Aan Roompot Projects B.V.
t.a.v. de heer H. Polderman

Schuverweg 2

4462 HK Goes

ons kenmerk	:	22.-ED-U2021-
uw brief d.d.	:	24 juni 2022 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk	:	
behandeld door	:	L. de Rooij
doorkiesnummer	:	0117-457000
onderwerp	:	Omgevingsvergunning
bijlage(n)	:	Diversen

Oostburg,
Verzending

Geachte heer Polderman,

Op 24 juni 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de volgende activiteiten:

- *Activiteit Bouw* — *bouwen van een facilitair gebouw en 7 recreatieve nachtverblijven*
- *Activiteit afwijking bestemmingsplan* — *bouwen op bestemming 'Detailhandel*

De aanvraag gaat over Langeweg 108 te Breskens. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-2022200. In deze brief informeren wij u over de beslissing die wij op deze aanvraag hebben genomen.

Verlenen omgevingsvergunning
Wij hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besloten de omgevingsvergunning te verlenen.
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit bouwen getoetst aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en tevens aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit afwijking bestemmingsplan getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en tevens aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Zienswijzen
Wij hebben de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 6 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode is één zienswijzen ingekomen. In de als bijlage bij deze omgevingsvergunning behorende 'Notitie zienswijze' wordt de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en van overwegingen en een conclusie voorzien. De ingediende zienswijze heeft geleid tot enkele toevoegingen aan de bij deze omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing.
Voorschriften

Aan de vergunning verbinden wij voorschriften. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet deze voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van deze vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Bijgevoegde documenten
De volgende documenten zenden wij mee met het besluit en hebben wij als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Overwegingen;
- voorschriften;
- aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 24 juni 2022;
- advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 13 juli 2022;
- tekening 2019010/VO-05 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 november 2022;
- tekening 00 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juli 2022;
- tekening 000 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 november 2022;
- tekening 0000 met stempeldatum ontvangst d.d. 24 juni 2022;
- boekwerk Villa Water met stempeldatum ontvangst d.d. 3 maart 2023;
- boekwerk Villa Luxe met stempeldatum ontvangst d.d. 3 maart 2023;
- boekwerk Villa Welness met stempeldatum ontvangst d.d. 3 maart 2023;
- detailopname type 421B met stempeldatum ontvangst d.d. 24 juni 2022;
- detailopname type 423A d.d. 17 mei 2022;
- detailopname type 423B met stempeldatum ontvangst d.d. 24 juni 2022;
- detailopname type 423C met stempeldatum ontvangst d.d. 24 juni 2022;
- detailopname type 425 met stempeldatum ontvangst d.d. 24 juni 2022;
- detailopname type 427 met stempeldatum ontvangst d.d. 24 juni 2022;
- detailopname type 429 met stempeldatum ontvangst d.d. 24 juni 2022;
- Beng met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2022;
- keuring BRL 9500-U ontwerp met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2022;
- tekening Beng d.d. met stempeldatum ontvangst 26 juli 2022;
- tekening Beng d.d. 26 juli 2022;
- bijlage behorende bij aanvraag bouwvergunning met stempeldatum ontvangst 24 juni 2022;
- tekening B01 met stempeldatum ontvangst 28 juli 2022;
- tekening B02 met stempeldatum ontvangst 28 juli 2022;
- tekening B03 met stempeldatum ontvangst 28 juli 2022;
- tekening F01 met stempeldatum ontvangst 28 juli 2022;
- tekening S01 met stempeldatum ontvangst 28 juli 2022;
- tekening S02 met stempeldatum ontvangst 28 juli 2022;
- tekening F421B met stempeldatum ontvangst 24 juni 2022;
- tekening F423A met stempeldatum ontvangst 24 juni 2022;
- tekening F423B met stempeldatum ontvangst 24 juni 2022;
- tekening F423C met stempeldatum ontvangst 24 juni 2022;
- tekening F425 met stempeldatum ontvangst 24 juni 2022;
- tekening F427 met stempeldatum ontvangst 24 juni 2022;
- tekening F429 met stempeldatum ontvangst 24 juni 2022;
- tekening DO20d met stempeldatum ontvangst 24 juni 2022;
- kleur- en materiaalstaat met stempeldatum ontvangst 24 juni 2022;
- ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst 27 juli 2023;
- verkennend bodemonderzoek met stempeldatum ontvangst 24 juni 2022;
- bodembelastingkaart d.d. 5 juni 2020;
- notitie beantwoording zienswijze’.

Beroepsclausule
De beschikking treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Tegen dit besluit kan met ingang van **PM** binnen zes weken (dus tot en met **PM**) bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag, een beroepschrift ingediend worden door:
- belanghebbenden;
- niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend;
- een ieder, mits het beroep zich richt tegen onderdelen die bij de verlening van de vergunning zijn gewijzigd.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en dient ten minste te bevatten: de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden waarop het beroep rust. Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden.

Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een voorlopige voorziening worden verzocht bij de voorzieningenrechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak. Een voorlopige voorziening kan door de voorzieningenrechter worden getroffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Er wordt een griffierecht geheven.

Voor meer informatie over de rechtsmiddelen verwijzen wij u naar de brochure “Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid”. Deze brochure kunt u opvragen bij het Klanten Contact Centrum of downloaden van de gemeentelijke webpagina.

Betaling leges
Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd ter hoogte van € **20.394,75**. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota vermelden wij op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie
Wij publiceren het besluit in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad en op de gemeentelijke webpagina. Tevens is het plan digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl met planidentificatie: NL.IMRO.1714.oglangewegbres-ON01

Nadere informatie
Informatie over het besluit kunt u verkrijgen bij de afdeling Externe Dienstverlening, cluster Vergunningen.

Heien

- Trilling-, en geluidsoverlast: U gaat bouwen in de directe omgeving van bestaande woningen. Daarom wijzen wij u op de regelgeving over trilling-, en geluidsoverlast bij heien (artikel 8.3 en 8.4 van het Bouwbesluit). In onderstaande tabel en verwante artikelen staan de grenswaarden voor geluidsproductie en regels m.b.t. trillingen door bouw-en sloopwerkzaamheden. Deze grenswaarden mogen niet worden overschreden. U dient de productiewaarde van geluid en trilling te vermelden in een bouwveiligheidsplan. Wij adviseren u dringend hiermee rekening te houden bij de keuze van het heisysteem. Doet u dat niet dan loopt u het risico dat de bouw wordt stilgelegd als niet aan de grenswaarden wordt voldaan. Treedt met ons in overleg bij twijfel.

- *Bouwbesluit artikel 8.3*

  Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen en zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

- Tabel 8.3

• dagwaarde	• ≤ 60 dB(A)	• > 60 dB(A)	• > 65 dB(A)	• > 70 dB(A)	• > 75 – ≤ 80 dB(A)
• maximale blootstellingsduur	• onbeperkt	• 50 dagen	• 30 dagen	• 15 dagen	• 5 dagen

- *Bouwbesluit Artikel 8.4.*

  Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel d, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

Niet gesprongen explosieven
Binnen onze gemeente is in de Tweede Wereldoorlog stevig gevochten. Dit betekent dat er in de ondergrond (0 tot circa 10 m diep) niet gesprongen explosieven (NGE) kunnen voorkomen. Bij voorgenomen bouwactiviteiten, waarin niet geroerde grond nu wel wordt geroerd, verdient het aanbeveling vooraf een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid van NGE. Dergelijke onderzoeken moeten op uw kosten worden uitgevoerd door een bedrijf dat daartoe is gecertificeerd. Bij aantreffen van NGE moeten deze ook op uw kosten en door een gecertificeerd bedrijf worden geruimd.
U bent niet verplicht een dergelijk onderzoek uit te laten voeren. Echter, vanuit de Arbo-wetgeving is een opdrachtgever/werkgever verplicht het personeel dat voor hem werkt op een veilige manier zijn/ haar werk te kunnen laten doen. Er zijn binnen onze gemeente bepaalde gebieden aangewezen waarin ten zeerste aanbevolen wordt om een onderzoek te doen naar de risico's van NGE. U kunt telefonisch informatie aanvragen over de ligging van deze gebieden. Belt u daarvoor naar de gemeente 140117 en vraagt u naar de adviseur openbare orde en veiligheid. Deze kan u meer informatie verschaffen.
Indien u besluit om geen onderzoek naar de aanwezigheid van NGE te doen, houdt u er dan rekening mee dat de risico's die de aanwezigheid van NGE met zich brengen, dan voor u en uw eigen rekening zijn. Te denken valt hierbij aan explosiegevaar bij graaf- of heiwerkzaamheden, de schade die ontstaat door het ongewenst exploderen van de NGE en het stilleggen van de werkzaamheden door de arbeidsinspectie etc.

Archeologisch onderzoek
Als op de locatie geen archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd, is het niet bekend of zich in de bodem archeologische resten bevinden, zoals oud muurwerk, grondsporen, houten constructies, beerputten en vondsten van aardewerk, metaal en organische materialen. Indien tijdens het werk archeologische resten worden aangetroffen dient dit, *volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet*, direct te worden gemeld aan Edufact Advies in Erfgoed, Postbus 331, 4330 AH Middelburg (0118-856040).

Vloerpeil
U draagt zorg voor het correct aansluiten van de vloerpeilen van het bouwwerk op het straatpeil van de bestaande verhardingen. Indien het straatpeil van de bestaande

verhardingen aangepast moet worden, neemt u vooraf contact op met de afdeling Beheer van de gemeente Sluis over de mogelijkheden. De kosten voor het aanpassen van de bestaande verhardingen in de openbare ruimte zijn voor uw rekening.

Kabels en leidingen
Met betrekking tot de eventueel in het plangebied aanwezige elektriciteits- en telecom- en datakabels alsmede gas- en waterleidingen, wijzen wij u er op dat:

- de ongestoorde ligging van de kabels en leidingen niet in het geding mag komen; de kabels en leidingen te allen tijde vrij toegankelijk dienen te blijven teneinde het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren;
- voor graafwerkzaamheden de 'richtlijn zorgvuldig grondroeren' (CROW 500) moet worden gevolgd. Onderdeel hiervan is het indienen van een graafmelding (Klic). Meer informatie over het indienen van een graafmelding kunt u vinden op www.kadaster.nl. Tevens dient u zich aan de overige bepalingen uit de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse en bovengrondse netten en netwerken (Wibon) te houden;
- rekening gehouden moet worden met de transportroutes van zwaar materieel, daar grote druk op de ondergrond schade aan kabels en/of leidingen kan veroorzaken. Neem bij twijfel contact op met de netbeheerder.

Gebruik gemeentegrond
Voor het gebruik van gemeentegrond voor de opslag van materialen en het plaatsen van een steiger of schutting is toestemming vereist van de gemeente. De daarvoor benodigde formulieren kunt u vinden op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl, bij het product 'gemeentegrond gebruiken'. Voor het gebruik van gemeentegrond is precariobelasting verschuldigd. Meer informatie over de precariobelasting kunt u vinden via www.sabewazeeland.nl.

Vooropname openbare ruimte
Voordat u start met de uw werkzaamheden, dient u contact te zoeken met de afdeling beheer voor een vooropname van de openbare ruimte. Een vooropname vanuit de afdeling beheer is in te plannen door de heren R. Buitendijk of L. de Rijk te contacteren bereikbaar onder rbuitendijk@gemeentesluis.nl of Lderijk@gemeentesluis.nl. Middels deze vooropname is eventuele schade aan de openbare ruimte te voorkomen.

Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming dient te allen tijde gerespecteerd te worden. Indien u tijdens de werkzaamheden beschermde flora- en/of fauna aantreft, dient u direct zelf contact opnemen met de Provincie Zeeland, bereikbaar onder natuurbeschermingswet@zeeland.nl.

Burgerlijk wetboek
In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Bijgevoegde brochures:

- Brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen'.
- Brochure 'Aandachtspunten uitvoering activiteiten (ver)bouw'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris, De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert M.M.D. Vermue

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning UV-2022200).

Bestemmingsplan

Op de locatie is het bestemmingsplan '2e herziening buitengebied' van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'tuincentrum'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen en in motorbrandstoffen. Ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum': uitsluitend een tuincentrum. Het plan omvat het realiseren van 7 recreatieve nachtverblijven en een facilitair gebouw. In de toekomstige situatie wordt het perceel Langeweg 108 geïntegreerd in het bestaande vakantiepark. Realisatie van een vakantiepark is niet rechtstreeks mogelijk.

In artikel 2.1 eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken dat in strijd is met een bestemmingsplan. In artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a onder 3° is bepaald , dat een activiteit welke in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, een omgevingsvergunning slechts verleend kan worden indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bedoelde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze beschikking gevoegd.

Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland
De Provincie Zeeland heeft de Zeeuwse Omgevingsvisie op 11 november 2021 vastgesteld. Een van de doelstellingen is: Zeeland als toeristische bestemming is in balans met haar omgeving. De vrijetijdssector is toekomstbestendig. Met de herontwikkeling van het vakantiepark, waar voorheen chalets stonden, wordt een kwaliteitsslag gemaakt naar moderne recreatieve nachtverblijven. Daarnaast krijgt groen en water meer plaats in het bestaande vakantiepark. Het betrekken van het perceel Langeweg 108, waar uitbreiding in oppervlakte plaatsvindt maar niet in eenheden, zorgt voor meer spreiding van de recreatieve nachtverblijven en een logische afronding van het vakantiepark aan de Langeweg. De gewenste ontwikkeling sluit aan bij het zorgen voor een toekomstbestendige sector met vitale bedrijven en ontwikkeling met kwaliteit.

Omgevingsverodening Zeeland 2018
De omgevingsverordening geeft aan op welke manier er meegewerkt kan worden aan het realiseren of uitbreiden van verblijfsrecreatieterreinen binnen de kustzone. De eerste voorwaarde die in de verordening wordt genoemd is van toepassing:

In een bestemmingsplan wordt een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend toegelaten in de in bijlage 5 van de verordening aangewezen badplaatsen en met inachtneming van de overige bepalingen van deze verordening. In de toelichting dient wordt aannemelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 1 van de verordening opgenomen uitgangspunten. Om de potenties van het recreatieve product van de Zeeuwse Kwaliteitskust optimaal te benutten, moeten ontwikkelingen in Zeeland voldoen aan een aantal kwaliteiten beschreven in het 'ontwikkelkader uitbreiding verblijfsrecreatieterrein in de kustzone'. Deze hebben betrekking op de economische haalbaarheid, de markt en het onderscheidend vermogen van het concept en de sociaal maatschappelijke bijdrage die de ontwikkeling oplevert.

A: Ruimtelijke kwaliteit: kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf.

Er is wel een beperkte uitbreiding van oppervlakte en eenheden mogelijk. Een beperkte uitbreiding is mogelijk indien het nieuw uit te breiden terrein:

- integraal deel 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 maximaal 20% van het totale terrein mag aan de openbaarheid worden onttrokken (deze maximale maat is vanwege het aspect veiligheid niet van toepassing bij kampeerterreinen);
- en de openbaar toegankelijke paden en routestructuren integraal onderdeel uitmaken van het landschap.

In dit geval is geen sprake van de uitbreiding in eenheden, maar slecht in oppervlakte. Op grond van het geldende bestemmingsplan mogen er binnen het totale plangebied 403 recreatiewoninigen gerealiseerd worden. In de huidige situatie zijn er (gedeeltelijk in aanbouw) 367 recreatieve nachtverblijven. De gewenste ontwikkeling betreft een uitbreiding met 7 eenheden. Dit resulteert in 374 eenheden, waardoor er in de nieuwe situatie geen sprake is van uitbreiding in aantal eenheden en daarmee een kwaliteitsslag gemaakt wordt. Het perceel Langeweg 108 wordt als uitbreidingsoppervlakte betrokken in het te herontwikkelen vakantiepark. Het gaat om ongeveer 3.500 m² aan uitbreidingsoppervlakte. Hierbinnen worden 7 recreatieve nachtverblijven gerealiseerd met een totale oppervlakte van 630 m². Dit betekent 18% aan verblijfsrecreatie. Dit wijkt af van de gestelde 13%. Echter gaat het hier om een minimale uitbreidingslocatie van ongeveer 6,2% ten opzichte van het totale plangebied. Bovendien ligt deze uitbreidingslocatie al ingepast tussen het bestaande vakantiepark en wordt meegenomen in de totale herontwikkeling van het gebied. Het percentage ligt daarom vele malen lager dan de 18%. De uitbreiding op deze locatie doet geen afbreuk aan het aangrenzend open agrarisch gebied. Er wordt bovendien een aantal zichtlijnen gecreëerd om het landschap te verbinden met het vakantiepark.

B. Economische haalbaarheid: de ontwikkeling is onderdeel van vakantiepark Zeebad en daarmee wordt tevens voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept: de (her)ontwikkeling ziet op moderne luxe recreatieve nachtverblijven variërend in oppervlaktes en aantal personen. Een aantal recreatieve
nachtverblijven is voorzien van wellness faciliteiten. Ook is een aantal recreatieve nachtverblijven gelegen aan het water. In het totale gebied worden een wadi en waterloop van noord naar zuid aangelegd en wordt aansluiting gezocht met het open agrarisch landschap.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage: de gewenste ontwikkeling levert niet direct een bijdrage aan de werkgelegenheid. Anderzijds zorgt de ontwikkeling, als onderdeel van de totale herontwikkeling, voor behoud van het vakantiepark. Een aantrekkelijk vakantiepark zorgt voor recreanten die door hun dagelijkse uitgaven bijdragen aan de lokale economie. Het saneren van het tuincentrum, het betrekken van de betreffende locatie en de optimalisatieslag van het vakantiepark is van toegevoegde waarde voor de omgeving.

Gemeentelijk beleid

Krachtig Verbonden 2021-2025
Dit Visiedocument Krachtig Verbonden is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid.

De gemeente wil onder andere bereiken:

- 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.

- Creëren van ontwikkelruimte voor ondernemers met behoud van kwaliteit van de omgeving maar waarbij terughoudend wordt omgegaan met extra bebouwing.
- Verscherpte kwaliteitseisen na afronding van een kwaliteitsslag: maximaal 20 recreatiewoningen per hectare en maximaal 33 eenheden per hectare voor recreatieve nachtverblijven.

Met de gewenste (totale) ontwikkeling wordt ingezet op kwaliteit en niet op kwantiteit. Het totale plangebied (gebied met specifieke vorm van recreatie ? 2 en voormalig tuincentrum) is ongeveer 13,2 ha groot. Dit betekent dat er theoretisch 435 eenheden gerealiseerd mogen worden (13,2 x 33). Er worden in het totale gebied maar 374 eenheden gerealiseerd waarvan er 367 al in aanbouw zijn. Hierdoor voldoet de ontwikkeling aan de 33 eenheden per hectare voor recreatieve nachtverblijven. Het betrekken van het perceel Langeweg 108 is een logische toevoeging aan het vakantiepark. Het voormalig tuincentrum is in de huidige situatie omsloten door het vakantiepark.

Kadernota Recreatief Verblijf
Op 28 januari 2021 is het Kadernota Recreatief Verblijf vastgesteld. Vanuit de gemeente zijn een aantal uitgangspunten benoemd voor verblijfsrecreatieterreinen. Met de huidige herontwikkeling worden minder recreatieve eenheden gerealiseerd en vindt er kwaliteitsverbetering plaats. Er wordt een kwalitatief hoogwaardig, duurzaam en divers verblijfsproduct gerealiseerd dat inspeelt op de hedendaagse behoeftes. Er vindt zogezegd een transformatie plaats van 'meer' naar 'beter'. De 'Natuurlijke Westerscheldekust, een aparte strook in het Zeeuws-Vlaamse landschap, wordt
gevormd door de Westerscheldekust tussen Breskens en Hoofdplaat. Deze is nog erg natuurlijk. Achter de dijken is sprakevan een typische polderstructuur met een lineair wegenpatroon. Met het realiseren meer openheid, meer water en groen wordt bijgedragen aan de thema's natuurlijk, robuust en landschap.

De nota geeft aan dat de zichtbaarheid vanuit het omringende landschap op de recreatieve verblijfsfunctie bepalend is voor de verschijningsvorm voor bebouwing. Met voorliggend plan vindt kwaliteitsverbetering plaats van bebouwing. Met name de waterwoningen gelegen aan de westkant worden meer vanuit de omgeving zichtbaar. De robuuste landschappelijke inpassing wordt daarmee meer doorbroken op plaatsen waar de bebouwing en ruimtelijke zichtlijnen dit toelaat. Rondom de rest van het vakantiepark wordt de groenstructuur doorgetrokken. Zo ontstaat er enerzijds een minder versnipperd straatbeeld en anderzijds een goede verbinding met het ten zuiden van het park gelegen polderlandschap. Verder ziet de gewenste ontwikkeling niet op uitponden van het recreatieterrein en ook niet op permanente bewoning van de recreatieve nachtverblijven.

Uit de onderbouwing blijkt dat voldaan wordt aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Archeologie en Cultuurhistorie
In 2019 heeft de gemeente Sluis het archeologiebeleid vertaald in het paraplubestemmingsplan 'Sluis, Parapluplan archeologie'. Voor het plangebied is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Er is daardoor geen verbod op het uitvoeren van (graaf)werkzaamheden. Er hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden en vormt daarmee geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Cultuurhistorisch waardevolle objecten in of in de directe omgeving van het plangebied, waarmee in het plan rekening moet of kan worden gehouden, zijn niet aanwezig. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling

Bedrijven en milieuzonering
Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor recreatieparken een richtafstand van 50 meter ten

opzichte van een rustig buitengebied. Aan de zuidkant liggen agrarische gronden (geen bouwvlak) en aan de noordkant het vakantiepark zelf. Op meer dan 100 meter ligt zowel aan de westkant als oostkant een gevoelige bestemming. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Bedrijfsmatige activiteiten van derden zijn niet in de nabijheid gelegen en beïnvloeden het verblijfsklimaat niet. Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Bodem
Op 1 juni 2022 is door ABO Milieuconsult vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in totaal 12 boringen verricht waarvan één boring is afgewerkt met een peilbuis. In de grond ter plaatse van de voormalige kassen zijn geen verontreinigingen aangetoond welke gerelateerd zijn aan het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Op het overig terrein zijn in de bovengrond licht verontreinigingen aangetoond voor de parameters zink, lood en PAK. De overige van de geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. De overige grondmonsters voldoen aan de achtergrondwaarde. Verder voldoet het grondwater aan de streefwaarde. De bodemkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling van het terrein.

Externe veiligheid
De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Op het vakantiepark is op een afstand van ruim 425 meter een propaantank gelegen (zie afbeelding 9). Het perceel Langeweg 108 ligt niet binnen de risicocontour van deze tank. Daarnaast maakt het perceel Langweg 108 onderdeel uit van de toekomstige inrichting. De tank vormt daardoor geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling op het perceel Langeweg 108. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig die van belang zijn in het kader van externe veiligheid. Het plangebied ligt eveneens niet in de nabijheid van transportroutes gevaarlijke stoffen, zoals de Westerschelde.

Geluid
Recreatieve nachtverblijven/recreatiewoningen zijn volgens de Wet geluidhinder niet geluidgevoelig. Wel dient er in het kader van een goede ruimtelijke ordening gemotiveerd te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Het plangebied is gelegen aan de Langeweg waar een snelheidsregime geldt van 60 km/uur. Het wegdek is voorzien van asfalt. De recreatieve nachtverblijven worden op meer dan 20 meter vanuit de as van de weg gesitueerd en het wordt landschappelijk ingepast. Hierdoor is een aanvaardbaar verblijfsklimaat binnen het plangebied te verwachten. Het aspect geluid staat de ontwikkeling niet in de weg.

Luchtkwaliteit
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als een project tot een toename voor NO2 en PM10 leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m3 hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. In de regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In dit geval is er sprake van het realiseren van een 7 recreatieve nachtverblijven en een bijbehorend facilitair gebouw. Hiermee is de ontwikkeling fors kleiner dan een ontwikkeling van 1.500 woningen en is daardoor aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van luchtkwaliteitsonderzoek is niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de toename aan NO2 en PM10 inzichtelijk gemaakt aan de hand van de NIBM tool. De verkeersgeneratie van het project wordt geschat op gemiddeld 19 motorvoertuigen per etmaal. De NIBM tool laat zien dat deze verkeersgeneratie niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Natuur

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet worden onderzocht of er beschermde dieren- of plantensoorten in het plangebied leven.

Gebiedsbescherming
Het plangebied is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Zeeland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Westerschelde en Saeftinghe' en ligt op een afstand van ongeveer 1,2 kilometer. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en de AERIUS Calculator moet en kan voor dit plan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. Echter is per 1 juili 2021 de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering van kracht. Belangrijk onderdeel van het besluit is de bouwvrijstelling. Kort gezegd houdt deze vrijstelling in dat de aanlegfase van ontwikkelingen vrijgesteld is van de vergunningplicht Wet natuurbescherming en dat voor deze fase geen stikstofberekening meer nodig is. De bouwvrijstelling betreft een partiële vrijstelling, omdat deze alleen geldt voor tijdelijke stikstofemissies tijdens sloop, aanleg en bouwactiviteiten. De vrijstelling geldt niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase.

Voor de gebruiksfase is een AERIUS-berekening uitgevoerd, welke bij deze vergunning is bijgevoegd. De uitkomst is dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig.

Soortenbescherming
Door Adviesbureau Wieland is op 2 mei 2022 een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd, welke bij deze vergunning is bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek is dat het gebied niet geschikt is als leefgebied voor grondgebonden zoogdieren. Het plangebied is wel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Er zijn kierende dakpannen, openingen achter boeiboorden en scheuren/holtes in muren. Of vleermuizen daadwerkelijk voorkomen en wat de functie is dient nader onderzocht te worden. In de bebouwing zijn broedvogels te verwachten. Dit betreft gebouw bewonende soorten. De huismus is niet aangetroffen. Het is nog niet bekend of de Gierzwaluw aanwezig is als broedvogel. Een nader onderzoek moet uitwijzen of deze soort hier voorkomt. Het plangebied is ongeschikt voor watervogels. De afstand tot belangrijke watervogel gebieden is voldoende groot. De biotoop is ongeschikt voor amfibieën, reptielen en vissen. Voor ongewervelden en vaatplanten zijn geen negatieve effecten te verwachten. Er komen geen beschermde soorten voor.

Door de bebouwing te slopen buiten de broedperiode kan voorkomen worden dat vogelnesten verstoord worden. Alle in gebruik zijnde vogelnesten zijn beschermd middels de Wet natuurbescherming. Een gunstige periode om te slopen is van 15 augustus tot 1 maart. Om te bepalen of hier vleermuizen voorkomen en wat de functie is, is een nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen conform Vleermuisprotocol 2021 noodzakelijk voordat de bebouwing wordt gesloopt. Dit wordt opgenomen in de voorschrfiten behorende bij deze omgevingsvergunning.

Niet gesprongen explosieven
Op 18 juni 2020 is voor het plangebied, als onderdeel van een groter gebied, een vooronderzoek naar conventionele explosieven uitgevoerd door BeoBOM. Binnen het projectgebied is sprake van diverse op CE verdachte gebieden. Uit de meldingen van de EODD blijkt dat in de directe omgeving van het projectgebied tientallen malen CE zijn aangetroffen. Enkele van de ruimingen en zoekacties hebben in het projectgebied plaatsgevonden. Van de ruimingen waarvan de geruimde CE bekend zijn, draait het in vrijwel alle gevallen om (al dan niet verschoten) geschutmunitie en afwerpmunitie van 500 en 1.000 lb. De aanwezigheid van deze CE bevestigt dat het projectgebied en de omgeving daarvan gebombardeerd zijn en beschoten zijn met artillerie, wat ook gebleken is
uit het overzicht met oorlogshandelingen.

Gezien de meerdere CE-vondsten in en in de omgeving van het projectgebied en de resultaten van het onderzoek adviseert BeoBOM tot het uitvoeren van een opsporingsproces voorafgaande aan de binnen het verdachte gebied uit te voeren werkzaamheden. De opsporingsfase binnen CE onderzoek omvat het geheel van organisatie en uitvoering, te weten achtereenvolgens: werkvoorbereiding, detec-tie, interpretatie, localisatie, laagsgewijs ontgraven en identificeren van de vermoede explosie-ven, het tijdelijk veilig stellen van de situatie tot aan de overdracht aan de EODD en de verstrek-king van een proces-verbaal van oplevering aan de opdrachtgever en bevoegd gezag. UITZOEEN!!!

Verkeer en parkeren
Op 23 september 2019 is het 'Beleid parkeernormen' van de gemeente Sluis vastgesteld. Dit beleid is verankerd in het parapluplan 'Parapluherziening parkeren gemeente Sluis'.

Parkeren
Voor een recreatief nachtverblijf/vakantiewoning geldt dat het gebruik ervan zeer divers is en per situatie verschilt. Er wordt gekeken naar het aantal slaapplaatsen per vakantiewoning. De recreatieve nachtverblijven hebben tussen de 5 en 8 slaapplaatsen. Hierdoor wordt de parkeernorm maal 2 (eenheden) gedaan. Het plangebied valt binnen het buitengebied. Hierdoor geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per vakantiewoning. In totaal zijn daardoor 14 parkeerplaatsen benodigd ten behoeve van het recreatief nachtverblijf (7 x 1 x 2). Op eigen terrein kan voorzien worden in de benodigde parkeerplaatsen. Het deelgebied Langeweg 108 is onderdeel van een groter gebied. De parkeervraag hoeft niet volledig binnen het deelgebied Langeweg 108 te worden opgevangen.

Verkeersgeneratie
Op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is de verkeersgeneratie bepaald. Hiervoor kan worden aangesloten bij een bungalowpark (huisjescomplex). Per bungalow/recreatief nachtverblijf is de minimale verkeersgeneratie 2,6 motorvoertuigen per etmaal en de maximale verkeersgeneratie 2,8 motorvoertuigen per etmaal. Uitgaande van het gemiddelde is de verkeersgeneratie afgerond 19 motorvoertuigen per etmaal. Deze verkeersgeneratie is goed op te vangen op het vakantiepark en de bestaande ontsluiting van het vakantiepark (noordkant). Hierbij is overwogen dat door het betrekken van de Langeweg 108 bij het vakantiepark het aantal op basis van het bestemmingsplan toegestane aantal eenheden niet wordt overschreden. Het verkeer afkomstig van het facilitair gebouw is vele malen minder dan dat het voormalig tuincentrum genereerde. Er is een afname van verkeer via de Langeweg.

Parkeren en verkeer vomt dan ook geen belemmering.

Milieu Effect Rapportage
De milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van het onderhavige plan zijn onderzocht en hierboven toegelicht. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

De conclusie in deze ruimtelijke onderbouwing is dat de beoogde ontwikkeling zowel ruimtelijk als planologisch aanvaardbaar is. Op grond van het vorenstaande wordt vastgesteld, dat er geen redenen zijn om aan het verzoek tot het verlenen van een omgevingsvergunning geen medewerking te verlenen.

Vvgb
In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de omgevingsvergunning niet eerder verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente, waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 23 november 2017, met toepassing van het derde lid van genoemd artikel 6.5, besloten een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven voor bepaalde categorien waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen voor nodig is. Het bouwplan is niet te scharen onder deze categorien waardoor er een verklaring

van geen bedenkingen nodig is. Op 22 december 2022 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

bouw-algemeen
U meldt uiterlijk vijf dagen tevoren het begin van de bouw.

U bouwt zoals aangegeven op de omgevingsvergunning en bijbehorende tekeningen en rapporten en bovendien volgens het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening en alle nadere voorschriften waarnaar in die regelingen verwezen wordt.

U voorziet het bouwterrein van een doeltreffende afscheiding tenzij de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis dit niet nodig acht.

Technisch
Volgens de Regeling omgevingsrecht artikel 2.7 lid 1 moet u de constructieberekeningen en constructietekeningen later indienen, maar uiterlijk 3 weken vóór het begin van de bouwwerkzaamheden. Met de uitvoering van de desbetreffende onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt alvorens daaraan door het bestuur goedkeuring is gegeven. Het gaat om de volgende rapporten:
- sonderingrapporten;
- de gewichts -en stabiliteitsberekening;
- een funderingsadvies;
- constructie-berekeningen van de te gebruiken fundering;
- controle berekening van de bestaande fundering;
- balken en kolommen;
- de begane grond vloer;
- de verdiepingsvloer(en);
- de kapconstructie, inclusief spanten en gordingen;
- de platdakconstructie, eventueel met de berekening van de wateraccumulatie en de noodoverstorten;
- de constructies van glas;
- de constructies van geprefabriceerde elementen zoals: fundering, balkonplaten, systeemvloeren, systeemdaken, systeemwanden, trappen en hekwerken, gevel- en dakbekledingen e.e.a. met inbegrip van bevestigingsmiddelen en sparingen.

Voordat u met de bouw begint, overlegt u met de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis over de peilmaten van de bouw.

Voordat u met de bouw begint, controleert de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis de juiste plaats en rooilijn van de bouw.

Volgens de Regeling omgevingsrecht artikel 2.7 lid 3 mag u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de onderstaande tekeningen ter goedkeuring indienen bij de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis. Met de uitvoering van de desbetreffende onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt alvorens daaraan door het bestuur goedkeuring is gegeven.
- tekeningen van het verloop en de dimensionering van de vuilwater riolering en de hemelwaterafvoer overeenkomstig de NEN 3215.

Indien de toezichthouder dit nodig acht dient u aanvullende detailtekeningen ter goedkeuring in bij de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de Gemeente Sluis. De detailtekeningen moeten worden aangeleverd op schaal 1:10/1:5 en volledig voorzien zijn van materiaalkeuze en maatvoering. De aansluitingen van de kozijnen moeten lucht- en waterdicht en vochtwerend zijn uitgevoerd conform NEN 2778.

Overeenkomstig artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht mag u uiterlijk 3 weken voor start werkzaamheden het bouwveiligheidsplan conform artikel 8.7 van het Bouwbesluit ter

goedkeuring voorleggen aan de toezichthouder Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis.

Doorvalbeveiligingen moeten voldoen aan art. 2.18 lid 1, 2.19 en 2.20 van het Bouwbesluit. Doorvalbeveiligingen/vloerafscheidingen van glas dienen uitgevoerd te worden met contructieve beglazing conform NEN-EN 1990 resp. NEN 2608.

Milieu/bodem
Wanneer tijdens de graaf- en bouwwerkzaamheden grond vrijkomt en deze anders dan op het eigen perceel wordt toegepast moet dit toegepast worden conform het Besluit bodemkwaliteit. Een partijkeuring zal dan uitsluitsel moeten geven wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Wet natuurbescherming
Uit de quickscan is naar voren gekomen dat er in de te slopen bebouwing mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen zijn voor vleermuizen en vogels (huismus en gierzwaluw). Om te bepalen of beschermde soorten aanwezig zijn en wat de functie is van het plangebied, is gericht onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de huismus en de gierzwaluw niet zijn aangetroffen als broegvogel. De te slopen bebouwing heeft geen funcie voor deze soorten. Er is één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Er zijn geen andere functies (kraamkolonie, paarverblijf, winterverblijf, vliegroute, foerageergebied) vastgesteld. Er zijn geen andere vleermuissoorten waargenomen waarvoor de te slopen bebouwing een functie heeft.

Bij de sloop zal de zomerverblijfplaats verdwijnen. Het betreft een verblijfplaats van maximaal 3 exemplaren. Er dient hiervoor een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. Er dienen in de directe omgeving <200 meter, 4 duurzame vleermuiskasten geplaatst te worden voor de periode tussen sloop en nieuwbouw. In de nieuwbouw dienen minimaal 4 blijvende inbouwvoorzieningen aangebracht te worden.
De ontheffing Wet natuurbescherming wordt aangevraagd. Voorbereidende maatregelen zijn al grotendeels uitgevoerd.

Op basis van het bovenstaande vormt het aspect 'natuur' geen belemmering