Bestemmingsplan

Camping ‘Polderzicht’

Praatvlietweg 1 Sluis



Toelichting

Praatvlietweg 1 Sluis

Opsteller:
Verhage-Lemahieu
A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160

Versie: 15 mei 2023
Status: Ontwerp
IMRO: NL.IMRO.1714.bppraatvlietweg1-ON01

INHOUD

1. Inleiding 3
1.1 Huidige situatie 3
1.2 Het plan 5
1.3 Leeswijzer 8

2. Planologisch beleidskader 8
2.1 Rijksbeleid 8
2.2 Provinciaal beleid 9
2.3 Gemeentelijk beleid 12

3. Sectorale aspecten 15
3.1 Natuur 15
3.2 Cultuurhistorie 17
3.3 Archeologie 18
3.4 Mobiliteit en parkeren 19
3.5 Technische infrastructuur 20
3.6 Bodem 21
3.7 Geluid 21
3.8 Luchtkwaliteit 22
3.9 Externe veiligheid 22
3.10 Omliggende functies 23
3.11 Mer-beoordeling 23
3.12 Waterparagraaf 24

4. Juridisch 26
4.1 Algemeen 26
4.2 Verbeelding 26
4.3 Regels 27

5. Economische uitvoerbaarheid 27

6. Maatschappelijke haalbaarheid 28
6.1 Procedure 28
6.2 Conclusie 28

Bijlage 1. Ontwikkelingsplan en Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2. Advies Toetsingscommissie
Bijlage 3. Stikstofdepositie Aerius-berekening
Bijlage 4. Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 5. Overzicht bodemverstoring infra

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft aan de Praatvlietweg een landschapscamping en een akkerbouwbedrijf. Het unieke pluspunt van de landschapscamping is de rust, ruimte en natuur. De camping wordt in grote mate gevonden door 60-plussers. Het aandeel gezinnen is klein. Juist die rust en ruimte wordt door bezoekers zeer gewaardeerd en de aanwezige natuur staat bij de gasten zeer hoog aangeschreven. De camping heeft een parkachtig karakter. Tientallen biologische rozen, en zeer veel diverse plantensoorten zijn aanwezig. Zo zijn bijvoorbeeld van de Echinacea plant 25 verschillende soorten onlangs geplant. Bij elke caravan zijn 3 bloemenperken, veel tuinbeelden en vele lampen op zonne-energie.

Uitbreiding van een landschapscamping is niet mogelijk binnen de bestaande regelgeving. Om alsnog een beperkte uitbreiding te realiseren heeft initiatiefnemer verzocht de bestaande landschapscamping om te zetten naar reguliere camping. Daarmee behoudt initiatiefnemer de mogelijkheid om de camping te ontwikkelen op basis van uitbreiding op kwaliteitscriteria. Doelstelling is behouden en het kleinschalig uitbreiden van het unieke product zijnde openheid, rust en ruimte in combinatie met de ruime landschappelijk ingerichte recreatieplaatsen en de aanwezigheid van omliggende (landschaps)natuur.

Om de omzetting te realiseren dient de bestemming te worden gewijzigd en het bestemmingsvlak te worden vergroot. In totaliteit zijn er nu maximaal 85 standplaatsen toegestaan. Op basis van de bestaande mogelijkheden is een uitbreiding naar 102 eenheden mogelijk. Van deze 102 plaatsen worden er 29 plaatsen voor gebouwen en bouwwerken voor recreatief nachtverblijf gerealiseerd.

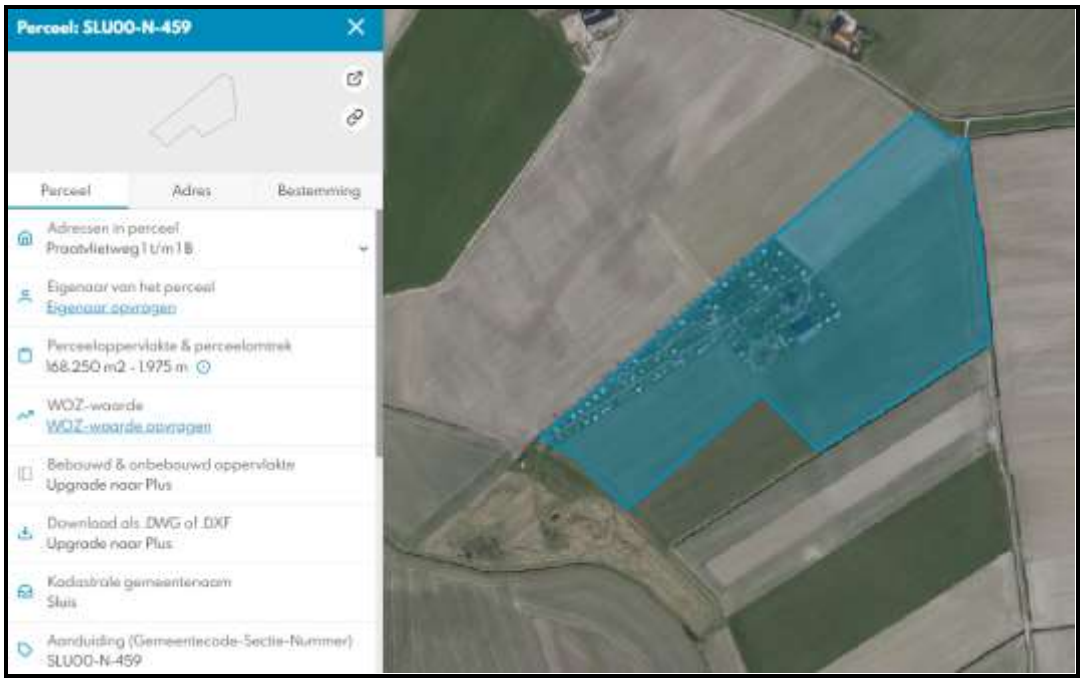
Om de reguliere camping te realiseren dient de bestemming te worden gewijzigd en het bestemmingsvlak te worden vergroot. Op het gedeelte van de uitbreiding worden 32 plaatsen (20 gebouwen en 12 standplaatsen) gerealiseerd. De andere 9 gebouwen worden geplaatst op het bestaande terrein. Initiatiefnemer heeft per brief het college van Burgemeester en Wethouders verzocht hieraan medewerking te verlenen. Het college heeft vervolgens positief gereageerd op dit verzoek.

Om de activiteiten mogelijk te maken, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partitiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er daardoor medewerking verleend kan worden.

1.1 Huidige situatie

De Praatvlietweg 1, kadastraal bekend gemeente Sluis, sectie N nummer 459, is gelegen midden in het agrarische buitengebied ten zuiden van de kern Sluis en ten westen van de kern Aardenburg. Beide kernen zijn gelegen op circa 2,5 kilometer. Op de locatie zijn in de huidige situatie een woonhuis, een grote loods, 2 trekkershutten, een appartement en 85 toeristische plaatsen aanwezig. Tevens is aansluitend 5 hectare natuurgebied gerealiseerd. Om de landschapscamping destijds te realiseren was de aanleg van natuurgebied namelijk noodzakelijk. Het plangebied is gelegen in open agrarisch gebied en andere bebouwing is binnen een straal van ruim 250 meter niet aanwezig. Dichtstbijzijnde object betreft Praatvlietweg 2 op circa 330 meter.



Figuur 1: Praatvlietweg 1 Sluis (Kadastralekaart.com).



Figuur 2: Ligging plangebied Praatvlietweg 1 Sluis (Google maps).

1.2 Het plan

De bestaande camping met 85 plaatsen heeft een landelijk en groen karakter, met name door de haag die de camping grotendeels omzoomd en de diverse opgaande groene elementen en bomen op het campingterrein zelf. Het omliggende landschap is een verlengstuk van de camping. De rust en ruimte sluiten aan bij het karakter. Uitgangspunt van de uitbreiding is behoud van het groene karakter op zowel de bestaande camping als op het omliggende landschap.

Het bestaande campingterrein wordt uitgebreid met 17 eenheden. Van de in totaal 102 eenheden worden er 29 plaatsen voorzien van gebouwen en bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Van de 29 gebouwen en bouwwerken voor recreatief verblijf worden er 9 op het bestaande terrein gerealiseerd en 20 op de uitbreidingslocatie. Om tot een goede samenhang met de bestaande camping te komen worden de 12 meest zuidelijk gelegen kampeerplaatsen op het huidige terrein verplaatst naar de nieuwe uitbreidingslocatie. Hierdoor ontstaat een meer gemengd beeld.

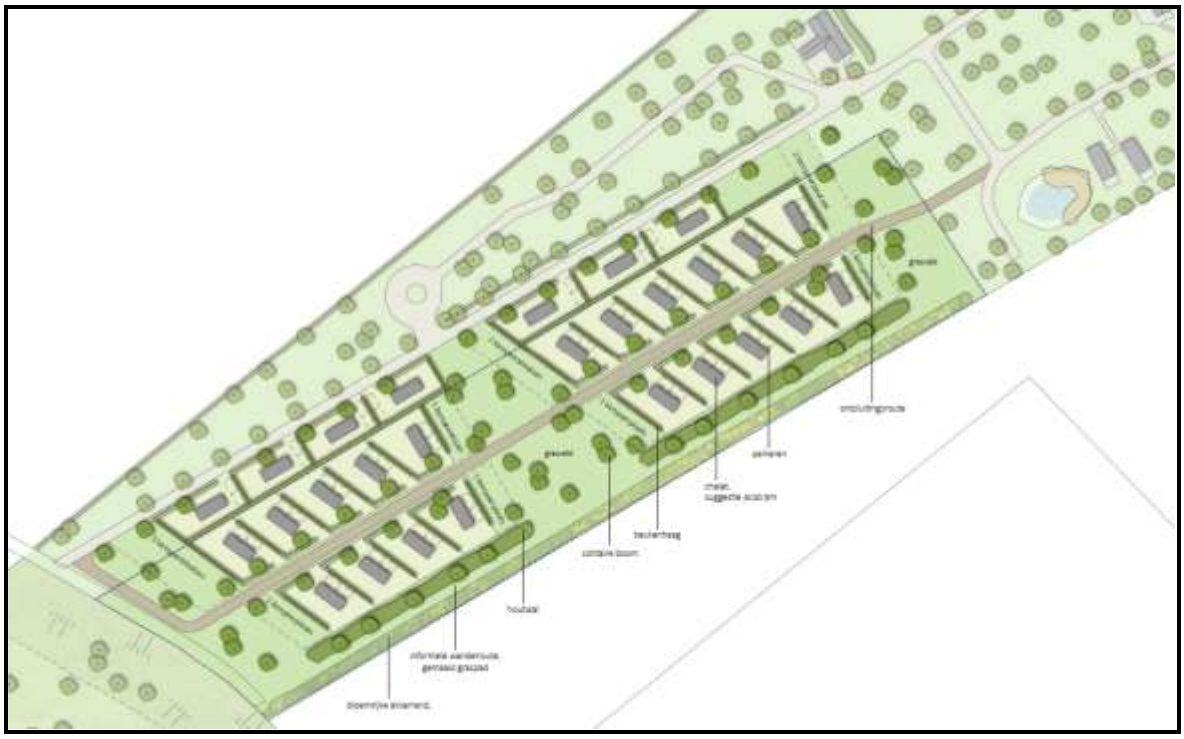
De chalets en kampeerplaatsen ter plaatse van de uitbreiding worden ontsloten door een nieuwe weg die aansluit op de bestaande ontsluitingsstructuur. Daarnaast zijn er drie doorzichten die het mogelijk maken om vanaf de bestaande camping het omliggende landschap te beleven. Op elke staanplaats is het mogelijk om twee auto's naast het chalet te parkeren.

Op de bestaande camping zijn hagen en bomen aanwezig die de zichten tussen de verschillende staanplaatsen beperken. In aansluiting hierop worden in de uitbreiding dezelfde groene elementen toegepast om de nodige privacy te creëren. De staanplaatsen van de chalets worden aan weerszijden voorzien van een beukenhaag, van circa 1,80 meter hoog. Aan de rand van het bestaande terrein is reeds een beukenhaag aanwezig, deze wordt waar nodig aangevuld. Voor de chalets wordt een beukenhaag van circa 1 meter hoog voorzien die samen met een solitaire boom het zicht tussen de chalets onderling zal beperken.

Aan de achterzijde van de zuidelijk gelegen chalets wordt een robuuste houtwal van 5 meter breed voorzien, bestaande uit diverse streekeigen soorten. Deze haag wordt circa 2 meter hoog. Hierin worden ook een aantal bomen voorzien. Door de combinatie van de houtwal, de bomen en de hagen zal het zicht vanuit de omgeving op de nieuwe chalets beperkt zijn en zal de uitbreiding een groen karakter krijgen in aansluiting op de bestaande camping. Het kleurenpallet van de chalets zal zich beperken tot grijze en bruine tinten, deze sluiten mooi aan bij de groene inpassing.

Aan de zuidzijde van de robuuste houtwal wordt een informeel wandelpad voor de campinggasten voorzien door middel van een gemaaid graspad. Deze wordt begeleid door een bloeiende akkerrand van 4 meter breed. Dit wandelpad wordt op drie plaatsen ruimtelijk verbonden met de bestaande camping door middel van open ruimtes.

De nieuwe toe te passen groene elementen zorgen voor een goede inpassing van de nieuwe chalets en privacy voor de recreanten, maar draagt tevens bij aan de verhoging van de natuurwaarden in de omgeving doordat het huisvestingslocaties en voedsel biedt aan allerhande vogels en insecten.



Figuur 3: Overzichtstekening toekomstige camping Praatvlietweg 1 Sluis (OMNA).

Het ontwikkelingsplan inclusief het plan voor landschappelijke inpassing (bijlage 1) is voorgelegd aan de Toetsingscommissie van de gemeente Sluis. Deze commissie brengt adviezen uit over plannen van recreatiebedrijven in deze regio. De commissie concludeert als volgt:

De basis vormt de kwaliteitsverbetering met de vergroting en uitplaatsing van 12 kampeerplaatsen. Belangrijk is dan om de minimale standplaatsgrootte ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. De omvorming van kampeerplaatsen naar plekken met chalets ziet de commissie als een 'normale' vorm van productdifferentiatie, die bij vele kampeerbedrijven plaatsvindt. Vanuit dit perspectief heeft de commissie ook geen probleem met de mogelijkheid tot realisatie van 29 chalets i.p.v. van het eerdere advies om dit op te splitsen in 2 fasen (17 en daarna 12).

Commissie houdt evenwel moeite met de relatie tussen het landschap en het bedrijf. Tegenover de extra ruimte voor een meer open relatie die de Kustvisie biedt, staat in de ogen van de commissie de noodzaak om meer creativiteit en robuustheid in de groenvoorziening te brengen. Met name voor de zuidzijde van de uitbreiding blijft de commissie opteren voor een robuuste houtwal in plaats van een haag. En ook op het terrein zelf kan beplanting voor meer samenhang zorgen tussen het oude en nieuwe gedeelte. De adviezen zijn bijgevoegd als bijlage 2.

Naar aanleiding van het advies heeft de gemeente Sluis verzocht het plan verder aan te vullen. De volgende zaken zijn conform het advies en het collegebesluit aangepast:
* In het beeldkwaliteitsplan is meer aandacht voor groen toegevoegd dan de voorgestane haag.
* Aan de zuidzijde van het perceel is een robuuste houtwal gerealiseerd.
* Op het interne terrein is de groenaanplant verder uitgewerkt om zo het zicht op de chalets onderling weg te nemen.
*De huidige verhuurstacaravan is duidelijk opgenomen als chalet, dit was per abuis niet gebeurd.
*In de regels behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen dat de standplaatsen een minimale oppervlakte hebben van 150 m^2. Standplaatsen op het uitbreidingsterrein dienen minimaal 300 m^2 te zijn.

*In het beeldkwaliteitsplan is een aparte paragraaf opgenomen waarin wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van de te realiseren chalets.



Figuur 4: Sfeerimpressie Praatvlietweg 1 Sluis (OMNA).

De beeldkwaliteit van de te realiseren bouwwerken voor recreatief verblijf dienen te worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Hierbij dient een duidelijk uitgangspunt te worden gekozen

voor de uitstraling. De kleuren grijs/bruin hebben daarbij de voorkeur aangezien deze kleuren aansluiten bij het weidse landschap en zeer goed zijn in te passen in de omgeving. Voor wat betreft vormgeving wordt aangesloten bij de standaard rechthoekige vorm. Zowel kleur als vorm worden helder weergegeven met het voorbeeld opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en de landschappelijke inpassing. Het beeldkwaliteitsplan is bijgevoegd als bijlage bij de regels.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en de waterparagraaf worden toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de procedure nader aangeduid.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
(b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

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 werken we aan onze 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.

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021
Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

De provincie zet in op Zeeland als toeristische bestemming welke in balans is met haar omgeving. De vrijetijdssector is toekomstbestendig.

De vrijetijdssector heeft een wisselwerking met natuur, landschap, steden/dorpen, en aanbod van cultuur, evenementen, (onder)waterbeleving culinair aanbod, vervoer/ mobiliteit en gezondheid. Het beleid richt zich op bezoekers, bedrijven en inwoners en gaat uit van de balans tussen de daarbij passende duurzaamheidswaarden: economie natuur & landschap en leefbaarheid.

De provincie streeft in de Omgevingsvisie verschillende doelen na:
Subdoel 1: Een optimale beleving van Zeeland in alle seizoenen en alle regio's.
Subdoel 2: De vrijetijdssector is toekomstbestendig.
Subdoel 3: De sector levert een positieve bijdrage aan de omgeving en aan de samenleving.
Subdoel 4: De essentiële onderleggers voor de Bestemming Zeeland 2030 zijn aanwezig.

Om bij de uitvoering kansen en mogelijkheden te benutten en tegelijkertijd de Zeeuwse kernkwaliteiten te behouden, zijn vier afwegingsfactoren geformuleerd.

1. Doe meer met minder grond.
2. Werk samen en deel kosten en baten.
3. Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten.
4. Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

In het onderhavige geval is sprake van de omzetting van een landschapscamping naar reguliere camping. Regelgeving voor landschapscampings is in de Omgevingsvisie niet aanwezig. Ook met betrekking tot de omzetting van landschapscamping naar reguliere camping zijn geen specifieke voorwaarden benoemd. Om aantoonbaar de kwaliteitswinst en het unieke product te beoordelen wordt getoetst aan de normen van verblijfsrecreatie buiten de kustzone benoemd in de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

Omgevingsverordening Zeeland 2018
Het plangebied is gelegen buiten de kustzone en buiten stedelijk gebied. De uitbreiding van het aantal eenheden bij een bestaand verblijfsrecreatieterrein is artikel 2.11 lid 4 van de Verordening van toepassing.

Artikel 2.11 Verblijfsrecreatie buiten de kustzone
1. In een bestemmingsplan wordt een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend toegelaten in bestaand stedelijk gebied en met inachtneming van de overige bepalingen van deze verordening. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 3 opgenomen uitgangspunten.
2. Het eerste lid is niet van toepassing indien, op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening, krachtens een bestemmingsplan, de nieuwvestiging of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein reeds is toegelaten met dien verstande dat de afwijking van de bepalingen van deze verordening niet mag worden vergroot.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op een nieuw verblijfsrecreatieterrein dat gerealiseerd wordt in de vorm van een nieuw landgoed en buitenplaats, zoals bedoeld in bijlage C bij artikel 2.7, onder
4. In afwijking van het eerste lid is uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein toegelaten buiten bestaand stedelijk gebied, met dien verstande dat in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 3 opgenomen uitgangspunten.
5. In afwijking van het eerste lid kan een nieuw verblijfsrecreatieterrein worden toegelaten buiten bestaand stedelijk gebied indien in de toelichting op het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 4 opgenomen uitgangspunten.

De ontwikkeling betreft conform sub 4 van artikel 2.11 een uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein buiten bestaand stedelijk gebied. In deze situatie dient getoetst te worden aan de uitgangspunten benoemd in bijlage D onder 3.

Uitgangspunten bijlage D onder 3:

Uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein zoals benoemd in artikel 2.11, vierde lid voldoet aan de voorwaarden A t/m D.

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

Een beperkte uitbreiding van oppervlakte is mogelijk indien het nieuw uit te breiden terrein:
- integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap;
- en de dichtheid en omvang van de bebouwing passend is in het betreffende landschap;
- en het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is;

De uitbreiding van de locatie betreft 2 hectare. Op deze 2 hectare worden in totaal 32 plaatsen gerealiseerd. Hiervan worden 32 plaatsen met een minimale oppervlakte van 300 m^2 gerealiseerd. Het overige gedeelte wordt voorzien van wandelpad en groene elementen. Plaatsen binnen het bestaande terrein omvatten een oppervlakte van 150 m^2. Op deze wijze ontstaan zeer ruime plaatsen welke passend zijn binnen het bestaande concept en aanvullend aan het bestaande landschap.
Het omliggende landschap kan beschreven worden als een relatief grootschalig en open agrarisch gebied. In dit open landschap liggen diverse agrarische of voormalig agrarische erven omgeven door akkerbouwland. De bebouwingsclusters zijn vaak voorzien van een erfbeplanting waardoor deze

duidelijk herkenbaar zijn in het open polderlandschap. Daarnaast zijn er wegen en dijken die begeleid worden door bomen die als groene linten doorheen het landschap lopen. Bij de landschappelijke inrichting van de camping is rekening gehouden met een duidelijke groene omzooming van het terrein. Met name de zuidzijde, de zijde waar de chalets zijn gelegen, zal worden ingericht met een brede houtwal. Op deze wijze sluit de inpassing aan op de groene linten die reeds in dit polderlandschap aanwezig zijn. Tevens wordt bij de kleurkeuze van de bebouwing aansluiting gezocht bij de kleuren groen/grijs zodat de bebouwing zoveel als mogelijk wegvalt in zijn omgeving.

Bij ontwikkelingen binnen de kustzone wordt een maximumpercentage van 20% uitbreiding in oppervlakte gehanteerd. De uitbreiding in eenheden bedraagt een toename van 85 naar 102 zijnde 17 (20% uitbreiding). Naast de uitbreiding van 17 eenheden betreft het dus ook een herinvulling van 12 bestaande plaatsen.

De uitbreiding in oppervlakte bedraagt 2 hectare. Dat betekent een uitbreiding van meer dan 20% in oppervlakte. Voor ontwikkelingen buiten de kustzone is dit maximum van 20% in oppervlakte niet opgenomen. De uinieke ruime plaatsen in combinatie met het concept van de camping maakt deze uitbreiding in het achterland echter te verantwoorden.

Onderhoud en beheer is vastgelegd in de regels behorende bij het bestemmingsplan.

Een beperkte uitbreiding van eenheden is mogelijk indien:

- er sprake is van een integrale kwaliteitsimpuls van het bestaande en toekomstige accommodatie;

De uitbreiding zorgt voor de verdere verdiepingsslag van het gebied. De ruime campingplaatsen met natuur en landschapsnatuur dragen bij aan de versterking van het achterland en geeft extra kwaliteitsimpuls en verbreding van de reeds bestaande recreatieve voorziening. Door de nieuwe verbinding naar het bestaande natuurgebied wordt een stukje natuurbeleving toegevoegd aan de bestaande recreatieroute. De historie van de plek en de aanwezige elementen die hiernaar verwijzen versterken de recreatieve waarde. De verbinding van de omliggende wandelpaden zorgt voor een verbetering van het toeristisch product.

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

De uitbreiding is beperkt ten opzichte van de reeds aanwezige aantal campingplaatsen en betreft een organische vervolgstap voor de bestaande bedrijfsvoering. De exploitatie vindt plaats vanuit de huidige centrale bedrijfsmatige exploitatie, gecoördineerd en aangestuurd door initiatiefnemer.

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.

Uniek voor camping Polderzicht is reeds in de naam verweven. Zicht, ruimte en rust zijn de allesbepalende aspecten voor deze camping. Juist de rust en ruimte van de camping trekt een grote groep vogelliefhebbers aan. Als extra accent hierbij wordt tevens bij de speel- en zitelementen een informatiebord over roofvogels te geplaatst. De gast zal gebruik maken van nieuwe wandelpaden en

ontspanningsmogelijkheden in de aanwezige natuur. De aanvullingen zoals voorgesteld zijn dan ook echt voorzien voor de huidige gasten en de vogelliefhebber in het bijzonder. Initiatiefnemer wil de rust en ruimte dan ook bewaken. Het ontwikkelingsplan met beoordeling van de toetsingscommissie is bijgevoegd als bijlage 1 en 2.

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

De uitbreiding en met name de investering in het openbare karakter en de recreatieve voorzieningen zijn een toegevoegde waarde voor de omgeving en de beleving van het recreatie achterland. Het bedrijf is een visitekaartje voor recreëren in het achterland. West Zeeuws-Vlaanderen en zijn toeristische uitstraling wordt aan de kustzone gekenmerkt door grootschalige kampeerterreinen. De bestaande camping is gelegen in het achterland en geeft juist de kenmerkende elementen van dit achterland weer. Het open agrarische karakter in combinatie met natuurelementen die in elkaar overlopen en elkaar versterken. Tevens draagt de camping bij aan extra werkgelegenheid zowel in de winter als zomerperiode. Denk hierbij aan onderhoud van het terrein, schoonmaak en behandelen van boekingen.

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen. Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hooflijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. In het visiedocument is aangegeven dat er drie landschapscampings binnen de gemeente Sluis aanwezig zijn. De landschapscamping is echter geen term meer in het provinciale en gemeentelijke beleid en heeft ook geen aparte status meer. De gemeente Sluis biedt de drie bestaande landschapscampings de mogelijkheid om een kwaliteitsslag te maken naar een reguliere camping. Hiervoor gelden uiteraard de bestaande regelingen ten aanzien van uitbreiding, kwaliteit, landschappelijke inpassing en verevening.

De uitbreiding, kwaliteit en landschappelijke inpassing is reeds in voorgaande hoofdstukken besproken en positief beoordeeld. Het onderdeel verevening is opgenomen in hoofdstuk 5 van de toelichting.

Naast bovenstaande voorwaarden is tevens als voorwaarde gesteld dat de bestaande natuur op het bedrijf behouden dient te blijven. Voorwaarde voor het realiseren van een landschapscamping was het aanleggen/inrichten van natuurgebied waarbij de agrarische bestemming van de betreffende

percelen is omgezet naar een natuurbestemming. Deze natuurbestemming vormt de basis voor de realisatie van de 60 standplaatsen van de landschapscamping en moet dus in stand gehouden worden. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Kadernota Recreatief Verblijf

De Kadernota Recreatief Verblijf vormt het toetsingskader voor ontwikkelingen op de bestaande verblijfsrecreatieterreinen en vormt de basis voor de actualisering van de juridisch-planologische regeling van het omgevingsplan voor verblijfsrecreatieterreinen. Binnen het omgevingsplan worden alle bestemmingsplannen meegenomen die sinds het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis 2013' zijn vastgesteld. De gewenste ontwikkeling is ook getoetst aan de verschillende aandachtspunten welke nader zijn uitgewerkt in de Kadernota. De uitgangspunten, kwaliteitsverbetering, productdifferentiatie en natuur en landschap zijn uitgebreid beoordeeld door de toetsingscommissie. De onderdelen klimaatadaptatie, toegevoegde waarde voor de streek, samenwerking en haalbaarheid zijn eveneens opgenomen in het ontwikkelingsplan en voldoen aan de criteria van de Kadernota.

· Klimaatadaptatie:

1. De verharding van het uit te breiden terrein wordt waterdoorlatend aangelegd. Afvalwater wordt geloosd op een rietfilter en natuurlijk gezuiverd. Al het water wordt op eigen terrein verwerkt en dus niet op het oppervlaktewater.
2. Zonnepanelen zijn aanwezig op de camping.

· Toegevoegde waarde voor de streek:

Het bedrijf is een visitekaartje voor recreëren in het achterland. Gericht op de gepensioneerde toerist die komt voor rust en ruimte. West Zeeuws-Vlaanderen en zijn toeristische uitstraling wordt aan de kustzone gekenmerkt door grootschalige kampeerterreinen. De bestaande landschapscamping en de nieuwe daaruit voortvloeiende reguliere camping is gelegen in het achterland en geeft juist de kenmerkende elementen van dit achterland weer. Het open agrarische karakter in combinatie met natuurelementen die in elkaar overlopen en elkaar versterken. Tevens draagt de camping bij aan extra werkgelegenheid zowel in de winter als zomerperiode. Denk hierbij aan onderhoud van het terrein, schoonmaak, behandelen van boekingen en een animatie-team.

· Samenwerking:

Voor gasten is het mogelijk een informatieve wandeling (rondleiding) te maken waarbij er aandacht is voor landbouw en de verschillende natuurelementen. Daarnaast is er een samenwerking met de lokale slager, bakker, tuincentrum en groenvoorzieningsbedrijven.

· Haalbaarheid:

Het huidige bedrijf is ontstaan op basis van organische groei. De beperkte uitbreiding inclusief de kwaliteitsslag is passend in dit groeimodel en ook noodzakelijk aangezien enkel groei leidt tot instandhouding en verbetering van het kwaliteitsniveau. Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Ter aanvulling bieden de vaste plaatsen in bijzondere tijden (Corona) ook enige vastigheid in de stillere maanden en resulteert dit in een extra basis voor wat betreft het verdienmodel.

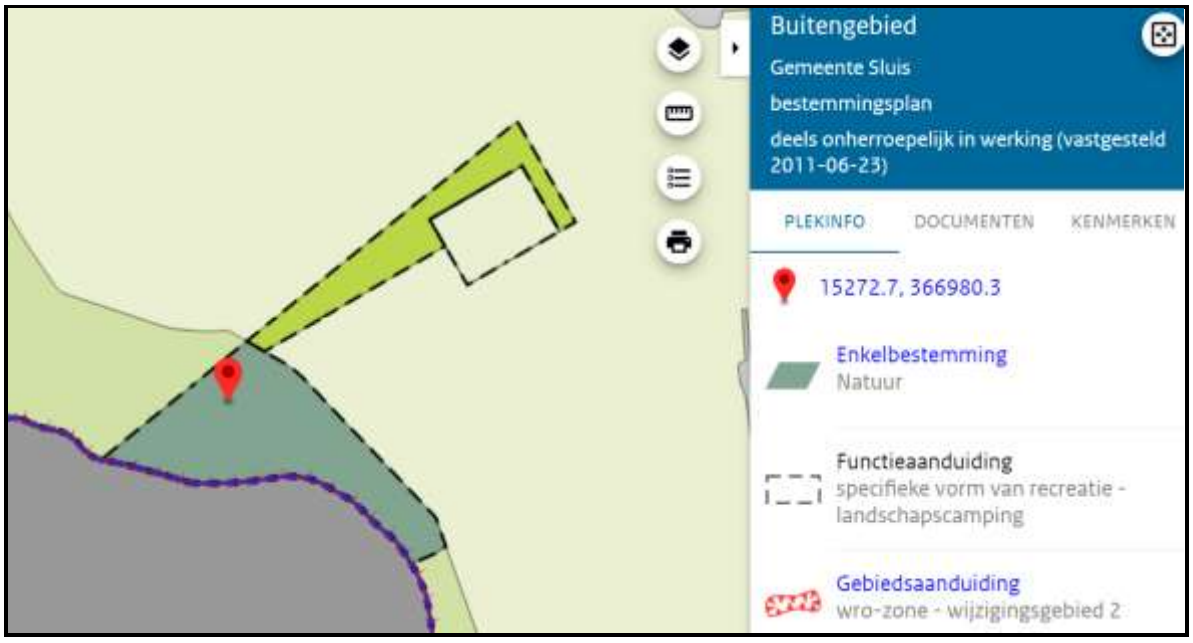
Aan de uitgangspunten van de Kadernota Recreatief Verblijf wordt voldaan.

Bestemmingsplan Buitengebied 2e herziening

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). Het bestaande agrarische bouwvlak is bestemd met de bestemming 'Agrarisch' en de aanduiding bouwvlak. De aansluitende landschapscamping is aangeduid met bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Op alle bestemmingen is de aanduiding specifieke vorm van recreatie – landschapscamping van toepassing, zie figuur 5. Aansluitend is het perceel wat is omgezet naar Natuur ook als zodanig bestemd en omvat tevens de specifieke vorm van recreatie – landschapscamping, zie figuur 6.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Op een gedeelte van het plangebied is tevens de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan parapluplan Archeologie

Agrarische activiteiten
De huidige agrarische activiteiten zijn van oudsher aanwezig op het agrarische bouwvlak. Deze ondergeschikte activiteiten blijven ook aanwezig na omzetting van de agrarische bestemming naar recreatie en omvat op dit moment circa 600 m^2. Wel zijn deze activiteiten duidelijk ondergeschikt en beperkt in mogelijkheden. De activiteiten omvatten de opslag van werktuigen. Voor deze agrarische activiteit wordt de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen als maximaal opgenomen. De huidige akkerbouwactiviteiten met bijbehorende werktuigen en materialen hebben op dit moment voldoende capaciteit en een uitbreiding op dit terrein is gezien de wijziging van agrarisch naar recreatie ook niet voor de hand liggend. Door middel van het vastleggen van de 600 m^2 wordt de agrarische activiteit ruimtelijk beperkt en ondergeschikt gemaakt.

Recreatieappartement en twee trekkershutten
In 2001 is een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een recreatieappartement en twee trekkershutten en deze zijn ook gerealiseerd.

Het omzetten van de agrarische bestemming naar verblijfsrecreatie, inclusief de uitbreiding met 17 plaatsen en de realisatie van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf zijn niet rechtstreeks mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening te worden herzien.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur
De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura-2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Groote Gat op een afstand van circa 8,2 kilometer. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is kenbaar gemaakt dat de activiteiten niet mogen leiden tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura-2000 gebied.

In het kader van de gewenste ontwikkeling is een berekening opgesteld welke is weergegeven in bijlage 3. Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe neemt door het toevoegen van de extra standplaatsen. Uit de berekening van de beoogde situatie van de oprichting van de extra standplaatsen blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil is en heeft daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en oprichting.

De locatie is momenteel bestemd voor agrarische- en recreatiedoeleinden. De bestemming Recreatie zal worden uitgebreid en de ondergeschikte agrarische activiteiten blijven binnen het plangebied aanwezig. In dit kader is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd door adviesbureau Wieland. Geconcludeerd wordt dat de uitbreiding van het recreatieterrein aan de zuidzijde plaats vindt op grasland direct grenzend aan de bestaande camping. Er zijn geen functionele biotopen voor grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en broedvogels. Het terrein is niet geschikt voor andere beschermde soorten. Het biotoop is ongeschikt door de geïsoleerde ligging in agrarisch gebied en direct naast de bestaande camping. Essentiële onderdelen van een biotoop zijn niet aanwezig. Er zijn geen overtredingen in het kader van de Wet natuurbescherming te verwachten.

Het plangebied ligt op grote afstand van Natura 2000 gebieden in Nederland. Natura 2000 gebieden in België liggen dichterbij. Op enkele honderden meters afstand ligt het Natura 2000 gebied Polders. Habitattypen en kwalificerende soorten komen niet voor in het plangebied. Er zijn ook geen negatieve effecten te verwachten door de voorgenomen activiteiten.

Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van deze gebieden en de werkzaamheden zijn kleinschalig van aard, zie bijlage 4.



Figuur 8: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wet natuurbescherming. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Gezien de aard van het plan en gezien het huidige gebruik van de locatie, zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

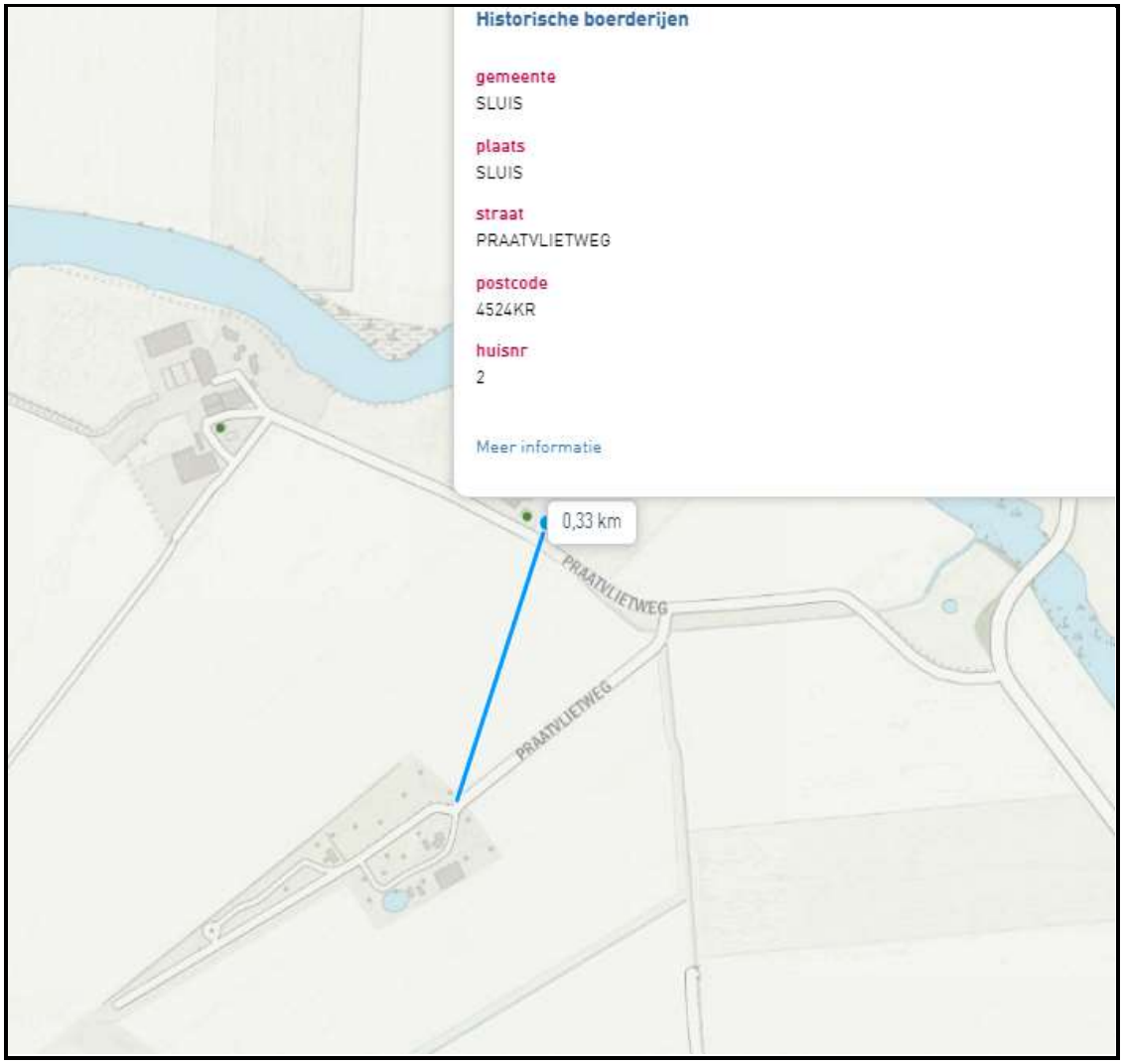
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving kan beschreven worden als een relatief grootschalig en open agrarisch gebied. In dit open landschap liggen diverse agrarische of voormalig agrarische erven omgeven door akkerbouwland. De bebouwingsclusters zijn vaak voorzien van een erfbeplanting waardoor deze duidelijk herkenbaar zijn in het open polderlandschap.

De locatie zelf is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol of als Rijksmonument. De locatie is reeds in gebruik als agrarisch en recreatief terrein. Dichtstbijzijnde object is Praatvlietweg 2 op circa 330 meter. Deze boerderij is ten tijde van de provinciale inventarisatie cultuurhistorische boerderijen als volgt omschreven:

De boerderij is opgebouwd uit een woonhuis, een schuur, een varkenshok , een garage en twee moderne schuren, die tegen de oude schuur zijn aangebouwd. Het erf is gewijzigd en wordt geheel afgescheiden van het omliggende land door een afrastering. Aan de wegzijde staan diverse bomen. Het woonhuis dateert vermoedelijk uit ca. 1900. De kopgevel is voorzien van een pleisterlaag met schijnvoegen, de achtergevel is geheel vervangen en voorzien van een grote moderne erker. De woning heeft hierdoor een zeer modern uiterlijk gekregen en is daardoor aan de achterzijde niet meer authentiek. De voorzijde is echter veel authentieker. De schuur dateert vermoedelijk ook van ca. 1900. De schuur is in baksteen opgebouwd en bevat een zadeldak. Tegen de kopgevel bevindt zich een gedeelte met een lessenaardak, wat dezelfde kenmerken heeft als de rest van de schuur en dus uit dezelfde bouwtijd zal stammen. Sporen duiden wel op een vergroting van deze aanbouw. De vensters en deuren in deze gevel lijken origineel te zijn. De deeldeuren zijn vernieuwd. Aan de voorzijde is de schuur, behalve de deuren en de aanbouw, in een authentieke toestand. De zij- en achterzijde van de schuur zijn bebouwd met moderne aanbouwen, waardoor de authenticiteit toch sterk verminderd. Het varkenshok is voorzien van een nieuwe kopgevel, maar lijkt verder, voor zover te zien is, niet aangetast. Voor alle gebouwen geldt dat zij aan een bepaalde zijde authentiek zijn en aan een andere zijde zeer aangetast. Hierdoor is de waardering niet als 'geheel aangetast', maar 'redelijk authentiek'. De ensemblewaarde is niet zeer hoog door de moderne aanbouwen tegen de oorspronkelijke gebouwen aan.

De boerderij is vervolgens indicatief geïndiceerd als categorie B, zijnde niet cultuurhistorisch waardevol. De afstand van de ontwikkeling tot deze locatie is ruim en maakt geen onderdeel van het

plangebied en daarmee niet relevant. Tevens is de uitbreiding van het aantal plaatsen beperkt en wordt het geheel landschappelijk ingepast waardoor de uitbreiding niet ruimtelijk herkenbaar zal zijn in de omgeving. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor cultuurhistorische waarden in het gebied.



Figuur 9: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Zeeland

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd 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. Het verdrag van Valletta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

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. In dit bestemmingsplan is het plangebied gedeeltelijk aangeduid met de

dubbelbestemming Archeologie-2, zie figuur 10. Grond- of graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter tot een oppervlakte van 500 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.
De activiteit welke ten grondslag liggen aan deze bestemmingsplanprocedure betreft de realisatie van 32 eenheden op het zuidelijke terrein. De uitbreiding van de camping is gelegen op archeologisch waardevol gebied aangeduid met Archeologie – 2.

De bouwwerken worden op de grond geplaatst, hier zijn geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter voor noodzakelijk. De aanleg van waterleiding, afvalwater en elektra vindt plaats in twee te graven gleuven welke niet meer dan 336 m^2 aan bodemverstoring met zich mee brengt. In bijlage 5 is een overzicht van de infra bijgevoegd. Tevens worden in het plan 82 nieuwe bomen voorzien. Uitgaande van een aanplant maat 14-16 hoogstam is de gemiddelde doorsnede van de kluit 40 tot 50 cm. Het plantgat dient minimaal anderhalf keer zo breed te zijn als de kluit, dus in dit geval betekent dit dat een plantgat met een diameter van 80 cm voldoende moet zijn. Dit plantgat zal meer dan 40 cm diep zijn en heeft een oppervlakte van 0,5m^2. Voor de aanplant van de 82 bomen zal er dus naar schatting een oppervlakte van 41 m^2 uitgegraven worden om de bomen aan te planten. De totale verstoring komt hiermee op 377 m^2. De vrijstellingsgrond zal niet worden overschreden.

In geval van toevalsvondsten bij de graafwerkzaamheden dient dit conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet gemeld dienen te worden bij de minister dan wel het bevoegde gezag de gemeente Sluis.



Figuur 10: Uitsnede CHS-kaart geoweb

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Praatvlietweg, een plaatselijke ontsluitingsweg, welke aansluit op de Heilleweg. De Heilleweg gaat in noordelijke richting naar Sluis en in oostelijke richting naar Aardenburg. De Praatvlietweg beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en kent enkel een functie voor bestemmingsverkeer.

Verkeersgeneratie
In het plangebied worden 17 nieuwe plaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt 250 m² bvo aan horeca planologisch mogelijk gemaakt. De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is bepaald op basis van kencijfers van het CROW (publicatie 381, 2018). Uitgangspunt hierbij is de ligging van de ontwikkeling in een niet stedelijke omgeving in het buitengebied.

De verkeersgeneratie behorend bij standplaatsen is 0,4 mvt/etmaal per standplaats, wat in totaal op 7 mvt/etmaal neerkomt. Voor ondergeschikte horeca ten behoeve van de eigen gasten zijn geen CROW-kencijfers bekend. Aangezien gasten reeds op de camping aanwezig zijn resulteert dit niet in extra verkeersbewegingen. Wel zal er aanlevering zijn van producten en personeel. Er van uitgaande dat in de zomerperiode dagelijks twee partijen voedingsmiddelen aanleveren en er twee extra personeelsleden zijn resulteert dit in 8 verkeersbewegingen extra.

Hiervan uitgaande bedraagt de totale extra verkeersgeneratie van de ontwikkeling 15 mvt/etmaal op een maatgevende dag. Deze verkeersgeneratie is passend en draagt niet bij aan een overbelasting van de wegcapaciteit. Bovendien is deze verkeersdrukte met name in het zomerseizoen en niet jaarrond.

Parkeren
Ten behoeve van de uitbreiding met 17 eenheden en de uitbreiding van horeca dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op het terrein is voldoende ruimte om auto's te parkeren.

In totaliteit zijn er na uitbreiding 102 plaatsen. Van deze plaatsen worden er 29 vaste plaatsen met bouwwerken voor recreatiefnachtverblijf voorzien. De overige 73 plaatsen zijn standplaatsen. De horecafunctie betreft maximaal 250 m^2 en er is een vakantieappartement aanwezig.

De parkeerbehoefte van de huidige en nieuwe situatie is berekend op basis van de Parapluherziening parkeren van de gemeente Sluis. Voor elk bouwwerk voor recreatief nachtverblijf tot maximaal 4 personen dient een parkeerplaats te worden voorzien. Voor de 29 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf bedraagt de parkeerbehoefte dan ook 29 parkeerplaatsen. De norm voor standplaatsen bedraagt 1,2 per standplaats. In totaliteit is het aantal parkeerplaatsen 73x1,2=87,6 parkeerplaatsen. De horecafunctie kan in totaliteit maximaal 250 m^2 omvatten met een parkeerkencijfer van 15 per 100 m² bvo. Dit zorgt voor een parkeerbehoefte van 37,5 parkeerplaatsen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de norm voor horeca wordt gerekend alsof de extra functie horeca externe bezoekers aantrekt wat in praktijk niet het geval zal zijn. Daarnaast is de norm van 15 plaatsen van toepassing voor de bebouwde kom en niet voor het buitengebied. Het appartement en trekkershutten hebben ook elk een parkeernorm van 1.

In totaliteit zijn 29+87,6+37,5+1=156 parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze parkeerplaatsen zijn aanwezig. Per standplaats of bouwwerk zijn twee parkeerplaatsen voor handen. Daarnaast zijn aan de voorzijde, bij de entree, nog 12 parkeerplaatsen aanwezig. In totaal zijn er 214 parkeerplaatsen aanwezig. Zowel voor de uitbreiding als voor het volledige bedrijf wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

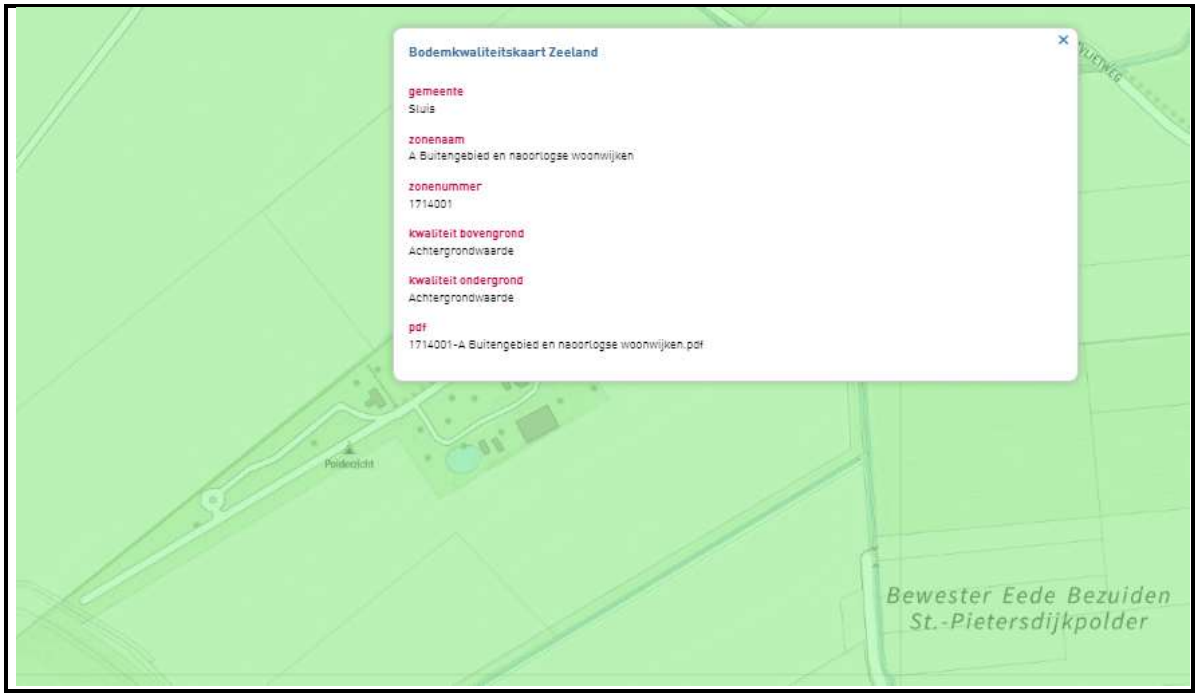
3.5 Technische infrastructuur
De omgeving is aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De aanwezige camping is reeds aangesloten op deze aanwezige voorzieningen.

IBA-rietfilter
De huidige zuivering van vuilwater is aangesloten op sceptic tanks en een groot rietfilter. Het bestaande helofytenfilter in de vorm van een rietveld is een goede zuiveringsmethode. De uitbreiding van het huidige systeem is afgestemd met Waterschap Scheldestromen en is voldoende voor de uitbreiding.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

In het onderliggende geval betreft dit de bouw van 29 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Op de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt de locatie in de zone "buitengebied en naoorlogse woonwijken (<achtergrondwaarde)", zie figuur 11. Binnen het plangebied van initiatiefnemer is geen verdachte historische-milieuinformatie aanwezig. De locatie is voor zover bekend altijd in gebruik geweest als landbouwgrond. Op basis van deze informatie mag de kwaliteit van de zonering van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis worden aangenomen en dient geconcludeerd te worden dat de bodem geschikt is voor de recreatiefunctie. Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit.



Figuur 11: Uitsnede kaart Bodemkwaliteitskaart Zeeland (Geoweb 2022)

3.7 Geluid

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 17 extra plaatsen voor recreatief nachtverblijf en uitbreiding van de horeca-activiteiten mogelijk. De Praatvlietweg is een straat in het buitengebied van Sluis en er geldt een maximale snelheid van 60 kilometer per uur. Gelet op het feit dat op een kampeerterrein de Wet geluidhinder niet van toepassing is omdat het geen geluidgevoelig object is, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor het kampeerterrein derhalve niet noodzakelijk. Wel dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gezien het feit dat de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf zijn gelegen op ruime afstand van de weg, het terrein is voorzien van groenelementen die voor afscherming zorgen en er geen bedrijvigheid in de omgeving

is gelegen die geluidsoverlast zou kunnen veroorzaken kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m3;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m3;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De uitbreiding van het aantal plaatsen (17 stuks) is een kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedsfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Geconcludeerd kan worden dat de extra plaatsen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

In de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder.

In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde object een agrarisch bedrijf aan de Praatvlietweg 2 op circa 250 meter. Aan de richtafstanden benoemd in de VNG Handreiking wordt voldaan.

3.11 Mer-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Indien een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die in de D-lijst van het Besluit m.e.r. is opgenomen, maar onder de daarin genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r. beoordeling benodigd.

Voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken die onder de drempelwaarde van de activiteiten in de D-lijst vallen en waarvan het bestemmingsplan als besluit in kolom 4 is genoemd (zoals bij D11.2 stedelijk ontwikkelingsproject), dient getoetst te worden aan de criteria uit bijlage 111 bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

De aanmeldnotitie is opgesteld omdat het om de uitbreiding/wijziging gaat van een permanent kampeerterrein. Er dient getoetst te worden aan categorie 10 in de D-lijst. Beoordeeld moet in ieder geval worden of de activiteit betrekking heeft op:
- 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 100 ligplaatsen of meer,
- een oppervlakte van 10 hectare of meer in gevoelig gebied.

De uitbreiding betreft 17 kampeerplaatsen bovenop het bestaande aantal van 85 kampeerplaatsen (van 85 naar 102). De uitbreiding, noch het totaal aantal beoogde eenheden zal leiden tot 250.000 bezoekers per jaar. Het totale plangebied beslaat circa 3 hectare. Het plangebied beslaat dus geen oppervlakte van 25 hectare of meer. Er is geen sprake van ligplaatsen, dan wel sprake van gevoelig gebied.

In de opgestelde aanmeldnotitie is vervolgens onderzocht of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Waarbij onderstaande criteria worden beoordeeld.

De hoofdcriteria bestaan uit:
- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Daarbij is onderzocht of er sprake is van cumulatie met (milieueffecten van) andere ontwikkelingen in de omgeving, het risico op zware ongevallen en/of rampen en er dient nu ook ingegaan te worden op maatregelen die genomen worden om de effecten doeltreffend te verminderen. Op basis van de beoordeelde aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r. –beoordeling heeft het bevoegd gezag besloten dat de ontwikkeling niet plan-m.e.r-plichtig is.

3.12 Waterparagraaf

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. De watertabel is toegezonden aan Waterschap Scheldestromen en zal deze beoordelen.

<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>Het plan heeft 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>0</td><td>2.030</td><td>1</td></tr>
<tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr>
<tr><td>doorlaten de bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr>
<tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr>
</table>
De uitbreiding van de camping betreft maximaal 29 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf met een omvang van maximaal 70 m^2. In totaliteit bedraagt dit een oppervlakte van 2.030 m^2. Hemelwater van de verblijfseenheden wordt geïnfiltreerd in de bodem door middel van natuurlijke afvloeiing. De parkeervoorzieningen en paden worden uitgevoerd als waterdoorlatend waardoor hemelwater kan infiltreren.</td></tr>
<tr><td>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater
Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI’s en van de (gemeentelijke) rioleringen.
Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken</td><td>Vuilwater vanuit de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf wordt aangesloten op het rietfilter. Deze bestaande voorziening is door het Waterschap beoordeeld en voldoet ook bij het uitbreiden van het aantal eenheden. Er worden wel nieuwe sceptic</td></tr>
</table>

in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	*tanks aangelegd die ook op het rietfilter worden aangesloten.*
Thema en water(beheer)doelstelling	*Uitwerking*
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	*De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.* *Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt door infiltratie toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door ruime infiltratiemogelijkheden.*
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	*Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.*
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	*Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.*
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	*Niet van toepassing*
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	*Het plangebied is aangeduid als sterk zettingsgevoelig gebied. Voor het plaatsen van chalets is dit minder van toepassing*
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.	*De ontwikkeling leidt niet tot een gewijzigde situatie voor wat betreft de onderhoudsstroken van het Waterschap.*
Andere belangen waterbeheer	

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	*De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten 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).*	*Ja, ten tijde van de plaatsing van de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Praatvlietweg. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren.* *Ja, door het uitbreiden van het aantal plaatsen neemt het aantal verkeersbewegingen beperkt toe.* *Er worden geen uitwegen gewijzigd.* *Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.* *Er worden geen bouwwerken voor recreatief nachtverblijf binnen 20 meter van de weg gerealiseerd.*

4. Juridisch

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente, een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven. Voor de planlocatie is het noodzakelijk om aansluiting te zoeken bij de vigerende bebouwingsregels van het bestemmingsplan buitengebied 2e herziening. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Het plangebied omvat zowel de bestemming 'Natuur' als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie - Praatvlietweg' en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Tevens zijn de functieaanduidingen 'kampeerterrein' en 'specifieke vorm van recreatie – landschappelijke inpassing' aan de verbeelding toegevoegd.

4.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2e herziening en Verblijfsrecreatieterreinen van de gemeente Sluis. De regels beschrijven de bestaande regelingen. Tevens bevatten zij regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen.

De betreffende bestemmingsregels voor het plangebied zijn:

Artikel 3. Natuur
De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
b. extensief agrarisch gebruik in de vorm van beweiding en voederwinning;
c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
d. water en bijbehorende voorzieningen zoals aanlegsteigers;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping': tevens ontwikkeling, behoud en / of herstel van natuur- en landschapswaarden ten behoeve van een landschapscamping;
f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ondergrondse faunapassages en de daarbij behorende voorzieningen, vogelkijkhutten, fiets- en wandelpaden, bermen en bermsloten, waterpartijen, kleinschalige nutsvoorzieningen, bruggetjes en duikers.

Artikel 4. Recreatie – Verblijfsrecreatie - Praatvlietweg
De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - Praatvlietweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. verblijfsrecreatie;
b. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': verblijfsrecreatie in kampeermiddelen en in bouwwerken voor recreatief nachtverblijf met een maximaal aantal van 102 eenheden;
c. horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca activiteiten, met uitzondering van hotel / appartementen;
d. spel-, sport- en speelvoorzieningen;
e. een recreatieappartement;
f. een bedrijfswoning;
g. gebouwen voor agrarische doeleinden;
h. centrale voorzieningen voor dienstverlening, beheer, sanitaire voorzieningen voor gezamenlijk gebruik en onderhoud ten behoeve van de verblijfsrecreatie op hetzelfde terrein;
i. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals milieustraat, verlichting, ontsluitingswegen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Artikel 5. Waarde - Archeologie 2
De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de realisatie van een of meer recreatiewoningen is een exploitatieplan verplicht. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

In de privaatrechtelijke overeenkomst wordt tevens de vereveningsbijdrage opgenomen. Verevening is er bij de uitbreiding van plaatsen in het kader van rood-voor-groen en rood-voor-rood.
De rood-voor-groen bijdrage wordt verzocht bij een uitbreiding van het aantal plaatsen bovenop het aantal wat reeds mogelijk was op basis van de huidige oppervlakte, zijnde 33 per hectare. In het geval van initiatiefnemer bestaat het huidige bedrijf uit 5,3 hectare. Dat resulteert in maximaal 174 plaatsen. Initiatiefnemer realiseert echter 102 plaatsen waardoor rood-voor-groen in dit geval niet aan de orde is.

De rood-voor-rood bijdrage is aan de orde bij een planologische nieuwvestiging van verblijfsrecreatie en is verschuldigd over iedere toegevoegde recreatieve eenheid. Deze wordt residueel bepaald en is opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomst.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg aan de vooroverlegpartners toegezonden. De opmerkingen van de vooroverlegpartners worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van de gemeente Sluis.

6.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Ontwikkelingsplan

Camping ‘Polderzicht’

Praatvlietweg 1 Sluis



Inleiding
Initiatiefnemer heeft aan de Praatvlietweg een landschapscamping en een akkerbouwbedrijf. De akkerbouwgronden (25 hectare) worden door initiatiefnemer niet meer zelf actief beboerd, maar verhuurd. Initiatiefnemers hebben zich de laatste jaren dan ook voornamelijk gericht op de ontwikkeling van de landschapscamping.

Het unieke pluspunt van de landschapscamping is de **rust, ruimte en natuur**. De camping wordt in grote mate gevonden door 60-plussers. Het aandeel gezinnen is zeer klein. Juist die rust en ruimte wordt door bezoekers zeer gewaardeerd en de aanwezige natuur staat bij de gasten zeer hoog aangeschreven. De camping heeft een parkachtig karakter. Tientallen biologische rozen, en zeer veel diverse plantensoorten zijn aanwezig. Zo zijn bijvoorbeeld van de Echinacea plant 25 verschillende soorten onlangs geplant. Bij elke caravan zijn 3 bloemenperken, veel tuinbeelden en vele lampen op zonne-energie.

Uitbreiding van een landschapscamping is echter niet mogelijk binnen de bestaande regelgeving. Om de uitbreiding te realiseren heeft initiatiefnemer verzocht de bestaande landschapscamping om te zetten naar reguliere camping. Daarmee behoudt initiatiefnemer de mogelijkheid om de camping te ontwikkelen op basis van uitbreiding op kwaliteitscriteria. Doelstelling is behouden en het kleinschalig uitbreiden van het unieke product zijnde openheid, rust en ruimte in combinatie met de ruime landschappelijk ingerichte recreatieplaatsen en de aanwezigheid van omliggende (landschaps) natuur.

Om de omzetting te realiseren dient de bestemming te worden gewijzigd en het bestemmingsvlak te worden vergroot. In totaliteit zijn er nu maximaal 85 standplaatsen toegestaan. Op basis van de bestaande mogelijkheden is een uitbreiding naar 102 eenheden mogelijk (20% uitbreiding voor terreinen met minder dan 100 eenheden). Van deze 102 plaatsen worden er 29 plaatsen voor chalets ingericht. De ontwikkeling van de camping zal op natuurlijke wijze ontwikkelen waarbij de realisatie wordt voorzien in een tijdsbestek van circa 5 a 10 jaar.

1.1 Huidige situatie

De Praatvlietweg 1, kadastraal bekend gemeente Sluis, sectie N nummer 459, is gelegen midden in het agrarische buitengebied ten zuiden van de kern Sluis en ten noorden van de kern Aardenburg. Beide kernen op circa 2,5 kilometer Op de locatie zijn in de huidige situatie een woonhuis, een grote loods, trekkershutten, appartementen en 85 toeristische plaatsen aanwezig. Tevens is aansluitend 5 hectare natuurgebied reeds aanwezig. Dit was een voorwaarde ten tijde van het de realisatie van de landschapscamping. Het plangebied is gelegen in open agrarisch gebied en andere bebouwing is binnen een straal van ruim 250 meter niet aanwezig. Dichtstbijzijnde object betreft Praatvlietweg 2 op circa 270 meter.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.2 Kadernota recreatief gebruik

De ontwikkeling van landschapscamping naar reguliere camping aan de Praatvlietweg te Sluis dient getoetst te worden aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid (Krachtig Verbonden en Kadernota Recreatief gebruik). In onderstaande notitie worden de verschillende punten behandeld. De uitgangspunten worden beoordeeld door de toetsingscommissie van de gemeente Sluis.

A. Kwaliteitsverbetering

De huidige landschapscamping is ten opzichte van andere reguliere campings reeds bijzonder door het aspect van ruime plaatsen omringd met groene landschapselementen en omliggende natuurgebieden. Deze bijzondere uitgangspunten blijven behouden en worden versterkt bij en omzetting naar reguliere camping. De uitbreiding voorziet in een beperkte toename van 17 plaatsen. De chalets worden met name (28 van de 29) op nu nog agrarische grond gerealiseerd. Dat wil tevens zeggen de er op het huidige campingterrein nog minder eenheden terugkomen. Waar er nu 85 seizoensplaatsen aanwezig zijn, wordt hetzelfde terrein dan benut voor maximaal 73

seizoensplaatsen. De ruimtelijke beleving voor de huidige gasten wordt daarmee nog meer onder de aandacht gebracht. Deze nieuwe plaatsen worden met gemiddeld 300 m^2 per plaats ruim en landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt er nog een strook landschapsnatuur toegevoegd en worden de verschillende natuurgebieden aan elkaar verbonden met wandelpaden, uitkijkposten en zithoekjes. Er wordt dan ook toegewerkt aan een optimalisatie van de aanwezige bestaande elementen.

Naar aanleiding van het gesprek met de toetsingscommissie en de daar uitgesproken wens om ook het bestaande terrein te betrekken bij de ontwikkeling is het plan aangepast. Daarnaast verzocht de commissie om meer vermenging van functies van het bestaande en het nieuwe terrein.

Naar aanleiding van het advies van de toetsingscommissie heeft initiatiefnemer besloten een gedeelte bestaande camping te transformeren naar chalets en de daar aanwezige kampeerplaatsen te verplaatsen naar het nieuwe terrein. Hierdoor ontstaat zowel een kwaliteitsverbetering op het bestaande terrein en wordt de uitbreiding voorzien van een combinatie van chalets en kampeerplaatsen. Daarnaast zorgt deze vermenging voor een doorbreking van het lint en worden doorzichten gerealiseerd.

B. Productdifferentiatie

Het unique selling point voor camping Polderzicht is reeds in de naam verweven. Zicht, ruimte en rust zijn de allesbepalende aspecten voor deze camping. Initiatiefnemer heeft de afgelopen decennia wel wat verbredingsactiviteiten voorgesteld en soms toegepast. Om een voorbeeld te geven, de aanleg van een petanquebaan leidde binnen de camping al tot ontevreden gasten. De baan zorgde voor 'rumoer' en 'geluid'. Er is toen ook besloten de baan aan de rand van het terrein te realiseren. Met andere woorden, alle vormen van activiteiten die gasten kan afleiden van rust zijn ongewenst.

Juist de rust en ruimte van de camping trekt een grote groep vogelliefhebbers aan. Als extra accent hierbij wordt tevens bij de speel- en zitelementen een informatiebord over roofvogels te geplaatst.
De gast zal gebruik maken van nieuwe wandelpaden en ontspanningsmogelijkheden in de aanwezige natuur. De aanvullingen zoals voorgesteld zijn dan ook echt voorzien voor de huidige gasten en de vogelliefhebber in het bijzonder. Initiatiefnemer wil de rust en ruimte dan ook bewaken, wat zij nu ook al doet door alle gasten te screenen alvorens zij een vaste plaats op het terrein kunnen bemachtigen.

Klimaatadaptatie:

1. De verharding van het uit te breiden terrein wordt waterdoorlatend aangelegd. Afvalwater wordt geloosd op een rietfilter en natuurlijk gezuiverd. Al het water wordt op eigen terrein verwerkt en dus niet op het oppervlaktewater.
2. Zonnepanelen zijn aanwezig op de camping.

C. Aspecten natuur en landschap

Extra aandacht is besteed aan de recreatienatuur in combinatie met een breder landschapsbeeld en recreatieve routestructuur. Door middel van verbinding van de omliggende natuurgebieden tot één wandelstructuur wordt het totale gebied beleefd. De uitkijktorens binnen de natuurgebieden bieden juist de verbinding met het omliggende agrarische landschap. De recreant beleefd hiermee in optima forma het achterland van West Zeeuws-Vlaanderen. Het plan is hieronder bijgevoegd.

Bebouwing:
In de kadernota wordt aangegeven dat eenheden die niet zichtbaar zijn aan minder strenge voorschriften worden getoetst. Aan de andere kant heeft het voordelen de kleuren aan te houden

zoals benoemd. Uitgangspunt is dan ook om de plaatsen van voldoende groen te voorzien waardoor zichtbaarheid vanuit de open ruimte beperkt blijft. Daarnaast zal initiatiefnemer aandacht besteden aan de uiterlijke kenmerken van de vaste eenheden. De vaste plaatsen worden ingevuld met chalets. Voor de realisatie van de chalets wordt aansluiting gezocht bij het kleurenpallet grijs/bruin om aansluiting te zoeken bij het weidse landschap. Een voorbeeld hiervan is opgenomen in het inrichtingsplan zoals hieronder bijgevoegd.

D. Toegevoegde waarde voor de streek

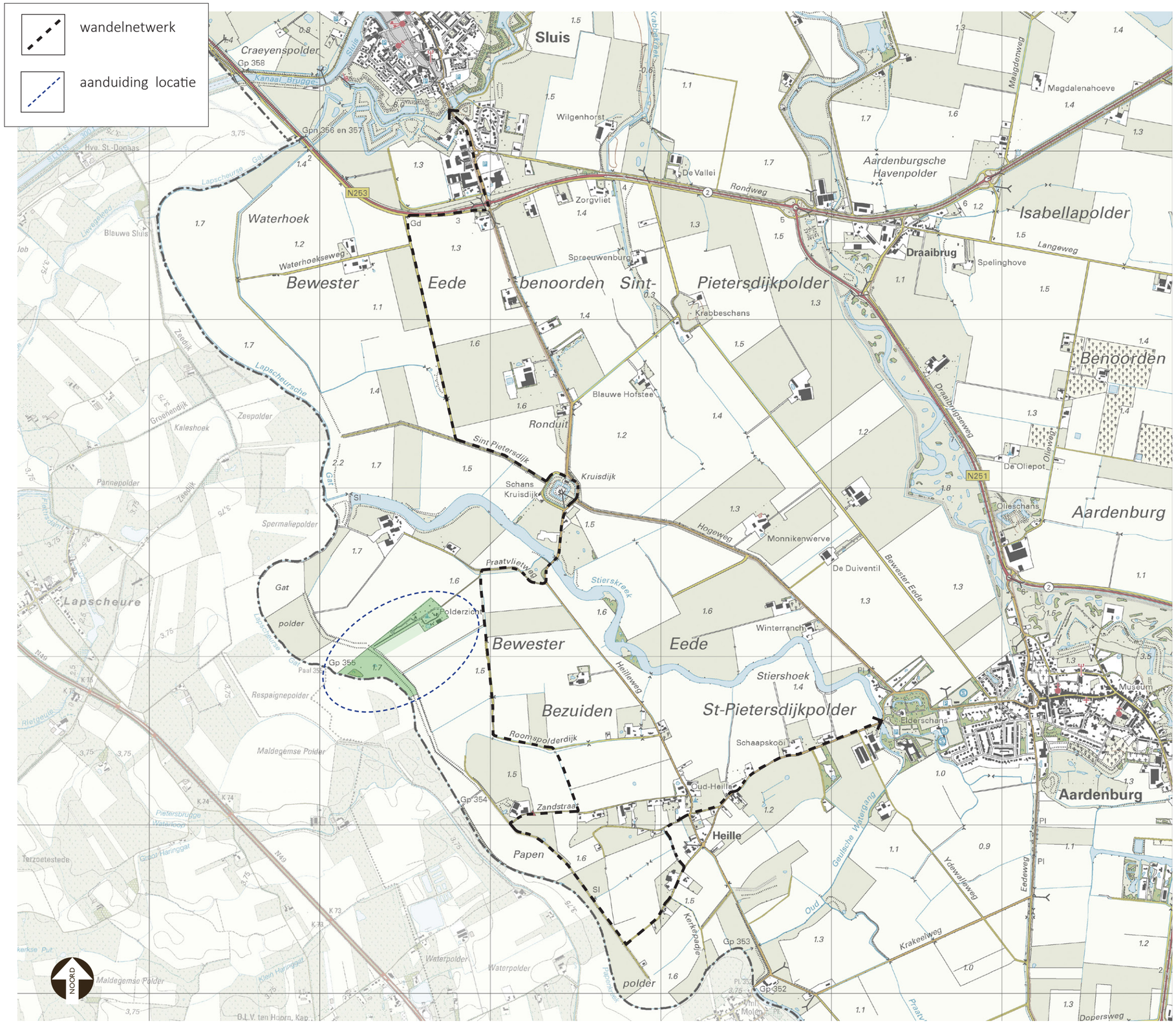
Het bedrijf is een visitekaartje voor recreëren in het achterland. Gericht op de gepensioneerde toerist die komt voor rust en ruimte. West Zeeuws-Vlaanderen en zijn toeristische uitstraling wordt aan de kustzone gekenmerkt door grootschalige kampeerterreinen. De bestaande landschapscamping en de nieuwe daaruit voortvloeiende reguliere camping is gelegen in het achterland en geeft juist de kenmerkende elementen van dit achterland weer. Het open agrarische karakter in combinatie met natuurelementen die in elkaar overlopen en elkaar versterken.
Tevens draagt de camping bij aan extra werkgelegenheid zowel in de winter als zomerperiode. Denk hierbij aan onderhoud van het terrein, schoonmaak, behandelen van boekingen en een animatie-team.

E. Samenwerking

Voor gasten is het mogelijk een informatieve wandeling (rondleiding) te maken waarbij er aandacht is voor landbouw en de verschillende natuurelementen. Daarnaast is er een samenwerking met de lokale slager, bakker, tuincentrum en groenvoorzieningsbedrijven.

F. Haalbaarheid

Het huidige bedrijf is ontstaan op basis van organische groei. De beperkte uitbreiding inclusief de kwaliteitsslag is passend in dit groeimodel en ook noodzakelijk aangezien enkel groei leidt tot instandhouding en verbetering van het kwaliteitsniveau. Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Ter aanvulling bieden de vaste plaatsen in bijzondere tijden (Corona) ook enige vastigheid in de stillere maanden en resulteert dit in een extra basis voor wat betreft het verdienmodel.



Topografische kaart (PDOK) met aanduiding locatie en bestaand wandelnetwerk.

Landschappelijk inpassingsplan Camping Polderzicht

Project:	Camping Polderzicht Familie Hermans Praatvlietweg 1 4524 KR Sluis
Datum:	20 december 2022
Projectnummer:	338

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis tussen de kernen Aardenburg en Sluis. De omgeving kan beschreven worden als een relatief grootschalig en open agrarisch gebied. In dit open landschap liggen diverse agrarische of voormalig agrarische erven omgeven door akkerbouwland. De bebouwingsclusters zijn vaak voorzien van een erfbeplanting waardoor deze duidelijk herkenbaar zijn in het open polderlandschap. Daarnaast zien we wegen en dijken die begeleid worden door bomen die als groene linten doorheen het landschap lopen.

In dit open polderlandschap is camping Polderzicht gelegen. De bestaande camping is op te delen op basis van de functie en de ligging. Het noordelijk deel is de camping en is gelegen in een grootschalige open polder, de Bewester Eede bezuiden Sint-Pietersdijk. Het zuidelijke deel omvat een natuurgebied en is gelegen in een voormalige getijdengeul, het Lapscheurse Gat.

In het omliggende landschap zijn diverse relicten van de ontstaansgeschiedenis van de streek te vinden. Het aanwezig wandelnetwerk nodigt uit om de omgeving en de historie te voet te ontdekken. Camping Polderzicht is nabij het bestaande wandelnetwerk gelegen. Door een nieuw gemaaid wandelpad aan de rand van een agrarische perceel wordt een verbinding gemaakt tussen het wandelnetwerk en het bestaande natuurgebied.



Topografische kaart (PDOK) met aanduiding bestaand wandelnetwerk en nieuwe verbinding naar de locatie.



De Kruisdijkschans.



De Stierskreek.



De grenspaal in de oude getijdegeul.



Nieuwe verbinding naar het wandelnetwerk.



Sfeerbeeld bloeiende akkerrand als begeleiding wandelroute.



Bomen op het voormalige dijklichaam.



Sfeerbeeld educatie door middel van een informatiebord.



Helofytenfilter op het terrein.



Sfeerbeeld houten elementen die om te zitten of te spelen.



Sfeerbeeld Zeeuws hek als toegang tot het natuurgebied.

Het bestaande wandelnetwerk verbindt de kernen Sluis en Aardenburg, op deze route is tevens het buurtschap Heille gelegen. De wandelroute loopt doorheen het open agrarische landschap waarin diverse interessante dingen te ontdekken zijn. Het wandelnetwerk loopt vanuit Sluis in zuidelijke richting naar de Kruisdijkschans, deze is in 1640 tijdens de Tachtigjarige Oorlog aangelegd als één van de vele verdedigingswerken in de streek. Na het einde van de oorlog was de Kruisdijkschans militair niet meer van belang. De huidige bebouwing en de landschappelijke inpassing door de omwalling en het omringende water vormen een markant geheel en verwijzen naar een belangrijke periode in de geschiedenis van Zeeuws Vlaanderen. De route wordt vervolgd in zuidelijke richting waarbij de Stierkreek wordt overgestoken. Een fraaie meanderende watergang met rietkragen doorheen het landschap. De Stierskreek loopt vanaf de westelijk gelegen Lapscheursche Gatpolder naar de kern Aardenburg. De watergang Lapscheursche Gat was ooit veel groter en was onderdeel van het Zwin.

De route gaat verder richting het Buurtschap Heille, gedeeltelijk via onverharde paden aan de rand van akkers. De bestaande route wordt versterkt door een nieuwe verbinding te voorzien met het natuurgebied bij de camping. Hierdoor wordt het natuurgebied niet enkel voor de campinggasten maar ook voor de wandelende recreant toegankelijk. Door een gemaaid pad evenwijdig aan de bestaande sloot wordt de mogelijkheid geboden om het natuurgebied ten zuiden van de camping te bezoeken. Het pad is circa 550 meter lang en wordt begeleid door een strook bloemrijke akkerrand. Deze rand vormt een aantrekkelijk beeld voor de wandelaar en versterkt de natuurlijke waarden en bevordert de biodiversiteit. Aan het eind van het pad is een Zeeuws hek voorzien, een typerend houten hekwerk dat de toegang tot het natuurgebied markeert. Bij de toegang tot de camping wordt een gelijkaardig hek voorzien.

Het natuurgebied is gelegen in een voormalige getijdegeul. Aan de noordoostelijke rand van het natuurgebied zien we een duidelijke glooiing in het terrein als overblijfsel van de oude zeedijk. Hier staan een aantal bomen die de lijn landschappelijk versterken. Het gebied kent een open karakter en bestaat voornamelijk uit droog grasland met een poel, een rietzone en een bosje.

Er wordt een padenstructuur voorzien doormiddel van gemaaide paden die de mogelijkheid bieden om de locatie te ontdekken en te beleven. Langs deze route worden twee rustplekken voorzien. In de meest oostelijke punt van het gebied wordt een bankje voorzien nabij de oude treurwilg die net buiten de locatie staat. Ter plaatse is een fraai uitzicht op het omliggende landschap aanwezig. Aan de westzijde wordt de wandelroute langs de bestaande sloot een stukje buiten het terrein doorgetrokken. Om uiteindelijk bij de karakteristieke grenspaal te komen, een punt waar Zeeuws-Vlaanderen, West-Vlaanderen (B) en Oost-Vlaanderen (B) samen komen. Ook hier wordt een zitelement voorzien.

Langs het gemaaide pad worden op twee plaatsen houten elementen toegevoegd die uitnodigen om te spelen of te zitten. Deze elementen hebben een informeel en natuurlijk karakter. Ook worden drie informatieborden voorzien waarop uitleg wordt verstrekt over de aanwezige roofvogels in het gebied. Om het verblijfgebied van de roofvogels te verbeteren wordt nabij het aanwezige bosje een torenvalkkast voorzien.

Door de nieuwe verbinding naar het bestaande natuurgebied wordt een stukje natuurbeleving toegevoegd aan het bestaande recreatieroute. De historie van de plek en de aanwezige elementen die hier naar verwijzen versterken de recreatieve waarde.



De aansluiting op het wandelnetwerk en de versterking van de recreatieve route op de locatie.



Bomenweide huidige camping.



Beukenhaag aan de rand van de huidigecamping.



Huidige camping met hagen en bomen.



Sfeerbeeld gemengde haag.



Sfeerbeeld bloeiende akkerrand.



Sfeerbeeld beuken haag.







Sfeerbeelden uitstraling en kleurgebruik nieuwe chalets.

De bestaande camping heeft een landelijk karakter door de haag die de camping grotendeels omzoomd en de diverse opgaande groene elementen en bomen op het campingterrein zelf. Het omliggende landschap is een verlengstuk van de camping. De rust en ruimte sluiten aan bij het karakter. De uitbreiding krijgt een groen karakter in aansluiting op zowel de bestaande camping als op het omliggende landschap.

Het bestaande campingterrein wordt aan de zuidzijde uitgebreid door middel van 27 chalets. Om tot een goede samenhang met de bestaande camping te komen worden de meest zuidelijk gelegen kampeerplaatsen op het huidige terrein verplaatst naar de nieuwe uitbreiding. Op de vrijkomende strook worden chalets voorzien. Op de nieuwe uitbreiding zullen de overige chalets worden gerealiseerd in combinatie met de kampeerplaatsen.

De chalets en kampeerplaatsen ter plaatse van de uitbreiding worden ontsloten door een nieuwe weg die aansluit op de bestaande ontsluitingsstructuur. Daarnaast zijn er drie doorzichten die het mogelijk maken om vanaf de bestaande camping het omliggende landschap te beleven. Op elke staanplaats is het mogelijk om twee auto’s naast het chalet te parkeren.

Op de bestaande camping zijn hagen en bomen aanwezig die de zichten tussen de verschillende staanplaatsen beperken. In aansluiting hierop worden in de uitbreiding dezelfde groene elementen toegespast om de nodige privacy te creeëren. De staanplaatsen van de chalets worden aan weerszijden voorzien van een beukenhaag, van circa 1,80 meter hoog. Aan de rand van het bestaande terrein is reeds een beukenhaag aanwezig, deze wordt waar nodig aangevuld. Voor het chalet wordt een beukenhaag van circa 1 meter hoog voorzien die samen met een solitaire boom het zicht tussen de chalets onderling zal beperking.

Aan de achterzijde van de zuidelijk gelegen chalets wordt een robuuste houtwal van 5 meter breed voorzien, bestaande uit diverse streekeigen soorten. Deze haag wordt circa 2 meter hoog. Hierin worden ook een aantal bomen voorzien. Door de combinatie van de houtwal, de bomen en de hagen zal het zicht vanuit de omgeving op de nieuwe chalets beperkt zijn en zal de uitbreiding een groen karakter krijgen in aansluiting op de bestaande camping. Het kleurenpallet van de chalets zal zich beperken tot grijze en bruine tinten, deze sluiten mooi aan bij de groene inpassing.

Aan de zuidzijde van de robuuste houtwal wordt een informeel wandelpad voor de campinggasten voorzien door middel van een gemaaid graspad. Deze wordt begeleid door een bloeiende akkerrand van 4 meter breed. Dit wandelpad wordt op drie plaatsen ruimtelijk verbonden met de bestaande camping door middel van open ruimtes.

De nieuwe toe te passen groene elementen zorgen voor een goede inpassing van de nieuwe chalets en privacy voor de recreanten. Maar draagt tevens bij aan de verhoging van de natuurwaarden in de omgeving doordat het huisvestingslocaties en voedsel biedt aan allerhande vogels en insecten.



Landschappelijk inpassingsplan uitbreidingsgebied met doorzichten vanaf het bestaande terrein op het omliggende landschap.



Landschappelijk inpassingsplan uitbreidingsgebied.

1. Houtwal

Aan de zuidzijde van de uitbreiding wordt een houtwal met struiken en enkele bomen voorzien, ingevuld met streekeigen soorte zoals meidoorn, haagbeuk, vlier en lijsterbes. Er wordt in een driehoeksverband van 1 meter aangeplant en de strook is circa 5 meter breed. De aanplant van de soorten gebeurt in groepen van 3 tot 8 per soort, er is dus geen verband of ritme tussen de verschillende groepen. Er wordt spontaan geplant om een zo afwisselend en natuurlijk mogelijk beeld te verkrijgen. De houtwal biedt enerzijds de nodige beschutting voor de nieuwe chalets en biedt anderzijds een verblijfsplek voor allerhande vogels en insecten.

Nadat de beplanting in de houtwal is aangeslagen wordt het eenmaal per jaar gesnoeid. Het is dus geen strak gesnoeid element, maar een element dat ‘los’ gesnoeid wordt.

2. Bloeiende akkerrand

Als begeleiding van de recreatieve route naar het natuurgebied en het wandelpad langs de camping wordt een bloemrijke akkerrand voorzien. Dit bestaat uit een mengsel van bloeiende kruiden en traag groeiende grassen. Het heeft de voorkeur om te kiezen voor een samengesteld meerjarig mengsel. Bij de keuze van de samenstelling is het belangrijk om rekening te houden met de bodemsamenstelling en de juiste grassoorten en kruiden te kiezen om vergrassing, en daardoor verlies aan bloeiende kruiden, tegen te gaan.

De eerste twee jaar na inzaaien, 2 maal per jaar maaien. De laatste keer bij voorkeur voor half september zodat de rand voldoende ruig de winter ingaat. Na het 2e jaar kan vaak met 1 keer maaien in de zomer volstaan worden. Om bloeiende kruiden te behouden is het van belang de akkerrand schraal te houden en het maaisel af te voeren.

3. Haag

Aan de weerszijden en aan de voorzijde van de nieuwe staanplaatsen van de chalets wordt een strak geschoren haag aangeplant. Deze haag zorgt voor de nodige privacy tussen de standplaatsen. De haag bestaat uit beuk of haagbeuk, in aansluiting op de hagen die aanwezig zijn op de bestaande camping. De uiteindelijke hoogte van de haag is aan de voorzijde circa 100 cm hoog en aan weerszijden circa 180 cm hoog.

Er worden 4 planten per strekkende meter voorzien en de haag is 2 rijen breed. Nadat de planten aan de groei zijn worden deze twee maal per jaar gesnoeid, in juni en september.

4. Bomen

Voor de chalets wordt telkens minimaal 1 boom per standplaats geplant. Ook in de drie open ruimtes naast en tussen de staanplaatsen worden bomen geplant die de verbindingszones markeren. Landschappelijke bomen die niet al te groot worden zoals bijvoorbeeld meidoorn, lijsterbes, knotwilg en vlier. Deze bomen komen ook reeds voor op de bestaande camping, door deze soorten wederom toe te passen wordt de samenhang tussen het oude en nieuwe terrein vergroot.

Twee tot drie jaar na aanplant een ‘begeleidingssnoei’ toepassen, teneinde de kroon en stam optimaal te laten ontwikkelen. Dit in het vijfde jaar herhalen en vervolgens elke 4 jaar herhalen.



Landschappelijk inpassingsplan met aanduiding toe te passen elementen.

Beeldkwaliteitsplan

Initiatiefnemer dient aandacht te besteden aan de uiterlijke kenmerken van de vaste eenheden. De vaste plaatsen worden ingevuld met bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Voor de realisatie van deze bouwwerken wordt aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid (Krachtig Verbonden en Kadernota Recreatief gebruik).

Aspecten natuur en landschap

In de ontwikkeling van het bedrijf is extra aandacht besteed aan de recreatienatuur in combinatie met een breder landschapsbeeld en recreatieve routestructuur. Door de nieuwe verbinding naar het bestaande natuurgebied wordt een stukje natuurbeleving toegevoegd aan de bestaande recreatieroute. De historie van de plek en de aanwezige elementen die hier naar verwijzen versterken de recreatieve waarde. De recreant beleeft hiermee in optima forma het achterland van West Zeeuws-Vlaanderen. Het landschap wordt met verschillende onderdelen nader ingevuld:

1. Houtwal

Aan de zuidzijde van de uitbreiding wordt een houtwal met struiken en enkele bomen voorzien, ingevuld met streekeigen soorten zoals meidoorn, haagbeuk, vlier en lijsterbes. Er wordt in een driehoeksverband van 1 meter aangeplant en de strook is circa 5 meter breed. De aanplant van de soorten gebeurt in groepen van 3 tot 8 per soort, er is dus geen verband of ritme tussen de verschillende groepen. Er wordt spontaan geplant om een zo afwisselend en natuurlijk mogelijk beeld te verkrijgen. De houtwal biedt enerzijds de nodige beschutting voor de nieuwe chalets en biedt anderzijds een verblijfsplek voor allerhande vogels en insecten.
Nadat de beplanting in de houtwal is aangeslagen wordt het eenmaal per jaar gesnoeid. Het is dus geen strak gesnoeid element, maar een element dat 'los' gesnoeid wordt.

2. Bloeiende akkerrand

Als begeleiding van de recreatieve route naar het natuurgebied en het wandelpad langs de camping wordt een bloemrijke akkerrand voorzien. Dit bestaat uit een mengsel van bloeiende kruiden en traag groeiende grassen. Het heeft de voorkeur om te kiezen voor een samengesteld meerjarig mengsel. Bij de keuze van de samenstelling is het belangrijk om rekening te houden met de bodemsamenstelling en de juiste grassoorten en kruiden te kiezen om vergrassing, en daardoor verlies aan bloeiende kruiden, tegen te gaan.
De eerste twee jaar na inzaaien, 2 maal per jaar maaien. De laatste keer bij voorkeur voor half september zodat de rand voldoende ruig de winter ingaat. Na het 2e jaar kan vaak met 1 keer maaien in de zomer volstaan worden. Om bloeiende kruiden te behouden is het van belang de akkerrand schraal te houden en het maaisel af te voeren.

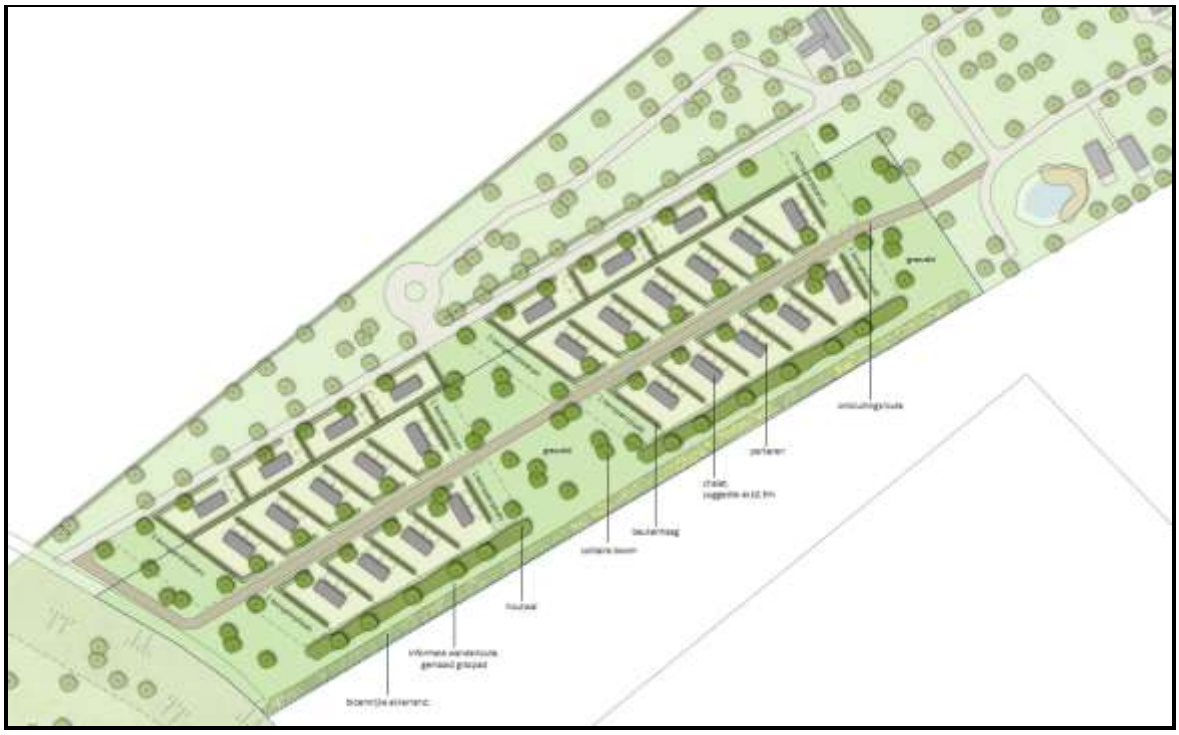
3. Haag

Aan de weerszijden en aan de voorzijde van de nieuwe staanplaatsen van de chalets wordt een strak geschoren haag aangeplant. Deze haag zorgt voor de nodige privacy tussen de standplaatsen. De haag bestaat uit beuk of haagbeuk, in aansluiting op de hagen die aanwezig zijn op de bestaande camping. De uiteindelijke hoogte van de haag is aan de voorzijde circa 100 cm hoog en aan weerszijden circa 180 cm hoog.
Er worden 4 planten per strekkende meter voorzien en de haag is 2 rijen breed. Nadat de planten aan de groei zijn worden deze twee maal per jaar gesnoeid, in juni en september.

4. Bomen

Voor de chalets wordt telkens minimaal 1 boom per standplaats geplant. Ook in de drie open ruimtes naast en tussen de staanplaatsen worden bomen geplant die de verbindingszones markeren.

Landschappelijke bomen die niet al te groot worden zoals bijvoorbeeld meidoorn, lijsterbes, knotwilg en vlier. Deze bomen komen ook reeds voor op de bestaande camping, door deze soorten wederom toe te passen wordt de samenhang tussen het oude en nieuwe terrein vergroot.
Twee tot drie jaar na aanplant een 'begeleidingssnoei' toepassen, teneinde de kroon en stam optimaal te laten ontwikkelen. Dit in het vijfde jaar herhalen en vervolgens elke 4 jaar herhalen.



Figuur 1. Uitsnede Plan landschappelijke inpassing

<u>Bebouwing</u>
In de kadernota wordt aangegeven dat eenheden die niet zichtbaar zijn aan minder strenge voorschriften worden getoetst. Aan de andere kant heeft het voordelen de kleuren aan te houden zoals benoemd. Uitgangspunt is dan ook om de plaatsen van voldoende groen te voorzien waardoor zichtbaarheid vanuit de open ruimte beperkt blijft. Daarnaast zal initiatiefnemer aandacht besteden aan de uiterlijke kenmerken van de vaste eenheden. De vaste plaatsen worden ingevuld met gebouwen voor recreatief nachtverblijf.

Voor de uitstraling van de chalets is gekozen voor het kleurenpallet grijs/bruin om aansluiting te zoeken bij het weidse landschap. Voorbeelden hiervan zijn hieronder opgenomen.





Figuur 2. Voorbeelden van bouwwerken recreatief nachtverblijf.

De huidige camping beschikt reeds over twee vaste staanplaatsen. Deze zijn gelegen in de korte nabijheid van de grote landbouwloods en daarmee op afstand van het terrein waar alle nieuwe gebouwen voor recreatief nachtverblijf worden gerealiseerd. De twee vaste eenheden zijn vergund en blijven behouden. Destijds is bij de vergunningverlening verzocht de kleur van deze eenheden overeenkomstig de grote loods te realiseren. Dat is de reden dat deze twee eenheden zijn voorzien van een groene kleur en daarmee afwijken van het grote terrein met de overige 27 vaste eenheden. Bijkomend belangrijk onderdeel is dat deze eenheden met bomen en beplanting zijn ingepast

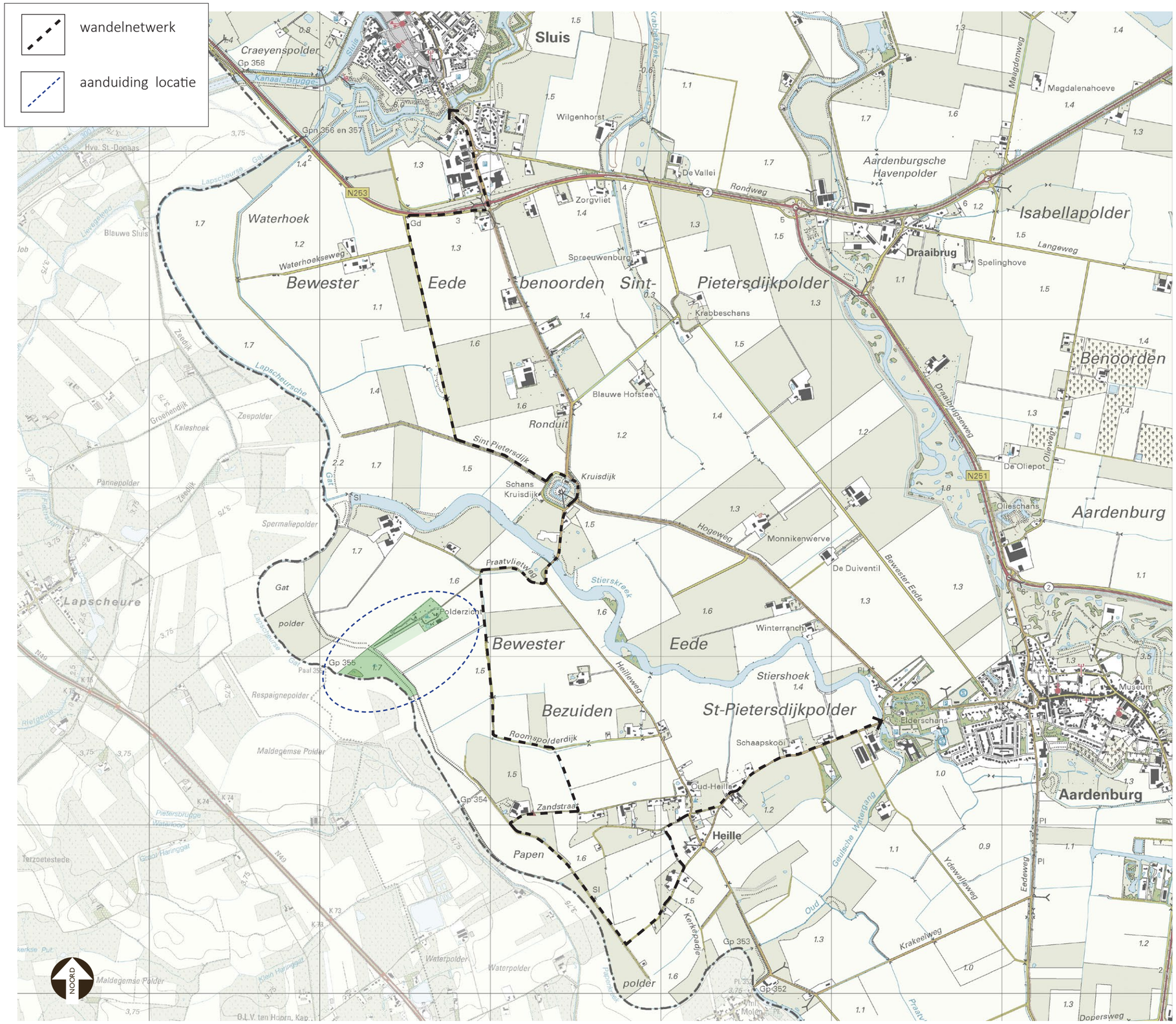
waardoor het geheel een eenduidige uitstraling heeft gekregen. De twee eenheden zijn afgebeeld in figuur 3.



Figuur 3. Twee vaste bestaande eenheden

Landschappelijk inpassingsplan
Camping Polderzicht

Project:	Camping Polderzicht Familie Hermans Praatvlietweg 1 4524 KR Sluis
Datum:	30 mei 2022
Projectnummer:	338



Topografische kaart (PDOK) met aanduiding locatie en bestaand wandelnetwerk.

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis tussen de kernen Aardenburg en Sluis. De omgeving kan beschreven worden als een relatief grootschalig en open agrarisch gebied. In dit open landschap liggen diverse agrarische of voormalig agrarische erven omgeven door akkerbouwland. De bebouwingsclusters zijn vaak voorzien van een erfbeplanting waardoor deze duidelijk herkenbaar zijn in het open polderlandschap. Daarnaast zien we wegen en dijken die begeleid worden door bomen die als groene linten doorheen het landschap lopen.

In dit open polderlandschap is camping Polderzicht gelegen. De bestaande camping is op te delen op basis van de functie en de ligging. Het noordelijk deel is de camping en is gelegen in een grootschalige open polder, de Bewester Eede bezuiden Sint-Pietersdijk. Het zuidelijke deel omvat een natuurgebied en is gelegen in een voormalige getijdengeul, het Lapscheurse Gat.

In het omliggende landschap zijn diverse relicten van de ontstaansgeschiedenis van de streek te vinden. Het aanwezig wandelnetwerk nodigt uit om de omgeving en de historie te voet te ontdekken. Camping Polderzicht is nabij het bestaande wandelnetwerk gelegen. Door een nieuw gemaaid wandelpad aan de rand van een agrarische perceel wordt een verbinding gemaakt tussen het wandelnetwerk en het bestaande natuurgebied.

wandelnetwerk

wandelnetwerk uitbreiding

zitelement

Topografische kaart (PDOK) met aanduiding bestaand wandelnetwerk en nieuwe verbinding naar de locatie.



De Kruisdijkschans.



De Stierskreek.



De grenspaal in de oude getijdegeul.



Nieuwe verbinding naar het wandelnetwerk.



Sfeerbeeld bloeiende akkerrand als begeleiding wandelroute.

Het bestaande wandelnetwerk verbindt de kernen Sluis en Aardenburg, op deze route is tevens het buurtschap Heille gelegen. De wandelroute loopt doorheen het open agrarische landschap waarin diverse interessante dingen te ontdekken zijn. Het wandelnetwerk loopt vanuit Sluis in zuidelijke richting naar de Kruisdijkschans, deze is in 1640 tijdens de Tachtigjarige Oorlog aangelegd als één van de vele verdedigingswerken in de streek. Na het einde van de oorlog was de Kruisdijkschans militair niet meer van belang. De huidige bebouwing en de landschappelijke inpassing door de omwalling en het omringende water vormen een markant geheel en verwijzen naar een belangrijke periode in de geschiedenis van Zeeuws Vlaanderen. De route wordt vervolgd in zuidelijke richting waarbij de Stierkreek wordt overgestoken. Een fraaie meanderende watergang met rietkragen doorheen het landschap. De Stierskreek loopt vanaf de westelijk gelegen Lapscheursche Gatpolder naar de kern Aardenburg. De watergang Lapscheursche Gat was ooit veel groter en was onderdeel van het Zwin.

De route gaat verder richting het Buurtschap Heille, gedeeltelijk via onverharde paden aan de rand van akkers. De bestaande route wordt versterkt door een nieuwe verbinding te voorzien met het natuurgebied bij de camping. Hierdoor wordt het natuurgebied niet enkel voor de campinggasten maar ook voor de wandelende recreant toegankelijk. Door een gemaaid pad evenwijdig aan de bestaande sloot wordt de mogelijkheid geboden om het natuurgebied ten zuiden van de camping te bezoeken. Het pad is circa 550 meter lang en wordt begeleid door een strook bloemrijke akkerrand. Deze rand vormt een aantrekkelijk beeld voor de wandelaar en versterkt de natuurlijke waarden en bevordert de biodiversiteit. Aan het eind van het pad is een Zeeuws hek voorzien, een typerend houten hekwerk dat de toegang tot het natuurgebied markeert. Bij de toegang tot de camping wordt een gelijkaardig hek voorzien.

Het natuurgebied is gelegen in een voormalige getijdegeul. Aan de noordoostelijke rand van het natuurgebied zien we een duidelijke glooiing in het terrein als overblijfsel van de oude zeedijk. Hier staan een aantal bomen die de lijn landschappelijk versterken. Het gebied kent een open karakter en bestaat voornamelijk uit droog grasland met een poel, een rietzone en een bosje.

Er wordt een padenstructuur voorzien doormiddel van gemaaide paden die de mogelijkheid bieden om de locatie te ontdekken en te beleven. Langs deze route worden twee rustplekken voorzien. In de meest oostelijke punt van het gebied wordt een bankje voorzien nabij de oude treurwilg die net buiten de locatie staat. Ter plaatse is een fraai uitzicht op het omliggende landschap aanwezig. Aan de westzijde wordt de wandelroute langs de bestaande sloot een stukje buiten het terrein doorgetrokken. Om uiteindelijk bij de karakteristieke grenspaal te komen, een punt waar Zeeuws-Vlaanderen, West-Vlaanderen (B) en Oost-Vlaanderen (B) samen komen. Ook hier wordt een zitelement voorzien.

Langs het gemaaide pad worden op twee plaatsen houten elementen toegevoegd die uitnodigen om te spelen of te zitten. Deze elementen hebben een informeel en natuurlijk karakter. Ook worden drie informatieborden voorzien waarop uitleg wordt verstrekt over de aanwezige roofvogels in het gebied. Om het verblijfgebied van de roofvogels te verbeteren wordt nabij het aanwezige bosje een torenvalkkast voorzien.

Door de nieuwe verbinding naar het bestaande natuurgebied wordt een stukje natuurbeleving toegevoegd aan het bestaande recreatieroute. De historie van de plek en de aanwezige elementen die hier naar verwijzen versterken de recreatieve waarde.



Bomen op het voormalige dijklichaam.



Sfeerbeeld educatie door middel van een informatiebord.



Helofytenfilter op het terrein.



Sfeerbeeld houten elementen die om te zitten of te spelen.



Sfeerbeeld Zeeuws hek als toegang tot het natuurgebied.



De aansluiting op het wandelnetwerk en de versterking van de recreatieve route op de locatie.



Bomenweide huidige camping.



Beukenhaag aan de rand van de huidigecamping.



Huidige camping met hagen en bomen.



Sfeerbeeld gemengde haag.



Sfeerbeeld bloeiende akkerrand.



Sfeerbeeld beuken haag.







Sfeerbeelden uitstraling en kleurgebruik nieuwe chalets.

De bestaande camping heeft een landelijk karakter door de haag die de camping grotendeels omzoomd en de diverse opgaande groene elementen en bomen op het campingterrein zelf. Het omliggende landschap is een verlengstuk van de camping. De rust en ruimte sluiten aan bij het karakter. De uitbreiding krijgt een groen karakter in aansluiting op zowel de bestaande camping als op het omliggende landschap.

Het bestaande campingterrein wordt aan de zuidzijde uitgebreid door middel van 29 chalets. Om tot een goede samenhang met de bestaande camping te komen worden de meest zuidelijk gelegen kampeerplaatsen op het huidige terrein verplaatst naar de nieuwe uitbreiding. Op de vrijkomende strook worden chalets voorzien. Op de nieuwe uitbreiding zullen de overige chalets worden gerealiseerd in combinatie met de kampeerplaatsen.

De chalets en kampeerplaatsen ter plaatse van de uitbreiding worden ontsloten door een nieuwe weg die aansluit op de bestaande ontsluitingsstructuur. Daarnaast zijn er drie doorzichten die het mogelijk maken om vanaf de bestaande camping het omliggende landschap te beleven. Op elke staanplaats is het mogelijk om twee auto's naast het chalet te parkeren.

De staanplaatsen van de chalets worden aan weerszijden voorzien van een beukenhaag zodat er voldoende privacy tussen de verschillende plaatsen aanwezig zal zijn. Aan de rand van het bestaande terrein is reeds een beukenhaag aanwezig, deze wordt waar nodig aangevuld. In de open ruimte tussen het chalet en de weg wordt op elke staanplaats een boom geplant. De bomen worden in een los patroon geplaatst zodat er geen lijnvormig ontstaat maar juist een spontane toets wordt toegevoegd.
Aan de achterzijde van de zuidelijk gelegen chalets wordt een robuuste haag van circa 2 meter breed voorzien, bestaande uit diverse streekeigen soorten. Deze haag varieert in hoogte tussen 1 tot 2 meter hoogte waardoor het contact met het omliggende landschap behouden blijft. Door de combinatie van de bomen op de staanplaatsen en de haag zal het zicht vanuit de omgeving op de nieuwe chalets beperkt zijn. Mede doordat het kleurenpallet van de chalets zich zal beperken tot grijze en bruine tinten die mooi aansluiten bij de groene inpassing.

Aan de zuidzijde van de nieuwe robuuste haag wordt een informeel wandelpad voor de campinggasten voorzien door middel van een gemaaid graspad. Deze wordt begeleid door een bloeiende akkerrand van 6 meter breed. Dit wandelpad wordt op drie plaatsen ruimtelijk verbonden met de bestaande camping door middel van open ruimtes.

De nieuwe toe te passen groene elementen zorgen voor een goede inpassing van de nieuwe chalets en privacy voor de recreanten. Maar draagt tevens bij aan de verhoging van de natuurwaarden in de omgeving doordat het huisvestingslocaties en voedsel biedt aan allerhande vogels en insecten.



Landschappelijk inpassingsplan uitbreidingsgebied met doorzichten vanaf het bestaande terrein op het omliggende landschap.



Landschappelijk inpassingsplan uitbreidingsgebied.

1. Struweel met streekeigen soorten

Aan de zuidzijde van de uitbreiding wordt een strook met struiken voorzien, ingevuld met streekeigen soorten. Er wordt in een driehoeksverband van 1 meter aangeplant. De strook is circa 2 meter breed en de toe te passen soorten zijn meidoorn en sleedoorn. De aanplant van de soorten gebeurt in groepen van 3 tot 8 per soort, er is dus geen verband of ritme tussen de verschillende groepen. Er wordt spontaan geplant om een zo afwisselend en natuurlijk mogelijk beeld te verkrijgen. Het struweel biedt enerzijds de nodige beschutting voor de nieuwe chalets en biedt anderzijds een verblijfsplek voor allerhande vogels en insecten.

Nadat het struweel is aangeslagen wordt het eenmaal per jaar gesnoeid. Het is dus geen strak gesnoeide haag maar een element dat ‘los’ gesnoeid wordt.

2. Bloeiende akkerrand

Als begeleiding van de recreatieve route naar het natuurgebied en het wandelpad langs de camping wordt een bloemrijke akkerrand voorzien. Dit bestaat uit een mengsel van bloeiende kruiden en traag groeiende grassen. Het heeft de voorkeur om te kiezen voor een samengesteld meerjarig mengsel. Bij de keuze van de samenstelling is het belangrijk om rekening te houden met de bodemsamenstelling en de juiste grassoorten en kruiden te kiezen om vergrassing, en daardoor verlies aan bloeiende kruiden, tegen te gaan.

De eerste twee jaar na inzaaien, 2 maal per jaar maaien. De laatste keer bij voorkeur voor half september zodat de rand voldoende ruig de winter ingaat. Na het 2e jaar kan vaak met 1 keer maaien in de zomer volstaan worden. Om bloeiende kruiden te behouden is het van belang de akkerrand schraal te houden en het maaisel af te voeren.

3. Haag

Aan weerszijden van de staanplaatsen wordt een strak geschoren haag aangeplant. Deze haag zorgt voor de nodige privacy tussen de standplaatsen. De haag bestaat uit beuk of haagbeuk. De uiteindelijke hoogte van de haag is circa 180 cm hoog.

Er worden 4 planten per strekkende meter voorzien en de haag is 2 rijen breed. Nadat de planten aan de groei zijn worden deze twee maal per jaar gesnoeid, in juni en september.

4. Bomen

Voor de chalets wordt telkens 1 boom per standplaats geplant. Ook in de drie open ruimtes naast en tussen de staanplaatsen worden bomen geplant die de verbindingszones markeren. Landschappelijke bomen die niet al te groot worden zoals bijvoorbeeld meidoorn, lijsterbes en vlier. Er kan gekozen worden om 1 soort toe te passen of enkele soorten afwisselend toe te passen.

Twee tot drie jaar na aanplant een ‘begeleidingssnoei’ toepassen, teneinde de kroon en stam optimaal te laten ontwikkelen. Dit in het vijfde jaar herhalen en vervolgens elke 4 jaar herhalen.



Landschappelijk inpassingsplan met aanduiding toe te passen elementen.

Beoordeling plan ontwikkelingsplan Camping Polderzicht Sluis

Advies aan de gemeente Sluis

Namens de toetsingscommissie
Van Nuland & Partners
H.A.J. van Nuland
30 januari 2022

1. Inleiding

In West Zeeuws-Vlaanderen is er een toetsingscommissie actief, die adviezen uitbrengt uit over plannen van recreatiebedrijven in deze regio. De gemeente Sluis heeft de commissie gevraagd een beoordeling te geven van het plan van camping Polderzicht in Sluis (Praatvlietweg 1) en te toetsen aan de criteria/toetsingsvragen.

Bij de beoordeling van het plan van camping Polderzicht zijn de volgende commissieleden betrokken:
- Frans van den Meiracker (Dorpstadenland, extern adviseur lid welstandscommissie)
- Martin Knuijt, OKRA landschapsarchitecten BV (landschapsarchitect)
- Erik van Nuland, Van Nuland & Partners (adviseur recreatie en toerisme). Tevens voorzitter van de toetsingscommissie

De commissie heeft kennisgenomen van de volgende gegevens:
- Ontwikkelingsplan Camping Polderzicht Praatvliegweg 1, opgesteld door Verhage Lemahieu
- Landschappelijk inpassingsplan opgesteld door OMNA

Op 24 januari 2022 heeft de toetsingscommissie een online gesprek gevoerd met camping Polderzicht en haar adviseur.

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

2. Samenvatting

Huidige situatie	Plan	Advies commissie
Landschapscamping met 85 kampeerplaatsen, 2 trekkershutten, appartement en stacaravan	Recreatiebedrijf met 73 kampeerplaatsen en 29 chalets, 2 trekkershutten, appartement en stacaravan	Recreatiebedrijf met 73 kampeerplaatsen, 17 chalets en 12 kampeerplaatsen op uitbreidingslocatie, 2 trekkershutten, appartement, bestaande stacaravan vervangen door chalet. In latere fase mogelijk 12 kampeerplaatsen op uitbreidingslocatie vervangen door 12 chalets

De commissie kan zich niet helemaal vinden in de plannen en de voorgestane ontwikkeling van het bedrijf. De kwaliteitsslag op het bestaande bedrijf is beperkt en staat niet in verhouding tot de gevraagde uitbreiding met 29 chalets. De commissie adviseert een uitbreiding met 17 chalets, waarmee het bedrijf een steviger bedrijfseconomische basis krijgt ook met het oog op de bedrijfsopvolging. De commissie koppelt hieraan wel de voorwaarde dat de standplaatsen op het huidige bedrijf allemaal minimaal 150 m2 groot worden. Op de uitbreidingslocatie kunnen dan naast de 17 chalets ook de 12 kampeerplaatsen komen die als gevolg van de standplaatsvergroting op het bestaande terrein vervallen.

De landschappelijke inpassing dient in de ogen van de commissie op enkele punten te worden versterkt. Met name aan de zuidzijde van de uitbreiding opteert de commissie voor een robuuste houtwal in plaats van een haag.

De commissie hecht eraan dat het toeristisch karakter van het bedrijf ook op deze locatie in het achterland voor een deel wordt behouden. De locatie is voldoende interessant voor rustzoekers die voor een kort verblijf komen. In dit kader doet de commissie de suggestie om veel meer dan op dit moment een extra accent op vogelaars te leggen.

Mogelijk dat de bedrijfseconomische ontwikkeling van het bedrijf op termijn een verdere omzetting van de 12 kampeerplaatsen naar 12 chalets op vaste plaatsen nodig maakt.

3. Huidige situatie

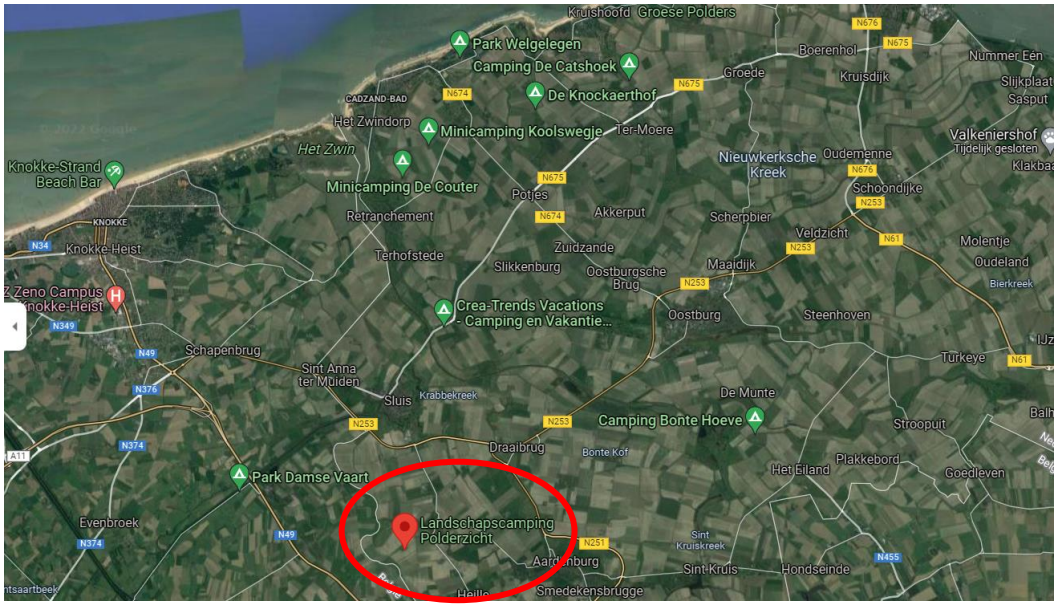
Camping Polderzicht is gelegen aan de Praatvlietweg in Suis in het achterland van West-Zeeuws Vlaanderen (hemelsbreed ca 10 km van de kust).

Het ligt midden in het agrarische buitengebied ten zuiden van de kern Sluis en ten noorden van de kern Aardenburg. Beide kernen liggen op circa 2,5 kilometer afstand. Andere bebouwing is binnen een straal van ruim 250 meter niet aanwezig.

Het bedrijf ligt nagenoeg op de grens met het aangrenzende Vlaanderen.

Ten noorden van de camping ligt een grootschalige open polder, de Bewester Eede bezuiden Sint-Pietersdijk. Het zuidelijke deel van de camping is gelegen in een voormalige getijdengeul, het Lapscheurse Gat.

In het omliggende landschap zijn diverse relicten van de ontstaansgeschiedenis van de streek te vinden.

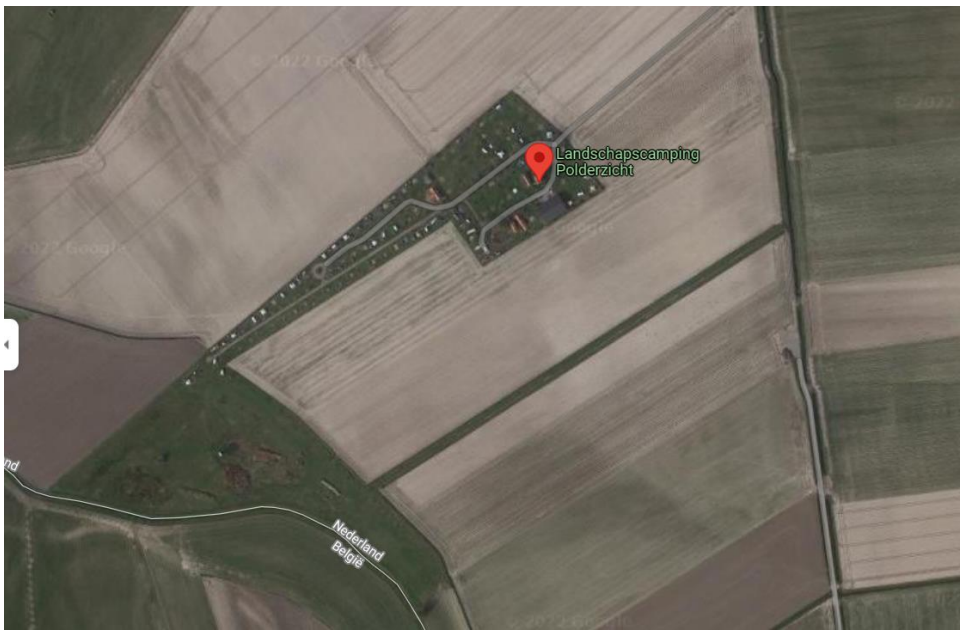


De familie Hermans is in 1984 met de minicamping gestart en deze is later uitgebreid tot een landschapscamping met op dit moment 85 kampeerplaatsen, 2 trekkershutten, een verhuurstacaravan en een appartement. Het akkerbouwbedrijf is op 25 hectare groot. De landbouwgronden worden verhuurd. Ondernemers komen uit het onderwijs. Er is interesse bij zoon en diens vriendin voor bedrijfsopvolging.

De camping is ca 3,5 ha groot. Ondernemers zijn aangesloten bij SVR (Stichting Vrije Recreatie). De 85 kampeerplaatsen kennen een sterke vaste bezetting. Zo worden 65-70 plekken verhuurd als seizoenplaats. De toercaravans zijn in winter grotendeels weg zijn, hetzij worden ze opgeslagen in de op het terrein aanwezige loods, hetzij meegenomen door de gasten. Voor de seizoenplaatsen is een wachtlijst. De overige plaatsen zijn voor toeristisch verhuur al is ook hier een groot deel bezet met voorseizoenarrangementen. Doelgroepen voor toeristisch verhuur zijn o.a. wandelaars en fietsers.

Het voorzieningenniveau is beperkt met een fietsenstalling in de loods en enkele speeltoestellen. Op de loods liggen 400 zonnepanelen.

De vaste gasten komen duidelijk voor de rust en weidsheid. Ze zijn afkomstig uit België en Nederland (50-50%). Veel gasten zijn op leeftijd en voor sommigen wordt het kamperen steeds lastiger. Ondernemers krijgen vragen van gasten die om een vaste accommodatie vragen.



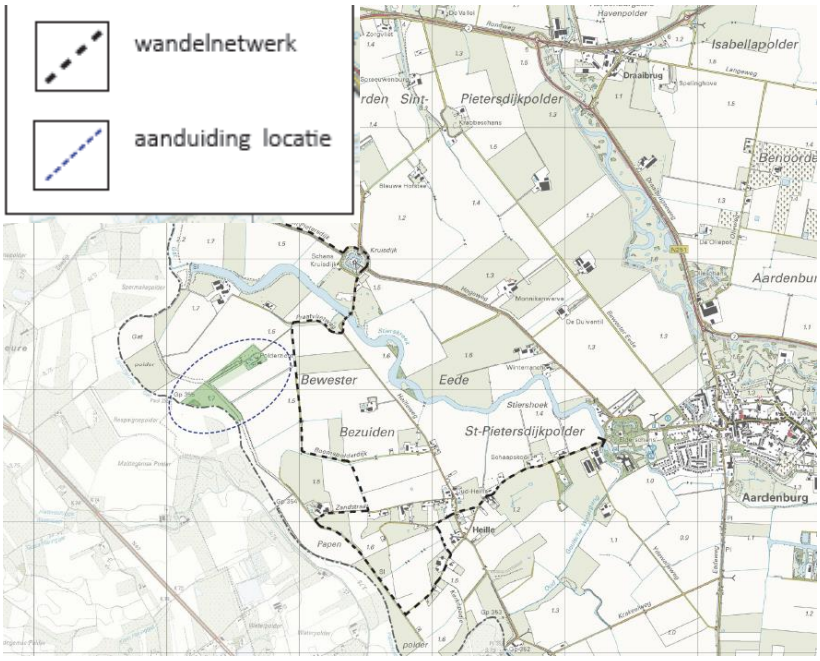
Bijzonder is de langgerektheid van de camping met een compact deel rondom het woonhuis en de loods (ongeveer 150 bij 150 m) en een strook van 300 meter lengte taps toelopende van ca. 70 naar ca. 30 m breed. De kampeerplaatsen rondom de woning zijn gemiddeld 100-150 m2 groot. Op de smalle strook zijn de plaatsen 150 m2. Auto's worden geparkeerd op de plaats zelf. De kampeerplaatsen hebben een stroomaansluiting van 6-10 Amp (er wordt langzaam maar zeker opgeschaald naar 10 Amp). De langgerektheid maakt dat er op 4 plaatsen een sanitaire voorziening is gerealiseerd.

De camping heeft een parkachtig karakter. Er zijn tientallen biologische rozen en zeer veel diverse plantensoorten aanwezig. De camping wordt omzoomd door een hagen met aan de noordzijde meidoorn (1,5 m hoog) en aan deze zuidzijde een gemengde haag met beuk, sleedoorn en veldesdoorn (1,5 hoog). Op het campingterrein bevinden zich diverse opgaande groene elementen en bomen.
In het kader van de landschapscamping is op het einde van de smalle strook een natuurgebied ingericht van 5 ha (zie hieronder). Het natuurgebied is gelegen in een voormalige getijdegeul. De noordoostelijke rand van het natuurgebied kent een glooiing in het terrein als overblijfsel van de oude zeedijk.

In dit natuurgebied is de weidsheid behouden (eis van provincie). Wel zijn er enkele bomen toegevoegd en ligt er een klein bosperceel. In het natuurgebied is de waterzuivering van de camping aangelegd (helofytenfilter). Ook is er een wandelroute. Met name de eigen gasten maken van dit gebied gebruik.

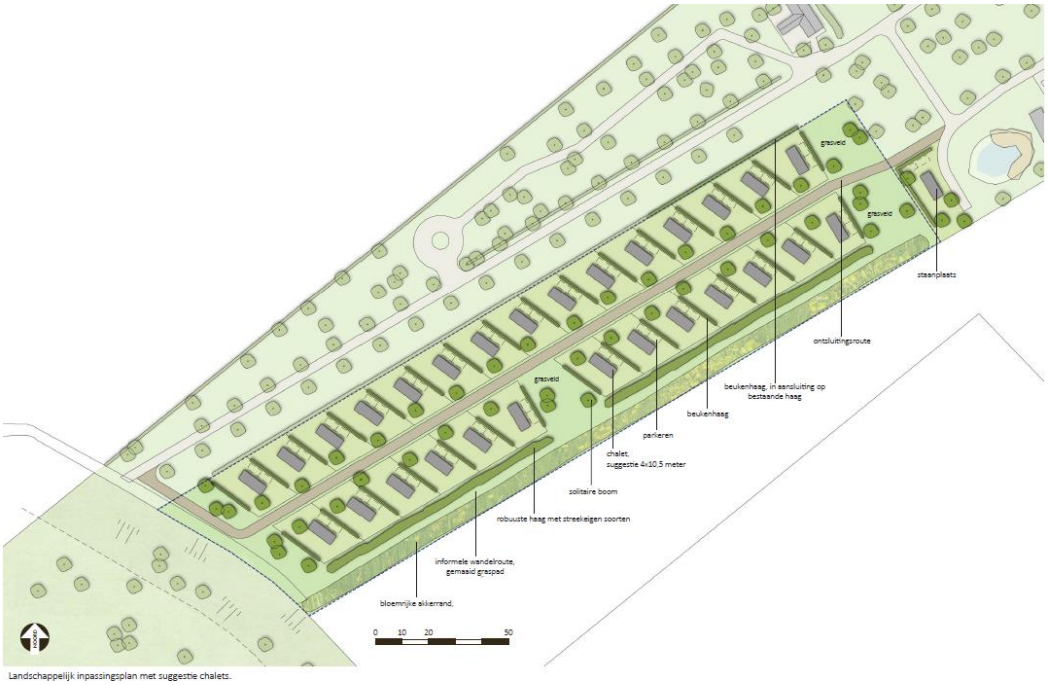


In de directe omgeving ligt het wandelknooppuntensysteem tussen Sluis en Aardenburg (zie hieronder).



4. Korte omschrijving van het plan





Landschappelijk inpassingsplan met suggestie chalets.

Ondernemers streven naar een uitbreiding van de camping (ca 1,8 ha) en verzoeken daarbij de gemeente de bestaande landschapscamping om te zetten naar een reguliere camping. Op basis van de bestaande mogelijkheden is een uitbreiding van 85 naar 102 eenheden mogelijk (20% uitbreiding voor terreinen met minder dan 100 eenheden). Van deze 102 plaatsen worden er 29 plaatsen voor chalets ingericht op een nieuw te ontwikkelen

campinggedeelte. De chalets zijn ca 45 m2. Deze worden ontsloten door een nieuwe weg die aansluit op de bestaande ontsluitingsstructuur. De nieuwe plaatsen worden 300 m2 groot. Op elke staanplaats is het mogelijk om twee auto's naast het chalet te parkeren.



Sfeerbeelden uitstraling en kleurgebruik nieuwe chalets.

Ondernemers kiezen voor bovenstaand kleurenpallet van de chalets. De kleuren beperken zich tot grijze en bruine tinten die aansluiten op de groene inpassing.

De ontwikkeling van de camping zal op natuurlijke wijze ontwikkelen waarbij de realisatie wordt voorzien in een tijdsbestek van circa 5 a 10 jaar.

Op de bestaande camping verdwijnen 12 kampeerplaatsen met name op het oude terrein rondom de woning. De vrijkomende ruimte wordt benut voor vergroting van de resterende kampeerplaatsen zodat ze ook op dit terreingedeelte minimaal 150 m2 groot zijn.

Ondernemers zetten in op versterking van wandelproduct in de directe omgeving en in het natuurgebied. Zo is het plan om een gemaaid pad van 550 m aan te leggen evenwijdig aan een bestaande sloot waarmee de mogelijkheid wordt geboden om het natuurgebied ten zuiden van de camping te bezoeken. Langs het wandelpad komt een bloeiende akkerrand. Via het nieuwe campinggedeelte kunnen wandelaars via een gemaaid pad (met daarnaast wederom een bloeiende akkerrand van 6 meter breed) weer terug naar de openbare weg en het wandelnetwerk.

In het natuurgebied komen twee zitelementen. Er komt een informatiebord waarop uitleg wordt verstrekt over de aanwezige roofvogels in het gebied. Om het verblijfgebied van de roofvogels te verbeteren wordt nabij het aanwezige bosje een torenvalkkast geplaatst.

De landschappelijke inpassing wordt als volgt versterkt:

- De nieuwe 29 staanplaatsen worden aan weerszijden voorzien van een beukenhaag van 1,8 m hoog, zodat er voldoende privacy tussen de verschillende plaatsen aanwezig zal zijn.
- In de open ruimte tussen het chalet en de weg wordt op elke staanplaats een boom geplant.
- De beukenhaag aan de achterzijde van de noordelijk gelegen chalets is reeds gedeeltelijk aanwezig en wordt waar nodig aangevuld.
- Aan de achterzijde van de zuidelijk gelegen chalets wordt een robuuste haag van circa 2 meter breed voorzien, bestaande uit diverse streekeigen soorten. Deze haag varieert in hoogte tussen 1 tot 2 meter, waardoor het contact met het omliggende landschap behouden blijft.

Door de combinatie van de bomen op de staanplaatsen en de haag aan de zuidzijde zal het zicht vanuit de omgeving op de nieuwe chalets beperkt zijn.

5. Toetsing aan de criteria/toetsingsvragen

a) Elementen van kwaliteitsverbetering

- Er is sprake van een beperkte kwaliteitsverbetering op de bestaande camping. Deze bestaat in feite uit enige standplaatsvergroting door de opheffing van 12 kampeerplekken op het oude terrein, waardoor de overige kampeerplaatsen tot minimaal 150 m2 kunnen worden vergroot.
- Het wandelproduct in het bestaande natuurgebied wordt versterkt met zitelementen, informatiebord en nestkasten.
- Het concept is gebaseerd op de weidsheid van de agrarische omgeving en het ontbreken van voorzieningen.
- De tarieven op het bedrijf zijn relatief laag en daarmee trekt de camping ook gasten aan met een beperkte beurs.
- Gelet op de oververtegenwoordiging van de doelgroep ouderen is het van belang na te denken over wat ouderen prettig vinden voor hun verblijf. Denk aan aangepast sanitair, medisch (defibrillator) en dergelijke, rolstoltoegankelijkheid.
- Het huidig aanbod van toeristische plaatsen wordt voor het overgrote deel ingevuld met vaste gasten, zodat er in feite meer sprake is van een vaste standplaatsenbedrijf (met toercaravans). Het uitbreidingsplan met de 29 chalets voor vaste gasten versterkt deze bedrijfsfilosofie. Dit is gelet op de ligging begrijpelijk en er is duidelijk vraag naar.
- Maar een uitbreiding met 29 kampeerplaatsen met chalets is aanzienlijk en staat in de ogen van de commissie niet in verhouding tot de voorgestane kwaliteitsverbetering op het huidige bedrijf. Het is met name ingegeven vanuit versterking van de bedrijfseconomische basis om bedrijfsopvolging meer kansrijk te maken.

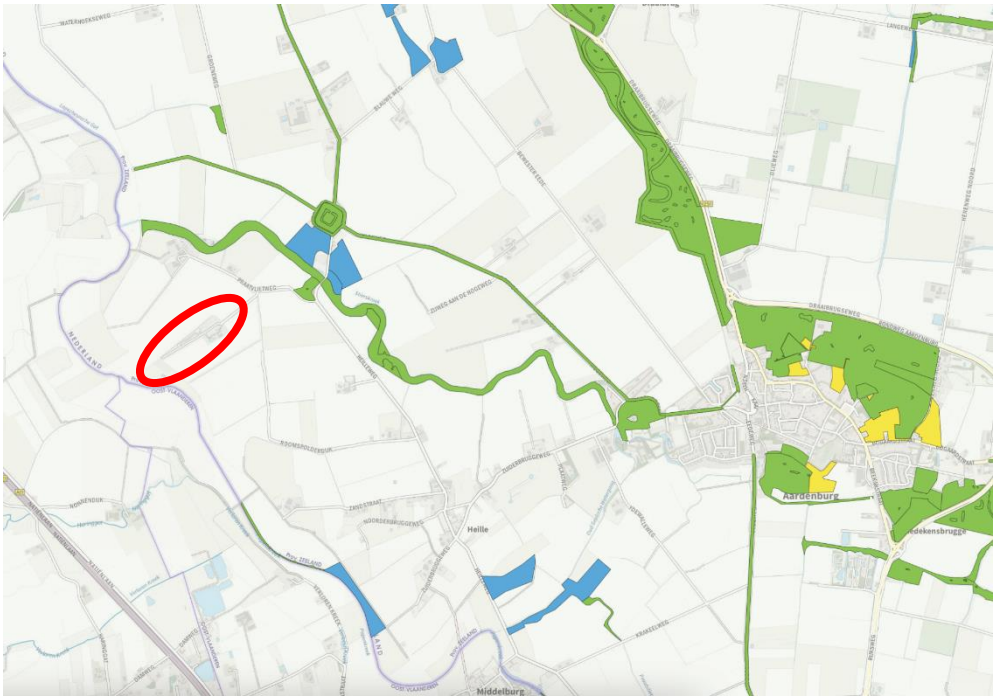
b) Elementen van productdifferentiatie voor het bedrijf zelf

- Met de aanleg van chalets is er sprake van productdifferentiatie op het bedrijf. De chalets worden verkocht aan gasten voor eigen gebruik en de standplaatsen worden verhuurd (jaarplaatsen). Ondernemers geven aan mogelijk ook zelf enige chalets aan te schaffen en te gaan verhuren. Zij opteren in dat geval liever voor langverhuur (1-2 jaren) dan kort toeristisch verhuur.
- Advies is om de huidige verhuurstacaravan te laten vervallen en deze op te nemen in het chaletprogramma. Dit bevordert de eenduidige uitstraling van het bedrijf.
- De grootte van de nieuwe standplaatsen (300 m2) is ruim en passend bij de vraag op deze locatie.
- Ondernemers kiezen voor een type chalet dat qua materiaal en kleurstelling passend is in de omgeving. Van groot belang acht de commissie dat deze uniformiteit bewaakt wordt en dat het geen uitbreiding wordt met allerlei verschillende nieuwe en oude stacaravans. De commissie is het met ondernemers eens dat hiervoor de tijd genomen moet worden als dat nodig is.
- Belangrijk acht de commissie ook dat de ondergrond in handen blijft van de ondernemers. Dit is ook het voornemen, maar vraag is of dit nog ergens vastgelegd kan worden.

- Ondernemers gaan voor de verkoop van de nieuwe chalets de gasten screenen of ze passen bij het bedrijf. Ofschoon hiervoor weinig zekerheden zijn in te bouwen, ziet de commissie dit als positief.
- Met de chalets krijgt het bedrijf een jaarrondexploitatie.
- De inrichting van het nieuwe terreingedeelte is traditioneel: twee rijen met chalets. Er is geen verbinding of integratie met het huidige terrein. Op zich is dat jammer, maar de opzet van de huidige camping maakt dat dit een logische keuze is. Wellicht is er wel via beplanting meer samenhang te krijgen.

c) Aspecten van natuur en landschap (omgevingskwaliteiten)

- De versterking van de recreatieve wandelroutestructuur met zaken als bankjes, informatiebord en nestkasten versterkt de relatie met het landschap en het omliggende agrarische polders.
- Met de aanleg van een gemaaid wandelpad van 550 m wordt aansluiting gezocht op het bestaande wandelknooppuntensysteem. Via de aanleg van een eveneens gemaaid wandelpad op de uitbreiding van de camping wordt het mogelijk een rondje te lopen.
- Het huidige natuurgebied wordt vooral bezocht door de huidige gasten. Met de aansluiting op het wandelknooppuntensysteem wordt er hopelijk meer gewandeld door externen. Het zou mooi zijn als de nieuwe wandelstructuur onderdeel kan worden van een verdere aanpassing van het bewegwijzerde wandelknooppuntensysteem. Als het lukt om meer aan te sluiten op de aanwezige landschappelijke groenstructuren (zie onderstaand kaartbeeld) wordt het gebied nog aantrekkelijker voor wandelaars van buiten. Dit is iets dat ondernemers zelf niet in de hand hebben (er zijn ook gronden van derden mee gemoeid) en naar de commissie begrijpt is het ook al eerder verkend, maar het blijft de moeite waard hiervoor aandacht te vragen.



- Om de aanloop van derden te bevorderen zou meer dan in de plannen is opgenomen de focus op vogelaars gelegd kunnen worden bijvoorbeeld in de vorm van kijkwanden (ondernemers noemen ook zelf het voorbeeld bij Waterdunen). Ook kan er meer informatie over vogels e.d. gegeven worden. Ook ondernemer zelf heeft interesse in en kennis van vogels. Kortom vogelaars zouden als onderscheidende doelgroep voor de camping en als wandelaars meer aandacht kunnen krijgen.
- Aandachtspunt is de landschappelijke inpassing aan de zuidzijde van het bedrijf bij de uitbreiding. In de ogen van de commissie is deze in de plannen onvoldoende (gelet op zichtbaarheid op de chalets in de winterperiode). De geplande hoogte is 1-2 meter en de breedte 2 m. Er is ruimte voldoende voor een meer robuuste inpassing. In plaats van een haag opteert de commissie voor een houtwal van minimaal 5 m breed en 2 m hoog. Daarin kunnen ook enkele bomen worden opgenomen worden. De houtwal hoeft niet aaneengesloten te zijn en kan ook doorzichten bieden door middel van (grotere) onderbrekingen.
- Er is aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie met lozing van afvalwater op een helofytenfilter en natuurlijke zuivering en de aanleg van zonnepanelen.

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

- Het bedrijf laat zien dat er ook voor recreatie in het achterland van West Zeeuws-Vlaanderen mogelijkheden liggen en dat niet alle focus op de kust hoeft te liggen.
- Het bedrijf is een voorbeeld hoe om te gaan met routes en landschapsbeleving in de directe omgeving.

e) Samenwerking

- In feite is er geen sprake van samenwerking.

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

- Ondernemers geven aan dat er interesse is bij de zoon en diens vriendin in kader van bedrijfsopvolging.
- De noodzaak voor uitbreiding is niet onderbouwd. De uitbreiding wel draagt bij aan de continuïteit van het bedrijf voor de bedrijfsopvolgers.
- Er is geen inzicht in de financiën verkregen. Als indicatie voor de kosten van de nieuwe chalets is € 60.000-€ 90.000,- aangegeven. Duidelijk is dat de bouw van chalets op dit moment in Nederland lange wachttijden kent. Dit heeft een prijsverhogend effect en is daarmee wel een aandachtspunt.
- De investeringen lijken haalbaar, zeker gelet op de termijn die hiervoor is uitgetrokken (5-10 jaren).
- De benodigde gronden voor de aanleg van de uitbreiding en het aan te leggen wandelpad zijn in eigendom.

6. Advies van de commissie

De commissie kan zich niet helemaal vinden in de plannen en de voorgestane ontwikkeling van het bedrijf. De kwaliteitsslag op het bestaande bedrijf is beperkt en staat niet in verhouding tot de gevraagde uitbreiding met 29 chalets. Een uitbouw met 20% van het huidig aantal aanwezige eenheden betekent 17 eenheden extra. Dit zou in de ogen van de commissie kunnen in de vorm van 17 chalets. Hiermee krijgt het bedrijf een steviger bedrijfseconomische basis ook met het oog op de bedrijfsopvolging. De commissie koppelt hieraan wel de voorwaarde dat de standplaatsen op het huidige bedrijf allemaal minimaal 150 m2 groot worden. Op de uitbreidingslocatie kunnen dan naast de 17 chalets ook de 12 kampeerplaatsen komen die als gevolg van de standplaatsvergroting op het bestaande terrein vervallen.

De landschappelijke inpassing dient in de ogen van de commissie op enkele punten te worden versterkt. Met name voor de zuidzijde van de uitbreiding opteert de commissie voor een robuuste houtwal in plaats van een haag. De houtwal kan worden voorzien van (grotere) onderbrekingen om voldoende de relatie met het omliggende gebied te behouden.

Sterke punten van het bedrijf zijn de ligging in het weidse achterland, de focus op relatief oudere gasten die komen voor de rust en de uitbreiding van het wandelproduct in de omgeving. Het bedrijf ontwikkelt zich meer en meer tot een vaste standplaatsbedrijf met seizoenplaatsen en chalets op jaarplaatsen. De commissie hecht eraan dat het toeristisch karakter van het bedrijf ook op deze locatie in het achterland voor een deel wordt behouden. Ook voor rustzoekers die voor een kort verblijf komen, is de locatie interessant. In dit kader doet de commissie de suggestie om veel meer dan op dit moment een extra accent op vogelaars te leggen. Ook is meer aandacht gewenst voor voorzieningen/aanpassingen voor de doelgroep ouderen, die in grote meerderheid op het bedrijf een kampeerplek/chalet hebben/krijgen.

Mogelijk dat de bedrijfseconomische ontwikkeling van het bedrijf op termijn een verdere omzetting van de 12 kampeerplaatsen naar 12 chalets op vaste plaatsen nodig maakt. Hiermee zou in het ruimtelijke spoor al rekening gehouden kunnen worden. Maar de commissie is nog niet zo ver.

Er is al met al sprake van een aantrekkelijk bedrijf in het achterland van Zeeuws-Vlaanderen.

BIJLAGE AERIUS Wnb

Nota van uitgangspunten



Postadres:
Boxmeerseweg 9
5835 AB Beugen

+316 14 85 24 54
info@derks-advies.nl
www.derks-advies.nl

kvk 74263552
NL16RABO0322772796
btw NL859829893B01

Camping Polderzicht

Praatvlietweg 1

4524 KR Sluis



Titel : Bijlage Nota van uitgangspunten AERIUS calculator
Versie : 1.1
Datum : 25 februari 2023

Inhoud

1. Gegevens inrichting 4
1.1 Opdrachtgever 4
1.2 Locatie 4
2. Gegevens locatie 4
3. Gegevens verandering 5
4. Emissies tijdens de bouwfase 5
4.1 Transport naar de projectlocatie (verkeer en vervoer) 6
4.2 Activiteiten op de bouwplaats (mobiele en stationaire bronnen) 6
5. Emissies na ingebruikname 7
6. Conclusie en afweging 8
BIJLAGE: AERIUS-bestand bouwfase 10
BIJLAGE: AERIUS-bestand gebruiksfase 18

1. Gegevens inrichting

1.1 Opdrachtgever

Statutaire naam	:	Verhage-Lemahieu			
Adres	:	Rondweg 1			
Postcode	:	4524 JL	Plaats:	Sluis	
Contactpersoon	:	De heer A.B. (Bram) Verhage			
Telefoon	:	0117 – 760 160	Mail:	bram@verhage-lemahieu.nl	

1.2 Locatie

Projectnaam	:	Landschapscamping Polderzicht v.o.f.				
Adres	:	Praatvlietweg 1				
Postcode	:	4524 KR	Plaats:	Sluis		
Telefoon	:	0117 – 461 388	Website:	www.camping-polderzicht.nl		
Vestigingsnr.	:	000034705740	KVK nr.:	66045762		
Kadastrale ligging	:	Sluis	Sectie:	N	Nr(s):	459

2. Gegevens locatie

Voor een bestemmingsplan voor de uitbreiding van een landschapscamping en akkerbouwbedrijf met enkele plaatsen binnen de gemeente Sluis dienen de effecten van de bouw en het gebruik van een terrein voor een camping op de locatie in relatie tot het plan/project te worden onderzocht. Hiervoor is onder andere een onderzoek naar de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden nodig. In deze nota zijn de uitgangspunten en resultaten van de berekeningen van de stikstofdepositie met AERIUS Calculator vastgelegd.

Het betreft hier een camping met een akkerbouwbedrijf met 85 standplaatsen voor kamperen en chalets aan de Praatvlietweg in Sluis, waar een deel van de akkers wordt omgezet voor de camping met 17 extra standplaatsen. Daarnaast worden 29 bestaande plaatsen worden voor gebouwen en bouwwerken voor recreatief nachtverblijf omgezet. Om de reguliere camping te realiseren dient de bestemming te worden gewijzigd en het bestemmingsvlak te worden vergroot. Op het gedeelte van de uitbreiding worden 32 plaatsen gerealiseerd.
Dit betekent dat de locatie zowel tijdens de sloop- en bouwfase als na ingebruikname in potentie emissies van NOx kan veroorzaken op omliggende beschermde Natura2000 gebieden. Op 7,9 km ten noorden van de locatie het Natura2000 gebied Zwin & Kievittepolder, op 8,3 km ten noordoosten van de locatie ligt Groote Gat en ten noorden ligt Vlakte van de Raan en Westerschelde & Saeftinghe op 10,7 km.
Daarnaast ligt ten westen van de locatie op circa 700 meter net over de grens het Belgische gebied Poldercomplex.

3. Gegevens verandering

Het betreft een locatie met een camping en een akkerbouwbedrijf waarbij de camping wordt uitgebreid met recreatieve gebouwen en bijgebouwen, waarvan 17 nieuwe plaatsen, maar in totaal 32 recreatieve gebouwen. Op de locatie zijn in de huidige situatie een woonhuis, een grote loods, 2 trekkershutten, een appartement en 85 toeristische plaatsen aanwezig.
De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het toevoegen van de standplaatsen op de locatie zal toenemen en is in de verdere rapportage afgewogen.

4. Emissies tijdens de bouwfase

Sinds 1 juli 2021 is de Wet natuurbescherming gewijzigd. Hierin is in artikel 2.9a een partiële vrijstelling opgenomen voor bouwen en slopen van een bouwwerk en voor het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk. Hiermee wordt voor deze activiteit de vergunningplicht uit artikel 2.7, tweede lid uitgezonderd voor de gevolgen van stikstofdepositie door in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering activiteiten in de bouwsector aan te wijzen. Dit besluit wijzigt het Besluit natuurbescherming door daarin een nieuw artikel 2.5 op te nemen:
"Als activiteiten van de bouwsector als bedoeld in artikel 2.9a van de wet worden aangewezen:

1. *het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen;*
2. *het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen.*"

De partiële bouwvrijstelling is met de Porthos-uitspraak (ECLI:NLRVS:2022:3159) wegens strijd met artikel 6 Habitatrichtlijn [1] op 2 november 2022 vernietigd. Nu aanleg en bouwen onlosmakelijk onderdeel uitmaken van het project, dient onderbouwd te worden wat de effecten zijn op omliggende Natura2000 gebieden tijdens de bouw.
Voor het bepalen van de depositieberekening in AERIUS is voor de emissies ingevolge de Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator bij de bouw twee bronnen te onderscheiden. Een lijnbron van transport gelieerd aan de locatie en een vlak op de bouwplaats voor de activiteiten van het laden en lossen van producten en de aanwezige kraan.

Tijdens de bouwfase van de recreatiegebouwen en bijbehorende voorzieningen vinden extra emissies plaats. Er worden 29 standplaatsen voorzien van gebouwen en bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Van de 29 gebouwen en bouwwerken voor recreatief verblijf worden er totaal 9 op het bestaande terrein gerealiseerd en 20 op de uitbreidingslocatie. Dit is ook van toepassing bij de sloop van schuur. De verwachte bouwtijd bedraagt 2 maanden (8 weken in het recreatief laagseizoen).
Eerst zal het grondwerk plaatsvinden met een kraan, waarbij in totaal 16 uur gemoeid is en een achttien trekkers het terrein zullen aandoen voor verwijderen van teelaarde en aanvullen met

[1] r.o. *49. Op grond van het voorgaande kan de Afdeling niet anders dan tot de volgende conclusie komen: de bouwvrijstelling is gebaseerd op een niet toereikende generieke voortoets. Daarom moeten artikel 2.9a van de Wnb en artikel 2.5 van het Bnb, in onderling verband gelezen, wegens strijd met artikel 6 van de Habitatrichtlijn buiten toepassing worden gelaten."*

zand en granulaat voor de nieuwe weg en fundering voor de chalets. Gemiddeld komt dagelijks een bestelauto of busje elke werkdag. Verder zal een wielkraan per chalet de aanleg verzorgen van een rioolaansluiting en nutsvoorzieningen, voor dit graafwerk is eveneens 16 uur aangehouden. De 29 chalets worden met vrachtwagens gebracht en geplaatst. Deze vrachtwagens zijn voorzien van een eigen kraan om deze te lossen en zijn gemiddeld genomen gedurende een uur op het terrein actief. Voor de aanleg van het terrein en de voorzieningen zijn verder dagelijks 3 bestelbussen per werkdag gemiddeld aanwezig voor de afmonteren en overige werkzaamheden. Op de locatie zelf zijn verder behalve de kraan en vrachtwagens geen stikstof veroorzakende activiteiten.

4.1 Transport naar de projectlocatie (verkeer en vervoer)

In de AERIUS-berekeningen zijn de rijdende voertuigen als volgt opgenomen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal verkeersbewegingen die in een worstcase situatie van en naar de bouwplaats komen in de aan te vragen situatie. Hierin zijn alle transportbewegingen van het gehele project van 8 weken meegenomen. Transportbewegingen ten behoeve van bouwmaterialen, afvalstromen en bouwvakkers.

Tabel 1: aantal transportmiddelen (worst-case) van en naar de bouwplaats

	Bewegingen	**Bewegingen project/8 weken t.b.v. AERIUS calculator**
Licht verkeer (bus/auto)	6/werkdag	240 bestelbussen
Zwaar verkeer dieplader	36 grond 58 chalets	36 trekkers grond en granulaat 58 vrachtwagens chalets

De bewegingen zijn gemodelleerd van de nieuw aan te leggen weg op de bouwplaats tussen de chalets richting Praatvlietweg, over de Heilleweg via de Kruisdijk en Heilleweg tot aan de provinciale Rondweg bij Sluis (N253). Hierbij is gebruik gemaakt van de emissiefactoren voor licht, middelzwaar en zwaar verkeer die in het rekenmodel AERIUS Calculator zijn verwerkt. Door hierbij uit te gaan van 10% stagnerend verkeer is niet uitgegaan van een worst-case scenario, omdat deze weg vanuit deze weg geen filevorming kent. Voor het wegverkeer is “buitenweg” aangehouden, omdat het hier een goed begaanbare en overzichtelijke weg in het buitengebied betreft. De emissiefactoren voor zwaar verkeer die zijn opgenomen in AERIUS Calculator zijn gebaseerd op het gemiddelde Nederlandse vrachtwagenpark en daarmee representatief.

4.2Activiteiten op de bouwplaats (mobiele en stationaire bronnen)

De emissies van mobiele werktuigen zijn afhankelijk van de emissienormen die van toepassing zijn op het desbetreffende mobiele werktuig (stageklassen). Uitgangspunt voor de berekeningen van de stationaire bronnen binnen het bouwproject zijn gebaseerd op de invoergegevens van AERIUS calculator.
In tabel 2 hieronder is de emissies (in kg/jaar) weergegeven tijdens het totale bouwproject van 8 weken die zijn gebruikt in de berekeningen in AERIUS gebaseerd op machines die voldoen aan de emissienorm voor Stage III, die afhankelijk van het type en vermogen van de voertuigen geldt sinds ongeveer 2006. Door de aannemer is mondeling aangegeven dat gelet op het feit dat niet alle onderaannemers en daarmee de machines die het terrein opkomen al bekend zijn, maar de ervaring leert dat ongeveer een kwart van het machinepark van voor 2006 is en dat

de rest nieuwer is. De emissies van nieuwere voertuigen zijn aanzienlijk lager dan die van Stage III, zodat onderstaande geen onderschatting zal zijn van de feitelijke emissies.

Tabel 2: mobiele en stationaire bronnen op de projectlocatie

Machine	Vermogen kW	Brandstof (ltr/jaar)	Bedrijfstijd (uur/jaar) *	Cilinderinhoud (liter) **
Wielkraan grondwerk	125	178	16	3,8
Trekker met gronddumper	140	50	4	7,0
Wielkraan nutsvoorziening	80	117	16	3,8
Vrachtwagen chalets	380	1.905	58	15,6

** Volgens de instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator draaien motoren ongeveer 30% van de volledige bedrijfsduur stationair gemiddeld genomen. De bedrijfstijd is de totale tijd van gebruik inclusief deze circa 30% stationair gebruik.*

*** De cilinderinhoud van de motor wordt in de regel uitgedrukt in liters of in cc (cubic centimer, 1.000 cc = 1 liter). Het gaat daarbij om totale motorinhoud waarbij alle cilinders worden opgeteld. Als de cilinderinhoud van het werktuig niet bekend is, dan kan deze voor werktuigen op diesel berekend worden met de volgende formule: CI (cilinderinhoud [ltr]) = V (totale motorvermogen [kW]) / 20*

5. Emissies na ingebruikname

In het onderzoek zijn de emissies ten gevolge van het wegverkeer van en naar de planlocatie beschouwd. In de nieuwe situatie is namelijk enkel het verkeer van de extra recreanten nog relevant. Daar staat tegenover dat er akker verloren gaat waar recreatie en natuur voor terug komt. Dit is echter verder buiten beschouwing gelaten.

Voor het bepalen van de depositie in de gebruiksfase is echter nog geen Wet natuurbeschermingsvergunning verleend, daarom worden de activiteiten bij de uitbreiding van camping in de gebruiksfase enkel beschouwd.

Voor wat betreft het extra aantal verkeersbewegingen wordt er voor de camping aangehouden dat de 17 extra plaatsen straks per standplaats dagelijks gemiddeld vier bewegingen plaatsvinden bij maximaal 250 dagen per jaar en daarmee totaal 17.000 bewegingen. Op elke standplaats is het namelijk mogelijk om twee auto's naast het chalet te parkeren. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal verkeersbewegingen die in een worstcase situatie van en naar de projectlocatie komen in de aan te vragen situatie. Hierin zijn de totale transportbewegingen van het gehele project jaarrond meegenomen in de berekening.

Tabel 3: aantal transportmiddelen (worst-case) van en naar de projectlocatie

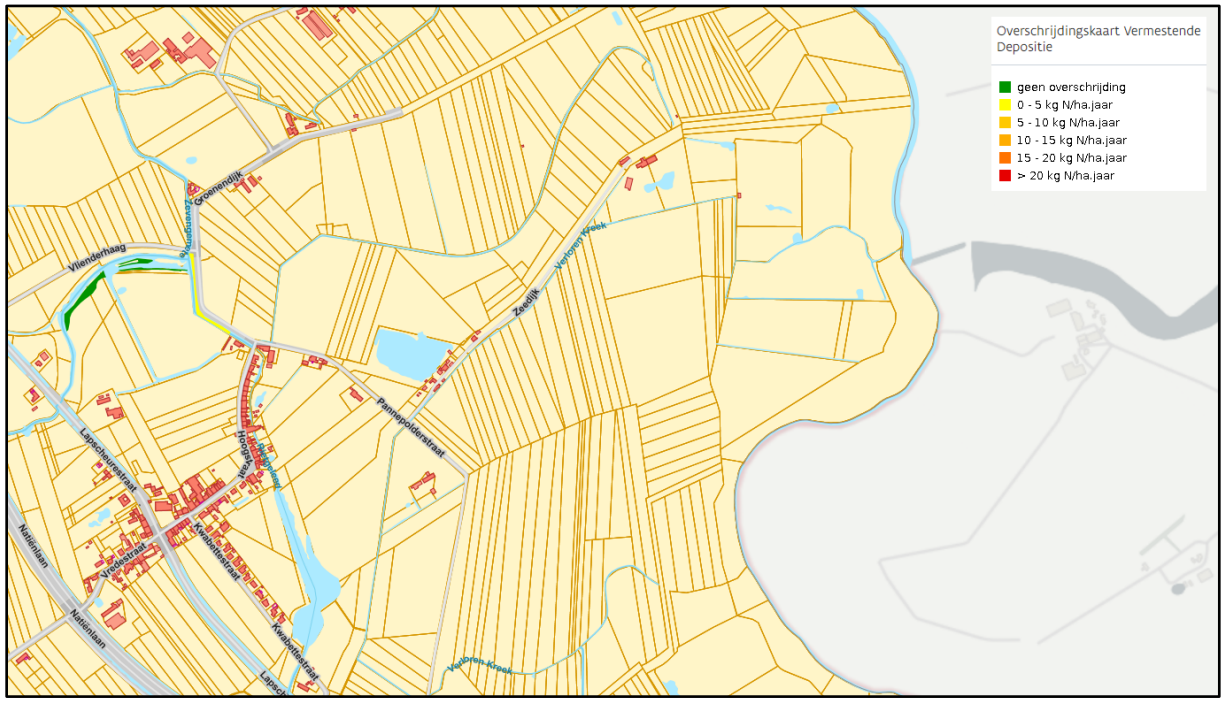
	Voertuigen	Voertuigenbewegingen project (jaar)
Licht verkeer (auto's)	68/dag	17.000 bezoekers (bestel)auto's

De bewegingen zijn evenals bij de bouwfase gemodelleerd van de nieuw aan te leggen weg tussen de chalets richting Praatvlietweg, over de Heilleweg via de Kruisdijk en Heilleweg tot aan de provinciale Rondweg bij Sluis (N253). Hierbij is gebruik gemaakt van de emissiefactoren voor licht, middelzwaar en zwaar verkeer die in het rekenmodel AERIUS Calculator zijn verwerkt. Door hierbij uit te gaan van wegtype "buitenweg" en 10% stagnerend verkeer is niet uitgegaan van een worst-case scenario, omdat deze weg geen filevorming kent. De emissiefactoren voor zwaar verkeer die zijn opgenomen in AERIUS Calculator zijn gebaseerd op het gemiddelde Nederlandse vrachtwagenpark en daarmee representatief. Als rekenjaren is het jaar 2023 gehanteerd. Het geplande jaar van ingebruikname.

6. Conclusie en afweging

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect niet relevant is op Nederlandse gebieden, maar wel op de Belgische.
Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe door het toevoegen van de extra standplaatsen. Uit de berekening van de beoogde situatie van de oprichting van de extra standplaatsen blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden inclusief de Belgische gebieden nihil is en heeft daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en oprichting.

België heeft voor de tijdelijke extra depositie tijdens de bouwfase een eigen toetsingskader waar voor de stikstofdepositie een praktische wegwijzer is gemaakt. Vergunningplicht is van toepassing bij een betekenisvolle aantasting. Indien er wordt gesproken over een betekenisvolle aantasting of betekenisvol effect wordt hiermee bedoeld de betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ zoals omschreven in artikel 36 ter §3 van het Natuurdecreet[2].
Het habitatrichtlijngebied de Polders overlapt met de vogelrichtlijngebieden Poldercomplex, Krekengebied en Het Zwin. Volgens de Overschrijdingskaart vermestende depositie vind een overschrijding plaats van de minimale waarde van de kritische depositiewaarde (KDW-eutrofiëring).



[2] *In de betekenis van de definitie zoals omschreven in het Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (21/10/1997 artikel 2 30°: betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone: een aantasting die meetbare en aantoonbare gevolgen heeft voor de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone, in de mate er meetbare en aantoonbare gevolgen zijn voor de staat van instandhouding van de soort(en) of de habitat(s) waarvoor de betreffende speciale beschermingszone is aangewezen of voor de staat van instandhouding van de soort(en) vermeld in bijlage III van dit decreet voor zover voorkomend in de betreffende speciale beschermingszone).*

Op vorenstaande kaart is te zien waar natuurwaarden een overschrijding ondervinden. Het dichtstbijgelegen punt ligt op 2,0 ten westen van de inrichting aan de Groenendijk in Damme, zoals hieronder in de figuur met geel is aangegeven. De KDW van 22 kg N/ha/jaar van het voorkomende habitat 1330, waarmee met een molaire massa van 14,01 g/mol de KDW 1.570 mol bedraagt. De onderwaarde van het betekenisvol effect (<0,1% KDW) ligt daarmee op 1,57 mol/ha/jaar. Op dit punt vind in de bouwfase echter geen toename plaats. Ter plaatse is de depositie kleiner dan 0,00 mol/ha/jaar en is daarmee als niet significant te beschouwen voor het Habitatgebied de Polders.

BIJLAGE: AERIUS-bestand bouwfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	bestemmingswijziging
Inrichtingslocatie	Praatvlietweg 1, 4524 KR Sluis

Activiteit

Omschrijving	Wnb gebruiksfase AERIUS
Toelichting	stikstofdepositieberekening bouwfase

Berekening

AERIUS kenmerk	RfBC5XURckkh
Datum berekening	25 februari 2023, 16:07
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid incl. eigen rekenpunten

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
bouwfase - Beoogd	2023	67,6 g/j	35,6 kg/j

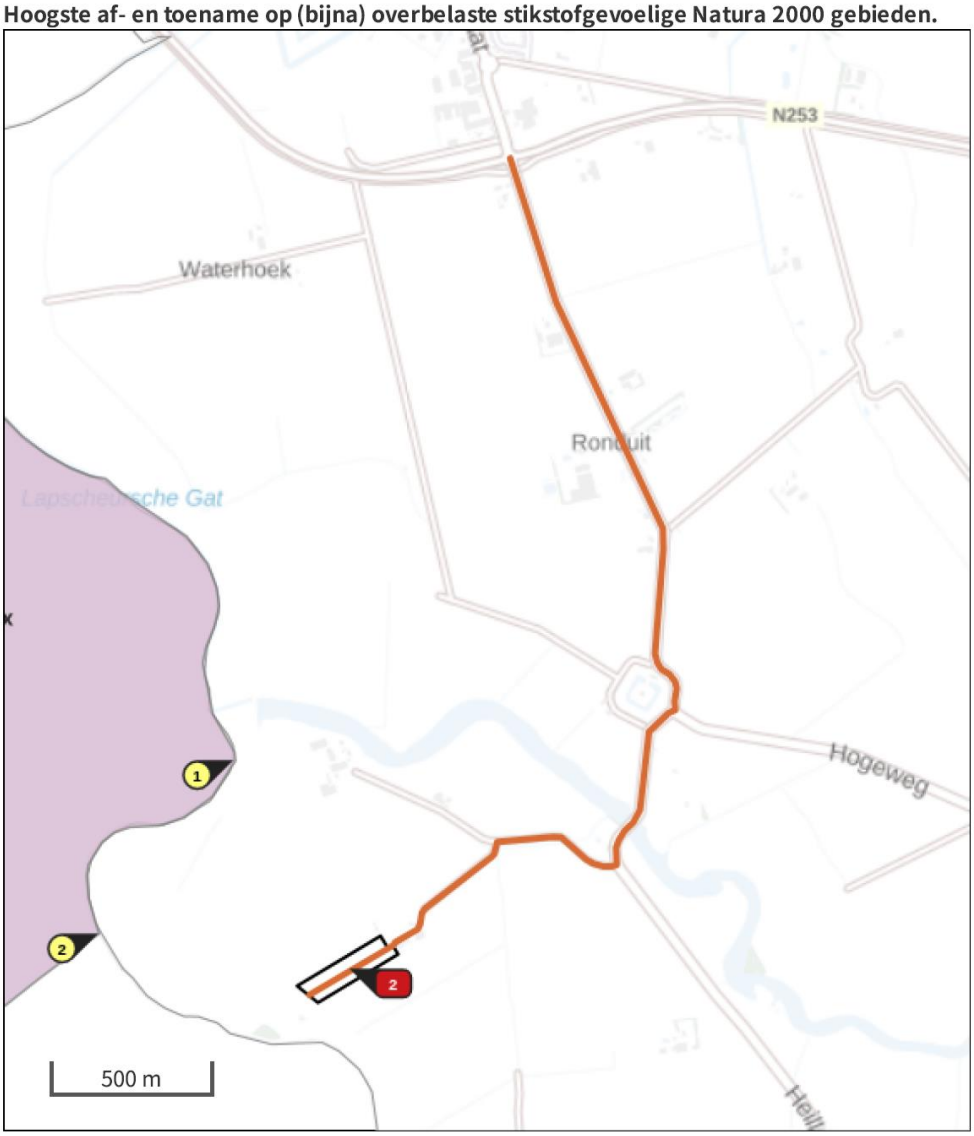
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
bouwfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename van depositie	-		
Grootste afname van depositie	-		

bouwfase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | mobiele en stationaire bronnen	16,9 g/j	34,2 kg/j
Verkeersnetwerk	50,7 g/j	1,4 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Habitatrichtlijn
Vogelrichtlijn
Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
Niet bepaald

Grootste afname van depositie
Grootste toename van depositie
Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "bouwfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Per eigen rekenpunt	Naam	Coördinaat	Projectbijdrage (mol N/ha/jr)
1	Poldercomplex 1	X:15100,74 Y:367772,09	0,01
2	Poldercomplex 2	X:14670,36 Y:367220,24	0,01
3	Het Zwin	X:13535,37 Y:371481,58	-
4	Overschrijdingspunt KDW Polders	X:13492 Y:367789	-

bouwfase, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer				NO_x	1,4 kg/j
Locatie	X:16514,16 Y:367989,26	Type scherm	-	-	NO_2	0,4 kg/j
Lengte	3.659,17 m	Hoogte	-	-	NH_3	50,7 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	240 p/jaar	10,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	94 p/jaar	10,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar	0,0 %

2 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	mobiele en stationaire bronnen	NO_x	34,2 kg/j
		NH_3	16,9 g/j
Locatie	X:15471,65 Y:367105,74		
Oppervlakte	2,38 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Wielkraan grondwerk	Stage-IIIA, 2006-2010, 75-560 kW, diesel, SCR: nee	178 l/j	16 u/j		NO_x	2,8 kg/j
					NH_3	1,3 g/j
Trekker met gronddumper	Stage-IIIA, 2006-2010, 75-560 kW, diesel, SCR: nee	50 l/j	4 u/j		NO_x	0,8 kg/j
					NH_3	0,0 kg/j
Wielkraan nutsvoorziening	Stage-IIIA, 2006-2010, 75-560 kW, diesel, SCR: nee	117 l/j	16 u/j		NO_x	1,8 kg/j
					NH_3	0,0 kg/j
Vrachtwagen chalets	Stage-IIIA, 2006-2010, 75-560 kW, diesel, SCR: nee	1905 l/j	58 u/j		NO_x	28,9 kg/j
					NH_3	14,3 g/j

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2022_20230221_e1cb893112
Database versie	2022_e1cb893112

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

BIJLAGE: AERIUS-bestand gebruiksfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	bestemmingswijziging
Inrichtingslocatie	Praatvlietweg 1, 4524 KR Sluis

Activiteit

Omschrijving	Wnb gebruiksfase AERIUS
Toelichting	stikstofdepositieberekening gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk	RkgwUNmUphZ7
Datum berekening	25 februari 2023, 15:03
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid incl. eigen rekenpunten

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
beoogde uitbreiding - Beoogd	2023	1,5 kg/j	12,9 kg/j

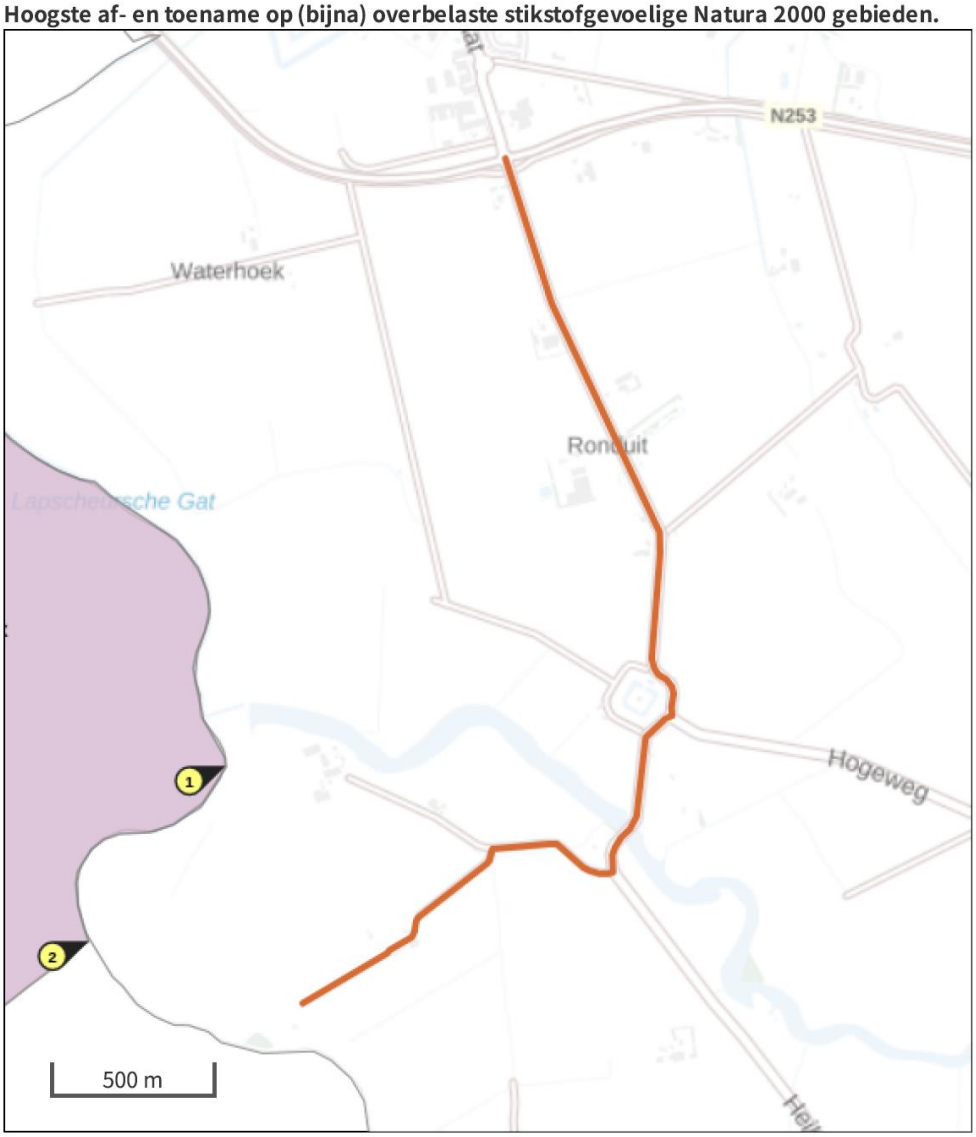
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
beoogde uitbreiding - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename van depositie	-		
Grootste afname van depositie	-		

beoogde uitbreiding (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Verkeersnetwerk	1,5 kg/j	12,9 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Habitatrichtlijn
Vogelrichtlijn
Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
Niet bepaald

Grootste afname van depositie
Grootste toename van depositie
Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "beoogde uitbreiding" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Per eigen rekenpunt	Naam	Coördinaat	Projectbijdrage (mol N/ha/jr)
3	Het Zwin	X:13535,37 Y:371481,58	-
1	Poldercomplex 1	X:15100,74 Y:367772,09	-
2	Poldercomplex 2	X:14670,36 Y:367220,24	-

beoogde uitbreiding, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer				NO_x	12,9 kg/j
Locatie	X:16514,16 Y:367989,26	Type scherm	-	-	NO_2	2,9 kg/j
Lengte	3.659,17 m	Hoogte	-	-	NH_3	1,5 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	17000 p/jaar	10,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar	0,0 %

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2022_20230221_e1cb893112
Database versie	2022_e1cb893112

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

derks | *advies*

Quickscan natuurwetgeving project Uitbreiden camping Polderzicht Sluis



Quickscan natuurwetgeving project Uitbreiden camping Polderzicht Sluis

Opdrachtgever:

Datum: 5 mei 2023

Uitgevoerd en opgesteld door:

Adviesbureau Wieland
Liniestraat 13
4561 ZS Hulst
0612352169

© Niets uit deze rapportage mag gekopieerd worden zonder schriftelijke toestemming van de auteur.

INHOUD

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding en doel onderzoek 4
1.2 Kader 4
1.3 Afbakening plangebied en werkwijze 8
1.4 Opzet beoordeling 10
2 Beschrijving huidige situatie en voorgenomen activiteiten 11
3 Soortenbescherming 13
3.1 Zoogdieren 13
3.2 Vogels 14
3.2.1 Broedvogels 14
3.2.2 Watervogels 15
3.3 Reptielen en Amfibieën 15
3.4 Vissen 16
3.5 Ongewervelden 16
3.6 Vaatplanten 16
4 Toetsing Natura 2000 (Vogelrichtlijn / Habitatrichtlijn) en Natuurbeschermingswet en Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) 18
5 Conclusies en aanbevelingen mbt de uitvoering 20

Bijlage 1 Kaart Natuurbeheerplan, Natura 2000
Bijlage 2 Informatie Wet natuurbescherming Zeeland

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel onderzoek

Gepland is de bestaande camping Polderzicht een uitbreiding te realiseren van 17 eenheden tot in totaal 102 eenheden.

Het plangebied bestaat uit grasland. Een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming is noodzakelijk om te bepalen of hierbij beschermde natuurwaarden een nadelig effect ondervinden. Deze rapportage bevat de resultaten van een voorstudie van beschikbare kennis op het gebied van beschermde natuurwaarden. Op basis van de gevonden resultaten kan op voorhand bepaald worden of significante effecten op de huidige (beschermde) natuurwaarden al dan niet uit te sluiten zijn en wat eventueel nog nader onderzocht dient te worden.

In deze beoordeling worden dan ook de volgende vragen, voor zover mogelijk, beantwoord:

- Tot welke (mogelijke) effecten leidt het realiseren van 17 recreatieve eenheden op beschermde natuurwaarden?
- Wat is de reikwijdte van de mogelijke effecten?
- Hoe beïnvloeden de effecten de jaarrond beschermde soorten en de kwalificerende natuurwaarden, gelet op de instandhoudingsdoelen?
- Zijn mogelijke negatieve effecten significant? Al of niet in combinatie met andere projecten in de omgeving?
- Op welke wijze kunnen negatieve effecten voorkomen of gemitigeerd worden?

1.2 Kader

Soortbescherming

De soortbescherming is per 01/01/2017 ook opgenomen in de Wet natuurbescherming. Deze wet omvat ook de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000-gebieden. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. Conform deze wet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit deze kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

Onder de werking van de soortbescherming vallen circa 930 dier- en plantensoorten. Alle inheemse zoogdieren, vogels, amfibieën, en reptielen zijn beschermd. Tevens hebben een aantal planten, vissen, insecten en ongewervelden een beschermde status. Voor de in het wild voorkomende planten en dieren geldt bovendien de algemene zorgplicht (art. 1.11). Volgens de Wet natuurbescherming mogen beschermde dier- en plantensoorten niet worden, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting- of vaste rust of verblijfplaatsen mogen niet opzettelijk worden beschadigd of vernield. Habitatrichtlijnsoorten mogen tevens niet opzettelijk worden verstoord.

Beschermde planten mogen niet opzettelijk van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. De verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (Wnb) staan vernoemd in onderstaand kader.

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming (Wnb)

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

Bron: Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen, Ministerie van Economische Zaken

De werkingssfeer van de Wet natuurbescherming is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft de beschermde soorten overal in Nederland bescherming. In o.a. artikelen 3.3, 3.8 en 3.10 van de Wet natuurbescherming worden de ontheffings- en vrijstellingsmogelijkheden weergegeven. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de ontheffing- of vrijstelling (zoals werken met een goedgekeurde gedragscode) hangt af van de dier- of plantensoorten die voorkomen in het plangebied.

Beschermde soorten – met (Provinciale) vrijstelling:
Voor deze soorten geldt een vrijstelling van een of meerdere verbodsbepalingen (zoals bijvoorbeeld het vangen van dieren en/of het vernielen van vaste verblijfsplaatsen. Voor deze soorten is derhalve in veel gevallen geen ontheffing nodig. Wel geldt ten aanzien van deze soorten de zorgplicht, die eveneens van de Wet natuurbescherming uitgaat.
Soorten die vallen onder de vrijstelling betreft over het algemeen (en dus per Provincie verschillend) onder andere algemene zoogdiersoorten, zoals algemene muizen- en spitsmuizen, de woelrat, de egel, ree en vos, algemene amfibiesoorten, waaronder de bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander.

Overige ‘nationaal beschermde’ soorten:

Voor deze soorten geldt voor ruimtelijke ontwikkeling en bestendig beheer een mogelijkheid voor ontheffing, welke aan drie criteria wordt getoetst: er is sprake van een in of bij wet genoemd belang, er is geen alternatief en ‘doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort’. Voor deze soorten is derhalve een ontheffing nodig of kan gewerkt worden met een goedgekeurde gedragscode.

Soorten die vallen onder dit nationale beschermingsregime vallen betreft onder andere algemene zoogdiersoorten, zoals das, boommarter, algemene amfibieën en reptielen alpenwatersalamander, hazelworm, flora als schubvaren en bokkenorchis en vissoorten waaronder de grote modderkruiper. Daarnaast geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht.

Habitatrichtlijnsoorten:
Voor deze soorten geldt het zwaarste beschermingsregime en is voor ruimtelijke ontwikkeling geen vrijstelling mogelijk van de ontheffingsplicht. Voor deze soorten dient een ontheffing te worden aangevraagd, welke aan drie criteria wordt getoetst: er is sprake van een in of bij wet genoemd belang, er is geen alternatief en ‘doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort’. Wel kan als voldaan wordt aan een in de wet genoemd belang ook bij ruimtelijke ontwikkeling gewerkt worden met een goedgekeurd gedragscode. Daarnaast geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht. Tot dit beschermingsregime horen o.a. alle vleermuissoorten, de bever, otter, noordse woelmuis, verschillende amfibiesoorten waaronder rugstreeppad en kamsalamander.

Vogelrichtlijnsoorten:
Alle vogels zijn in Nederland gelijk beschermd. Voor deze soorten geldt het zwaarste beschermingsregime en is voor ruimtelijke ontwikkeling ook geen vrijstelling mogelijk van de ontheffingsplicht. Voor deze soorten dient een ontheffing te worden aangevraagd, welke aan drie criteria wordt getoetst: er is sprake van een in of bij wet genoemd belang, er is geen alternatief en ‘doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort’. Wel kan als voldaan wordt aan een in de wet genoemd belang ook bij ruimtelijke ontwikkeling gewerkt worden met een goedgekeurd gedragscode. Daarnaast geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht.

Zorgplicht
Voor alle in het wild voorkomende plant- en diersoorten, dus ook voor onbeschermde en beschermde soorten die zijn vrijgesteld geldt wel de ook ‘algemene zorgplicht’ (art. 1.11 Wet natuurbescherming). Deze zorgplicht houdt in dat initiatiefnemer passende maatregelen moet nemen om schade aan beschermde gebieden en in het wild voorkomend plant en diersoorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als ‘veilige’ periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en diersoorten als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een locatie in die periode bouwrijp wordt gemaakt, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren of amfibieën die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen genomen te worden om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen of terreindelen af te zetten en het werk ter plaatse stil te leggen). Ecologische begeleiding kan hierin voorzien.

Gebiedenbescherming

Natura 2000

De Europese Vogelrichtlijn (1979) regelt de bescherming van leefgebieden van Europees bedreigde en kwetsbare vogelsoorten. Met de Europese Habitatrichtlijn (1992) worden Europese (half-) natuurlijke habitats en bedreigde en kwetsbare dier- (andere dan vogels) en plantensoorten beschermd. De Natura 2000-gebieden zijn de gebieden die zijn aangewezen als speciale beschermingszones (SBZ's) in het kader van de EU Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Deze gebieden samen vormen het omvangrijke Europese netwerk Natura 2000. Het hoofddoel van Natura 2000 is het stoppen van de achteruitgang en de waarborging van de biodiversiteit in Europa.

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Wet natuurbescherming (Wnb) overgenomen. Vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn belangrijke bepalingen overgenomen. Eén van die bepalingen is het afwegingskader, incl. compenserende maatregelen, zoals dat in artikel 6 van de Habitatrichtlijn staat. Het afwegingskader geeft aan op welke wijze besluitvorming plaats moet vinden voor plannen en projecten met mogelijke gevolgen voor beschermde natuurgebieden.

Binnen Nederland zijn er, in de periode 1986-2005, 79 belangrijke vogelgebieden als speciale beschermingszone (SBZ) van de Vogelrichtlijn aangewezen. In het kader van de Habitatrichtlijn zijn in 2003 141 gebieden aangemeld bij de Europese Commissie. Ongeveer 87% van het oppervlak van deze Habitatrichtlijngebieden heeft overlap met de gebieden die als Vogelrichtlijngebied zijn aangewezen. In Aanwijzingsbesluiten wordt door de minister van EZ de bescherming van de Natura 2000-gebieden juridisch vastgelegd. Centraal in de Aanwijzingsbesluiten staan de instandhoudingsdoelstellingen ten aanzien van leefgebieden, natuurlijke Habitats en populaties van in het wild levende plant- en diersoorten, waarvoor het betreffende gebied is aangewezen.

Het toetsingskader van de Wet natuurbescherming kent de volgende procedurevarianten:

1. Er is zeker geen kans op effecten: geen vergunningplicht;
2. Er een kans op effecten, maar zeker niet significant: vergunningaanvraag via een verstoringstoets/ verslechteringstoets;
3. Er is een kans op significante effecten: vergunningaanvraag via Passende Beoordeling (alternatieventoets + dwingende redenen van groot openbaar belang).

Het referentiekader voor de toetsing wordt gevormd door de instandhoudingsdoelen voor de habitats en soorten waarvoor het Natura 2000gebied is aangewezen.

Natuurnetwerk
Het Natuurnetwerk Zeeland, vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Zeeuwse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het maakt onderdeel uit van het Nederlandse netwerk. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid hiervoor verantwoordelijk. In het Natuurpact hebben de provincies met het rijk afgesproken om tot 2027 80.000 hectare natuur in te richten. Het Natuurnetwerk Nederland moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

1.3 Afbakening plangebied en werkwijze

Het plangebied is weergegeven in figuur 1. Het plangebied is het gebied waar de werkzaamheden zullen plaatsvinden (blauw aangegeven).

Figuur 1. Plangebied (rood).



Figuur 2. Luchtfoto van het plangebied.



Het plangebied is bezocht op 12 april 2023. Daarnaast zijn lokale verspreidingsatlassen geraadpleegd, zijn gegevens opgevraagd en zijn openbare websites geraadpleegd.

1.4 Opzet beoordeling

De opzet van deze beoordeling is als volgt. In hoofdstuk 2 is een korte beschrijving gegeven van het studiegebied, het plangebied en de voorgenomen activiteit. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de te verwachten en de aangetroffen natuurwaarden in het gebied. Deze gegevens zijn vervolgens geïnterpreteerd en beoordeeld in relatie tot de voorgenomen activiteit.

2 Beschrijving huidige situatie en voorgenomen activiteiten

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de huidige situatie. Het plangebied waar deze quickscan op van toepassing is grenst aan de zuidzijde aan de huidige camping Polderzicht. Het bestaat uit grasland dat jaarlijks gemaaid wordt. De omliggende omgeving bestaat uit agrarisch gebied. De werkzaamheden bestaan uit het bouwrijp maken van het terrein en het realiseren van 17 recreatieve eenheden.

Foto 1. Plangebied.



Foto 2. Plangebied.



3 Soortenbescherming

Hieronder worden soorten vernoemd die in de omgeving van het plangebied voorkomen. Vervolgens wordt uitgewerkt of deze soorten ook in het plangebied voorkomen en of er eventueel nadelige effecten te verwachten zijn.

3.1 Zoogdieren

Ree, Vos, Huisspitsmuis, Bosmuis, Rosse woelmuis, Egel.

Beschermde soorten: Watervleermuis, Rosse vleermuis, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Wezel, Hermelijn, Bunzing, Steenmarter, Konijn, Haas.

Voorkomen / functie van het plangebied: Bron: Bekker 2009, Zoogdieren in Zeeland, NDFF 15 april 2023. Het terrein bestaat uit weiland. Er zijn geen sporen van konijnen en hazen (holen, keutels, krabplaatsen, legers) aangetroffen. Voor andere grondgebonden zoogdieren is het gebied ongeschikt vanwege het ontbreken van dekking. Voor vleermuizen heeft het gebied geen specifieke waarden. Er zijn geen verblijfplaatsen vanwege het ontbreken van bebouwing en bomen. Er zijn geen vliegroutes of foerageergebieden.
***Uit te voeren maatregelen*:** Realiseren 17 recreatieve eenheden.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): Niet van toepassing.
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Niet van toepassing.
Conclusie: Het plangebied is niet geschikt voor grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Het biotoop is niet geschikt vanwege het ontbreken van dekking en verblijfplaatsen. Konijnen en hazen zijn niet aangetroffen. Er zijn geen sporen aangetroffen.

3.2 Vogels

3.2.1 Broedvogels

De volgende broedvogels zijn in de omgeving van het plangebied vastgesteld: Bruine Kiekendief, Houtduif, Holenduif, Merel, Zanglijster, Koolmees, Pimpelmees, Kauw*, Ekster, Spreeuw, Zwarte Kraai,* Turkse Tortel, *Zwarte roodstaart, Huiszwaluw,* Boeren*zwaluw*, Staartmees, Kleine karekiet, Bosrietzanger, Rietzanger, Rietgors, Waterral, Grasmus, Braamsluiper, Meerkoet, Waterhoen, Wilde eend, Groenling, Vink, Ringmus, Kneu, Putter, Staartmees, Gaai, Witte kwikstaart, Gele kwikstaart, Patrijs, Veldleeuwerik, Scholekster, Kievit, Graspieper, Bergeend, *Groene Specht, Grote bonte Specht,* **Huismus, Steenuil, Kerkuil.**

Vetgedrukte soorten zijn soorten waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is.
Cursief zijn soorten die zijn opgenomen in categorie 5.

Voorkomen / functie van het plangebied: Bron: veldinspectie, vogelatlas van Nederland, NDFF versie 15 april 2023 Genoemde broedvogels komen voor in de omgeving van het plangebied. Het plangebied zelf is niet geschikt omdat het frequent betreden wordt door vee en mensen. Er is geen beplanting en bebouwing waar vogels in kunnen broeden.
Uit te voeren maatregelen: Realiseren 17 recreatieve eenheden.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): *Niet van toepassing.*
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: *Huidig beheer en gebruik van het terrein handhaven.*
Conclusie: Broedvogels zijn niet te verwachten. Het terrein wordt frequent betreden door dieren en mensen. Er is geen beplanting of bebouwing aanwezig.

3.2.2 Watervogels

Er komen geen watervogels voor in het plangebied.

Trekvogels en watervogels

Voorkomen / functie van het plangebied: *(Ministerie van Verkeer en Waterstaat e.a., Deltavogelatlas, atlas van vogelconcentraties en vliegbewegingen in het Deltagebied, digitale versie 15 april 2023 .; SOVON Vogelonderzoek Nederland & Ganzenwerkgroep Zeeland.2019; Omdat het terrein gelegen is tegen een bestaande landschapscamping is er veel verstoring door mensen.*
Uit te voeren maatregelen: Realiseren 17 recreatieve eenheden.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): *Niet te verwachten*
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: *Niet van toepassing.*
Conclusie: *Geen nadelig effect te verwachten. Het plangebied is ongeschikt voor watervogels. De afstand tot belangrijke watervogelgebieden is voldoende groot.*

3.3 Reptielen en Amfibieën

Amfibieën die kunnen voorkomen in de ruimere omgeving van het plangebied zijn:

Algemene beschermde soorten: Bruine kikker, Groene kikker, Kleine watersalamander, Gewone pad.

Voorkomen en functie van het plangebied: Bron: website www.ravon.nl, NDFF datum 15 april 2023. De genoemde soorten komen voor in de omgeving van het plangebied. Het plangebied heeft geen waarde voor de beschermde soorten omdat er geen voortplantingsbiotoop aanwezig is en het in agrarisch gebruik is.
Uit te voeren maatregelen: Realiseren 17 recreatieve eenheden.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): Niet van toepassing. Het betreffende plangebied is niet geschikt als leefgebied.
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Het biotoop is ongeschikt voor amfibieën.
Conclusie: Geen nadelige effecten te verwachten. Het biotoop is ongeschikt voor amfibieën en reptielen.

3.4 Vissen

In het plangebied komen geen vissen voor. Het biotoop is niet geschikt.

Voorkomen en functie van het plangebied: *(Website Ravon versie 15 april* 2023*).* *(Nie, Hendrik W. de, Atlas van de Nederlandse zoetwatervissen, Doetinchem, febr. 1996).Waterschap Scheldestromen. In het plangebied is geen water.*
Uit te voeren maatregelen: Realiseren 17 recreatieve eenheden.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): Niet van toepassing. Het leefgebied wordt niet aangetast.
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: *Niet van toepassing.*
Conclusie: *Geen negatieve effecten te verwachten. Het plangebied is ongeschikt voor vissen.*

3.5 Ongewervelden

Voorkomen en functie van het plangebied: Vlinder- en Libellenwerkgroep 2003; Geene et. al. 2007; Wagenaar 2007, NDFF 15 april 2023 . In het plangebied komen geen dagvlinders, nachtvlinders, libellen, sprinkhanen en overige ongewervelden voor die beschermd worden door de Wet natuurbescherming. Het plangebied is ongeschikt omdat het bestaat uit verhard gebied. Ook zijn ook geen populaties van beschermde soorten gelegen binnen 1 kilometer afstand.
Uit te voeren maatregelen: Realiseren 17 recreatieve eenheden.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): Niet van toepassing. Er komen geen beschermde soorten voor.
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Niet van toepassing.
Conclusie: het biotoop is ongeschikt voor beschermde ongewervelden.
Geen negatieve effecten te verwachten. Er komen geen beschermde soorten voor.

3.6 Vaatplanten

In het plangebied komen geen beschermde soorten voor.

Voorkomen en functie van het plangebied: *Flora Zeelandica en veldbezoek. NDFF versie 15 april* 2023. *In het plangebied komen geen beschermde soorten voor. Beschermde vaatplanten komen vooral voor in kalkrijke (vochtige) biotopen, voedselarme akkers en schraallanden. Deze zijn*

in het plangebied niet aanwezig. Er zijn geen muren waarop beschermde muurplanten kunnen voorkomen.
Uit te voeren maatregelen Realiseren 17 recreatieve eenheden.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): Niet van toepassing.
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: *Niet van toepassing.*
Conclusie:
Er komen geen beschermde soorten voor in het plangebied.

4 Toetsing Natura 2000 (Vogelrichtlijn / Habitatrichtlijn) en Natuurbeschermingswet en Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)

Natura 2000/Natuurbeschermingswet
Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied, zie bijlage 1.

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden in Nederland zijn het Groote Gat in Oostburg en Zwin & Kievittenpolder. Deze gebieden zijn gelegen op meer dan 7 kilometer afstand.

In België ligt het Natura 2000 gebied Polders dichterbij. Dit ligt op enkele honderden meters afstand. De habitattypen en kwalificerende soorten zijn hieronder weergegeven.

Habitattypen

- Glanshaver- en Grote vossenstaartgraslanden (6510)
- Schorren (1330)
- Slikken met Zeekraal (1310)
- Valleibossen, Elzenbroekbossen en zachthoutooibossen (91E0)
- Voedselarme tot matig voedselarme verlandingsvegetaties (7140)
- Voedselrijke, gebufferde wateren met rijke waterplantvegetatie (3150)
- Voedselrijke, soortenrijke ruigtes langs waterlopen en boszomen (6430)

Soorten

- Blauwborst
- Blauwe kiekendief
- Bruine kiekendief
- Goudplevier
- Grauwe gans
- Grote zilverreiger
- IJsvogel
- Kamsalamander
- Kemphaan
- Kleine rietgans
- Kleine zwaan
- Kluut
- Kokmeeuw
- Kolgans
- Kruipend moerasscherm
- Laatvlieger
- Meervleermuis
- Pijlstaart
- Porseleinhoen
- Rietgans
- Roerdomp
- Rosse vleermuis
- Slobeend
- Smient
- Steltkluut
- Stormmeeuw
- Visdief
- Wulp

- Zeggenkorfslak

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de genoemde habitattypen. Het betreft een raaigrasland. Het plangebied heeft ook geen functie voor de kwalificerende soorten. Deze gebruiken het plangebied niet als foerageergebied, of rustgebied.

De afstand tussen het plangebied en Natura 2000 gebieden is groot genoeg om geen negatieve effecten van trilling, geluid of optische verstoring te veroorzaken.

De instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden worden niet aangetast. Een aeriusberekening om de uitstoot van stikstof voor dit project te bepalen behoort niet tot deze quickscan.

Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)
Het plangebied is niet begrensd in het kader van de Natuurnetwerk Zeeland (NNZ, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), zie bijlage 1. Op circa 200 meter afstand ligt het natuurgebied de Stierskreek. De werkzaamheden en activiteiten in het plangebied zijn kleinschalig van aard en op ruime afstand gelegen. Ze tasten de natuurkwaliteiten van dit natuurgebied niet aan.

Er wordt geen beplanting gekapt. Het onderdeel houtopstanden in de Wet natuurbescherming is niet van toepassing.

Conclusie:
Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op gebieden die zijn aangewezen in het kader van het NNZ. De gebieden zijn op voldoende afstand gelegen en de maatregelen zijn kleinschalig van aard.

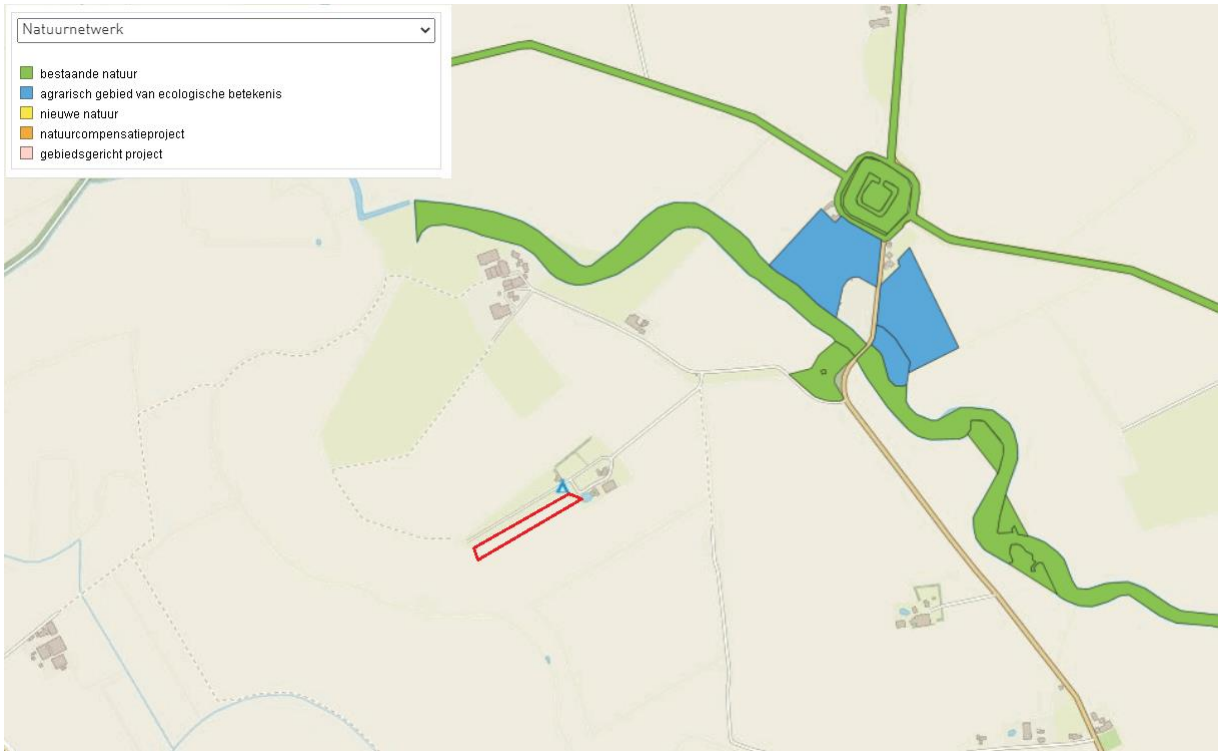
5 Conclusies en aanbevelingen mbt de uitvoering

Het is gepland om de bestaande camping Polderzicht in Sluis met 17 eenheden uit te breiden. Het betreft een grasland direct grenzend aan de bestaande camping. Er zijn geen functionele biotopen voor grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en broedvogels.
Het terrein is niet geschikt voor andere beschermde soorten. Het biotoop is ongeschikt door de geïsoleerde ligging in agrarisch gebied en direct naast de bestaande camping. Essentiële onderdelen van een biotoop zijn niet aanwezig. Er zijn geen overtredingen in het kader van de Wet natuurbescherming te verwachten.

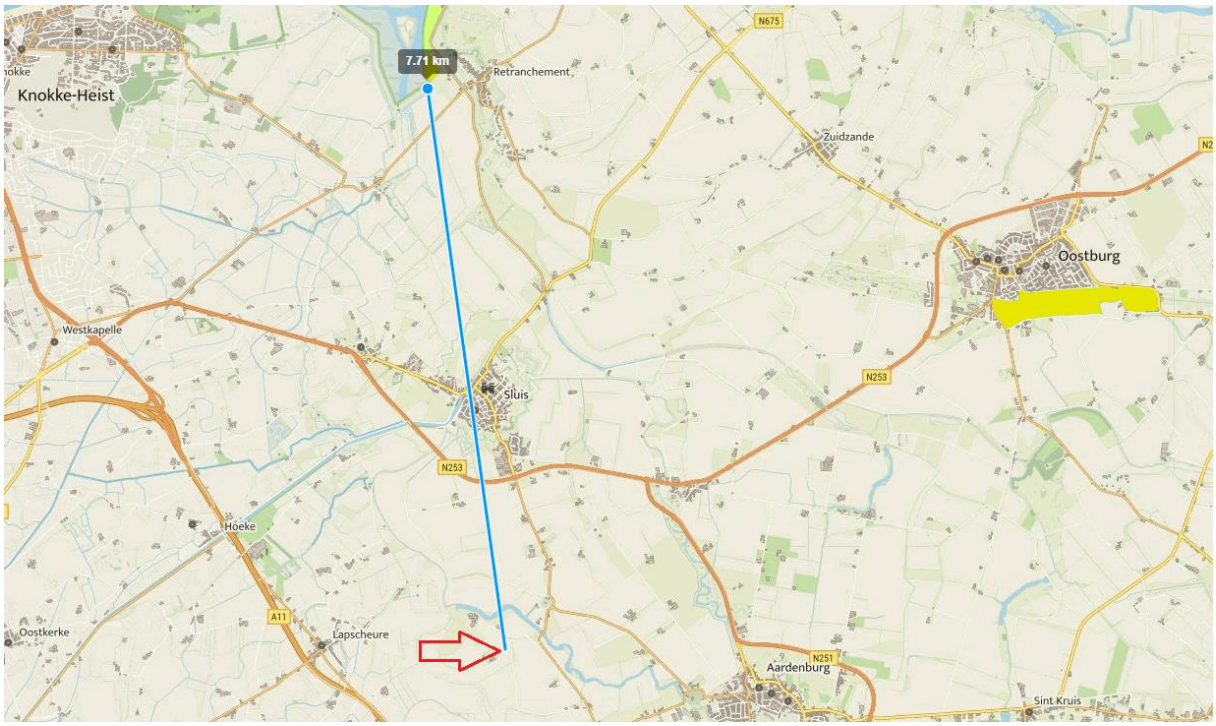
Het plangebied ligt op grote afstand van Natura 2000 gebieden in Nederland. Natura 2000 gebieden in Belgie liggen dichterbij. Op enkele honderden meters afstand ligt het Natura 2000 gebied Polders. Habitattypen en kwalificerende soorten komen niet voor in het plangebied. Er zijn ook geen negatieve effecten te verwachten door de voorgenomen activiteiten.
Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van deze gebieden en de werkzaamheden zijn kleinschalig van aard.

Bijlage 1

Natuurnetwerk Zeeland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur), rood is plangebied.



Natura 2000 in Nederland (rood is plangebied).



Natura 2000 gebied in Vlaanderen.



Bijlage 2

Informatie Wet natuurbescherming Zeeland

Provincie Zeeland, 22 december 2016

Checklist ontheffing soortenbescherming Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van planten en dieren op het gehele grondgebied van Nederland (artikelen 3.1 t/m 3.11). Dit betekent dat als u werkzaamheden gaat uitvoeren in een omgeving waar een of meerdere beschermde dieren en/of planten aanwezig zijn, u deze checklist dient te doorlopen om een antwoord te krijgen op de vraag of u een ontheffing nodig heeft.

1. Komen er binnen de invloedzone van het plangebied beschermde dier- en/of plantensoorten voor?

In de artikelen 3.1 t/m 3.4 Wnb is het beschermingsregime van de soorten die onder de Vogelrichtlijn (VR) vallen geregeld. De artikelen 3.5 tot en met 3.9 regelen het beschermingsregime van soorten uit de Habitatrichtlijn (HR) en in de artikelen 3.10 en 3.11 is het beschermingsregime van de overige soorten geregeld. U dient na te gaan of binnen de invloedzone van het plangebied waar u de werkzaamheden gaat verrichten, soorten voorkomen die onder een van deze beschermingsregimes vallen. De invloedzone van het plangebied kan ruimer zijn dan het plangebied. Denk bijvoorbeeld aan het aanleggen en/of gebruik van een industrieterrein, waarbij door bijvoorbeeld licht een vliegroute van beschermde vleermuizen buiten het plangebied wordt verstoord. Een **hulpmiddel** bij het vaststellen van beschermde soorten in uw omgeving is de Effectenindicator soorten van de Rijksoverheid *(Zie www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/effectenindicatorsoorten.aspx?subj=soorten)*.

JA: ga door naar de volgende vraag **NEE: er is geen ontheffing nodig**

2. Hebben uw activiteiten/handelingen (tijdelijk) negatieve effecten op beschermde dier- en/of plantensoorten?

Denk hierbij bijvoorbeeld aan het doden, vangen of opzettelijk (ver)storen van een soort of in geval van planten het beschadigen of vernielen hiervan. Maar ook vernietiging van het leefgebied of kwaliteitsverlies van het leefgebied van de soort door bijvoorbeeld geluid, versnippering of belichting, kan een effect veroorzaken.

JA: ga door naar de volgende vraag **NEE: er is geen ontheffing nodig**

3. Geldt voor al deze soorten en handelingen een vrijstelling en/of een gedragscode?

Bij deze vraag is het van belang dat u nagaat of voor alle soorten waarop een effect te verwachten is, een vrijstelling volgens de Verordening Wet natuurbescherming Zeeland 2107 (zie www.zeeland.nl) en/of een goedgekeurde gedragscode (zie https://mijn.rvo.nl/flora-en-faunawet-ontheffing-en-vrijstelling) van toepassing is. In veel gevallen zal dit voor slechts een deel van de soorten gelden en dient u naar de volgende vraag te gaan.

JA: u heeft geen ontheffing nodig **Nee: ga door naar de volgende vraag**

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn (artikel 3.1)

In artikel 3.1 zijn een aantal verboden opgenomen, waaronder het opzettelijk storen en doden van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn en het opzettelijk vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten. Onder opzet wordt ook voorwaardelijke opzet verstaan, dat wil zeggen dat een handeling wordt verricht waarbij bewust de aannemelijke kans wordt aanvaard dat deze handeling schadelijke gevolgen kan hebben voor de soort. In artikel 3.1 is ook geregeld dat het verbod om vogels opzettelijk te storen , niet van toepassing is indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de soort. Het verjagen en/of storen van niet-broedende vogels -*voor zover het niet gaat om jaarrond beschermde verblijfplaatsen*- wordt niet als storing beschouwd, omdat vogels kunnen vliegen en verderop kunnen gaan zitten, zonder dat dit van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding. Voor de vraag wanneer er sprake is van een storing die van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de soort verwijzen wij u naar de toelichting van het aanvraagformulier ruimtelijke ingrepen soortbescherming (www.zeeland.nl)

4. Zijn er binnen de invloedsfeer van het plangebied (ecologische functies die essentieel zijn voor de functionaliteit van) voortplantings- of vaste rust-of verblijfplaatsen van vogels?

Tot voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen worden gerekend nesten van vogels gedurende de broedperiode en de jaarrond beschermde verblijfplaatsen. Onder nesten van vogels moet ook de functionele omgeving daarvan worden begrepen, voor zover het broedsucces daarvan afhankelijk is. Het gaat dan om essentiële ecologische functies zoals een goed foerageergebied nabij de nestplaats welke bepalend is voor het broedsucces. Indien dit foerageergebied verdwijnt of wordt aangetast kan dit resulteren in het verlaten van de nestplaats of een lagere overleving van het aantal jongen daar de oudervogels verder moeten vliegen en minder profijt hebben van het foerageren zelf (kosten wegen niet op tegen de baten). Zie voor de lijst van jaarrond beschermde vogelnesten: www.odh.nl
Zie voor de wijze waarop dit dient te worden beschouwd, de toelichting op vraag 2 van het aanvraagformulier.

JA: ga door naar de volgende vraag

NEE: ga door naar vraag 6

5. Voorkomt u door het nemen van maatregelen dat de in artikel 3.1 genoemde verboden worden overtreden?

Kunt u aannemelijk maken en verzekeren dat door het tijdig treffen van maatregelen voorafgaand aan de activiteit(en) geen verboden worden overtreden? U kunt hierbij denken aan het afstemmen van de werkzaamheden op de biologische ritmes en seizoencycli van de soort maar het kan ook gaan om maatregelen waardoor (de functionaliteit van) voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen in het geheel niet worden aangetast.

JA: ga door naar de volgende vraag

NEE: u dient in ieder geval voor vogels een ontheffing aan te vragen

Beschermingsregime diersoorten Habitatrichtlijn (artikel 3.5) en overige diersoorten (artikel 3.10)

In de artikelen 3.5 en 3.10 Wnb zijn een aantal verboden opgenomen, waaronder het opzettelijk doden, vangen en verstoren van de diersoort, maar ook het opzettelijk beschadigen of vernielen van de (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de dieren. Onder opzet wordt ook voorwaardelijke opzet verstaan, dat wil zeggen dat een handeling wordt verricht waarbij bewust de aannemelijke kans wordt aanvaard dat deze handeling schadelijke gevolgen kan hebben voor de soort.

6. Zijn er binnen de invloedsfeer van het plangebied (ecologische functies die essentieel zijn voor de functionaliteit van) voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van diersoorten?

Tot voortplantings- of vaste rust-of verblijfplaatsen worden bijvoorbeeld locaties gerekend waarin zich kraamkolonies, paarverblijven en overwinteringsplaatsen bevinden, afhankelijk van de soort. Daarnaast vallen ook tijdelijke, seizoensgebonden, verblijfplaatsen (bijvoorbeeld holen, burchten) of standplaatsen die van belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van een soort onder de reikwijdte van artikel 3.5 Wnb.

Bij essentiële ecologische functies gaat het bijvoorbeeld om migratie-en vliegroutes of foerageergebieden, die van groot belang zijn voor het functioneren van een voortplantings-of vaste rust- of verblijfplaats.

JA: ga door naar de volgende vraag

NEE: ga door naar vraag 8.

7. Voorkomt u door het nemen van maatregelen dat de in artikel 3.5 en/of artikel 3.10 genoemde verboden worden overtreden?

Kunt u aannemelijk maken en verzekeren dat door het tijdig treffen van maatregelen voorafgaand aan de activiteit(en) geen verboden worden overtreden? U kunt hierbij denken aan het afstemmen van de werkzaamheden op de biologische ritmes en seizoencycli van de soort maar het kan ook gaan om maatregelen waardoor (de functionaliteit van) voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen in het geheel niet worden aangetast.

Nee, u dient in ieder geval voor diersoorten (van de Habitatrichtlijn) een ontheffing aan te vragen

Ja, ga door naar de volgende vraag

Beschermingsregime plantensoorten Habitatrichtlijn (artikel 3.5) en overige plantensoorten (artikel 3.10)

In de artikelen 3.5 en 3.10 Wnb zijn een aantal verboden opgenomen, te weten het opzettelijk plukken, verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen van plantensoorten die vallen onder de Habitatrichtlijn en vaatplanten van soorten die in de bijlage, onderdeel B, bij de Wnb zijn genoemd. Onder opzet wordt ook voorwaardelijke opzet verstaan, dat wil zeggen dat een handeling wordt verricht waarbij bewust de aannemelijke kans wordt aanvaard dat deze handeling schadelijke gevolgen kan hebben voor de soort.

8. Zijn er binnen (de invloedsfeer van) het plangebied plantensoorten aanwezig die onder het beschermingsregime van de artikelen 3.5 en/of 3.10 vallen?

Naast het fysiek wegnemen of beschadigen van individuele plantensoorten is ook aantasting van de kwaliteit van de groeiplaats van beschermde soorten relevant. Gedacht kan worden aan verdroging of vernatting wat maakt dat de soorten in hun voortbestaan worden belemmerd.

Ja, ga door naar de volgende vraag

Nee, u heeft geen ontheffing nodig

9. Voorkomt u door het nemen van maatregelen dat de in artikel 3.5 en/of artikel 3.10 genoemde verboden worden overtreden?

Kunt u aannemelijk maken en verzekeren dat door het tijdig treffen van maatregelen voorafgaand aan de activiteit(en) geen verboden worden overtreden? U kunt hierbij denken aan het ontzien van de groeiplaats, werken buiten de bloeiperiode en periode van zaadzetting of, afhankelijk van welke soort en/of het beschermingsregime van toepassing is.

Ja, u heeft geen ontheffing nodig

Nee, u dient in ieder geval voor plantensoorten een ontheffing aan te vragen

Indien u een **ontheffing** nodig heeft, dient u bij het aanvragen hiervan in alle gevallen aan te tonen dat:
1) er geen andere bevredigende oplossing bestaat en
2) 2) dat de activiteit nodig is in één van de voor de soort van toepassing geachte belangen.

Daarnaast gelden voor Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn soorten specifieke randvoorwaarden m.b.t. de staat van instandhouding. Voor een nadere uitleg over deze voorwaarden dient u toelichting op het aanvraagformulier soortbescherming te raadplegen. Het aanvraagformulier vindt u op https://www.zeeland.nl/vergunningen-en-ontheffingen/soortenbescherming.

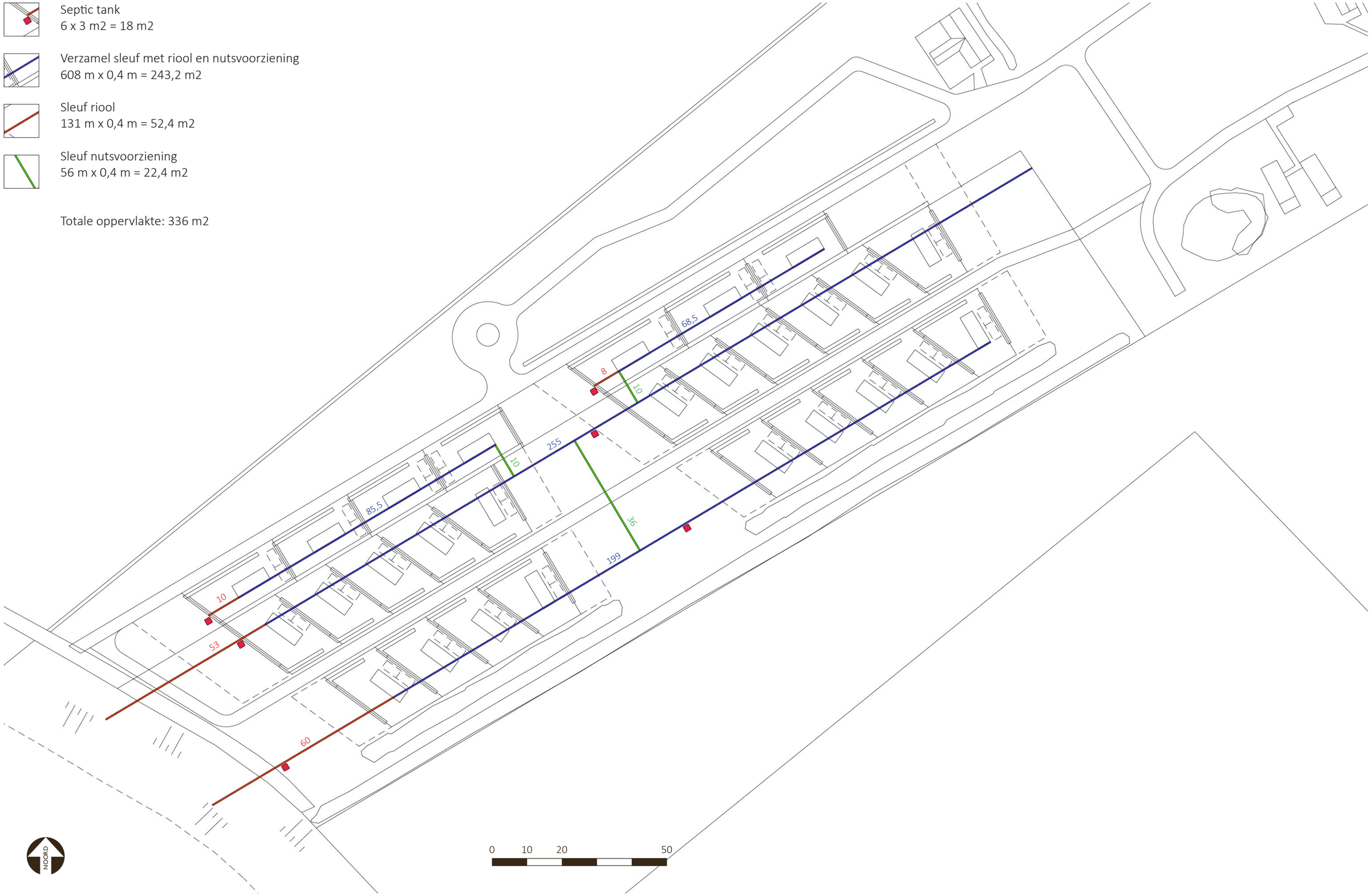
Septic tank
6 x 3 m2 = 18 m2

Verzamel sleuf met riool en nutsvoorziening
608 m x 0,4 m = 243,2 m2

Sleuf riool
131 m x 0,4 m = 52,4 m2

Sleuf nutsvoorziening
56 m x 0,4 m = 22,4 m2

Totale oppervlakte: 336 m2



ADROMI GROEP

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

KvK 230.825.46 te Rotterdam
BTW 8050.63.286.B.01
IBAN NL75RABO0385477481

Regels

bestemmingsplan “Praatvlietweg 1, Sluis”

Planstatus:	ontwerp
Versiedatum:	17-05-2022
Vaststellingsdatum:	
Plan identificatie:	NL.IMRO.1714.bppraatvlietweg1-ON01
Auteur:	Adromi

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 9
2 Bestemmingsregels 11
Artikel 3 Natuur 11
Artikel 4 Recreatie - Verbijfsrecreatie - Praatvlietweg 12
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 15
3 Algemene regels 18
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 18
Artikel 7 Algemene bouwregels 18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 18
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 19
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 19
Artikel 11 Overige regels 20
4 Overgangs- en slotregels 22
Artikel 12 Overgangsrecht 22
Artikel 13 Slotregel 22

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan
Het bestemmingsplan Praatvlietweg 1, Sluis van de gemeente Sluis.

1.2 Bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML -
bestand NL.IMRO.1714.bppraatvlietweg1-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

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

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

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

1.6 Agrarisch bedrijf
een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en / of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. grondgebonden agrarisch bedrijf:
    1. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
    2. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
    3. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
    4. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond waarvoor in de bedrijfsvoering de weidegang essentieel is;
    5. paardenhouderij: het fokken van paarden, het houden, stallen of africhten van paarden ten behoeve van de vlees- en / of melkproductie, handel en / of de gebruiksgerichte paardenhouderij;
    6. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
b. niet - grondgebonden agrarisch bedrijf:
    1. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
    2. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen, paddenstoelen daaronder begrepen, in gebouwen;

3. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet of in beperkte mate afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;

c. aquacultuur: de teelt van (zout)watergebonden organismen waaronder begrepen zagers, schelpdieren en vissen, al dan niet in gebouwen;

d. overige teelten van gewassen of dieren, al dan niet in gebouwen.

1.7 Antenne - installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.8 Archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek.

1.9 Archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.10 Archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.11 Bebouwing

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

1.12 Bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.13 Bedrijfs- of dienstwoning

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

1.14 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktema

1.18 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wabo.

1.15 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bevi - inrichtingen
bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.18 Bevoegd gezag
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 Bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.20 Bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.21 Bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 Bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

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

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

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

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

1.27 Brutovloeroppervlak
de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of (horeca)bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.28 Centrale bedrijfsmatige exploitatie
via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden tegen een marktconforme prijs.

1.29 Centrale voorzieningen
gebouwen ten dienste van verblijfsrecreatieve bedrijfsuitoefening, zijnde sanitaire voorzieningen, kantines, kantoren, recepties, zalen, horeca, parkwinkel, beheerloodsen, voorzieningen voor sport, spel en ontspanning met uitzondering van een (overdekt) zwembad en huisvesting ten behoeve van personeel.

1.30 Dakkapel
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.31 Detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.32 Dakopbouw
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.33 Extensieve dagrecreatie
niet - gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen, natuurobservatie, sporten en toestellen voor buitenfitness.

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

1.35 Geluidsgevoelige objecten
woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.36 Hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.37 Horecabedrijf
een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en / of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.38 Kampeermiddelen
tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.39 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen
voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën, natuurobservatie, sporten en toestellen voor buitenfitness.

1.40 Kleinschalige sportieve dagrecreatieve activiteiten
activiteiten gericht op een sportieve dagbesteding, die in omvang en publieksaantrekkende werking niet als grootschalig zijn aan te merken zoals in- en outdoor - sportactiviteiten in de vorm van bijvoorbeeld een klimmuur, tokkelen, touwbanen en mountainbiken.

1.41 Landschaps- en natuurdeskundige
een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake het landschapwaarden, cultuurhistorische waarden en / of natuurwaarden.

1.42 Landschapswaarde
de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet - levende natuur.

1.43 Natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

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

1.45 Nevenactiviteit
niet - agrarische activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een (voormalig) agrarisch bouwvlak.

1.46 Neventak
een agrarische bedrijfstak op een agrarisch bedrijf die wat productieomvang betreft ondergeschikt is aan de agrarische hoofdtak.

1.47 Omgevingskwaliteit
kwaliteiten die van belang zijn voor een goede leefomgeving; bij de beoordeling van de omgevingskwaliteit worden tenminste de volgende aspecten in ogenschouw genomen: luchtkwaliteit, geur, geluid, lichtvervuiling, bereikbaarheid en veiligheid, bodem- en waterkwaliteit (waterbodems en grondwater daaronder begrepen), waterkwantiteit, ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

1.48 Overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.49 Parkwinkel
kleinschalige zelfbedieningswinkel waar levensmiddelen van uiteenlopende aard en huishoudelijke artikelen verkocht worden voor bezoekers van het park.

1.50 Peil

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
b. bij ligging in het water en voor strandpaviljoens op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen': het Normaal Amsterdams Peil (NAP);
c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.51 Permanente standplaats
een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, gedurende het gehele jaar.

1.52 Seizoensgebonden standplaats
een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, uitsluitend gedurende het kampeerseizoen.

1.53 Recreatief nachtverblijf
recreatie, niet zijnde permanente bewoning, in ruimten welke zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, kampeerhuisje, logeergebouw, kinderhotel, pension of kampeermiddel, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.54 Staat van Horeca bedrijven
de Staat van Horeca bedrijven die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.55 Standplaats
een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.56 Voorgevelrooilijn
de lijn gelegen:

a. evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van een (bedrijfs)woning;
b. dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg): evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van een (bedrijfs)woning.

1.57 Vrij kamperen
vorm van kamperen met tenten, waarbij behalve een waterkraan of pomp geen voorzieningen op het terrin aanwezig zijn.

1.58 Weidegang
gedurende een substantieel gedeelte van het jaar, nagenoeg dagelijks buiten laten lopen van dieren, op een substantiële oppervlakte landbouwgrond, waarbij een deel van de voerbehoefte door de dieren buiten verzameld wordt en waarbij meer dan 50% van de betreffende landbouwgrond is begroeid.

1.59 Wgh - inrichtingen
bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.60 Windturbine
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.61 Zijerf
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

2.2 Bouwhoogte van een antenne - installatie

a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne - installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne - installatie;
b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne - installatie: tussen de voet vn de (schotel)antenne - installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne - installatie.

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

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

2.5 Goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot / de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien een bouwwerk met betrekking tot deze constructiedelen over verschillende hoogten beschikt, wordt als volgt gemeten:

a. indien zich aan de voorgevelzijde een goot / druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de hoogte aan de voorgevelzijde;
b. indien zich – in geval van een lessenaarsdak – aan de voorgevelzijde van het gebouw geen goot / druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de laagste hoogte.

2.6 Inhoud van een bouwwerk

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

2.7 Oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 Hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (rotor)as van de windturbine.

2.9 Vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
b. extensief agrarisch gebruik in de vorm van beweiding en voederwinning;
c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
d. water en bijbehorende voorzieningen zoals aanlegsteigers;
e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ondergrondse faunapassages en de daarbij behorende voorzieningen, vogelkijkhutten, fiets- en wandelpaden, bermen en bermsloten, waterpartijen, kleinschalige nutsvoorzieningen, bruggetjes en duikers.

3.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met in acht name van het bepaalde onder b;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering (afrasteringen) en drinkgelegenheden bedraagt ten hoogste 2 m; de bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen, overkappingen of erfafscheidingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
d. op de gronden zijn tevens vogelkijkhutten toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 12 m^2 en een bouwhoogte van ten hoogste 3,3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing' dient binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlagen bij de regels bijlage 2, gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden.

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

3.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
e. het aanleggen van dammen, kades, duikers, vlonders, schoeiingen of aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen.

3.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. de aanleg van (wandel)paden waarbij niet voorzien wordt in extra verhard oppervlak;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
e. benodigd zijn voor de uitvoering van het natuurontwikkelingsplan voor de gronden met de aanduiding 'ecologische waarden', mede gericht op het ontwikkelen van de boomkikkerpopulatie, zoals dat door de provinciale werkgroep natuurontwikkeling wordt opgesteld en door Gedeputeerde Staten wordt vastgesteld.

3.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, landschaps- en / of cultuurhistorische waarden:

a. niet worden aangetast of;
b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

3.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 3.4.3 wordt voldaan.

Artikel 4 Recreatie - Verbijfsrecreatie - Praatvlietweg

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. verblijfsrecreatie;
b. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': verblijfsrecreatie in kampeermiddelen en in bouwwerken voor recreatief nachtverblijf met een maximaal aantal van 102 eenheden;
c. horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca activiteiten, met uitzondering van hotel / appartementen;
d. spel-, sport- en speelvoorzieningen;
e. een recreatieappartement;
f. een bedrijfswoning;
g. gebouwen voor agrarische doeleinden;

h. centrale voorzieningen voor dienstverlening, beheer, sanitaire voorzieningen voor gezamenlijk gebruik en onderhoud ten behoeve van de verblijfsrecreatie op hetzelfde terrein;
i. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals milieustraat, verlichting, ontsluitingswegen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

op deze gronden mogen worden gebouwd:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van centrale voorzieningen;
b. maximaal 1 bedrijfswoning met bijbehorende aan- en uitbouw veranda en bijgebouwen;
c. maximaal 29 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf, met bijbehorende aan- en uitbouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen, zijnde;
e. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	**goothoogte**	**bouwhoogte**	**oppervlakte / inhoud**
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	1000 m³
gebouw voor recreatief nachtverblijf	3 m	5 m	70 m²
gebouwen voor agrarische doeleinden	6 m	10 m	600 m²
gebouwen voor centrale- en sanitaire voorzieningen	6 m	10 m	maximaal 15% van het bouwvlak
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	4 m	8 m	60 m²
overige bouwwerken		3 m	

f. de minimale oppervlakte ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding -1 voor de standplaatsen bedraagt minimaal 150 m² op het bestaande terrein en ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding -2 minimaal 300 m² voor het uitbreidingsterrein;
g. de minimale afstand voor hoofdgebouwen en bijgebouwen onderling bedraagt 3 meter;
h. de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
    1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
    2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
    3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de bedrijfswoning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
    4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de bedrijfswoning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,25 m;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;
c. de bouwhoogte van verlichting met een neerwaartse uitstraling bedraagt ten hoogste 5 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 voor het toestaan van hogere straatverlichting, met inachtneming van de volgende regels:

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

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

a. het aanbieden van verblijfsrecreatieaccommodatie anders dan door middel van een centrale bedrijfsmatige exploitatie is niet toegestaan;
b. het permanent bewonen of laten bewonen van kampeermiddelen, of bouwwerken voor recreatief nachtverblijf met bijbehorende aan- en uitbouw en bijgebouwen is niet toegestaan;
c. binnen de centrale voorzieningen zijn maximaal 2 verblijfseenheden mogelijk voor de huisvesting personeel;
d. recreatief nachtverblijf mag gedurende het hele jaar;
e. recreatief nachtverblijf in een bijgebouw is niet toegestaan;
f. een onoverdekt zwembad is niet toegestaan;
g. een parkwinkel is niet toegestaan;
h. ondergeschikte detailhandel met een maximum van 25 m² is toegestaan;
i. de afstand tussen horeca en de functie wonen bedraagt ten minste 50 m;
j. maximaal 200 m^2 horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca activiteiten.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing' dient binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlagen bij de regels bijlage 2, gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden;
b. het realiseren van gebouwen ter plaatse van het bestemmingsvlak is slechts toegestaan indien deze gebouwen voldoen aan de beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 3 bij deze regels is gevoegd, en deze beeldkwaliteit in stand gehouden wordt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

a. Op de in artikel 5 lid 5.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;

5.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 500 m²;
b. het bepaalde onder artikel 5.2 lid 5.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 5 lid 5.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 500 m² dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

5.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 5 lid 5.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties

5.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 5.3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, diep woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage met kettingtechniek;
b. het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan0,40 meter beneden het maaiveld;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 0,40 meter beneden het maaiveld bedraagt;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
f. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 5 lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 500 m², of een verstorend oppervlak onder 0,40 meter beneden het maaiveld te hebben van minder dan 500 m²;
b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
c. betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufloze technieken;
d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.4.3 Voorwaarden

a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 5 lid 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
b. Voor zover de in artikel 4 lid 4.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 5 lid 5.4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie - 2', als bedoeld in artikel 5 lid 5.1.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van het bestemmingsplan worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

7.2 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als tenminste toelaatbaar worden aangehouden;
c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken zoals opgenomen in 11.1 niet van toepassing.

7.3 Afstanden van woningen tot wegen

Ingeval van herbouw van een (bedrijfs-, dienst-)woning elders op een bestemmingsvlak of bouwvlak mag de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de as van de weg - ter beperking van geluidhinder - niet worden verkleind.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels luiden als volgt:

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Geringe afwijkingen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

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

9.2 Herbouw van gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 7.2 onder c teneinde herbouw van gebouwen op een andere locatie toe te staan, met in achtneming van het volgende:

a. herbouw dient op hetzelfde perceel plaats te vinden;
b. herbouw dient binnen een bouwvlak plaats te vinden;
c. er dient sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
d. de herbouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
e. de nieuwe situering van de bebouwing leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
f. de nieuwe situering van de bebouwing leidt niet tot extra belemmeringen voor de omliggende natuur;
g. indien de (bedrijfs)woning op een ander locatie herbouwd wordt mag de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet worden overschreden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

10.2 Archeologische verwachtingswaarden

10.2.1 Wijziging voor verwijdering van de dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1, Waarde - Archeologie - 2 of Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, met inachtneming van het volgende:

a. wijziging vindt slechts plaats als:
    1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
    2. of het op grond van nader archeologisch onderzoek of vast te stellen archeologie beleid niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk (anders dan rechtstreeks toegestaan) of van gronden - al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het vastgestelde 'beleid parkeernormen' bepaald wat de parkeerbehoefte is en of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien op eigen terrein voorzien kan worden in de benodigde parkeergelegenheid.
d. in het geval van verbouw, vervangende nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand waarbij de parkeerbehoefte maximaal met 2,0 parkeergelegenheden toeneemt is het niet nodig dat in deze extra parkeergelegenheid wordt voorzien.

11.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeergelegenheid

a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11 sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is maar parkeren kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de openbare ruimte. Inzichtelijk moet zijn gemaakt wat de parkeerdruk in die openbare ruimte is en acceptabele loopafstanden moeten in acht zijn genomen. Getoetst wordt aan het beleid parkeernormen.
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11 sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is en parkeren ook niet kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de openbare ruimte, maar de aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen acceptabele loopafstanden wel is gewaarborgd. Getoetst wordt aan het beleid parkeernormen.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen acceptabele loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Gemotiveerd dient te worden dat minder parkeerplaatsen nodig zijn omdat gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Dit moet in vergunningsvoorwaarden worden gewaarborgd.
d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar de ontwikkeling van groot openbaar

belang is. Gemotiveerd dient te worden dat er aantoonbare bijzondere omstandigheden zijn die een afwijking van de parkeernorm rechtvaardigen.

e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar het parkeren op gebiedsniveau wel kan worden verbeterd. In een dergelijk geval dient een financiële bijdrage te worden geleverd voor aanleg en verbetering van parkeervoorzieningen elders.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam Regels van het bestemmingsplan Praatvlietweg 1, Sluis.

Staat van Horeca-activiteiten

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

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca
- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca
- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

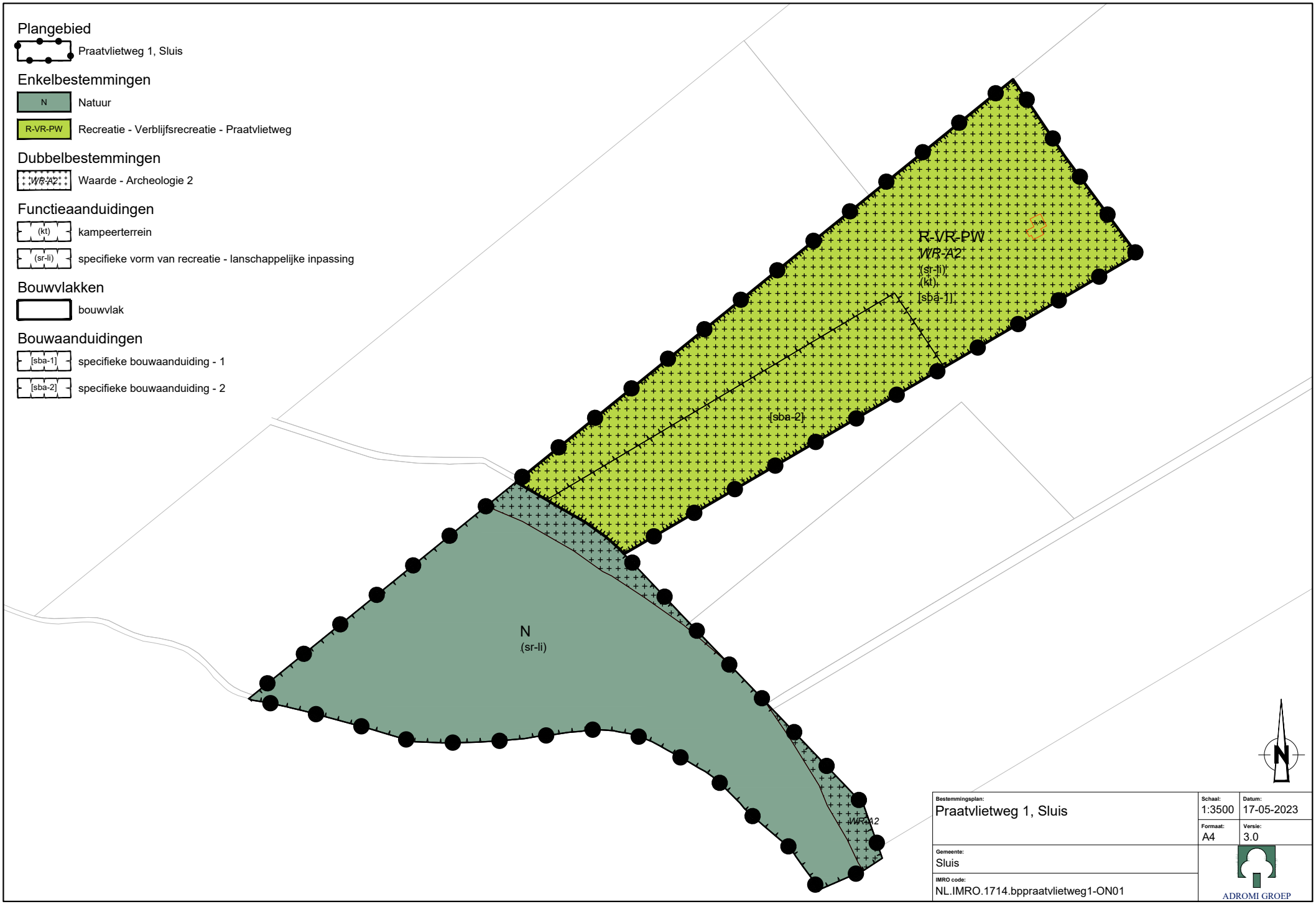
1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking
- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"
Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:
- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

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

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


Plangebied
Praatvlietweg 1, Sluis
Enkelbestemmingen
N
Natuur
R-VR-PW
Recreatie - Verblijfsrecreatie - Praatvlietweg
Dubbelbestemmingen
WR-A2
Waarde - Archeologie 2
Functieaanduidingen
(kt)
kampeerterrein
(sr-li)
specifieke vorm van recreatie - lanschappelijke inpassing
Bouwvlakken
bouwvlak
Bouwaanduidingen
[sba-1]
specifieke bouwaanduiding - 1
[sba-2]
specifieke bouwaanduiding - 2
R-VR-PW
WR-A2
(sr-li)
(kt)
[sba-1]
[sba-2]
N
(sr-li)
WR-A2
N
Bestemmingsplan:
Praatvlietweg 1, Sluis
Schaal:
1:3500
Datum:
17-05-2023
Formaat:
A4
Versie:
3.0
Gemeente:
Sluis
IMRO code:
NL.IMRO.1714.bppraatvlietweg1-ON01
ADROMI GROEP