Camping Zonneweelde

Sluis

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.1714.bpzonneweelde-ON01

projectnummer:
400137.20170722

opdrachtleider:
J.J. van den Berg

planstatus

datum:
19-10-2017

status:
concept

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 23

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden 31
4.1 Water 31
4.2 Ecologie 33
4.3 Archeologie en cultuurhistorie 38
4.4 Relatie met omliggende functies 39
4.5 Verkeer en parkeren 40
4.6 Bodemkwaliteit 42
4.7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 42
4.8 Luchtkwaliteit 43
4.9 Externe veiligheid 45
4.10 Landschappelijke inpassing 47
4.11 Besluit milieueffectrapportage 47

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten 49
5.1 Handhaving 49
5.2 Financiële uitvoerbaarheid 49
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 50

Hoofdstuk 6 Bestemmingsregeling 51
6.1 Inleiding 51
6.2 Toelichting op de inleidende regels 51
6.3 Gehanteerde bestemmingen 51

Bijlagen bij toelichting 55

Bijlage 1 Toekomstvisie Camping Zonneweelde 57

Bijlage 2 Plan centrumgebied 23-10-2017 59

Bijlage 3 Advies Toetsingscommissie 13-12-2017 61

Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan 63

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 65

Bijlage 6 Toelichting op Staat van Horeca-activiteiten 67

Regels 69

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen 71

Artikel 1 Begrippen 71

Artikel 2 Wijze van meten 74

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 75

Artikel 3 Groen 75

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie - Zonneweelde 77

Hoofdstuk 3 Algemene regels 81

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling 81

Artikel 6 Algemene bouwregels 82

Artikel 7 Algemene gebruiksregels 83

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 84

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 85

Artikel 10 Overige regels 86

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 87

Artikel 11 Overgangsrecht 87

Artikel 12 Slotregel 88

Bijlagen bij regels 89

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten 91

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

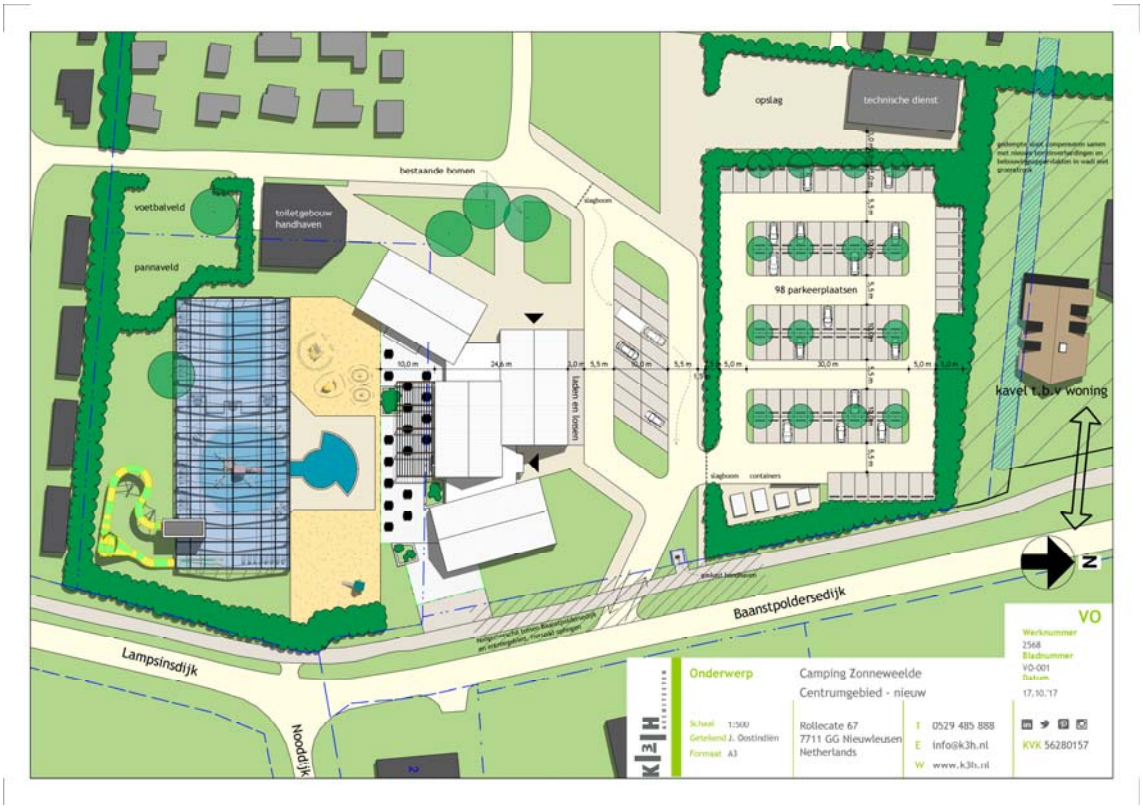
Algemeen
Uit de in 2013 door Van der Reest Advies opgestelde toekomstvisie (bijlage 1) blijkt dat Camping Zonneweelde destijds niet echt onderscheidend is van concurrerende campings in de directe omgeving. Gezien de locatie ligt een strandsfeer met een bepaald strandthema voor de hand. Hiertoe zijn al 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:

- verplaatsing bedrijfswoning uit het centrum naar de rand van de camping met een eigen ontsluiting los van de bestaande landbouwontsluiting (onderdeel van de uitbreiding).
- verplaatsing van de entree van de camping van circa 50 meter in noordelijke richting.
- 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 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

- 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.
- 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:

- 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.
- het veld met de permanente toercaravans wordt omgevormd naar verhuurchalets.

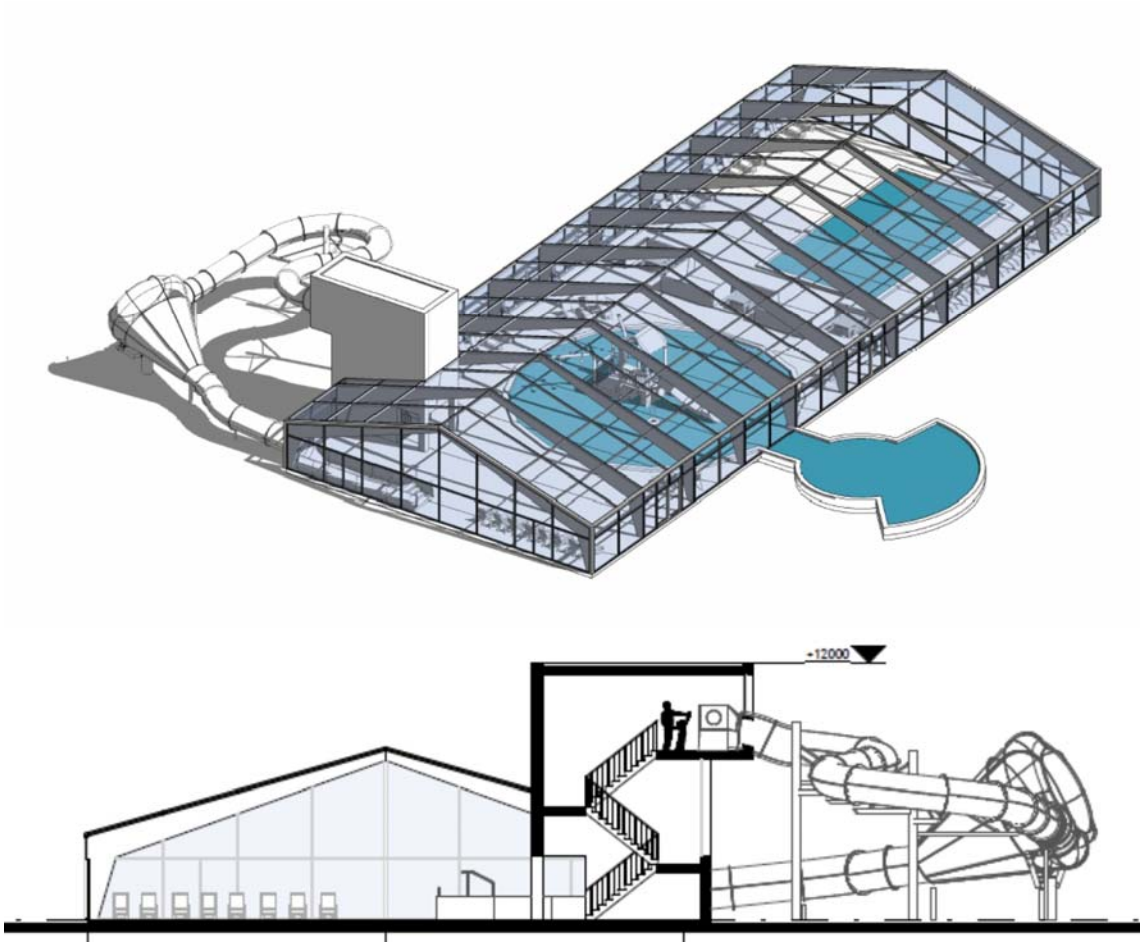
De volgorde van de ontwikkeling is van belang. De verplaatsing bedrijfswoning zal sneller gerealiseerd moeten worden dan de overige ontwikkelingen, zodat de centrumvoorzieningen als één geheel

ontwikkeld kunnen worden.

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 m gehanteerd. Daarboven wordt de dakconstructie geplaatst en voorzien van een opstand welke totaal in 3m boven vloerniveau resulteert.

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

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

1. Beleving
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.

2. Klimaathuishouding
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.

3. Duurzaamheid
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

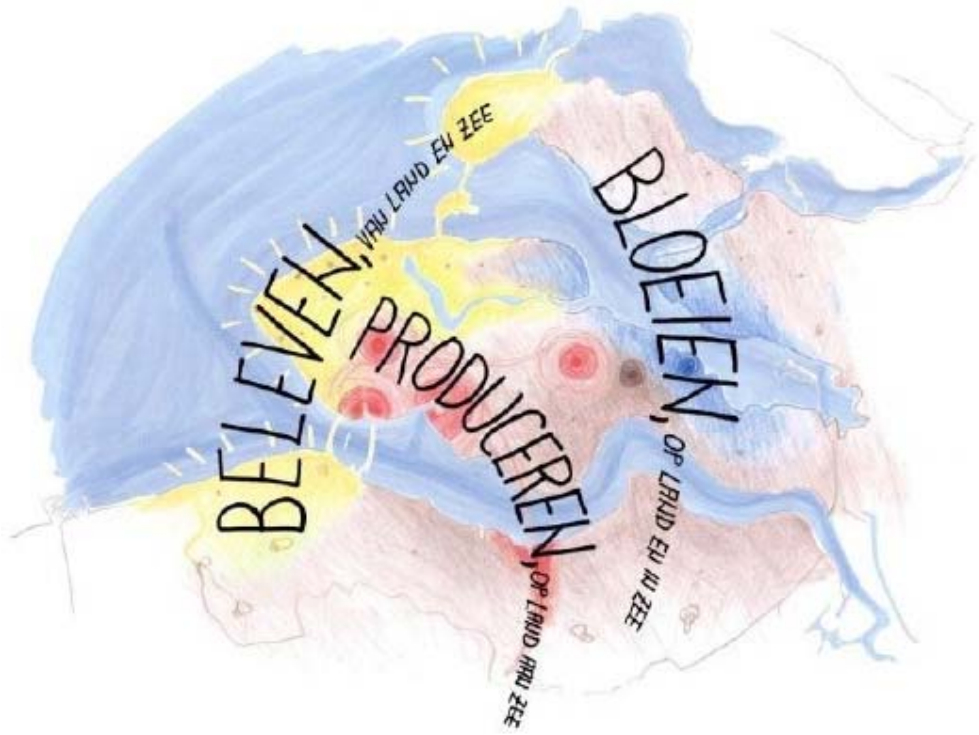
Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De Provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk 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.

<u>Recreatiekansenkaart: kustzone</u>
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

~~*Omgevingsplan Zeeland 2012-2018*~~

~~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.~~

~~*Verordening Ruimte*~~

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.

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 eenheden
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.

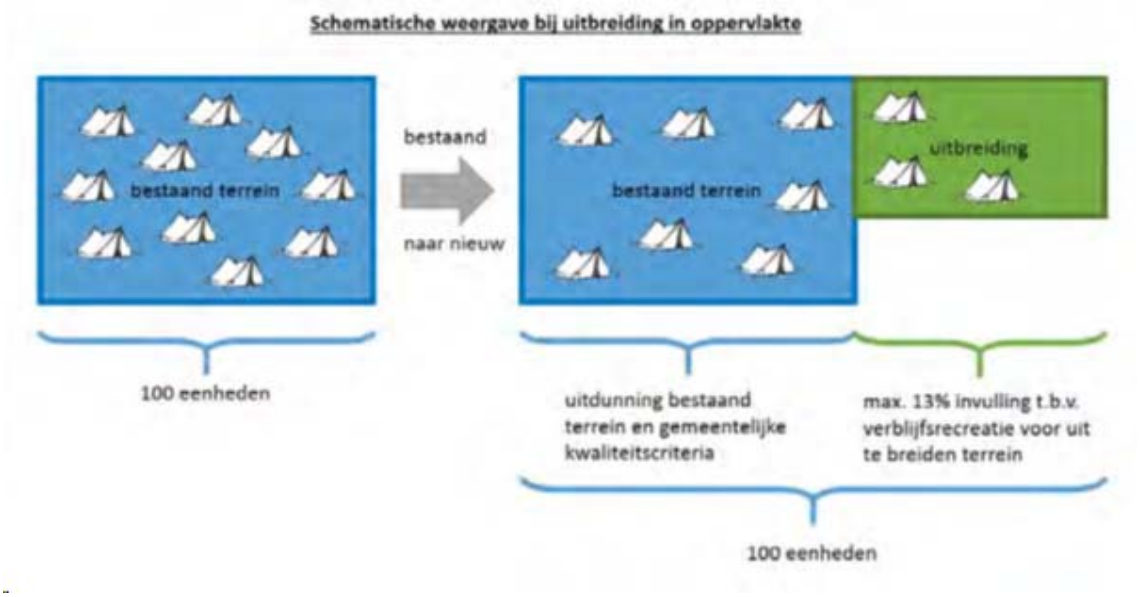
In het streefbeeld voor de aandachtsgebieden wordt in ieder geval invulling gegeven aan de ontwikkeling van de landschapsstructuur (landschap produceren), de regionale identiteit en de omvang en dichtheden van bebouwing passen bij de landschapsstructuur. Het landschap is in beheer bij één partij. Hiernaast 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. Bij het tot stand komen van deze paragraaf is overleg gevoerd met de waterbeheerder.

Overleg waterschap
Op dinsdag 28 november heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden. Aanwezig waren mevr. Van Hartevelt en dhr. De Ritter van waterschap Scheldestromen en dhr. M. Basting van camping Zonneweelde. 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. Het waterschap heeft in december 2017 de ontwikkelingen beoordeeld.

Bij het Waterschap Scheldestromen wordt een watertoetstabel gebruikt. In deze tabel zijn de hiervoor genoemde aspecten verwerkt. Onderstaande watertoetstabel is ingevuld voor de ontwikkeling van Zonneweelde.

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

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 m^2 x 75mm= 271 m^3 De wadi heeft een oppervlakte van circa 360m^2 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	De ontwikkeling heeft geen invloed op de grondwaterkwaliteit.

grondwaterbeschermingsgebieden.	
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.

<u>Natuurnetwerk Nederland (NNN)</u>
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.

Vaatplanten
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

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding de camping. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling 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/u). 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/u.

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 uitbreiding van een camping en leidt 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 plaatste van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 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 uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, moet ook de financiële uitvoerbaarheid van het project aangetoond worden. In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. Deze afdeling regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgeweken door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3. tot en met 6.2.5. Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt.

Initiatiefnemer heeft aan de gemeente laten zie dat de beoogde ontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

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.

Het bestemmingsplan is conform de reacties van deze instanties aangepast.

PM Reacties.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Camping Zonneweelde' heeft van ... tot en met ... digitaal ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het plan in te dienen.

PM zienswijzen

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)
De bestemmingsregeling voor 'Groen' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Daaraan toegevoegd is een specifieke regeling voor de groenstrook aan de noordzijde van de camping, waar de uitbreiding is voorzien. De hoofdregel van het groen rondom campings is dat de groenstroken zijn bestemd voor landschappelijke inpassing door opgaande beplantingen. Voor de betreffende groenstrook is bepaald dat andere vormen van landschappelijke inpassing zijn toegestaan, voor zover die vormen zijn gebaseerd op de uitgangspunten in de 'Zeeuwse Kustvisie, samen sterk voor de Zeeuwse kust 26-06-2017'.

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?
1. Opgaande beplanting.
2. Op enkele plaatsen langzaamverkeersverbindingen.

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.

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.

Soorten toelaatbare bebouwing
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 m³, 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 bestemming 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 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het gebruik van gronden en bouwwerken die liggen binnen een afstand van 20 meter van de groenstrook met de aanduiding specifieke vorm van groen - landschappelijk inpassing. Dat is alleen toegestaan indien overeenstemming bestaat tussen de Provincie Zeeland, de gemeente Sluis en de camping over de inrichting van de betreffende groenstrook.

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.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Toekomstvisie Camping Zonneweelde

Bijlage 2 Plan centrumgebied 23-10-2017

Bijlage 3 Advies Toetsingscommissie 13-12-2017

Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 6 Toelichting op Staat van Horeca-activiteiten

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. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing: tevens voor andere vormen van landschappelijke inpassing, voor zover die vormen zijn gebaseerd op de uitgangspunten in de 'Zeeuwse Kustvisie, samen sterk voor de Zeeuwse kust 26-06-2017';
c. groen en water;
d. waterberging en waterafvoermogelijkheden;
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 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 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.

3.3.2 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.

3.3.3 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	~~20%~~ 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

Binnen een afstand van 20 meter gemeten vanaf de gronden als bedoeld in artikel 3 lid 3.1 onder a mogen gronden en bouwwerken uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het in lid 4.1 toelaatbaar gebruik indien voor de gronden als bedoeld in artikel 3 lid 3.1 onder a overeenstemming bestaat tussen de Provincie Zeeland, de gemeente Sluis en de camping over de inrichting daarvan.

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".

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten