Kieweg 2, Breskens‘De Afslag’

Ruimtelijke onderbouwing

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Projectnummer:	R202376
Versie:	2302
Status:	concept
Datum:	11-2-2025
Auteur:	E. Barendregt
Geaccordeerd:	S. Zonneveld

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1. Aanleiding 4
1.2. Projectgebied 4
1.3. Geldend planologisch regime 5
1.4. Leeswijzer 6
2. Gebiedsbeschrijving 7
2.1. Bestaande situatie 7
2.2. Beoogde situatie 7
3. Planologisch beleidskader 12
3.1. Rijksbeleid 12
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 12
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 12
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking 13
3.2. Provinciaal beleid 14
3.2.1. Zeeuwse Omgevingsvisie 14
3.2.2. Zeeuwse Kustvisie 17
3.3. Gemeentelijk beleid 18
3.3.1. Krachtig verbonden – Visiedocument 2021 - 2025 18
4. Ruimtelijke aspecten 20
4.1. Natuur 20
4.1.1. Gebiedsbescherming 20
4.1.2. Soortbescherming 21
4.2. Cultuurhistorie 21
4.3. Archeologie 22
4.4. Mobiliteit en parkeren 22
4.4.1. Parkeren 22
4.4.2. Verkeer 23
4.5. Bodem 23
4.6. Geluid 24
4.7. Luchtkwaliteit 24
4.8. Externe veiligheid 24
4.9. Milieuzonering 26

5. Waterparagraaf 28
5.1. Waterschapsprogramma Scheldestromen 28
5.2. Watertoets 28
6. Uitvoerbaarheid 31
6.1. Economische uitvoerbaarheid 31
6.2. Maatschappelijke haalbaarheid 31

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsslag en uitbreiding van de activiteiten bij 'de Afslag' te Breskens. Voor de gemeente Sluis en zijn inwoners is behoud van dagrecreatieve functies in de gemeente belangrijk. Om het bedrijf met behoud van de dagrecreatie te ontwikkelen en toekomstbestendig te maken wordt de bedrijfsopzet uitgebreid. Een derde bedrijfstak wordt toegevoegd in de vorm van verblijfsrecreatie. Recreatief nachtverblijf is binnen de huidige bestemming, voor wat betreft bouw en gebruik rechtstreeks toegestaan en de bestaande bebouwingsmogelijkheden worden hiervoor benut. Om naast deze activiteiten de restaurantfunctie te behouden dienen de bebouwingsmogelijkheden te worden verruimd. Deze onderbouwing heeft betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van 'de Afslag' meer specifiek de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden op het perceel.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' heeft het perceel de bestemming 'Horeca', waardoor horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca – activiteiten op de locatie zijn toegestaan. Naast deze horecabedrijven is specifiek nog een extra functie toegevoegd aan de locatie zijnde dagrecreatieve activiteiten.

In de zoektocht naar verbreding van de bedrijfsopzet om de vernieuwingsslag van de dagrecreatie te ondersteunen is in eerste instantie onderzocht of een overnachtingsfunctie in de vorm van een hotel, welke rechtstreeks is toegestaan, haalbaar was op deze locatie. Geconcludeerd is dat gezien het grote belang van de dagrecreatie voor de regio, en daarmee behoud van deze activiteit, een hotel een te grote omvang zou moeten krijgen waardoor deze niet meer ruimtelijk en financieel ondergeschikt zou zijn aan de functie dagrecreatie en restaurant. In het vervolg hierop is gezocht naar een ondergeschikte verblijfsrecreatieve functie (zowel ruimtelijk als financieel) ter ondersteuning en vernieuwing van de dagrecreatie.

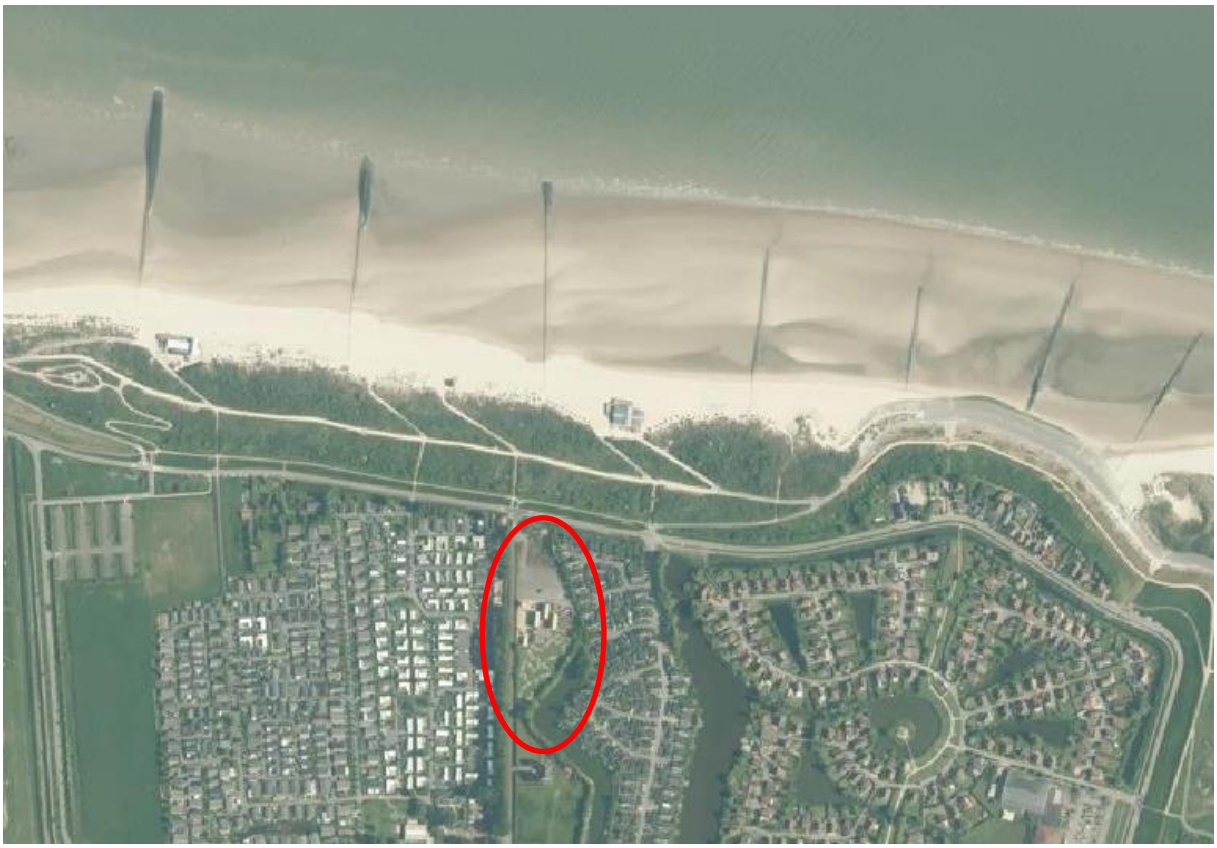
De toevoeging van de ondergeschikte verblijfsrecreatie en het overschrijden van het maximaal bebouwd oppervlak. Is niet rechtstreeks toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een procedure te worden doorlopen om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 sub c een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met zowel het bouwen als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

1.2. Projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Kieweg 2 in Breskens en is kadastraal bekend als 423, 424, 1007 en 1008 (gedeeltelijk), sectie EL, kadastrale gemeente Oostburg.



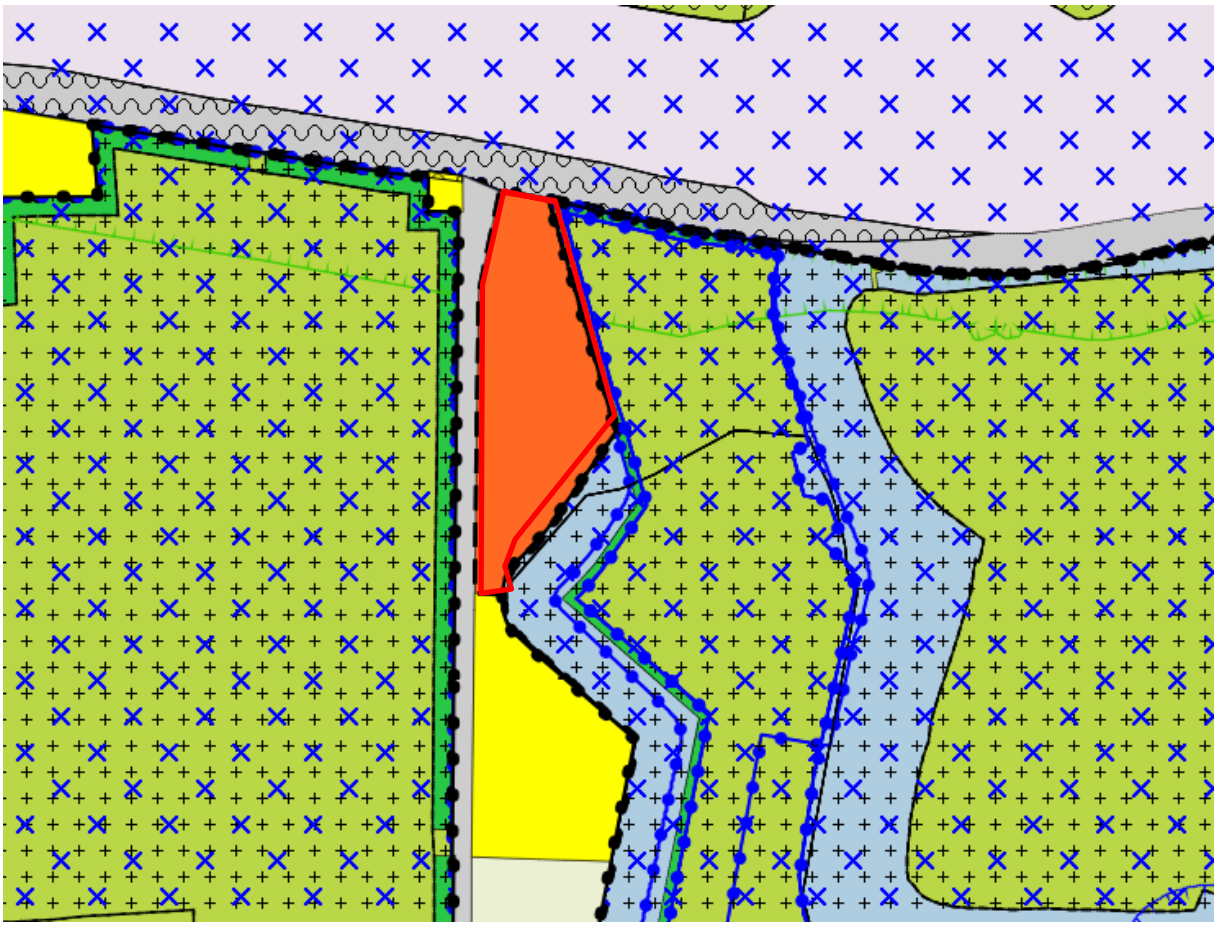
Figuur 1: Projectgebied indicatief weergegeven met rode omlijning (bron: ruimtelijkeplannen)

1.3. Geldend planologisch regime

Op de gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). Na het bestemmingsplan 'buitengebied 2e herziening' is het bestemmingsplan '3e herziening Buitengebied' vastgesteld. De 3e herziening heeft geen directe link met het projectgebied of planvoornemen en verwijst qua regels naar de 2e herziening. Hierom wordt getoetst aan de 2e herziening.

In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Horeca'. De activiteiten van de minigolfbaan, speeltuinen, restaurant inclusief parkeren en recreatief nachtverblijf zijn planologisch toegestaan. Binnen de bestemming 'Horeca' is een uitbreiding van de horecafunctie en ondergeschikte verblijfsrecreatie niet toegestaan. Hiervoor wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken regels ruimtelijke ordening aangevraagd.

Hiernaast gelden tevens paraplubestemmingsplannen voor archeologie en parkeren. In paragraaf 4.3 en 4.4 worden deze aspecten onderbouwd.



Figuur 2: Geldend bestemmingsplan, projectgebied indicatief weergegeven met rode contour (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

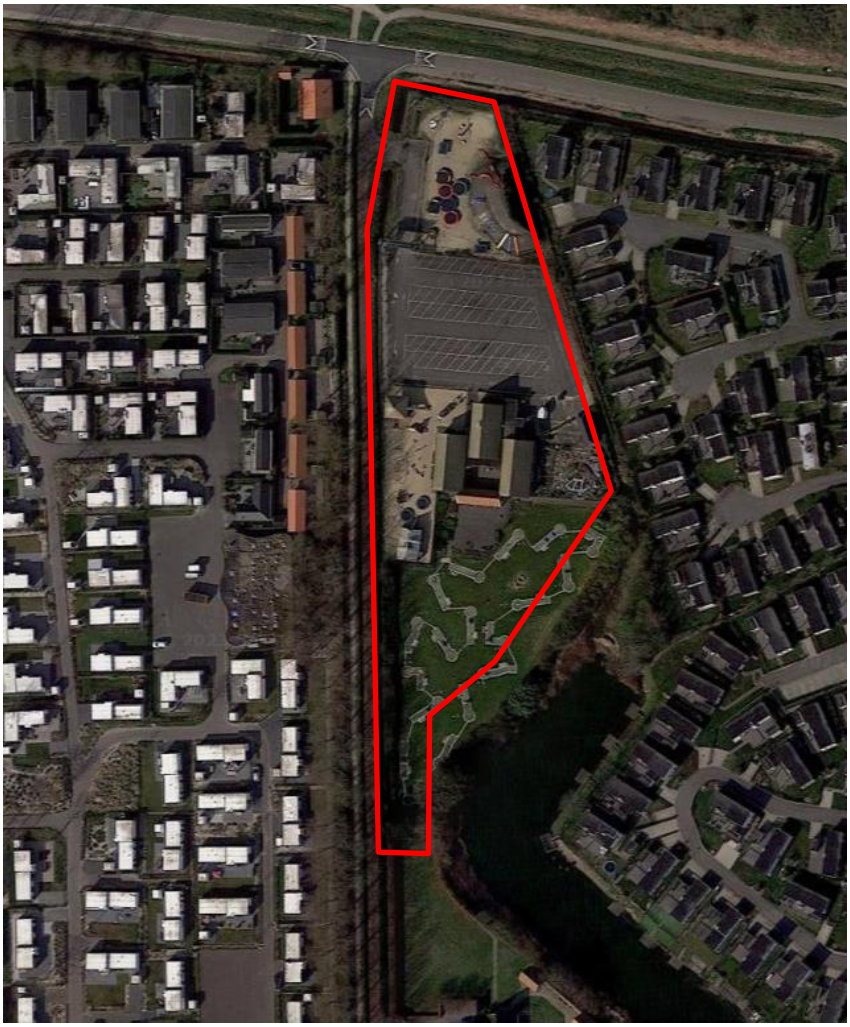
Het eerste hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing en de geldende bestemmingsplannen in het projectgebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 en 5 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten en de watertoets. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het project aan bod.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Naast een restaurant bestaat het terrein uit twee buitenspeeltuinen, één binnenspeeltuin en 18 minigolfbanen. Sinds Covid-19 en de bijbehorende lockdowns zijn de buitenactiviteiten afgenomen tot één buitenspeeltuin en de minigolf. De Afslag is een familiebedrijf. De minigolfbaan van De Afslag is de enige minigolfbaan in de omgeving van Breskens en heeft hierdoor een uniek aanbod van recreatie.

In de directe omgeving zijn voornamelijk recreatiewoningen aanwezig. Direct ten noorden liggen de duinen met achterliggend strand bij de monding van de Westerschelde. Op een loopafstand van circa 1 km is de veerverbinding van Breskens naar Vlissingen.



Figuur 3: Bestaande situatie projectgebied, indicatief weergegeven met rode omlijning (bron: Google Maps)

2.2. Beoogde situatie

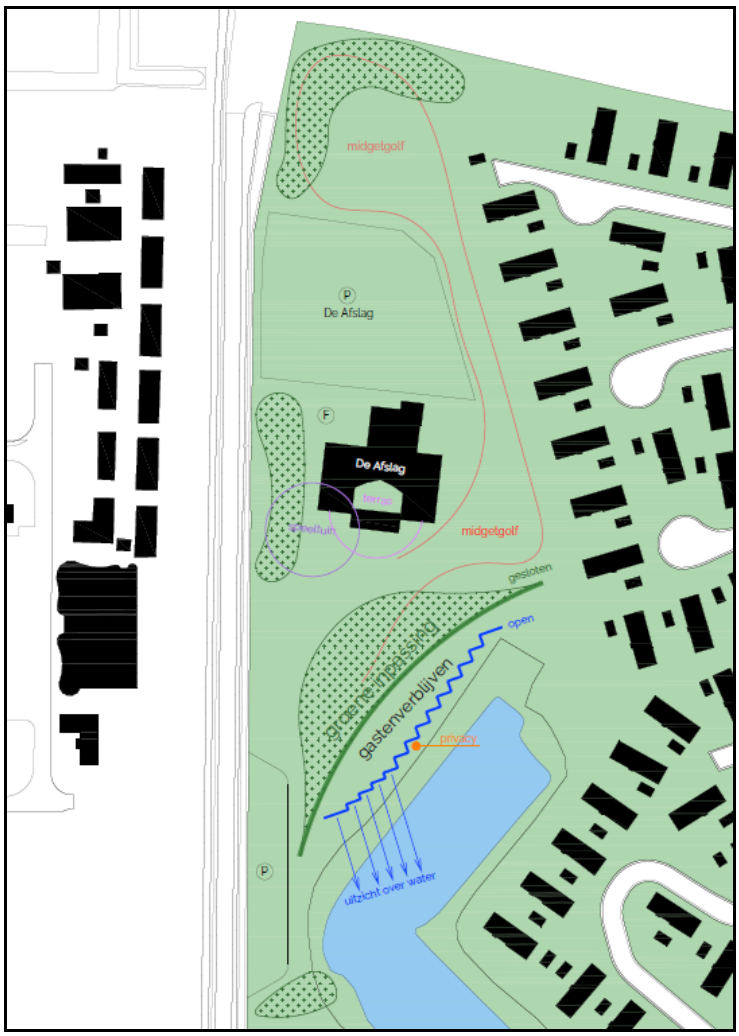
De Afslag is toe aan een vernieuwingsslag. Hoewel de locatie (met name tijdens niet stranddagen) nog steeds veel bezoekers heeft, is het niet meer de grote trekpleister voor gezinnen die het in het verleden heeft gehad. Daarentegen beschouwd de lokale bevolking de Afslag nog wel als zeer waardevol en betreft het één van de weinige voorzieningen in de regio.

Het is noodzakelijk voor de toekomstbestendigheid van De Afslag om de dagrecreatie van een kwaliteitsimpuls te voorzien. Uitgangspunt hierbij is en blijft het familiale karakter, met andere woorden ontspanning van jong tot oud. Naast de dagactiviteiten en het restaurant zijn bijeenkomsten (verjaardagen, jubileums, kinderfeestjes etc.) een belangrijk onderdeel.

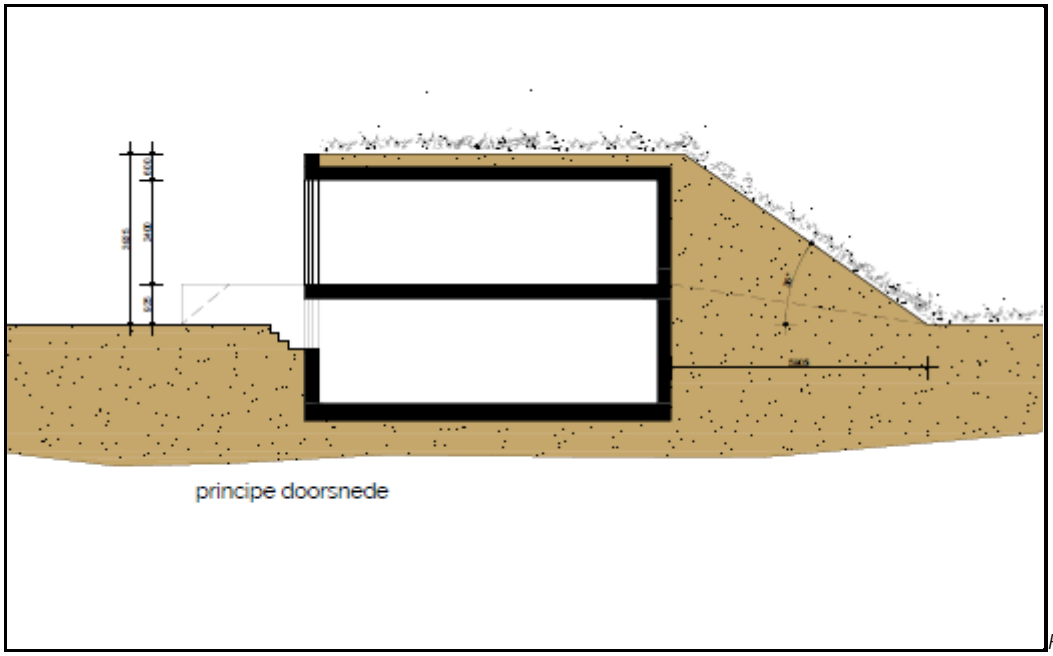
In onderstaande figuur is de beoogde indeling van het terrein weergegeven. Door het terrein opnieuw in te richten ontstaat er meer ruimte voor groen en spelen/recreëren. Integratie in het duinlandschap is een van de uitgangspunten geweest voor het ontwerp en de beoogde bebouwing wordt op deze manier ingepast binnen de huidige kenmerken van het gebied. De minigolfbanen worden dan ook natuurlijker ingepast en ingericht. Met name in de vorm van vergroening van de locatie met streekeigen soorten.

De eerste fase van het project omvat de verplaatsing en vernieuwing van de minigolfbanen (in bruin aangegeven op figuur 4). De 15 nieuwe minigolfbanen liggen rondom het huidige restaurant en worden richting het noorden verplaatst. Nadat de minigolfbanen zijn verplaatst ontstaat er ruimte op het zuidelijke gedeelte van het terrein. Op deze locatie worden 14 recreatieve ‘duinhuisjes’ gerealiseerd.

De dagrecreatieve functie met restaurant blijft het middelpunt van de activiteiten. De verblijfsrecreatie wordt geëxploiteerd en onderhouden vanuit het hoofdgebouw van De Afslag.



Figuur 4: Structuurschets toekomstige situatie



Figuur 5: Doorsnede vakantieverblijf



Figuur 6: Impressie duinhuisjes als onderdeel van het landschap

De gewenste kwaliteitsimpuls en tevens financiële impuls gaat gepaard met het versterken van een extra bedrijfstak binnen de Afslag. Uitgangspunt hierbij is dat de verblijfsrecreatieve functie zowel ruimtelijk als financieel ondergeschikt is aan de dagrecreatieve functie.

Ruimtelijk

Het gehele terrein bij 'de Afslag' omvat een totale oppervlakte van circa 10.000 m^2. De dagrecreatie met midgetgolf en speelterrein krijgt een totale oppervlakte van circa 4.550 m^2. De functie horeca met restaurant omvat een maximaal bebouwd oppervlak van 600 m^2. Aan de zuidzijde van het perceel wordt verblijfsrecreatie gerealiseerd. Deze bestaat uit twee gebouwen en omvat een maximaal bebouwd oppervlak van 540 m^2. Het terrein zal iets worden verdiept en daken worden bedekt met groene duinen.

De ‘duinhuisjes’ zullen geschikt zijn voor zelfstandig gebruik voor maximaal 4 personen. Op de bovenverdieping zijn woonkamer en keuken aanwezig, beneden in het souterrain zijn toilet, douche en slaapkamers aanwezig. De maximale bouwhoogte van de duinhuisjes bedraagt 5 meter.

Geconcludeerd wordt dat ruimtelijk gezien de dagrecreatie en restaurantfunctie de hoofdfunctie betreffen en de oppervlakte en bouwhoogte van de verblijfsrecreatie ondergeschikt is aan die regels die gelden voor horeca en dagrecreatie Daarnaast draagt de inpassing bij aan een duidelijk onderscheid tussen een ondergeschikte rol van de verblijfsrecreatie en een prominente rol voor de horeca en dagrecreatieve functie.

Financieel
In het bedrijfseconomisch plan is nader onderbouwd hoe de huidige situatie en de gewenste investeringen zich verhouden ten opzichte van de verblijfsrecreatie. In het plan wordt het volgende geconcludeerd:

De investering in de verblijfseenheden, als onderdeel van de totale investering, is ondergeschikt aan de exploitatie van De Afslag. Om meerdere redenen is sprake van ondergeschiktheid:

- Het seizoen dat omzet genereert, moet verlengd worden teneinde de benodigde investering in De Afslag zelf te kunnen doen. In het geval er nu geïnvesteerd wordt in De Afslag is dit enkel omzet behoudend en zal dit niet snel leiden tot een vergroting van de omzet, gezien de weersafhankelijkheid.
- De investering in verblijfseenheden brengt deze verlenging. Het doel is: de omzet van De Afslag omhoog te duwen teneinde de investering in dagrecreatie en horeca te kunnen doen.
- Naast provisie, 20% op de jaaromzet van de verhuur, worden er meer feesten en ontbijten aangeboden waardoor de totale omzet stijgt. De omzetstijging is noodzakelijk om kosten en investering te kunnen dragen, maar waarbij uiteindelijk de “omzet verblijfsrecreatie” met 23 % nog steeds ruimschoots ondergeschikt is aan de omzet horeca met dagrecreatie.

3. Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) wordt in de eerste paragrafen beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (WRO).

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Beoordeling

Voorliggend project is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

a) Rijksvaarwegen;
b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
c) Kustfundament;
d) Grote rivieren;
e) Waddenzee en waddengebied;
f) Defensie;
g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
h) Elektriciteitsvoorziening;
i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
j) Natuurnetwerk Nederland;
k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;

l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling
De locatie ligt gedeeltelijk in het Kustfundament. Ontwikkelingen in dit gebied moeten rekening houden met het uitzicht en de vrije horizon vanaf de gemiddelde hoogwaterlijn met de blik op zee. De maximale bouwhoogten van de bebouwing bedragen 10,5 en 11 meter (inclusief dakopstand).

Het projectgebied ligt dichtbij de duinen. Hierdoor is er vanaf het projectgebied geen uitzicht of vrije horizon op de zee. De vrije horizon en het zicht op zee worden door de beoogde ontwikkeling niet belemmerd.

Het project heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het Barro zijn benoemd.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij de laddersystematiek is gewijzigd.

Doelstelling blijft een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden en ondersteuning van gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering. Dat wil zeggen dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren aan de hand van behoefte in de regio, beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting. Deze vraaggerichte programmering heeft als doel de nodige groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en regio's waar sprake is van krimp leefbaar te houden. Ruimte dient zorgvuldig te worden benut en over programmering moet worden voorkomen.

Beoordeling
De ontwikkelingen beslaat het moderniseren en verplaatsen van de huidige activiteiten binnen het projectgebied en het toevoegen van 14 recreatieve nachtverblijven op de locatie. Echter is er geen sprake van een nieuwe (stedelijke)ontwikkeling. Het terrein is in de huidige situatie ingericht voor dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen zoals parkeren. Dit is reeds toegestaan middels het geldende bestemmingsplan. Omdat er geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling is toetsing aan de ladder niet aan de orde.

De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder. Er is sprake van een optimale benutting binnen bestaand stedelijk gebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 11 november 2021 is door de provincie Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin heeft de provincie haar ambities en doelstellingen omschreven binnen vier thema's:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied
3. Een duurzame en innovatieve economie
4. Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland

Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je je veilig voelen. Je leeft gezond: wandelen, fietsen, gezond eten, ontmoeten en ontspannen. De woonomgeving draagt bij aan biodiversiteit en is ingericht op langere droogte en op overtollig regenwater. Voorzieningen zijn klimaatneutraal voor iedereen bereikbaar, ook wanneer je geen auto hebt. Mobiliteit is snel, slim, veilig, schoon en betaalbaar voor zowel reiziger als overheid. De digitale bereikbaarheid is snel en goed. Zeeland beschikt verspreid door de provincie over een aantal onderscheidende kleinschalige top- en kwaliteitsvoorzieningen. De Zeeuwse culturele infrastructuur is robuust en veerkrachtig en biedt de regio een vernieuwend, toegankelijk en compleet cultuuraanbod.

De vrijetijdssector:
Recreatie en toerisme zijn zeer belangrijk voor Zeeland, als pijlers voor de economie, werkgelegenheid en leefbaarheid. Circa 9,2% van de totale werkgelegenheid in Zeeland houdt verband met deze sector. Het aantal overnachtingen is sinds 2012 elk jaar stijgend. Per jaar zijn er rond de 43 miljoen dagbezoeken, ook van eigen inwoners. Deze verblijfs- en dagtoeristen geven in totaal jaarlijks rond de € 1,85 miljard uit. Geld dat niet alleen besteed wordt aan logies en horeca, maar ook binnen sectoren als (detail) handel, vervoer en zakelijke dienstverlening. De vrijetijdssector is daarmee aanjager én stabiele basis voor een goede leefbaarheid en een hoog voorzieningenniveau. Zo heeft Zeeland ten opzichte van andere provincies veel horeca, winkels en supermarkten. Mede hierdoor heeft Zeeland een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De verwachte toename tot 2030 van het aantal bezoekers (zowel verblijfsrecreanten als dagbezoekers) heeft een grote impact op het toerisme aan de Zeeuwse kust, steden en achterland.

Beoordeling
Onderhavige ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsslag en uitbreiding van de dagrecreatieve activiteiten binnen het plangebied. De huidige bebouwingsruimte welke binnen de huidige bestemming, voor wat betreft bouw en gebruik is toegestaan, wordt benut voor de verblijfsrecreatie. Om het restaurant te behouden, voor de dagrecreatie van toegevoegde waarde, dienen de bebouwingsmogelijkheden te worden verruimd. De functie sluit aan bij de omgeving welke voornamelijk bestaat uit vakantieparken. Het toevoegen van recreatieve nachtverblijven sluit aan bij de aanwezige vraag en sluit daarmee dan ook aan bij de uitgangspunten van de Zeeuwse Omgevingsvisie. Door te voorzien in parkeren op het eigen terrein en de aansluiting op de huidig aanwezige recreatieve functies is sprake van optimaal ruimtegebruik en intensivering van reeds bebouwd gebied. Er is geen sprake van strijdigheid met de Zeeuwse Omgevingsvisie.

1.1.1 Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018

Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland. Voor onderhavige ontwikkeling zijn onderstaande artikelen van toepassing.

Artikel 2.11 Verblijfsrecreatie buiten de kustzone

In het eerste lid is geregeld dat nieuwvestiging en uitbreiding van verblijfsrecreatie (zoals recreatieve nachtverblijven) mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied. De toelichting moet ingaan op de in bijlage D onder 3 opgenomen uitgangspunten.



Figuur 7: Ligging projectgebied Kustvisie Omgevingsverordening

Toetsing 2.11

De ontwikkeling ligt in Breskens, tussen twee vakantieparken in. Er is hierdoor sprake van bestaand stedelijk gebied. Hierdoor dient de ontwikkeling te worden getoetst aan de voorwaarden 3 uit bijlage D. Het uitgangspunt hiervan is dat de uitbreiding moet voldoen aan de voorwaarden B t/m D.

Voorwaarde B: Economische haalbaarheid:
Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

De ontwikkeling is economisch uitvoerbaar door de vraag naar (recreatieve)nachtverblijven binnen de badplaats Breskens. Deze economische onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro wordt met de initiatiefnemer afgesloten middels een anterieure overeenkomst. De kosten zijn hierdoor voor de initiatiefnemer. Zie ook paragraaf 9.2.

Voorwaarde 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.

De ontwikkeling heeft een hoogwaardige uitstraling. De ontwikkeling voorziet in kwaliteitsslag van de dagrecreatieve activiteiten in combinatie met ondergeschikterecreatieve nachtverblijven. Het kleinschalige karakter in het duingebied is een aantrekkelijk concept. Hiernaast is de aansluiting op de activiteiten op het eigen terrein, zoals de minigolfbaan en het restaurant ideaal. Het karakter van de recreatieve nachtverblijven sluit aan bij de omgeving.

Voor de bouw worden zo veel als mogelijk duurzame materialen gebruikt.

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

De realisatie van (recreatieve)nachtverblijven en de kwaliteitsslag van de dagrecreatieve activiteiten komt de algehele ontwikkeling van het gebied Breskens ten goede. Extra aanbod van (recreatieve)nachtverblijven leidt tot meer werkgelegenheid in de vorm van bouw en de vraag naar toeristische lokale voorzieningen.

Artikel 2.13 Centraal bedrijfsmatige exploitatie en verbod permanent wonen (lid 3)
Het bepaalde in het eerste en tweede lid omtrent het stellen van regels waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie is niet van toepassing wanneer in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage E bedoelde voorwaarden.

Toetsing 2.13
Uitgangspunt van het provinciaal beleid is centrale bedrijfsmatige exploitatie en een verbod op permanent wonen. De recreatieve nachtverblijven worden verhuurd vanuit de bestaande recreatieve functies op het terrein en worden dus centraal bedrijfsmatig geëxploiteerd.

De provincie Zeeland ziet toe op de handhaving en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een ontwikkeling als beoogd is door de beperkte omvang minder van toepassing in het licht van de provinciale zorg voor de ruimtelijke kwaliteit. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

3.2.2. Zeeuwse Kustvisie

De Zeeuwse kust herbergt enorme kwaliteiten en een grote diversiteit aan functies. Deze diversiteit maakt mede dat er discussie is over de gewenste ontwikkeling van de Zeeuwse kust. Vanuit de samenleving is de zorg over het beschermen van de natuur- en landschapskwaliteiten uitgesproken. Hiernaast speelt de opgave om de vitaliteit van de verblijfsrecreatie te waarborgen en de waterveiligheid te garanderen. De Zeeuwse Kustvisie geeft invulling aan deze opgave.

Tussen de natuurgebieden, badplaatsen en het open agrarische landschap liggen veel recreatiebedrijven. Deze bedrijven vormen samen met de badplaatsen het hart van de economische motor aan de Zeeuwse Kwaliteitskust. Zij maken deel uit van het samengesteld product van de Zeeuwse kust: omgeving, organisatie en accommodatie. De kust heeft potentie om zich te ontwikkelen tot de kwaliteitskust van de toekomst en biedt een pakket aan mogelijkheden voor verschillende vormen van kustrecreatie en bijbehorende accommodaties; van strandplezier tot natuurrecreatie en cultuurtoerisme. De verblijfsrecreatieve sector richt zich daarom op onderscheidende kwaliteit, differentiatie en versterking van de identiteit van Zeeland. De accommodaties zijn (meer) geïntegreerd met het (deels te creëren) kustlandschap, natuur en met de cultuur en economie van de Zeeuwse badplaatsen. De verblijfsrecreatieve gebieden bieden zowel accommodaties als dagrecreatieve mogelijkheden. Om de potentie van de Zeeuwse kust verder te benutten, wordt ingezet op het stimuleren van herstructurering, kwaliteitsverbetering en differentiatie in de recreatiesector.

De bestaande verblijfsrecreatieve bedrijven zijn een belangrijke economische motor van de Zeeuwse kust. Om de potentie van de Zeeuwse kust te benutten, geldt het volgende uitgangspunt:

- Ontwikkelingen voldoen aan het Ontwikkelkader.

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;
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.

Beoordeling

Ontwikkelingen in het verblijfsrecreatiegebied zijn toegestaan als ze voldoen aan het Ontwikkelkader. Aan onderdelen B t/m D is in voorgaande paragraaf getoetst. Op de locatie is sprake van

kwaliteitsverbetering. Er vindt een kwaliteitsslag plaats van de huidige activiteiten en planologische bestaande mogelijkheden waaronder minigolf, restaurant, buitenspeeltuin en recreatief nachtverblijf. De ondergeschikte verblijfsrecreatie dient nadrukkelijk ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie zijnde dagrecreatie en horeca. De verblijfsrecreatie wordt in het duinlandschap ingepast en het gehele terrein wordt vergroend. De extra functie op het terrein is zowel ruimtelijk als financieel van ondergeschikt belang, de kwaliteitsslag van de dagrecreatie wordt hierdoor haalbaar en de exploitatie van de vakantieeenheden is gekoppeld aan de exploitatie van de dagrecreatie. Overnachtingen zijn op basis van de geldende bestemming toegestaan echter deze mogen niet op zichzelf staan. Het gaat hier dan ook niet om nieuwe planologische mogelijkheden die zelfstandige nieuwvestiging toelaten, maar een uitbreiding van de bestaande mogelijkheden. Daarnaast blijft de verblijfsrecreatie altijd ondergeschikt aan de dagrecreatieve functies. De economische uitvoerbaarheid van de beoogde vernieuwingen in de dagrecreatieve functies is echter wel afhankelijk van het in gebruik nemen van de verblijfsrecreatie. Derhalve wordt voldaan aan het ontwikkelkader en hiermee de Zeeuwse Kustvisie.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Krachtig verbonden – Visiedocument 2021 - 2025

Vanaf 24 september 2020 heeft het Visiedocument 'Krachtig Verbonden' zes weken ter inzage gelegen. Dit document bevat de huidige integrale ruimtelijke visie van de gemeente. Onderhavige ontwikkeling wordt getoetst aan de waarden en doelstellingen welke hierin worden geschetst.

In het visiedocument worden de ontwikkelingen geschetst waarmee de gemeente te maken heeft, geclusterd binnen de thema's: ruimte en beheer, economie, sociaal domein, en verevening. Onderhavige ontwikkeling valt binnen de thema's 'ruimte en beheer' onder de noemer 'volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing'.

Hierbinnen signaleert de gemeente onderstaande trends:

- Elk van de kernen in onze gemeente is anders. In met name de kleinere kernen dreigen de voorzieningen, en daardoor de leefbaarheid onder druk te komen staan. Denk aan voorzieningen zoals sportaccommodaties, basisscholen, culturele voorzieningen, winkels en zorg. Ook in grotere kernen kunnen specifieke omstandigheden van invloed zijn op de leefbaarheid. Een voorbeeld is kooptoerisme: in een andere plaats dingen kopen, meestal omdat ze daar goedkoper zijn.
- Voorzieningen komen onder druk te staan doordat een deel is verouderd en het gebruikerspotentieel daalt. Schaalvergroting en/of clustering van die voorzieningen lijkt noodzakelijk.
- Onderzoek leert dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen als er voorzieningen in de directe nabijheid zijn, zoals (thuis)zorg, een supermarkt, de huisarts, een apotheek, dagbesteding en goed openbaar vervoer.

De gemeente richt zich op een evenwicht in vraag en aanbod van voorzieningen waarbij functioneel, doelmatig, toegankelijk en betaalbaar de kaders zijn. De wens is om één ontmoetingsplek per kern en in de vijf grootste kernen een clustering van maatschappelijke voorzieningen in een multifunctioneel centrum. Voorzieningen dienen daarbij voor eenieder bereikbaar te zijn.

Verblijfsrecreatie

Ondanks de kwaliteitsslagen die er afgelopen jaren zijn gemaakt, blijft er sprake van een toename aan verblijfsaccommodaties (kwantiteit), terwijl de kwaliteit van de verblijfsaccommodaties in een aantal gevallen te wensen over laat (recreatieparadox).

De gemeente wil onder andere:

- Een kwalitatief hoogwaardig, duurzaam en divers verblijfsproduct, waarbij ingespeeld wordt op de trends en ontwikkelingen bij de gast.
- Een aanbod van recreatieve overnachtingsmogelijkheden dat aansluit bij de vraag; kwaliteit is hierbij leidend in plaats van kwantiteit.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De lokale bevolking beschouwd de Afslag nog als zeer waardevol en het betreft één van de weinige voorzieningen in de regio. Voor de toekomstbestendigheid is het dan ook noodzakelijk om de dagrecreatieve voorzieningen van De Afslag van een kwaliteitsimpuls te voorzien. De functie sluit aan bij de duinrijke omgeving. Er wordt geïnvesteerd in de dagrecreatie en horeca, waarbij de uitbreidignsmogelijkheden voor horeca van belang zijn voor de dagrecreatie. De ruimtelijk en financieel ondergeschikte functie van verblijfsrecreatie zorgt voor behoud en verbetering van dit aanbod. De ontwikkeling sluit aan bij het visiedocument van de gemeente Sluis.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1. Natuur

De Wet natuurbescherming is van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

4.1.1. Gebiedsbescherming

In verband met de Wet natuurbescherming dient de stikstofdepositie vanwege de activiteiten van de bouw- en gebruiksfase van deze ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden gemaakt. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Westerschelde & Saeftinghe' bevindt zich op circa 250 meter ten noorden van het projectgebied.



Figuur 8: Locatie projectgebied (indicatief met rode stip weergegeven) ten opzichte van het Natura 2000-gebied (bron: AERIUS-calculator)

Met het programma AERIUS Calculator (versie 2023.0.1) zijn berekeningen uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de vergunningaanvraag. Daaruit blijkt dat de gebruiks- en realisatiefase van de ontwikkeling geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op kwetsbare Natura 2000-gebieden oplevert.

4.1.2. Soortbescherming

Beoogde ontwikkeling voorziet in een herinrichting van een recreatieterrein waar al reeds sprake is van midgetgolf, speeltuin en restaurant. Aan het naastgelegen oppervlaktewater vinden geen werkzaamheden plaats. Het terrein wordt regelmatig bezocht door bezoekers en ook intensief onderhouden door personeel. Het terrein is grotendeels verhard en de grasmat ten hoogte van de midgetgolf wordt regelmatig gemaaid.
Het terrein is dan ook geen geschikt gebied voor beschermde flora en fauna.

4.2. Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

Beoordeling
De Cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland is geraadpleegd, zie figuur7. Ter plaatse van het projectgebied geen sprake van cultuurhistorische elementen (molenbiotopen, historische stedenbouw, historische landschappen). In de directe omgeving is sprake van een Monumenten Inventarisatie Project (MIP), namelijk een bunker onderdeel van een groep van 3. De ontwikkeling bevindt zich op ruime afstand van de bunker en is dan ook niet van invloed. Vanuit cultuurhistorie zijn er geen aspecten die zich verzetten tegen totstandkoming van de beoogde ontwikkeling.



Figuur 9: Uitsnede provinciale kaart Cultuurhistorie Zeeland (bron: Provincie Zeeland).

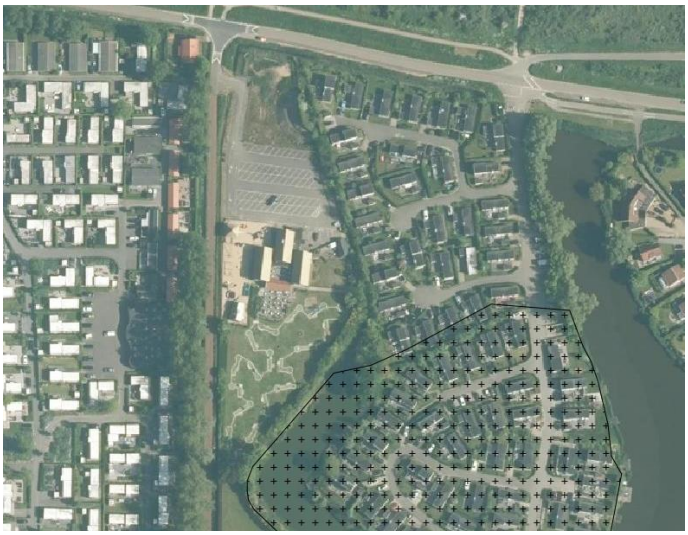
4.3. Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Uitgangspunt is dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie (vastgesteld op 31 januari 2019).

Beoordeling

Ter plaatse van de locatie is geen dubbelbestemming opgenomen. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk en het aspect vormt geen belemmering voor onderhavig project.



Figuur 10: Uitsnede 'Sluis, Parapluplan archeologie' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

4.4. Mobiliteit en parkeren

4.4.1. Parkeren

Op basis van het Beleid Parkeernormen van de gemeente Sluis bedraagt de parkeerbehoefte van een vakantiewoning van 0-4 pp een parkeernorm van 1 pp per eenheid. Er zijn dus 14 parkeerplaatsen nodig. In het zuiden van het projectgebied worden 14 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor voor de nieuwe functie voldoende parkeergelegenheid voor handen is.

Het huidige parkeerterrein in het noorden van het projectgebied wijzigt niet, enkel de uitrit van dit parkeerterrein wordt verplaatst. Het aantal parkeerplaatsen blijft gelijk en de huidige functie wijzigt niet. Uit ervaring uit de praktijk blijkt dat dit terrein in de huidige situatie meer dan genoeg parkeerruimte biedt. In de huidige situatie komen veel bezoekers te voet of met de fiets. Voor fietsers wordt een nieuwe, meer prominente parkeergelegenheid gerealiseerd.

4.4.2. Verkeer

Voor het aantal verkeersbewegingen wordt uitgegaan van de CROW 2018 waarbij in casu een vakantiehuis overeenkomstig is aan Huur, appartement, duur, categorie Rest bebouwde kom Niet stedelijk. Dit type heeft een verkeersgeneratie van gemiddeld 6 verkeersbewegingen. In een worst-case scenario is dit een toename van 14x6=84 verkeersbewegingen per etmaal. In praktijk zal de verkeersgeneratie anders zijn. Bezoekers van het vakantiehuis zijn vaak ook bezoeker van de dagrecreatie, recreëren veel op de locatie en het naastgelegen strand waardoor 4 keer op en neer rijden per dag niet standaard zal zijn. Voor de 14 huisjes geldt derhalve een verkeergeneratie van 84 mvt/etmaal. De ontsluitende wegen bieden voldoende capaciteit om deze verkeersgeneratie op te vangen.

4.5. Bodem

Verontreiniging in de bodem vormt een aspect dat moet worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit om zeker te stellen dat eventuele verontreinigingen in de bodem zich gelet op de geldende regelgeving en het staande beleid zich niet verzetten tegen het door onderhavig ruimtelijke onderbouwing beoogde gebruik.

Beoordeling

Uit de kwaliteitskaart bovengrond (zie figuur 9) uit de nota bodembeheer van de gemeente Sluis komt naar voren dat ter plaatse van het projectgebied de kwaliteit 'Achtergrondwaarde' geldt. De locatie is niet als verdacht aan te merken. In de huidige situatie wordt de locatie gebruikt voor recreatieve doeleinden. Ook gezien het huidige gebruik vormt de bodemkwaliteit geen belemmering. Wanneer grond vrijkomt bij de bouw wordt deze naar buiten de inrichting afgevoerd, en dient deze te worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 11: Uitsnede bodemkwaliteitskaart gemeente Sluis (bron: Nota bodembeheer Zeeuws-Vlaanderen)

4.6. Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai en industrielawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder.

Beoordeling

De omliggende wegen zijn erfontsluitingswegen met een lage verkeersbelasting. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een aanvaardbaar akoestische kwaliteit worden bereikt. De toekomstige (recreatie)woningen liggen op dezelfde afstand dan de al aanwezige vakantiewoningen aan de andere kant van de Kieweg.

Hiernaast zijn de omliggende wegen bedekt met asfalt. De geluidbelasting op de gevels is zodoende minimaal. De gevels en bijbehorende wering voldoen aan het Bouwbesluit. Hiermee wordt ook een aanvaardbaar akoestisch binnenniveau bereikt. De beoogde ontwikkeling zelf zal niet leiden tot relevante geluiduitstraling naar de omgeving.

Derhalve vormt het aspect geluid geen belemmering.

4.7. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht of een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit) van toepassing is (hierna ook: NIBM). De grens op grond van dit besluit is immers meer dan 1.500 woningen. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen is vastgelegd in welke situaties sprake is van een ontwikkeling van zodanig geringe omvang dat kan worden aangenomen dat geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

In de context van een goede ruimtelijke ordening dient los daarvan te worden nagegaan of een ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Uit de NIBM-tool blijkt dat pas vanaf 1.370 motorvoertuigen per dag extra, in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de NLS-monitoringsviewer blijkt dat ter plaatse van het projectgebied de grenswaarden niet worden overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de totstandkoming van het project.

4.8. Externe veiligheid

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze

risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is.

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute of industriële risicobron waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Beoordeling
In de nabije omgeving van het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Rondom het projectgebied vindt tevens geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor of door buisleidingen. Ten noorden van de ontwikkeling vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Westerschelde. De transportroute op de Westerschelde ligt op circa 2,5 kilometer van het projectgebied. De ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van deze transportroute. De transportroute ligt op meer dan 500 meter afstand en daarmee heeft de relatief kleinschalige ontwikkeling geen significant negatief effect op de hoogte van het GR. Uit het Basisnet Water blijkt dat het GR in de huidige situatie niet zorgt voor een overschrijding van de oriëntatiewaarde, de realisatie van de ontwikkeling zorgt eveneens niet voor een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Conform het BEVT geldt dat bij een afstand van meer dan 200 m geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Een verantwoording van het GR is dan niet noodzakelijk.

Uit risicoberekeningen van Rijkswaterstaat (2008) blijkt dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} niet tot de oever reikt. Ook heeft TNO een analyse uitgevoerd met betrekking tot het groepsrisico (2007), waaruit blijkt dat het invloedsgebied zich uitstrekt tot over de oevers. Het beperkte aantal te bouwen recreatiewoningen is derhalve niet maatgevend.

Omdat de locatie wel in het invloedsgebied ligt is hieronder een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

Beknopte verantwoording groepsrisico
Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid
Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te

voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen (Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR, 2019). Het projectgebied wordt ontsloten via de Nieuwesluisweg op de N676. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Zeeuws-Vlaanderen. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid
In de toekomstige situatie zijn, naast de reeds aanwezige activiteiten, 14 recreatiewoningen in het projectgebied. Eventueel aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. Bij deze groepen wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de verzorgers/ouders de kinderen en ouderen zullen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over het water geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen.

Ook is goede voorlichting en instructie van aanwezige personen van belang, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne 'Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand'.

Conclusie
Het projectgebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de Westerschelde. Gezien de beperkte persoonstoename en de afstand tot de risicobron kan een relevante toename van het groepsrisico worden uitgesloten. Uit de beknopte verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het projectgebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle bronnen aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9. Milieuzonering

Voor de inpassing van hindergevoelige functies zoals woningen nabij potentieel hinderlijke functies kan gebruik worden gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (16 april 2009). In deze VNG brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid ingedeeld in (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt aangegeven met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De normafstanden uit de VNG brochure zijn gebaseerd op de afstand van bedrijvigheid (terreingrens) tot een rustige woonwijk (gevel van een woning). In geval sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kan op grond van de VNG richtlijnen een kortere afstand worden aangehouden voor de aspecten geur en geluid. Onder 'gemengd gebied' wordt gebied verstaan, waar naast woningen ook winkels, horeca- en bedrijven aanwezig zijn (of zullen worden toegelaten). Gebieden die direct langs

hoofdinfrastructuur liggen, worden ook tot dit omgevingstype gerekend vanwege de verhoogde geluidbelasting.

Tot slot hanteert de VNG een afzonderlijke categorisering voor functiemenging. Een benadering op grond van deze categorisering kan worden gehanteerd in stads- en dorpscentra waar veel verschillende functies op korte afstand van elkaar aanwezig zijn, soms zelfs in hetzelfde gebouw.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van deze afstanden in relatie tot de categorisering.

Tabel 1: Milieucategorieën bedrijven en normafstanden

Milieucategorie	Normafstand rustige woonwijk	Normafstand gemengd gebied *(alleen voor de aspecten geur en geluid)*
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Beoordeling

De toekomstige functie wordt beschouwd als een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het projectgebied zijn vakantieparken en restaurants aanwezig. Vakantieparken vallen volgens de VNG-richtlijn onder milieucategorie 3.1, hierbij hoort een richtafstand van 50 meter in een rustige woonwijk. In de huidige situatie is op het perceel al dagrecreatie en een restaurant toegestaan, welke ook feitelijk aanwezig zijn. Hier moet de omgeving al rekening mee houden. Voor de woning ten zuiden van het projectgebied geldt dat andere vakantieparken in de huidige situatie al op kortere afstand zijn gelegen. De parkeerplaats aan de zuidzijde van het plangebied omvat 14 parkeerplaatsen, deze zijn alle 14 ten behoeve van de vakantiewoningen. Vanwege de kleinschaligheid van de parkeerplaats vormt dit geen belemmering voor de omliggende functies. De beoogde ontwikkeling vormt dan ook geen extra belemmering.

5. Waterparagraaf

5.1. Waterschapsprogramma Scheldestromen

Het waterschapsprogramma 2022-2027 van het Waterschap Scheldestromen geeft de bestuurlijke kaders en ambities aan die de komende vier jaar leidend zijn voor de uitvoering van de taken van het waterschap. In de strategienota wordt het waterschapsprogramma op hoofdlijnen uitgewerkt in een strategie om de ambities te bereiken. Het waterschap heeft per thema haar ambities geformuleerd.

Beoordeling

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water is hieronder een watertoets opgesteld.

5.2. Watertoets

Voor ruimtelijke ontwikkelingen dient een watertoets ingevuld te worden om aan te tonen dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de gestelde eisen aan het thema water.

<table>
<tr><th>Thema en water(beheer)doelstelling</th><th>Uitwerking</th></tr>
<tr><td>Veiligheid waterkeringen
Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</td><td>Ten noorden van het projectgebied is een primaire waterkering aanwezig. De locatie van de 'duinhuisjes' en de bijbehorende grondwerkzaamheden ligt buiten de beschermingszone van deze primaire waterkering. Het project heeft derhalve geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</td></tr>
<tr><td>Voorkomen overlast door oppervlaktewater
Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.
Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</td><td>
<table>
<tr><th></th><th>Huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr>
<tr><td>dakoppervlak</td><td>554</td><td>884 m²</td><td>1</td></tr>
<tr><td>dichte bodemverharding</td><td>1939 m²</td><td>1595 m²</td><td>2</td></tr>
<tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>425</td><td>3</td></tr>
<tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr>
</table>
Er komt 540 m^2 aan dakoppervlak bij van de duinhuisjes, maar deze worden bedekt met grond waardoor water natuurlijk infiltreert. Tevens gaat ook minimaal 340 m^2 asfalt weg. De nieuwe parkeerplaatsen van 425 m^2 worden waterdoorlatend aangelegd. Geconcludeerd</td></tr>
</table>

	kan worden dat sprake is van een afname van verhard oppervlak.
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	*Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt door infiltratie toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het projectgebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.*
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	*Er wordt geen grondwater onttrokken. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Situatie blijft ongewijzigd.*
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwater-kwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	*Situatie blijft ongewijzigd.*
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewater-kwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	*Situatie blijft ongewijzigd.*
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	*De ontwikkeling is zeer gering en heeft geen gevolgen voor de volksgezondheid.*
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	*Het projectgebied betreft geen zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.*
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	*In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.*
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	*Ter plaatse van het projectgebied is geen oppervlakte aanwezig. Langs de Kieweg en ten noorden en zuiden van het projectgebied zijn secundaire watergangen aanwezig. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op deze watergangen.*
Andere belangen waterbeheer	Uitwerking

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.*
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: *Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?* * na realisatie: verkeersaantrekkende werking *Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?* * na realisatie: bereikbaarheid *Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.* *Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?* * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen *Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).*	*De Nieuwesluisweg is in beheer bij het waterschap Scheldestromen. De ontwikkeling zorgt voor een toename aan verkeer in de gebruiksfase. Echter zal dit verkeer opgaan in het huidige verkeersbeeld van de weg, welke voldoende restcapaciteit heeft om de geringe verkeerstoename op te vangen. Ook het bouwverkeer zal van deze route gebruik maken.* *Parkeren wordt binnen het projectgebied opgevangen.*

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en er kort gezegd- ook voor wat betreft fasering of andere bijzondere omstandigheden geen exploitatieplan nodig is. Er is sprake van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hiernaast is geen sprake van fasering.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor planschade.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro wordt met de initiatiefnemer afgesloten middels een anterieure overeenkomst.

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag is de legesverordening van toepassing.

6.2. Maatschappelijke haalbaarheid

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de wettelijke overlegpartners. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) wordt het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Na deze periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ontvangen waardoor de aanvraag ongewijzigd wordt vastgesteld. Na vaststelling wordt de aanvraag opnieuw gedurende 6 weken ter visie gelegd.

In het kader van de te volgen procedure zal het ontwerpbesluit ter visie worden gelegd. Hierbij wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het project.

7. Bijlagen

Bijlage 1 - Stikstofdepositieonderzoek