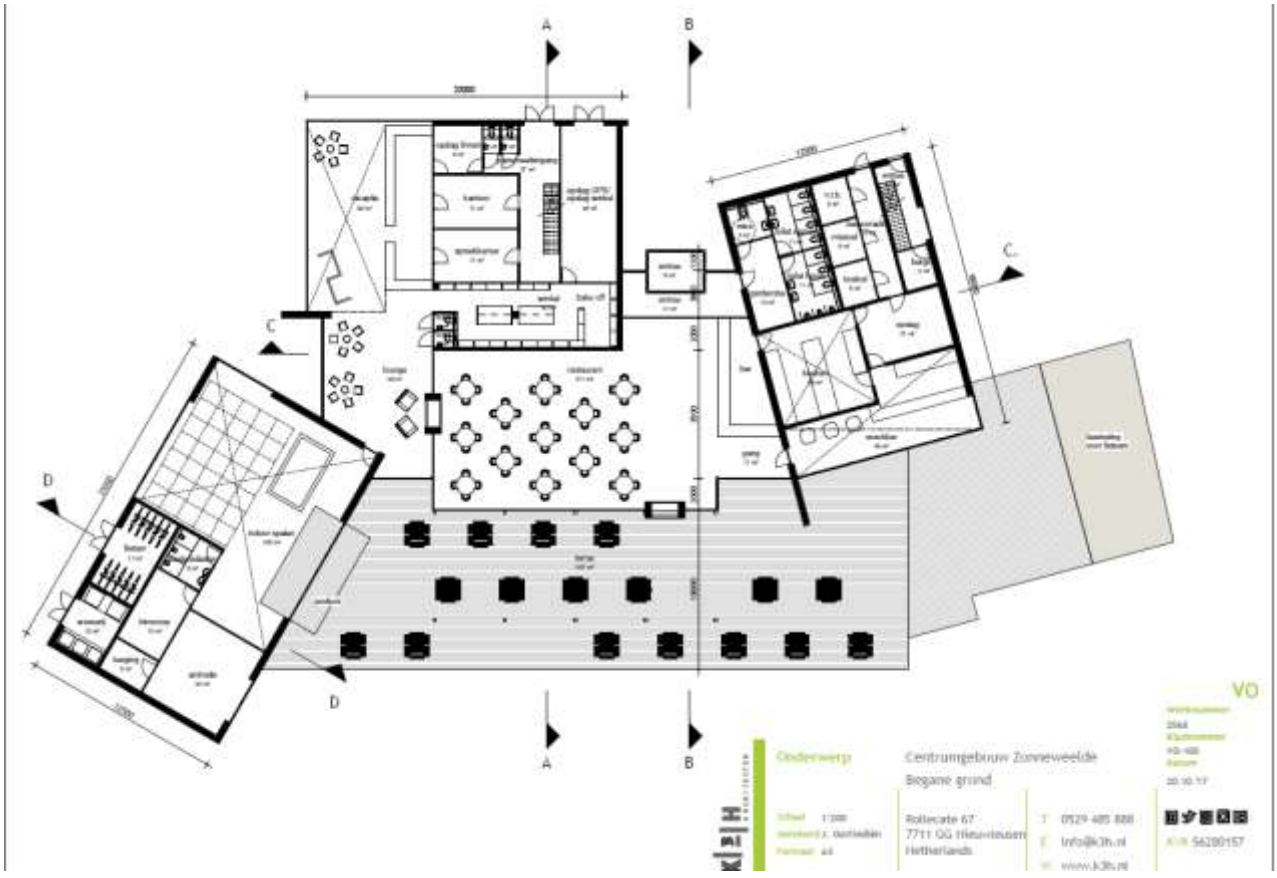
Ondernemers zijn voornemens om de centrale voorzieningen nagenoeg geheel te vernieuwen. Onderstaand overzicht geeft de te slopen gebouwen aan (in rood). Buiten het toiletgebouw en het zwembad wordt alle overige bebouwing gesloopt.



Ten behoeve van de plannen verdwijnen er ook 10 jaarplaatsen, 6 seizoenplaatsen en 25 plaatsen op het trekkersveld.

Het nieuwe centrum krijgt een nieuwe entree vanaf de Baanstpolderdijk. Er komt een centrale parkeerplaats voor 100 voertuigen en tussen de gescheiden in- en uitrit komt een parkeerstrook voor aankomende en vertrekkende gasten.


opslag
technische dienst
bestaande bomen
toiletgebouw handhaven
voetbalveld
pannaveld
96 parkeerplaatsen
Baarnstpcidersedijk
Lampsinsdijk
N
VO
Onderwerp
Camping Zonneweelde
Centrumgebied - toekomst
Rollecate 67
7711 GG Hoevelaken
Netherlands
T 0529 485 888
E info@k3h.nl
KVK 56280157


A
B
C
D
VO
Onderwerp
Centrumgebouw Zonneweelde
Begane grond
Rollecate 67
7711 GG Hoevelaken
Netherlands
T 0529 485 888
E info@k3h.nl
KVK 56280157

Er komen drie losstaande nieuwe gebouwen. Eén voor receptie, horeca, winkel. Eén voor een indoorspeelvoorziening en één voor sanitaire ruimtes, snackbar, verblijf animatieteam.
Buiten komt een nieuw terras. Het bestaande zwembad krijgt de mogelijkheid tot overkapping.
Naast de nieuwe parkeerplaats komt een nieuwe technische ruimte.

Met alle plannen is een investering gemoeid van 2,7 mln. Euro.
Hieronder zijn enkele schetsen opgenomen.









Een uitbreiding met 1,1 ha



Op een strook van 25m breed en 440 lang worden 28 chalets geplaatst. Door de smalle strook komen ze allemaal in een lange rij achter elkaar te staan.
Tegelijkertijd worden de 16 verhuurchalets achter op het terrein ook vervangen door deze nieuwe chalets. Het is de bedoeling nieuw te zijner tijd verhuureenheden te gaan aanbieden dichterbij het centrumgebouw (waar nu de seizoenplaatsen zijn gelegen).



Van de nieuwe chalets worden in 3 types aangeboden. Recreanten kopen de chalets en betalen staangeld voor de huur van de grond. Recreanten die willen kunnen het chalet doorverhuren.

Vooraan op de uitbreiding komt de nieuwe bedrijfswoning (met carport).

Externe gerichtheid en overige zaken

- Het is de bedoeling om de centrale voorzieningen waar mogelijk open te stellen voor bezoekers van buiten het bedrijf. Op dit moment heeft de winkel al deze functie. Met name voor de indoorspeelvoorziening is het de bedoeling om ook open te zijn voor bezoekers van andere verblijfsaccommodaties (in de buurt) en voor de inwoners van Nieuwvliet.
  Ook snackbar is voor derden toegankelijk evenals de horeca. Ondernemers gaan het horecaconcept ook vernieuwen. Als het zwembad wordt overkapt is het idee om ook deze voorziening voor derden open te stellen.
  Doelstelling is om te kijken of een jaarrond-exploitatie mogelijk is (horeca en indoorspeelvoorziening).

- Er is het plan voor een belevenispad over de camping (in kader van rood voor groen).



- Samenwerking: ondernemers staan open voor samenwerking met collegabedrijven in de buurt. Er heeft een oriënterend gesprek plaatsgevonden met de initiatiefnemers van het zomerhuisjescomplex in de Lampzinspolder, die overwegen om de ingang van hun park recht tegenover Zonneweelde te maken.

Toetsing aan de criteria/toetsingsvragen

a) Elementen van kwaliteitsverbetering

- Volledige vernieuwing van de centrale voorzieningen en sloop huidige gedateerde gebouwen
- Vernieuwing entree en parkeerruimte
- Overkapping zwembad
- Nieuwe bedrijfswoning

b) Elementen van productdifferentiatie voor het bedrijf zelf

- Aanleg 28 nieuwe chalets
- In volgende fase meer glamping verhuureenheden op de locatie van de huidige seizoenplaatsen
- Aanleg enkele camperplaatsen op locatie huidige seizoenplaatsen
- Externe gerichte horeca en dagrecreatie (indoorspeelvoorziening en op termijn overdekte zwembad).

c) Aspecten van natuur en landschap (omgevingskwaliteiten)

- Reeds aangebrachte randbeplanting van de uitbreiding wordt gehandhaafd met hier een daar een opening voor de beleving van de gasten
- Positief is de keuze voor drie losse eenheden als nieuwe centrumvoorziening. Dit geeft het centrum een speels uiterlijk en biedt mogelijkheden om hierop in de toekomst verder op te bouwen.
- De uitstraling en vormgeving van de gebouwen is prima en past bij een nabij het strand gelegen bedrijf.
- Het materiaalgebruik is lei, hout en glas in natuurlijke kleuren. Dit is passend bij de streek en heeft een duurzaam karakter.
- De uitbreiding met 28 chalets op een rij oogt erg strak. Een strook van 25 m. biedt ook niet heel veel mogelijkheden, maar de commissie roept op hier nog eens creatief naar te kijken (eventueel in combinatie met enkele ingrepen in de bestaande jaarplaatsen).
- Aandachtspunt is de uitstraling van het nieuwe gebouw (horeca, receptie) vanaf de nieuwe parkeerplaats. Aankomende gasten lijken als vanzelf tot de ingang van de horeca te worden aangetrokken, terwijl ze bij de receptie moeten zijn. Mogelijk kan het plaatsen van enkele bomen op een goede plaats de oriëntatie naar de ingangen vergroten, waarmee de ‘wayfinding’ op een vanzelfsprekende manier plaatsvindt, zonder dat er bebording nodig is. Alternatief is een aanduiding receptie op gevel zodat de gasten de juiste routing volgen. Ook is op een zichtlocatie naast de horeca-ingang de locatie voor bevoorrading gepland. Mogelijk kan het niet anders en is het aantal momenten van bevoorrading beperkt, maar het komt minder logisch over om deze functie op de meest prominente zichtlocatie bij aankomst te plannen.
- Voor de beplanting in het centrumgebied en de uitbreiding zou Zonneweelde nog meer het beplantingsconcept van de Zeeuwse dorpen kunnen volgen: gevarieerde singels met niet alleen spaanse aak, maar ook een mix van bijvoorbeeld egelantier, hondsroos, vlier, en wat liguster er door. Eventueel in het wat meer duinachtige gedeelte bij de parking zou er wat Tamarisk toegevoegd kunnen worden.

d) Bijdrage aan de voorgestane ontwikkeling in de kustvisie/toegevoegde waarde van het plan voor West Zeeuws-Vlaanderen

- Minder kampeerplaatsen en meer verhuureenheden passen in de verschuiving van het toeristisch product.
- De forse kwaliteitsimpuls maakt van een reeds vooroplopend bedrijf een top-bedrijf
- Idee van een belevenispad spreekt aan. Vraag is of een uitkijktoren daarvan onderdeel moet zijn.
- De centrum voorzieningen worden (tegen betaling) openbaar toegankelijk. Er is nagedacht over toegangscontrole en er wordt rekening mee gehouden met een goede scheiding tussen de functies onderling, zodat het niet mogelijk is om van speeltuin naar zwembad te gaan. Door het type programma (indoorspeelhal) en de geboden mogelijkheid voor bezoek van buiten wordt de centrumvoorziening een waardevolle toevoeging aan Nieuwvliet Bad en de regio.

e) Samenwerking

- Ondernemers zijn sterk gericht op samenwerking (externe gerichtheid, openstaand voor gesprek met ontwikkelaars in de directe omgeving).

f) Haalbaarheid (financieel, qua ondernemerschap, grondeigendommen e.d: niet planologisch)

- Er is geen inzicht in de financiële haalbaarheid verkregen. Een investering van 2,7 mln. euro is fors, maar er is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd en de bank is akkoord. Ook de commissie heeft vertrouwen in een verantwoorde investering.
- Er is sprake van een professionele aanpak en ondernemerschap.

Advies van de commissie

De commissie is kort en krachtig in haar conclusie. Uitvoering van de plannen maken van Zonneweelde een topbedrijf nog meer passend bij de titels ‘Beste Camping’ en ‘ANWB Top-camping’.

De keuze voor drie losse gebouwen ziet de commissie positief en is ook toekomstgericht voor als er een verdere groei nodig mocht zijn. Dit geldt ook voor vormgeving en materiaalgebruik. Positief is de externe gerichtheid van het bedrijf in de toekomst (horeca en met name indoorspeelvoorziening). Er is sprake van een dagrecreatieve versterking van het toeristisch product in de regio.

De commissie vraagt aandacht voor enkele punten: de inrichting van de uitbreiding (lange rij chalets), de locatie van laden en lossen op een prominente zichtlocatie voor aankomende gasten, een uitkijktoren in het belevenispad. Maar deze opmerkingen doen geen enkele afbreuk aan de plannen: een topplan op een topbedrijf met professionele ondernemers.

Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan

MEMO

Van : Justus van den Berg

Project : Zonneweelde

Opdrachtgever :

Datum : 02-01-2018

Betreft : Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan camping Zonneweelde

Inhoud

1. Ruimtelijke kwaliteit op het uitbreidingsterrein 1
1.1 Doel 1
1.2 Landschappelijke inpassing van het uitbreidingsterrein 1
1.3 Centrumvoorzieningen 4
1.4 Typen en kleur van de chalets 7
1.5 Maatvoering van de standplaatsen 7
1.6 Brandveiligheid 8
1.7 Verandering in verhard oppervlakte 10

1. Ruimtelijke kwaliteit op het uitbreidingsterrein

1.1 Doel

In deze memo wordt een nadere toelichting gegeven op:

- de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsterrein;
- centrumvoorzieningen;
- typen en kleur van de chalets;
- maatvoering van de standplaatsen;
- brandveiligheid
- berekening verhard oppervlakte.

1.2 Landschappelijke inpassing van het uitbreidingsterrein

Ligging in de omgeving

Zoals weergegeven in figuur 1 ligt Camping Zonneweelde ten noordwesten van de kern Nieuwvliet, te midden van diverse andere recreatieterreinen. De camping ligt ingeklemd tussen de Adornisdijk en de Baanstpoldersedijk. Ten noorden grenst de camping aan landbouwgronden, aan de zuidzijde aan camping Adornis.

De aangrenzende polder is nog in agrarisch gebruik. Deze open ruimte heeft een maat van 360 bij 400 meter. Door de beplanting op de dijken is de open polder slechts sporadisch zichtbaar.

Door de beoogde ontwikkeling is de maatvoering van de open polder 340 bij 400m. Dit is vrijwel gelijk aan de huidige situatie. De ontwikkeling heeft dus geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van de open ruimte.



Figuur 1 Ligging van de camping in de regio en het aangrenzende landbouwgebied.



Figuur 2 Beplanting langs de Baanspoldersedijk, biedt geen uitzicht op de open polder



Figuur 3 Beeld vanaf de Adornisdijk op een gedeelte waar geen beplanting aanwezig is.



Figuur 4 Beeld vanaf de Adornisdijk op een gedeelte waar geen beplanting aanwezig is.



Figuur 5 Ligging van de randbeplanting (breedte 5m)

Ligging en maatvoering
Langs het uitbreidingsterrein is een groenstrook geprojecteerd. Het betreft een drierijige beplanting op een onderling afstand van 1 meter. Deze heeft de volgende opbouw, bezien vanaf de erfgrens:

- 2m gras berm;
- Rij 1 en 2: beplanting op een onderlinge afstand van 1 meter met in de rij, gemengd plantsoen in driehoeksverband;
- Rij 3: elzen op een onderlinge afstand van 1m
- 1m m grasberm.

De grasbermen zullen op termijn, door het uitgroeien van de struiken ne bomen een onderdeel zijn van de kroonprojectie. De beplanting krijgt een hoogte van minimaal 4 meter en zorgt daarmee voor een goede afscherming van het recreatieterrein.

De groenstrook ligt langs de gehele rand van het uitbreidingsterrein. Alleen aan de zijde van de Baanspoldersedijk is er geen randbeplanting maar is het de voortuin van de bedrijfswoning die zorgt voor een goede landschappelijke inpassing. De voortuin heeft een diepte van 15 meter.

Het is dus een gesloten randbeplanting. Er is geen sprake van vensters

Samenstelling
De beplanting in rijen 1 en 2 is opgebouwd uit soorten die hier thuishoren. Het betreft (elk 20%):

- Gelderse roos;
- liguster;
- hazelaar;
- beuk;
- veldesdoorn.

1.3 Centrumvoorzieningen

Het plan voor het centrum
Er komen drie losstaande nieuwe gebouwen. Eén voor receptie, horeca, winkel. Eén voor een indoorspeelvoorziening en één voor sanitaire ruimtes, snackbar, verblijf animatieteam. Buiten komt een nieuw terras. Het bestaande zwembad krijgt de mogelijkheid tot overkapping. Naast de nieuwe parkeerplaats komt een nieuwe technische ruimte.

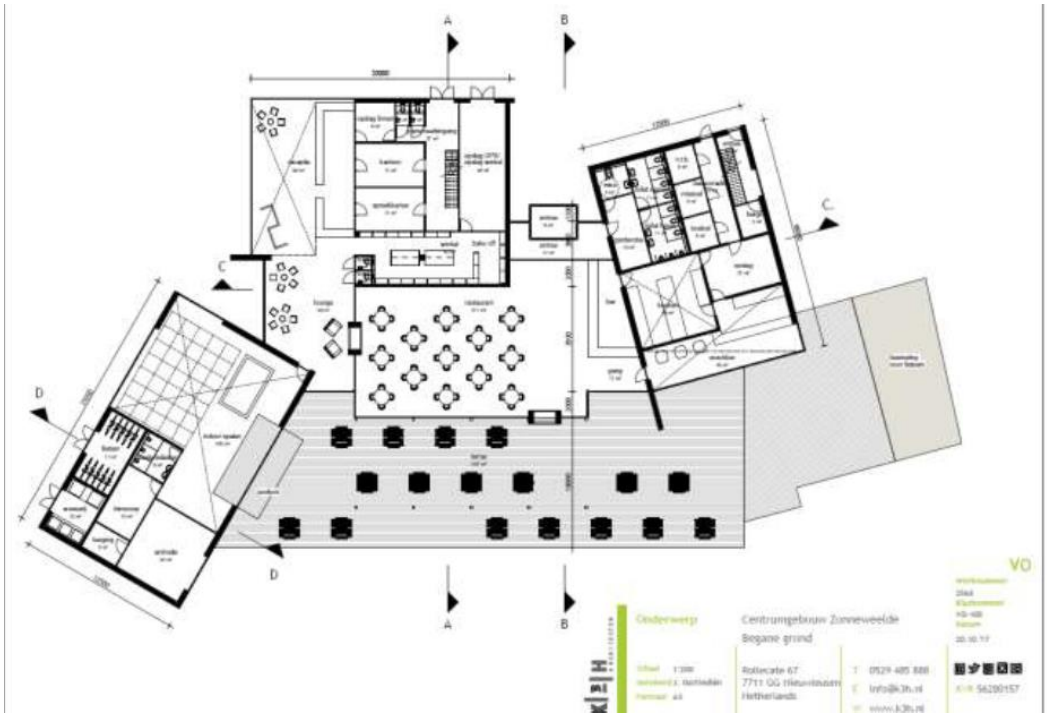
De entree is verplaatst in noordelijke richting zodat de entree logisch komt te liggen ten opzichte van de centrale voorzieningen, het parkeerterrein en de opstelstrook voor komende en gaande gasten.

Het parkeerterrein en het zwembad zijn voorzien van een randbeplanting. Het betreft hier beplanting die ook al in de huidige situatie aanwezig is.

Het materiaalgebruik is lei, hout en glas in natuurlijke kleuren. Dit is passend bij de streek en heeft een duurzaam karakter.



Figuur 6 Plan voor het centrumgebied (K3H)



Figuur 7 Detaillering centrumgebouwen en terrassen (K3H)







Figuur 8 Beelden van de centrumbebouwing en het zwembad (K3H).

1.4 Typen en kleur van de chalets

De bouwwerken voor recreatief nachtverblijf worden gerealiseerd in natuurlijk en zachte kleuren. Een verbeelding van de beoogde chalets is weergegeven in figuur 9.



Figuur 9 Beeld van de beoogde chalets (K3H)

1.5 Maatvoering van de standplaatsen

De maatvoeringen die in de verkaveling van het uitbreidingsterrein zijn gehanteerd zijn als volgt:

- ontsluiting: 5 meter waarvan 3m verharding en aan elke zijde 1m grasberm;
- breedte beplanting 5m;
- chalets maximaal: 10x4, 11x4 en 12x4, gemiddeld 44m^2;
- standplaats circa 220m^2;
- onderlinge afstand chalets minimaal 5m.

Een gedetailleerde beeld van de maatvoering van de verkaveling is opgenomen in figuur 10, geknipt in drie stukken in verband met de leesbaarheid. In een bijlage is de verkaveling opgenomen op A3-formaat (schaal 1:1.000.)





Figuur 10 Maatvoering van de verkaveling in drie delen van oost naar west

1.6 Brandveiligheid

Randvoorwaarden
De randvoorwaarden voor brandveiligheid is gebaseerd op een brandwerendheid van minimaal 20 minuten. Dit komt overeen op een camping met een onderlinge afstand tussen chalets, tuinhuisjes, auto's van minimaal 5 meter. Brandvlakken zijn niet strikt gekoppeld aan een standplaats. Het is mogelijk dat een gedeelte van de standplaats een onderdeel vormt van het brandvlak van de aangrenzende chalet. De afstand tot het eigen chalet moet dan natuurlijk wel minimaal 5 meter zijn.

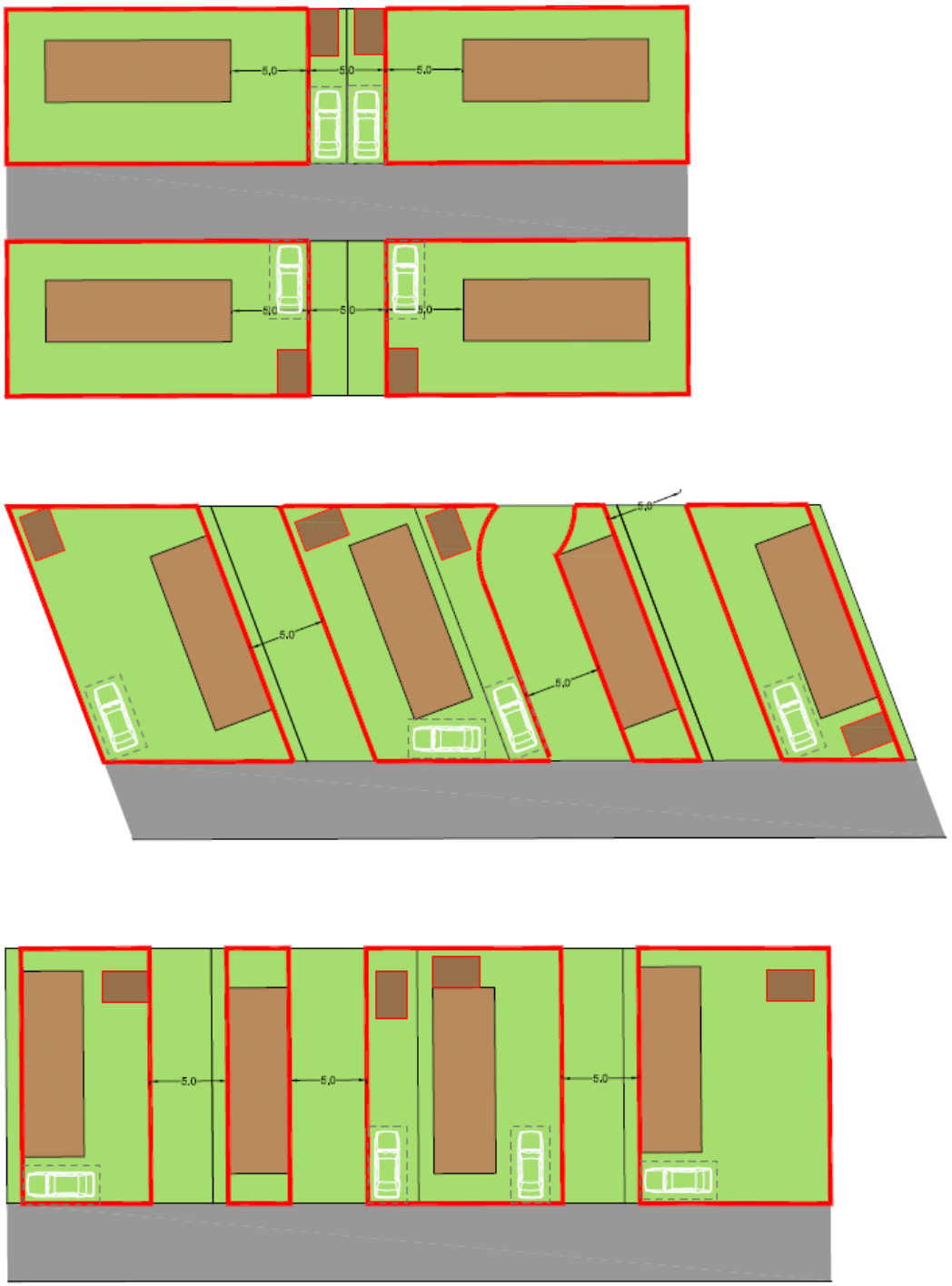
Brandvlakken
In figuur 11 is per type verkaveling een nadere uitwerkingen geven van de ligging van de brandvlakken. Dit in combinatie met de mogelijkheid voor het plaatsen van een tuinhuisje en het parkeren van een auto.

Aan de oostzijde van het terrein zijn er meerdere mogelijkheden. Dit komt omdat de chalets geclusterd zijn. Feitelijk mogen er geen tuinhuisjes of auto's staan in de zone waar de onderlinge afstand van de chalets 5 meter is. Aan de andere kant is er juist een grote vrijheid omdat hier sprake is van een tussen zone met een maat van 15 meter.

In het tussengebied staan de kavels schuin op de weg. De onderlinge afstand tussen de chalets is 8,3 meter. Er kan hier gekozen worden voor het plaatsen van het tuinhuisje en parkeerplaats nabij het eigen chalet of juist

nabij het aangrenzende chalet. In beide gevallen kan de minimale afstand van 5 meter tussen brandvlakken worden gegarandeerd.

In de westzijden van het uitbreidingsterrein staan de kavels haaks op de weg. De onderlinge afstand tussen de chalets is 9,3 meter. Er kan ook hier gekozen worden voor het plaatsen van het tuinhuisje en parkeerplaats nabij het eigen chalet of juist nabij het aangrenzende chalet. In beide gevallen kan de minimale afstand van 5 meter tussen brandvlakken worden gegarandeerd.



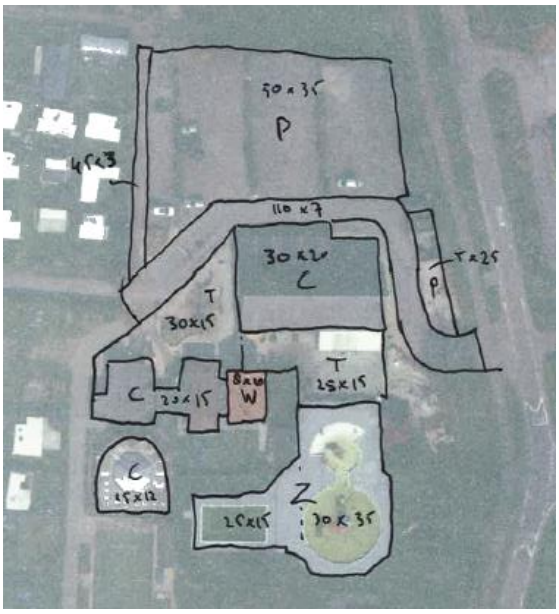
Figuur 11 verkaveling met tuinhuisje, auto en ligging van het brandvlak (rood omkaderd).

1.7 Verandering in verhard oppervlakte

Huidige situatie

De verharding van het huidige centrum bestaat uit de volgende elementen die zijn aangesloten op de riolering:

- gebouwen;
- zwembad;
- terras en wandelpaden;
- toegangsweg;
- parkeerterrein: halfverharding met straatkolken.



Figuur 12 Verhardingen in de huidige situatie. Maatvoeringen zijn opgenomen in de tabel.

Tabel 1 overzicht van verhardingen in de huidige en toekomstige situatie

type	Huidig		toekomstig	verschil
Gebouwen	30 x 20 = 60 20 x 15= 300 15 x 12= 180	540	1.150 + 180= 1330	+780
Bedrijfswoning en bijgebouw	8 x 10= 80	80	359	+280
Zwembad	25 x 15= 325 30x35=1.050	1375		+125
Zwembad overkapping			45 x 20= 900	
Zwembad buiten overkapping			40 x 15 = 600	
Terras en wandelpaden	25x15= 325 30x15 = 450	775	5.665	+2.425
Toegangsweg	110 x 7= 770 45 x 3= 145	915		
Parkeerterrein verhard	5 x 25= 125	125		
Parkeerterrein half verhard	50 x 35= 175	175		
Verharding centrum (geel)				
Waarvan half verhard (p-vakken 100 x 12,5= 1.250)			-1.250	
				3.610

Op het terrein zijn de wegen slechts op een paar plaatsen voorzien van straatkolken die zijn aangesloten op het riool. In de nieuwe situatie wordt:

- nieuwe verhard terrein in het centrum 5.665 m^2 (geel in figuur);
- nieuwbouw bedrijfswoning en bijgebouw: 359 m^2 (paars in figuur).



Figuur 13 verharding en bebouwing in de toekomstige situatie (rood = bebouwing, geel = verharding)

In de nieuwe situatie is er in totaal 3.610m2 extra verharding. Deze wordt gekoppeld aan het regenwarriool, die uit komt op de wadi. De noodzakelijke extra waterberging betreft 3.610 m^2 x 75mm= 271 m^3. De wadi heeft een oppervlakte van 360m^2 en is daarmee ruimvoldoende om de hoeveelheid te kunnen bergen. De wadi is gelegen tussen de bedrijfswoning en de eerste chalets op het uitbreidingsterrein, zie figuur 8. Deze locatie ligt dicht bij het centrum waardoor de aanvoer van het water makkelijk kan verlopen. Tevens ligt het naast de sloot waarop het water zal worden afgevoerd.

Uitgaand van een bergend vermogen van 1m kan de wadi vorm worden gegeven door het verdiepen van het maaiveld met 1,5m over een oppervlakte van 271m^2. Hierbij kan dan nog 90m^2 benut worden voor een aantrekkelijke inrichting.



Figuur 14 Ligging en oppervlakte wadi

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]



GEMEENTE SLUIS

Camping Zonneweelde

kwaliteitsverbeteringsplan

N

project	400137.20170722		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:2000	ontwerp	
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	-	concept	22-11-2017
idn	NL.IMRO.1714.PM		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl



GEMEENTE SLUIS

Camping Zonneweelde

maatvoering

N

project	400137.20170722		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:2000	ontwerp	
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	-	concept	22-11-2017
idn	NL.IMRO.1714.PM		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

MEMO

Van	:	ing. R. Meijs
Project	:	Camping Zonneweelde
Opdrachtgever	:	K3H Architecten en Adviseurs BV
Datum	:	29 september 2017
Betreft	:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Aanleiding
De huidige camping ondergaat een herstructurering en een uitbreiding. Daarnaast wordt de bedrijfswoning gesloopt en wordt een nieuwe bedrijfswoning aan de rand van de camping mogelijk gemaakt.

Woningen zijn binnen de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als geluidgevoelige functies, waarvoor akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien deze liggen binnen de geluidzone van wettelijke gezoneerde wegen. Kampeerterreinen en recreatiewoningen dienen op basis van provinciaal beleid ook als geluidgevoelige objecten te worden aangemerkt.

De Adornisdijk en de Lampingsdijk/Baanstpoldersedijk zijn erftoegangswegen buiten de bebouwde kom waar een maximum snelheid geldt van 60 km/u. De bedrijfswoning, het kampeerterrein en de recreatiewoningen zijn gelegen binnen de wettelijke geluidzone van deze wegen. De geluidbelasting in het plangebied wordt berekend onder de normen van de Wgh. In voorliggende memo worden de uitgangspunten en resultaten toegelicht.

Toetsingskader
Normstelling
Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/u-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting te worden onderbouwd. De ontwikkeling vindt plaats buiten de wettelijke geluidzones van gezoneerde wegen. Voor onderhavige ontwikkeling is alleen de ligging ten opzichte van de Koningin Julianastraat en Prins Bernhardstraat van belang. Deze liggen ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen binnen de bebouwde kom en kennen een maximum snelheid van 30 km/u.

De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties
Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidbelasting aan de gevel van geluidgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Deze hogere grenswaarde mag de maximale ontheffingswaarde niet te boven gaan. Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Aftrek ex artikel 110g Wgh
Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een maximum snelheid lager dan 70 km/u geldt een aftrek van 5 dB.

Invoergegevens en onderzoek
Invoergegevens
Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1. In de Verkeersstromenkaart zijn de Adornisdijk en de Lampingsdijk/Baanstpoldersedijk niet opgenomen. De Sint Jansdijk is hierin wel opgenomen. De Lampingsdijk/Baanstpoldersedijk zijn redelijk vergelijkbaar qua inrichting en wegcategorie. De Sint Jansdijk heeft een intensiteit van 1.100 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) op een gemiddelde werkdag in 2015. Voor het akoestisch onderzoek zijn weekdagcijfers benodigd voor het prognosejaar, de planhorizon 2028. Als aanname wordt een intensiteit van 1.500 mvt/etmaal op een weekdag gehanteerd voor de Lampingsdijk/Baanstpoldersedijk. De Adornisdijk heeft een inrichting wat minder capaciteit kan verwerken. Gezien de afwikkelingsmogelijkheden in de omgeving zal de intensiteit hier ook lager zijn. De intensiteit wordt ingeschat op 1.000 mvt/etmaal op een weekdag. De voertuig- en etmaalverdelingen zijn gebaseerd op de standaardverdeling van een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom.

Tabel 1 Voertuig- en etmaalverdeling erftoegangsweg (buiten de bebouwde kom)

	dag	avond	nacht
lichte motorvoertuigen	91,08%	91,08%	91,08%
middelzware motorvoertuigen	6,42%	6,42%	6,42%
zware motorvoertuigen	2,50%	2,50%	2,50%
etmaalverdeling	6,70%	2,70%	1,10%

De wegdekverharding zijn ingevoerd als referentiewegdek (dicht asfaltbeton). Voor de nieuwe bedrijfswoning is gerekend op twee bouwlagen, getoetst wordt op +1,5 meter en +4,5 meter hoogte.

Resultaten
Berekend is de geluidbelasting in het plangebied vanaf de assen van de wegen. Hierbij wordt de geluidbelasting berekend tot de grenswaarden uit de Wgh zijn bereikt. De afstanden vanaf de assen van de weg tot de grenswaarden in het plangebied zijn weergeven in tabel 2.

Tabel 2 Afstanden contouren grenswaarden Wgh

Bron	Contour voorkeursgrenswaarde	Contour maximale ontheffingswaarde
Lampingsdijk/Baanstpoldersedijk	22 meter	11 meter
Adornisdijk	17 meter	9 meter

Wanneer aan de afstand van de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, is geen hogere waarde noodzakelijk. Wanneer niet aan de afstand van de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, maar wel aan de afstand van de maximale ontheffingswaarde, is een hogere waarde nodig. Geadviseerd wordt in dat geval een hogere waarde van 53 dB (de maximale ontheffingswaarde) te verlenen. In alle gevallen zal aan de afstand moeten worden voldaan van de maximale ontheffingswaarde. Wordt niet aan deze afstand voldaan, moeten de voorste gevels van de geluidgevoelige objecten doof worden gerealiseerd (zonder te openen delen).

Conclusie
De geluidgevoelige functies zijn momenteel minstens 18 meter vanaf de as van de Adornisdijk gelegen. In de toekomstige situatie zal van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dan ook geen sprake zijn.

De geluidgevoelige functies worden in de toekomstige situatie op meer dan 15 meter van de as van de Lampingsdijk/Baanstpoldersedijk mogelijk gemaakt. De maximale ontheffingswaarde wordt hierdoor niet overschreden. De geluidgevoelige functies worden daardoor ten alle tijden in een aanvaardbaar akoestisch klimaat mogelijk gemaakt. Het is akoestisch wenselijk om de geluidgevoelige functies vanaf 22 meter van de as van de Lampingsdijk/Baanstpoldersedijk te realiseren zodat een hogere waarde procedure niet noodzakelijk is. Wanneer niet aan de afstand van de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, is een hogere waarde noodzakelijk. Geadviseerd wordt in dat geval een hogere waarde van 53 dB (de maximale ontheffingswaarde) te verlenen.

Bijlage 1: Rekenbladen SRM I

Ontvanger : 48 dB contour **Waarneemhoogte [m] : 1,5**

Rijlijn : Lampingsdijk/Baanstp

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	21,41
Verhardingsbreedte [m]	:	3,00	Afstand schuin [m]	:	21,42
Bodemfactor [-]	:	0,74	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,00	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	1500,00
% Daguur	:	6,70
% Avonduur	:	2,70
% Nachtuur	:	1,10

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,08	91,08	91,08	60	0,00	68,11	64,16	60,26
3	Middelzware Motorvoert...	6,42	6,42	6,42	60	0,00	62,24	58,30	54,40
4	Zware Motorvoertuigen	2,50	2,50	2,50	60	0,00	61,02	57,07	53,17
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			69,74	65,79	61,89
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,00	LAeq, dag	:	52,00
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	48,05
D_afstand	:	13,31	LAeq, nacht	:	44,15
D_lucht	:	0,16	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	3,17	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	53
D_meteo	:	1,11	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	48

Rijlijn : Adornisdijk

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	16,82
Verhardingsbreedte [m]	:	3,00	Afstand schuin [m]	:	16,83
Bodemfactor [-]	:	0,68	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,00	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	1000,00
% Daguur	:	6,70
% Avonduur	:	2,70
% Nachtuur	:	1,10

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,08	91,08	91,08	60	0,00	66,35	62,40	58,50
3	Middelzware Motorvoert...	6,42	6,42	6,42	60	0,00	60,48	56,54	52,64
4	Zware Motorvoertuigen	2,50	2,50	2,50	60	0,00	59,26	55,31	51,41
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			67,98	64,03	60,13
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,00	LAeq, dag	:	52,02
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	48,08
D_afstand	:	12,26	LAeq, nacht	:	44,18
D_lucht	:	0,13	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	2,66	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	53
D_meteo	:	0,91	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	48

Ontvanger : 53 dB contour **Waarneemhoogte [m] : 1,5**

Rijlijn : Lampingsdijk/Baanstp

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	10,61
Verhardingsbreedte [m]	:	3,00	Afstand schuin [m]	:	10,64
Bodemfactor [-]	:	0,51	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,00	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	1500,00
% Daguur	:	6,70
% Avonduur	:	2,70
% Nachtuur	:	1,10

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,08	91,08	91,08	60	0,00	68,11	64,16	60,26
3	Middelzware Motorvoert...	6,42	6,42	6,42	60	0,00	62,24	58,30	54,40
4	Zware Motorvoertuigen	2,50	2,50	2,50	60	0,00	61,02	57,07	53,17
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			69,74	65,79	61,89
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,00	LAeq, dag	:	57,05
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	53,10
D_afstand	:	10,27	LAeq, nacht	:	49,20
D_lucht	:	0,08	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	1,74	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	58
D_meteo	:	0,60	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	53

Rijlijn : Adornisdijk

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	8,22
Verhardingsbreedte [m]	:	3,00	Afstand schuin [m]	:	8,25
Bodemfactor [-]	:	0,40	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,00	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	1000,00
% Daguur	:	6,70
% Avonduur	:	2,70
% Nachtuur	:	1,10

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,08	91,08	91,08	60	0,00	66,35	62,40	58,50
3	Middelzware Motorvoert...	6,42	6,42	6,42	60	0,00	60,48	56,54	52,64
4	Zware Motorvoertuigen	2,50	2,50	2,50	60	0,00	59,26	55,31	51,41
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			67,98	64,03	60,13
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,00	LAeq, dag	:	57,01
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	53,07
D_afstand	:	9,16	LAeq, nacht	:	49,17
D_lucht	:	0,07	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	1,26	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	58
D_meteo	:	0,48	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	53

Bijlage 6 Toelichting op Staat van Horeca-activiteiten

Milieuzonering van horeca-activiteiten

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

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

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

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

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

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

Gehanteerde criteria

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

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden[1)]; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

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

1. "lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in

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

woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.
In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;

1b. overige lichte horeca: restaurants;

1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.

2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.

3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

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

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

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan
het bestemmingsplan 'Camping Zonneweelde' van de gemeente Sluis.

1.2 het bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.bpzonneweelde-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

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

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw
een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 bebouwing
een of meer gebouwen en / of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 bed
een meubel om in te slapen, geschikt voor één of twee personen, met dien verstande dat bedden geschikt voor twee personen, zoals een tweepersoonsbed en een stapelbed, als twee afzonderlijke bedden worden gerekend.

1.8 bedrijf
een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen.

1.9 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.10 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bewoonbaar vloeroppervlak
de oppervlakte van de ruimten in de recreatiewoning, gemeten binnen de afgewerkte omtrekwanden (in voorkomende gevallen binnen de balustrade) onder aftrek van de in de ruimte uitspringende onderdelen van het gebouw zoals schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, doch zonder aftrek van plinten en vast meubilair zoals aanrechten en verwarmingslichamen. Vloeroppervlak waarboven minder dan 1,5 m hoogte aanwezig is wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

1.14 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 en het vergroten van een standplaats.

1.15 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.16 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

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

1.18 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf
een constructie van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.19 bijgebouw
een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.20 centrale bedrijfsmatige exploitatie
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een gezamenlijk beheer en exploitatie van recreatiewoningen, gericht op het bieden van recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden;

1.21 extensieve dagrecreatie
de niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, outdooractiviteiten gelieerd aan het aangrenzende outdoorbedrijf, zwemmen en natuurobservatie.

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

1.23 groepsaccommodatie
een (deel van een) gebouw, of een (cluster van) bouwwerk(en) voor recreatief nachtverblijf, dat blijkens zijn indeling geschikt en is voor recreatief nachtverblijf door groepen en ook als zodanig bestemd is.

1.24 hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.25 kampeermiddel
niet als een bouwvergunningplichtig bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.26 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.27 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.28 peil
voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen:
a. de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.29 recreatiewoning
een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen.

1.30 standplaats kampeermiddel
het gedeelte van een kampeerterrein aangewezen voor recreatief nachtverblijf in één of meerdere kampeermiddelen, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.31 stacaravan
een gebouw dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

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

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot / de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en / of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en / of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 oppervlakte standplaats kampeermiddel
de oppervlakte van het gedeelte van een kampeerterrein aangewezen voor recreatief nachtverblijf.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. opgaande beplantingen ten behoeve van een adequate groene omzoming van recreatieterreinen;
b. groen en water;
c. waterberging en waterafvoermogelijkheden;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing': tevens voor andere vormen van landschappelijke inpassing en verblijfsrecreatief gebruik, zoals bedoeld in artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie - Zonneweelde;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeersverbinding': tevens een langzaamverkeersverbinding;
f. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichtingen - gebruik

Op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' mogen gronden en bouwwerken uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het in lid 3.1 onder d toelaatbaar gebruik voor zover de inrichting daarvan is vastgelegd in een inrichtingsplan waarmee de Provincie Zeeland en de gemeente Sluis hebben ingestemd en dat is gebaseerd op de uitgangspunten in de 'Zeeuwse Kustvisie, samen sterk voor de Zeeuwse kust 26-06-2017'.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

3.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod uit lid 3.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, mits in overeenstemming met het voorgaande bestemmingsplan;
- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar:

a. een inrichtingsplan en/of beeldkwaliteitsparagraaf is overlegd;
b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het inrichtingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf zoals genoemd onder a past binnen de beoogde kwaliteitsdoelstellingen zoals deze zijn vastgelegd in de rapportage Ruimtelijke kwaliteit recreatieterreinen die als bijlage 2 bij deze regels is opgenomen.

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie - Zonneweelde

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - Zonneweelde' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsrecreatie;
b. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': verblijfsrecreatie in kampeermiddelen en in bouwwerken voor recreatief nachtverblijf;
c. horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca activiteiten;
d. een parkwinkel;
e. een onoverdekt en/of overdekt zwembad;
f. een bedrijfswoning;
g. een appartement;
h. spel-, sport- en speelvoorzieningen;
i. waterglijbaan;
j. centrale voorzieningen voor dienstverlening, beheer, sanitaire voorzieningen voor gezamenlijk gebruik en onderhoud ten behoeve van de verblijfsrecreatie op hetzelfde terrein;
k. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

4.2.1 Toelaatbare bebouwing

op deze gronden mogen worden gebouwd:

a. binnen het bouwvlak:
    1. gebouwen en overkappingen ten behoeve van centrale voorzieningen;
    2. bedrijfswoning met bijbehorende aan- en uitbouw, veranda en bijgebouwen
    3. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen, zijnde;
b. binnen het bouwvlak op een standplaats:
    1. bouwwerken voor recreatief nachtverblijf, met bijbehorende aan- en uitbouw en bijgebouwen;
    2. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen, zijnde;
c. op de gronden buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen, zijnde worden gebouwd.

4.2.2 Maatvoering

a. het aantal, de goot- en bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en onderlinge afstand van gebouwen en bouwwerken bedragen ten hoogste de navolgende maten:

gebouwen en bouwwerken	**aantal**	**goothoogte van een bouwwerk**	**bouwhoogte van een bouwwerk**	**oppervlakte van een bouwwerk**	**inhoud van een bouwwerk**	**afstand tussen gebouwen en bouwwerken onderling**
standplaatsen voor kampeermiddelen en bouwwerken voor recreatief nachtverblijf inclusief aan- en uitbouw en veranda	292	3 m	5 m	70 m²		5 m
bijgebouw bij een	1		3 m	6 m²		3 m

kampeermiddelen en/of bouwwerken voor recreatief nachtverblijf						
gebouwen en overkappingen ten behoeve van centrale voorzieningen		5 m	10 m	15% van het bouwvlak		
appartement in centrumgebouw	1					
bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouw, veranda en bijgebouwen	1	5 m	9 m	250 m²	1.000 m³	
erfafscheidingen			1,25 m			
nutsvoorzieningen			3 m			
straatverlichting met neerwaartse uitstraling			5 m			
speelvoorzieningen			8m			
waterglijbaan			12 m			
vlaggenmasten en lichtmasten			10 m			
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde			3 m			

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1. voor het toestaan van hogere straatverlichting, met inachtneming van de volgende regels:

a. geen lichtuitstraling naar de bovenkant;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter;
c. aangetoond is dat hogere lichtmasten noodzakelijk zijn en is aangegeven in welke periode;
d. de effecten op de omgeving beoordeeld zijn.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik van gronden gelden de volgende regels:

a. het permanent bewonen of laten bewonen van kampeermiddelen, of bouwwerken voor recreatief met bijbehorende aan- en uitbouw en bijgebouwen is niet toegestaan;
b. recreatief nachtverblijf mag gedurende het hele jaar;
c. recreatief nachtverblijf in een bijgebouw is niet toegestaan;
d. het aantal bouwwerken voor recreatief nachtverblijf en voor kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 292;
e. een kampeermiddel is uitsluitend toegestaan op een standplaats;
f. een onoverdekt / overdekt zwembad is toegestaan;
g. de oppervlakte voor een parkwinkel bedraagt ten hoogste 300 m²;
h. de afstand tussen horeca en de functie wonen bedraagt ten minste 50 m;
i. het is niet toegestaan onbebouwde gronden te gebruiken voor:

1. de opslag van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen met een hoogte en een oppervlakte van respectievelijk meer dan 1,5 m en 50 m²;
2. als uitstallings- opslag- en standplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen en boten;
3. als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichtingen - gebruik

Op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' mogen gronden en bouwwerken uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het in lid 4.1 toelaatbaar gebruik voor zover de inrichting daarvan is vastgelegd in een inrichtingsplan waarmee de Provincie Zeeland en de gemeente Sluis hebben ingestemd en dat is gebaseerd op de uitgangspunten in de 'Zeeuwse Kustvisie, samen sterk voor de Zeeuwse kust 26-06-2017'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen en de voorgevelrooilijn mogen, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende ondergeschikte onderdelen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt en de breedte niet meer dan 3 m bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.
b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
c. de bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken 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 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. het eerste lid 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 in dit lid 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 in dit lid onder a, na de 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. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Camping Zonneweelde".

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 1. Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I "lichte horeca"
Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"
Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen.

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

G — Groen

R-VR-ZW — Recreatie - Verblijfsrecreatie - Zonneweelde

Functieaanduidingen

(kt) — kampeerterrein

(sg-li) — specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing

Bouwvlakken

bouwvlak

GEMEENTE SLUIS

Camping Zonneweelde

BESTEMMINGSPLAN

N

project	400137.20170722		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:2000	ontwerp	22-03-2018
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	-	concept	19-10-2017
idn	NL.IMRO.1714.bpzonneweelde-ON01		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl

[Lege A3 pagina – liggend -ten behoeve van dubbelzijdig afdrukken]

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE