

Voorontwerpbestemmingsplan

Camping De Wachtsluis

Gemeente Sluis



Voorontwerpbestemmingsplan

Camping De Wachtsluis

Gemeente Sluis

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:2.000

Datum:

15 september 2010

Projectgegevens:

TOE01-BSH00004-01c

REG01-BSH00004-01d

TEK01-BSH00004-01d

Identificatienummer:

NL.IMRO. 1714.013bpwac10-0010

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I

bosch slabbers
TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN

adres postbus 147
4330 AC Middelburg
telefoon 0118 592268
fax 0118 591233
internet www.bosch-slabbers.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Opzet van de toelichting	1
2	Beleidskader	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal en gemeentelijk beleid	3
3	Plan Camping De Wachtsluis	7
3.1	Huidige situatie	7
3.2	Toekomstige situatie	9
4	Planologisch kader	13
4.1	Flora en fauna	13
4.2	Water	13
4.3	Milieuhygiënische aspecten	16
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	17
4.5	Verkeer	20
5	Juridisch plan	21
5.1	Uitgangspunten verbeelding en regels	21
5.2	Bestemmingen	21
6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7	Procedures	25
8	Bronnen	27
8.1	Boeken en rapporten	27
8.2	Websites	27

Bijlage: brief waterschap



Figuur topografie en globale begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Sluis heeft besloten geen groepskampeeractiviteiten toe te staan op camping de Wachtsluis. De camping is begin jaren negentig ontstaan vanuit het kamperen bij de boer.

Zonder het groepskamperen en zonder het surplus van het overloopkamperen heeft de camping geen bestaansrecht. Het aantal eenheden van de bestaande vergunning van 45 standplaatsen is hiertoe simpelweg te gering. Vandaar dat de gemeente Sluis heeft aangegeven, als compensatie voor het wegvallen van het groeps- en overloopkamperen, open te staan voor een formele uitbreiding van de camping tot maximaal 90 eenheden.

Hiertoe voldoet het huidige bestemmingsplan niet. Het bestemmingsplan waarin De Wachtsluis ligt is bestemmingsplan kampeer-/zomerwoningterreinen 'Sluis-Aardenburg', vastgesteld op 26 juni 1997 door de gemeenteraad van Sluis-Aardenburg. De bestemming is 'Agrarische Doeleinden met subbestemming grondgebonden (g) en een deel met de subbestemming zonder gebouwen (z)'. Deels is er een bestemming van kracht voor Recreatieve Doeleinden met de subbestemming kampeerterrein (k).

1.2 Ligging plangebied

Camping De Wachtsluis bevindt zich op een landschappelijk bijzondere, maar ook gevoelige locatie enkele kilometers ten westen van Cadzand-dorp. De camping ligt even ten oosten van het 'Uitwateringskanaal naar de Wielingen'. Het terrein is verder ingesloten door de Zuiveringsinstallatie van het waterschap Zeeuws-Vlaanderen aan de noordzijde en het gebied dat is aangewezen (en ingericht) als Ecologische Hoofdstructuur aan de zuid- en westzijde. De bijzondere ligging komt tot uiting in een drietal gegevens:

- de ligging nabij de kust (het strand is minder dan 1 kilometer van de camping verwijderd);
- de ligging aan het Uitwateringskanaal;
- de ligging nabij het Zwin.

1.3 Opzet van de toelichting

Hoofdstuk 2 bevat het relevante vigerende beleid. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de plannen die zijn opgesteld voor de camping. Deze plannen worden vergeleken met de huidige situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verhouding tussen plan en de omgeving. Hoofdstuk 5 geeft de juridische toelichting en de financiële onderbouwing is omschreven in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt de procedure toegelicht. Tenslotte zijn de bronnen die gebruikt zijn bij het opstellen van dit plan in hoofdstuk 8 weergegeven.



Figuur Ontwerp camping De Wachtsluis, uitbreiding in de noordelijke en de zuidelijke punt

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte van het Ministerie van VROM bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland, inclusief de ruimtelijke bijdrage aan de economie, leefbaarheid en een aantrekkelijk land. Het motto is ruimte scheppen voor ontwikkeling, uitgaande van 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling. In de vorm van het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal werkt de gemeente Sluis samen met de provincie Zeeland aan de herontwikkeling van de Zeeuws-Vlaamse kuststrook (zie tevens paragraaf 2.2).

Het beleid van het ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit ten aanzien van toerisme en recreatie is gericht op het vergroten van de toegankelijkheid van het platteland en het wegnemen van belemmeringen. De belangrijkste knelpunten bevinden zich in de nabijheid van (grote) steden, in het agrarisch gebied en daar waar het gaat om de oevers van watergangen. In de Agenda Vitaal Platteland en het bijbehorende Meerjarenprogramma zijn de beleidsdoelstellingen vertaald in concrete speerpunten. Deze hebben betrekking op routenetwerken (lange afstandsroutes voor wandelen, fietsen en varen), de aanleg van groengebieden rond de grote steden (het zogenaamde GIOS-beleid) en verbetering van de toegankelijkheid van de Nationale Landschappen. Dit laatste is ook aan de orde in West Zeeuws-Vlaanderen, dat deel uitmaakt van het Nationaal Landschap Zuid-West Nederland. Door de bijzondere landschappelijke context van de camping De Wachtsluis draagt zij vanuit haar ligging bij aan deze beleidsdoelstelling.

In het kader van deregulering is de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) op 1 januari 2008 ingetrokken. Daarmee is de landelijke kampeerregelgeving komen te vervallen en dienen gemeenten zelf het kampeerbeleid vorm te geven. Op grond van die nieuwe beleidsverantwoordelijkheid is het aan de gemeenten om het kampeerbeleid zoveel mogelijk te verankeren in bestaande beleidsinstrumenten zoals bestemmingsplannen of de APV.

2.2 Provinciaal en gemeentelijk beleid

Provinciaal beleid

Het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal schetst de gewenste ontwikkelingen voor West Zeeuws-Vlaanderen tot aan 2018. Het geeft aan welke veranderingen kunnen bijdragen aan een economisch gezond, mooi en leefbaar West Zeeuws-Vlaanderen.

De twee pijlers van het gebiedsplan zijn: het geven van een impuls aan de economie en het verbeteren van ruimtelijke omgevingskwaliteiten, zoals natuur, landschap en cultuurhistorie, zodat West Zeeuws-Vlaanderen een gebied blijft waar het goed wonen, werken en recreëren is.

Het plan is tot stand gekomen doordat overheden, de recreatiesector, de landbouw en de natuurorganisaties de krachten hebben gebundeld in de gebiedscommissie.

Voor recreatie en toerisme ligt de toekomst in kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties, campings met grotere standplaatsen en landschappelijk goed ingepaste en hoogwaardige recreatiewoningen waar de recreant om vraagt. Daarnaast wordt het huidige pakket van zee, natuur, rust en cultuur uitgebreid met actieve en extensieve vormen van vrijetijdsbesteding. Dit diverse aanbod is verspreid over het gebied, waarbij de kustzone en de kernen en het streekeigen achterland een eigen rol spelen. Je kunt er fietsen, wandelen, paardrijden, winkelen, genieten van cultuur en gebruik maken van de horeca. Centraal staat de beleving van de recreant. Bij camping De Wachtsluis vormt de beleving van het landschap een belangrijks aspect van het toeristisch product en sluit hierdoor goed aan bij hetgeen er beleidsmatig van een hedendaags kampeerterrein wordt verwacht.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

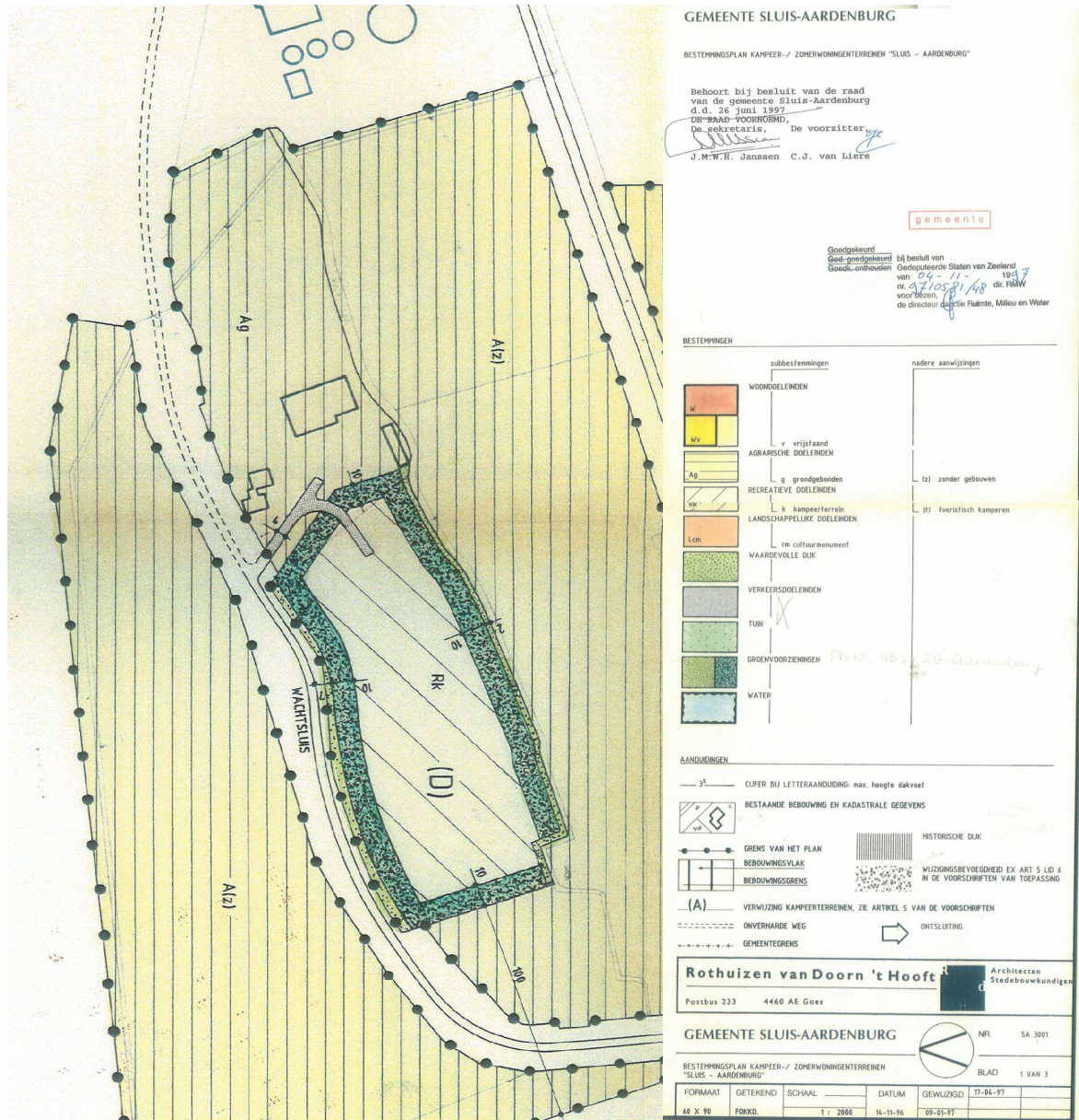
Camping De Wachtsluis wordt zowel aan de west-, de oost- als de zuidzijde door de ecologische hoofdstructuur omgeven. Aan de oostzijde zijde gaat het om gronden die zijn aangeduid als 'nieuwe natuur'. Deze gronden zijn eigendom van de camping De Wachtsluis.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid wordt op dit moment vastgelegd in de Beleidsnota recreatief verblijf. Deze notitie heeft ten doel na het vervallen van de WOR een koers aan te geven voor het gemeentelijke beleid op het punt van recreatie. Dit beleid zal vervolgens vertaald worden in een overkoepelend bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan waarin De Wachtsluis ligt is Bestemmingsplan kampeer-/zomerwoningterreinen 'Sluis-Aardenburg', vastgesteld op 26 juni 1997 door de gemeenteraad van Sluis-Aardenburg.

De bestemming is 'Agrarische Doeleinden met subbestemming grondgebonden (g) en een deel met de subbestemming zonder gebouwen (z)'. Deels is er een bestemming van kracht voor Recreatieve Doeleinden met de subbestemming kampeerterrein (k) (zie figuur).



Figuur Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Gemeente Sluis-Aardenburg, 1997)

3 Plan Camping De Wachtsluis

3.1 Huidige situatie

De huidige camping bestaat uit een kern met 45 standplaatsen. Van deze 45 plaatsen worden er 28 toeristisch aangewend, 17 plekken worden als vaste seizoenplaatsen verhuurd. Het bedrijf exploiteert geen stacaravans. Daarnaast beschikt de camping over een terrein voor groepskamperen aan de noordzijde van de 45 standplaatsen en een overloopterrein aan de zuidzijde van deze standplaatsen. Het totale terrein heeft een oppervlakte van circa 3,3 hectare. Zowel het terrein voor groepskamperen als het overloopterrein zijn niet specifiek voor de recreatie ingericht en ook niet als zodanig bestemd. Deze beide terreinen hebben de verschijningsvorm van een weiland.

De camping is ontstaan vanuit het 'kamperen bij de boer'. De aanwezigheid van de boerderij met de schuren en het erf geeft het geheel nog steeds een agrarische aanblik. De camping heeft een gemoedelijke sfeer en is vanwege de ligging vooral in trek bij een natuurminnend publiek. Het huidige bedrijf is begin jaren negentig gestart, als vervolg op de al veel langer aanwezige minicamping. De beplantingsaanleg op de kern van de camping dateert uit die tijd. Zoals zo veel campings die toen zijn aangelegd, is de inrichting wat stijf als gevolg van de enigszins hokkerige indeling. Een singelbeplanting met bomen en struiken omgeeft de gehele kern van de camping. Strak geschoren hagen delen de camping verder in kamers. Langs de randen van de singels en de hagen bevinden zich de kampeerplaatsen.

De gemengd opgezette beplantingen hebben, zich mede door het goede onderhoud, goed kunnen ontwikkelen. Bomen zijn op tijd vrijgesteld waardoor ze solitair uit zijn gegroeid. Dit zwakt het stijve karakter van de basisopzet enigszins af.

De kern van de camping is volledig naar binnen gekeerd. De kampeerder heeft hierdoor weinig of geen contact met het bijzondere omliggende landschap.

Binnen de camping is als een soort verbreding van de dijk een hoog gelegen grondlichaam aanwezig. Dit element voegt intern landschappelijke kwaliteit toe. Dit grondlichaam wordt als locatie voor tent-kamperen gebruikt.

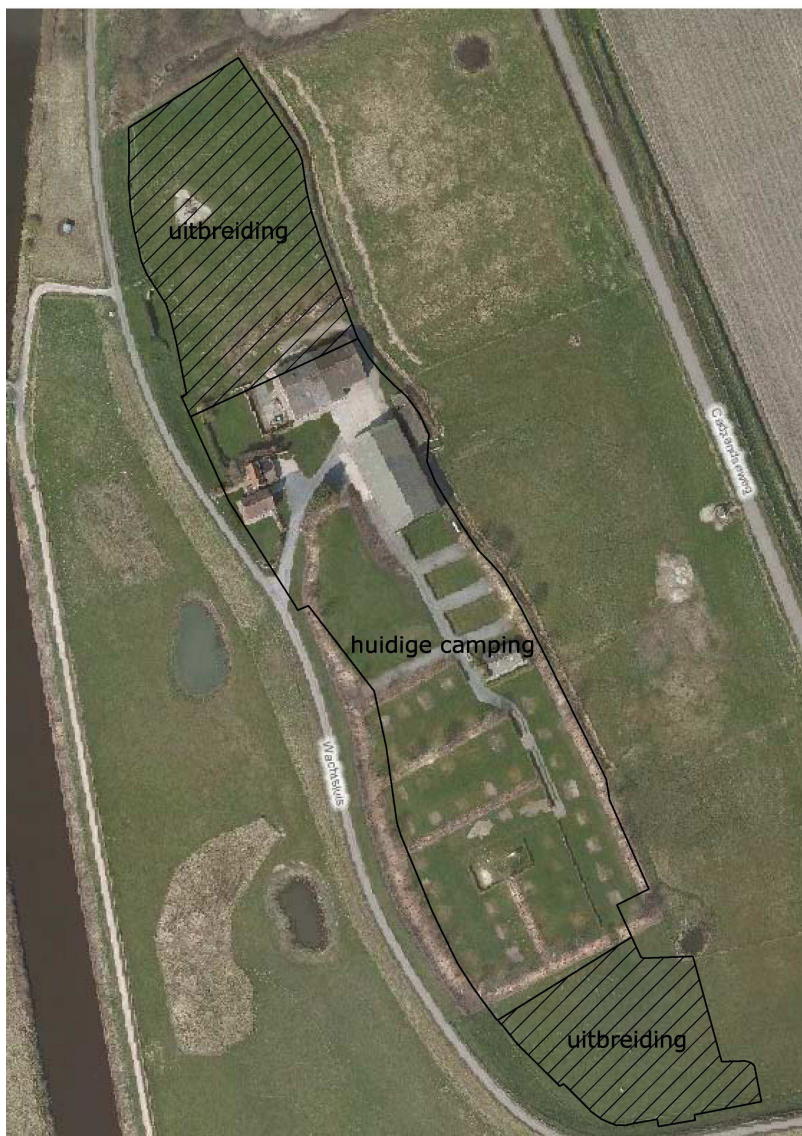
Het groepskampeerterrein is een weide die aan drie zijden een besloten karakter heeft en aan één kant (de oostzijde) een open zicht op het omliggende landschap heeft. Aan de westzijde ligt het groepskampeerterrein tegen de dijk. Een in de dijk aanwezige bunker, die als opslagruimte voor kano's dienst doet, geeft aan de plek een eigen identiteit. Hier bevindt zich een stenen trap over de dijk, welke aansluiting geeft op het kanaal.

De noordzijde van het terrein is besloten vanwege de opgaande beplanting die rond de rioolzuivering aanwezig is. De zuidkant van het groepskampeerterrein wordt omzoomd door een monumentale beplanting van abelen.

Deze bomen zijn veel ouder dan de beplanting die rond de kern van de camping aanwezig is en maken deel uit van de originele erfbeplanting.

Het terrein heeft een aangename maat met een goede mix tussen beslotenheid en relaties met het landschap.

Het overloopterrein bevindt zich aan de zuidzijde, direct aansluitend aan de kern van de camping. De bocht in de dijk geeft het terrein hier een bijzonder karakter. Ook de aan de rand van het terrein aanwezige veedrinkpoel draagt bij aan de identiteit van het terrein.



Figuur Luchtfoto huidige situatie plangebied

3.2 Toekomstige situatie

Algemeen

Uitgangspunt voor het ontwerp is een integrale benadering van de camping. Daar waar er nu nog sprake is van drie duidelijk separate terreindelen komt het ontworpen kampeerterrein straks over als één ruimtelijk geheel, dat zich, sterker dan de huidige kern van het kampeerterrein, voegt naar het omliggende landschap. Door de aanvullingen en bescheiden veranderingen in de beplantingstructuur gaat de camping deel uitmaken van het landschap. Ondanks dat de ruimtelijke ingrepen relatief beperkt zijn is het ruimtelijk effect groot. Er wordt op subtiële wijze gebruik gemaakt van de bestaande beplantingen.

Het landschappelijk karakter van de weide wordt verder benadrukt door de aanplant van enkele solitaire bomen en de aanplant van knotbomen rond de veedrinkpoel. De veedrinkpoel wordt geschoond en iets vergroot. Tevens wordt er in het naastgelegen perceel een tweede poel aangelegd, dit in overleg met het Zeeuws Landschap.

Aan de basismaat van het groepskampeerterrein wordt weinig veranderd. Het ontwerp voorziet slechts in een verdere geleding van de ruimte door het aanbrengen van een haagbeplanting. De haag vormt een groen element in de ruimte en biedt rugdekking voor de kampeermiddelen die langs de haag hun standplaats hebben.

De oostkant van het terrein wordt bewust niet geheel dicht geplant. Wel wordt op de dijk en langs de sloot een rij knotbomen aangeplant die voor de noodzakelijke inpassing zorgt. Tussen deze bomen door blijft er zicht op de weide en op het landschap. Kamperen met zicht op het landschap is hier dan ook een belangrijke kwaliteit. De aanplant van circa 2 solitaire bomen completeert het beeld van de nieuwe inrichting. In de bestaande schuur is ruimte voorzien ten behoeve van het mogelijk op termijn realiseren van een kleinschalige theeschenkerij.

De bestaande camping wordt meer in contact gebracht met de buitenwereld. Enerzijds gebeurt dit door de kern ruimtelijk te verbinden met het overloopterrein. Anderzijds wordt in de oostelijke singelbeplanting op een aantal strategisch gekozen plaatsen de onderbeplanting verwijderd. Solitair opgaande bomen blijven gehandhaafd. De ruimtelijke beleving van het kamperen in de kern zal, ondanks dat sprake is van een paar subtiële ingrepen, veranderen. De kampeerder zal veel meer dan voorheen het gevoel hebben in het landschap te kamperen.

Op het grondlichaam dat voor tent-kamperen wordt gebruikt, worden 2 solitaire bomen geplant. Deze bomen geven aan deze hoog gelegen plek een bijzonder karakter.

Het huidige overloop terrein wordt omgevormd naar een plek met aangeduide kampeerplekken. Het karakter komt straks overeen met de rest van de camping met ruime kampeerplekken en een open verbinding met het landschap. De nieuwe en de bestaande poelen dragen hieraan bij.



Figuur Ontwerp camping De Wachtsluis

Parkeren

Voor alle 90 kampeerplaatsen is voorzien in een parkeerplaats los van de standplaats. Op de standplaats komt hierdoor ruimte vrij die voor het kamperen wordt benut. Het aantal verkeersbewegingen op de camping wordt geminimaliseerd en het beeld van de camping wordt minder gedomineerd door auto's. De ruimte van de kampeerplaats zelf wordt zo optimaal voor de kampeerv functie benut. In totaal voorziet de camping in 97 parkeerplaatsen. Dit houdt in dat er 7 parkeerplaatsen extra aanwezig zijn ten behoeve van bezoekers.

Natuur

Zowel de bestaande als de nieuwe veedrinkput wordt zodanig ingericht dat een geschikte biotoop voor de boomkikker ontstaat. Aan de noordzijde van de beide poelen wordt een struweelrand aangeplant. Tevens worden nabij de insteek van de poelen enkele knotbomen aangebracht.

De knotbomen die in het ontwerp op de dijk, langs de sloot en nabij de poelen zijn voorzien zijn karakteristiek voor het landschap rond Cadzand. Daarnaast vervullen de bomen op termijn een belangrijke natuurfunctie, ondermeer voor hollenbroeders als de steenuil.

Conclusie

De uitbreiding van de camping gaat gepaard met een aanzienlijke kwaliteitslag. Een kwaliteitslag ten behoeve van het recreatief product, maar gelijktijdig ook een investering in natuur en landschap. Het kampeerterrein bevindt zich midden in de ecologische hoofdstructuur. De inrichting van het terrein is sterk op dit gegeven geënt. Streekeigen beplantingen en streekeigen natuur vormen straks het beeldmerk van deze camping. De camping is hiermee op een duurzame wijze functioneel en ruimtelijk verankerd in zijn omgeving.

4 Planologisch kader

4.1 Flora en fauna

Door Adviesbureau Wieland uit Hulst is in april 2009 een quickscan uitgevoerd aangaande de flora en fauna in het plangebied. Het doel van deze scan was het verkrijgen van inzicht in de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of het leefgebied van beschermde diersoorten en in de effecten van de ingrepen op deze soorten en de aanwezigheid van Natura 2000-gebieden en het effect van de ruimtelijke ingreep op deze gebieden. De scan toetst het plan aan de voorwaarden die worden gesteld in de Europese richtlijn Natura 2000 en de nationale Flora- en faunawet.

Adviesbureau Wieland komt tot de volgende conclusie aangaande de invloed van het plan: Er zijn amfibieën, zoogdieren, broed- en watervogels waargenomen die beschermd worden door de Flora- en faunawet. Er wordt verwacht dat de voorgenumen activiteiten geen nadelig effect zullen hebben op de soorten die beschermd worden door de Flora- en faunawet. Voorwaarde is dat er geen graafwerkzaamheden aan de watergang worden uitgevoerd in de periode 15 maart–15 juli in verband met broedvogels en juist wel in de periode van 15 augustus tot 15 oktober in verband met de amfibieën.

Vanwege de voorgestelde inrichtingsmaatregelen (zie 3.2) wordt verwacht dat de natuurwaarden op en rond de camping in de toekomst aanzienlijk toenemen.

4.2 Water

Inleiding

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de verplichting van een waterparagraaf. Wanneer er bouwplannen zijn, moet hierover in de vorm van een watertoets eerst worden overlegd met de betrokken waterbeheerders in de regio. Daarbij moeten alle gevolgen van de plannen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden. Dit betekent dat zowel wordt gekeken naar overstromingsgevaar, wateroverlast en verdroging, als naar het effect op de waterkwaliteit. In de waterparagraaf moet worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder.

In maart 2009 is het plan per email voorgelegd aan het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen. De definitieve waterparagraaf is ter controle voorgelegd aan het waterschap op 26 mei 2010 en op 26 juli 2010 per brief goedgekeurd (brief in bijlage).

Algemeen

Het totale verharde oppervlak is op dit moment circa 2.000 m² en in de nieuwe situatie zal dat oppervlak gelijk blijven. Nieuwe parkeerplaatsen worden in halverharding/grasbeton uitgevoerd. Hierdoor blijft infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk.

Het huidige dakoppervlak is nu circa 1.650 m², dat oppervlak is in het nieuwe plan onveranderd.

Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, natuurwaarde en waterberging wordt de huidige veedrinkput opgeschoond en wordt er in het naastgelegen terrein een extra put gegraven.

Het hemelwater afkomstig van daken wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het hemelwater afkomstig van de paden en wegen wordt geïnfiltreerd in de bermen. Het hemelwater afkomstig van de parkeerterreinen wordt via kolken en overstorten afgevoerd naar het oppervlaktewater. Door gebruik te maken van halfverharding infiltreert een groot deel van het water rechtstreeks in de bodem. Het water van parkeerplekken en gras wordt via de bestaande drainage en natuurlijke afvoer naar het oppervlakte water afgevoerd.

Volgens de beschikbare relevante gegevens via Geoweb (Provincie Zeeland) is het bodemtype ter plaatse van het plangebied 'schor licht'. Er is geen sprake van zoute kwel en zeer geringe tot matige zoetwater belvorming.

In de hierna weergegeven tabel zijn de overige relevante gegevens met betrekking tot het aspect water weergegeven.

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Aangrenzende dijk wordt niet bedreigd door voorgenomen maatregelen, een deel van de ontgraving ligt binnen de buitenste rand van de keurzone waterkeringen.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	De bestaande greppel aan de oostzijde heeft voldoende capaciteit voor de berging van het hemelwater.
Riolering/ RWZI (inclusief water op straat/ overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Hemelwater op verhardingen wordt afgevoerd via de aanliggende berm. Dakwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.
Water- voorziening/- aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding.

Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico water-gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	Er is geen mogelijkheid om bij diep open water te komen: geen gevaar.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	Er is op dit moment geen grondwateroverlast bekend op het terrein, in het plan wordt er van uitgegaan dat er na herinrichting ook geen problemen zullen ontstaan. Huidige drainage functioneert goed
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur.	Het hemelwater wordt afgekoppeld/niet aangesloten op de riolering conform de door het waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zijn daardoor geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Grondwaterkwaliteit	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, infiltratiegebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdrogting	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie prov. OmgevingsPlan)	Verdrogting is niet aan de orde.
Natte natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De bestaande put wordt uitgebaggerd, er komt een nieuwe put bij.
Onderhoudsmogelijkheden waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Rekening is gehouden met vrije onderhoudsstroken met een breedte van 5 meter langs watergangen < 8 meter, 7 meter onderhoudsstrook voor watergangen > 8 meter
Waterschapswegen	Met betrekking tot de aanwezigheid waterschapswegen binnen/nabij het plangebied.	Ontsluiting wordt niet gewijzigd

4.3 Milieuhygiënische aspecten

Akoestisch onderzoek

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven.

Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden (Level day-evening-night). Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt moet, zoals aangegeven in artikel 77 Wgh, bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone.

Langs het plangebied lopen aan de westzijde de Wachtsluis en aan de oostzijde de Cadzandseweg. Op deze wegen zijn snelheden van 60 kilometer per uur toegestaan. Recreatieparken en kampeerterreinen zijn echter geen voor geluidshinder gevoelige bestemmingen.

Door het Akoestisch Adviesburo Van Lienden te Zoutelande is onderzoek gedaan naar de toename van het verkeer als gevolg van de uitbreiding. De geplande uitbreiding houdt volgens dat onderzoek geen beperking in voor de optredende geluidsbelasting voor zowel het optredende geluid op de gevel(s) van woningen van derden als ook voor de geluidbelasting 'indirecte hinder'. Resultaten zijn als bijlage bijgevoegd.

Via het Geoloket van de Provincie Zeeland is te zien dat de camping niet binnen een geluidshinderzone valt die wordt veroorzaakt door wegverkeer of industrie.

Luchtkwaliteitsonderzoek

Door het Akoestisch Adviesburo van Lienden is onderzoek gedaan naar de eventuele verslechtering van de lucht kwaliteit als gevolg van de uitbreiding. Uit dit onderzoek blijkt na analyse (basis 2020 na uitbreiding) dat de luchtkwaliteit vanwege het toenemend aantal verkeersbewegingen, niet noemenswaardig verslechtert (zie bijlage).

Rioolwaterzuivering (RWZI)

In de huidige situatie is geen sprake van geuroverlast van de aan de noordzijde van de camping gelegen rioolwaterzuivering. Gelet op deze ervaring is de uitbreiding niet van invloed op dit milieuhygiënisch aspect.

Bedrijvigheid

In de nabijheid van het plangebied liggen geen bedrijven met een geluidcontour noch is er sprake van enige andere vorm van geluidhinder. Het aspect geluidhinder afkomstig van bedrijvigheid is derhalve niet aan de orde.

Externe veiligheid en kabels en leidingen

Brandveiligheid

Op 14 april 2009 is het ontwerp voor camping De Wachtsluis aangeboden aan de heer Moens van de Regionale Brandweer te Sluis.

De inrichting moet voldoen aan de vigerende regels voor brandveiligheid.

Hiertoe wordt verwezen naar de Beleidsregels Brandveiligheid kampeerterreinen in de gemeente Sluis.

Op de Wachtsluis gaat het alleen om niet permanente standplaatsen.

Dat is een standplaats waarop een kampeermiddel gedurende een bepaalde periode aanwezig mag zijn. De maximale periode geldt vanaf 15 maart tot en met 31 oktober van elk kalenderjaar of een andere periode, welke is vastgelegd in het gemeentelijk kampeerbeleid

Op basis van het terreininrichtingsplan wordt ruimschoots voldaan aan de eis dat kampeermiddelen op een onderlinge afstand van minimaal 3.00 meter geplaatst moeten worden.

Op 16 juni 2010 is door de heer Moens van de Regionale Brandweer Sluis een bezoek gebracht aan het terrein van camping de Wachtsluis om de ontsluiting van het terrein te bekijken. Hij heeft aangegeven dat het terrein aan de zuidkant richting de Cadzandseweg verlaten kan worden in het geval de reguliere ontsluiting geblokkeerd mocht wezen. Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarde van een tweede (nood) ontsluiting.

Overige veiligheidsaspecten

Via het Geoloket van de provincie Zeeland valt op te maken dat de camping niet binnen de invloedzone van industrie of andere potentiële veroorzakers van een gevaarlijke situatie is gelegen.

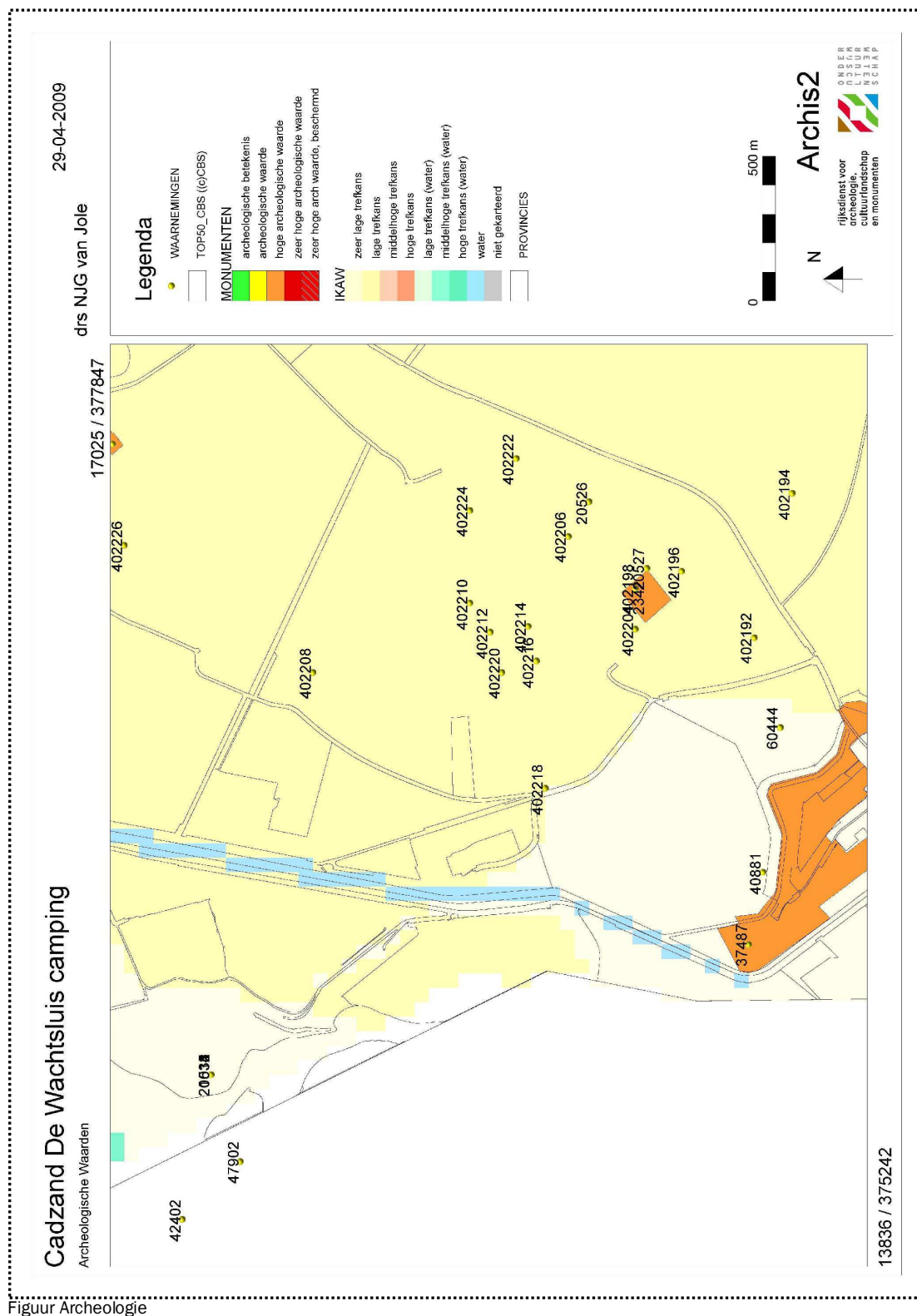
Op de risicokaart van de provincie Zeeland is te zien dat er geen kabels en leidingen in of in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen. Tevens is op deze kaart te zien dat de risicocontour vanwege de aanwezigheid van een bovengrondse gastank en een vulpunt direct ten oosten van het plangebied buiten het plangebied is gelegen. Deze gastank hoort toe aan de naastgelegen camping de Molinshoeve.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

Op de website van de provincie Zeeland wordt het gehele terrein gekwalificeerd binnen de categorie met een 'lage trefkans' als het gaat om archeologische vindplaatsen. Zie bijgevoegde kaart.

In een telefonisch overleg met de beleidsmedewerker de heer J. Gerrits van de gemeente Sluis heeft deze bevestigd dat er geen verkennend bureauonderzoek nodig is.



Figuur Archeologie

'Indien bouwactiviteiten binnen het huidige terrein van de camping plaatsvinden, is geen archeologisch onderzoek vereist.

Wel is het wenselijk om artikel 53 van de Monumentenwet op te nemen in de ruimtelijke onderbouwing. Er bestaat namelijk wel een kans dat er vindplaatsen uit Middeleeuwen of Nieuwe tijd gelegen zijn. Archeologisch adviesbureau RAAP heeft in jaren negentig deze locatie niet in hun onderzoek meegenomen'.

Artikel 53 Monumentenwet:

- 1 Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister.
- 2 De gerechtigde tot een roerend monument als bedoeld in het eerste lid, is gehouden het monument gedurende zes maanden, te rekenen van de dag van de in het eerste lid bedoelde melding, ter beschikking te houden of te stellen voor wetenschappelijk onderzoek.

Cultuurhistorie

Eiland van Cadzand

De landen van Cadzand zijn oorspronkelijk ontstaan uit kleine bedijkingen of omkadingen. Zij behoren tot de oudste inpolderingen van West Europa. Deze oorspronkelijke polderstructuur is thans nog goed herkenbaar terug te vinden. Al in de Middeleeuwen bleven de gronden van het toenmalige eiland onder normale omstandigheden zowel bij eb als bij vloed droog. Tijdens de diverse transgressiefasen (het stijgen van het zeeniveau) is het land via allereerst primitieve bekadingen tegen de zee beschermd.

Uit 1112, het jaar waarin voor het eerste melding wordt gemaakt van meer grootschalige inpolderingen, dateert de Oudelandsepolder. In de Oudelandsepolder bevindt zich de kern Cadzand. Voor deze datum was reeds sprake van de meer kleinschalige (primitieve) inpolderingen, welke echter periodiek aan de zee ten prooi vielen.

Na 1399 is een grote reeks van inpolderingen tot stand gekomen waarmee het Eiland van Cadzand vast aan Vlaanderen verbonden werd. De laatste van de polders kwamen pas tot stand in de negentiende eeuw. Dit viel samen met de verzanding van het Zwin, die van een breed vaarwater van lieverlede verkleinde tot een doodlopende inham. Tot deze inpolderingen aan de westzijde van het eiland behoort ook de Willem Leopoldpolder (1873). Deze grensoverschrijdende polder bevindt zich juist ten westen en ten zuiden van camping de Wachtsluis. De camping zelf bevindt zich eveneens in een dergelijke inpoldering die door het Uitwateringskanaal wordt doorsneden. Noord-westelijk van het kanaal ligt het Zwindorp in deze zelfde polder.

Opvallend landschappelijk gegeven van de oude eilandkern van Cadzand is dat de sloten min of meer onafhankelijk van het dijkpatroon van de ene in de andere polder doorlopen. Hieruit kan worden afgeleid dat het slotenpatroon ouder is dan het dijkpatroon. Dit komt overeen met het gegeven dat er diverse herdijkingen hebben plaatsgevonden.

De polders rond de eilandkern kenmerken zich door een concentrische opbouw. De polders liggen als schillen rond de voormalige eilandkern. Het centrale deel van het voormalig eiland heeft een overwegend open karakter, ongeveer in het midden bevindt zich het dorp Cadzand.

De westelijke en noordelijke rand van het gebied hebben mede als gevolg van de recreatieve ontwikkelingen (Cadzand Bad, het Zwindorp) en de aanwezigheid van Retranchement een meer besloten karakter. De camping bevindt zich in een overgangszone van het meer besloten naar het open deel van de polder. Veel dijkjes en wegen op het Eiland van Cadzand zijn van oudsher beplant met knotbomen. Hierdoor wordt het in cultuurhistorisch opzicht belangrijke dijkpatroon ruimtelijk benadrukt. Het herinrichtingsplan speelt hierop in door ook de dijk aan de west- en zuidzijde van beplanting te voorzien.

4.5 Verkeer

Verkeersintensiteit

Uit het onderzoek naar de geluidsintensiteit kan worden vast gesteld dat er een lichte verkeerstoename is van circa 4 verkeersbewegingen per dag. Deze toename is via het bestaande wegennet eenvoudig te verwerken. De camping is via twee aansluitingen van de Wachtsluis op de Cadzandseweg te benaderen. Gezien de breedte van de Cadzandseweg zal deze toename waarschijnlijk niet tot problemen leiden.

Camping de Wachtsluis is goed bereikbaar vanaf de Provinciale weg (N675). Die bereikbaarheid lijkt niet in gevaar te komen door de plannen.

Fietsverkeer

De camping is erg goed bereikbaar voor fietsers. De fietser kan via drie kanten het terrein bereiken, de noord/zuidzijde en via het bruggetje over het aan de westzijde gelegen kanaal. De uitbreiding zal hier geen negatieve invloed op hebben.

Parkeren

Het huidige aantal standplaatsen van 45 wordt uitgebreid naar 90 plaatsen. In de ASVV van het CROW wordt geen norm gegeven voor het parkeren op kampeer terreinen. In de CROW publicatie 272 (Verkeersgeneratie voorzieningen – kengetallen gemotoriseerd verkeer) wordt uitgegaan van 0,99 parkeerplekken per kampeerplaats.

In het plan zijn 97 parkeerplaatsen getekend. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de kengetallen van het CROW.

Openbaar vervoer

Camping De Wachtsluis is vanaf Breskens bereikbaar met het openbaar vervoer. Met de bus kun je tot 3 minuten lopen van de camping komen. De bushalte is gesitueerd aan de andere kant van het kanaal vlak nabij de brug.

5 Juridisch plan

5.1 Uitgangspunten verbeelding en regels

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de exploitatie van camping De Wachtsluis, in aanvulling op het bestaande agrarische bedrijf, gelegen nabij Cadzand in de gemeente Sluis.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Agrarisch

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn met name bestemd voor de uitoefening van agrarische activiteiten en voorzieningen ten behoeve van het belendende kampeerterrein. De voorzieningen ten behoeve van het kampeerterrein bestaan met name uit een zaal waar recreanten bij slecht weer kunnen verblijven en tevens uit sanitaire voorzieningen in de schuur. Tevens is een regeling opgenomen ten behoeve van een kleinschalige theeschenkerij. Daarnaast is er een bedrijfswoning toegestaan binnen deze bestemming met bijbehorende mogelijkheid tot het voeren van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in de bedrijfswoning. Daarnaast zijn groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en ontsluiting door middel van wegen, paden en parkeervoorzieningen geregeld.

Bij de bouwregels is onderscheid gemaakt naar gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor wat betreft de maatvoeringen zijn er voor de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning en eventuele bijgebouwen maatvoeringen opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bestaat er onderscheid in erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

De voor Recreatie – Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen in de vorm van een kampeerterrein, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en ontsluiting door middel van wegen, paden en parkeervoorzieningen.

Verblijfsrecreatie of verblijfstoerisme is een vorm van recreatie waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar ten minste een nacht in het recreatiegebied of de toeristische plaats verblijft. Dit in tegenstelling tot dagtoerisme of dagverblijf.

Het gezamenlijk aantal standplaatsen binnen de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie is strikt beperkt tot 90. Verder staan de regels gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen toe, waarbij de bouwregels maatvoeringen kennen wat betreft de bouwhoogte en de oppervlakte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bestaat er onderscheid in erf- en terreinafscheidingen, lichtmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De aanpassingen en investeringen zijn een volledig particulier initiatief. Aan dit initiatief zijn geen financiële risico's verbonden voor de gemeente Sluis. Initiatiefnemer conformiert zich aan de bijdrage die in het kader van de 'rood voor groen' regeling als verevening vanuit het Gebiedsplan vereist is. In een maatwerkcontract tussen de gemeente Sluis en de initiatiefnemer worden de (financiële) afspraken nader vastgelegd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Planschade risico analyse

Door Rentmeesters AcvastVanderSlikke BV is een planschade risico analyse uitgevoerd. De conclusie van de analyse is als volgt:

Uit jurisprudentie blijkt dat ondermeer de volgende factoren kunnen zorgen voor een planologische verslechtering en een schadeaanpraak:

- 1 ligging c.q. situeringswaarde;
- 2 wijziging verkeerssituatie en parkeren;
- 3 uitzichtbeperking;
- 4 aantasting woongenot/privacy;
- 5 vermindering dag- en zonlicht toetreding;
- 6 geluidsbelasting.

De camping is laag gelegen en wordt door dijken omgeven, waardoor het terrein gedeels aan het zicht onttrokken is. Naar de mening van de opsteller van de analyse zijn er dan ook geen woningen in de nabijheid waarop de schadecomponenten van toepassing zijn.

Tevens stelt de opsteller dat de schadecomponenten eveneens niet van toepassing zijn op het naastgelegen terrein waarop een waterzuiveringsinstallatie van het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen is ingericht.

Naar inschatting van de opsteller zijn de schadecomponenten eveneens niet van toepassing op het naastgelegen natuurterrein van het Zeeuwse Landschap.

7 Procedures

De planologische procedure voorziet hierin op de gebruikelijke wijze. Het plan zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet Ruimtelijke Ordening doorlopen. De resultaten van de procedure zullen te zijner tijd in de toelichting worden vermeld.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Bosch Slabbers (2008). Ontwerp Camping De Wachtsluis. Middelburg: Bosch Slabbers
- Gemeente Sluis-Aardenburg (1997). Bestemmingsplan kampeer-/zomerwoning-terreinen 'Sluis-Aardenburg'. Oostburg: gemeente Sluis-Aardenburg

8.2 Websites

- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2009). Risicokaart Provincie Zeeland. Geraadpleegd op 5 juni 2009, <http://zldims.zeeland.nl>

Bijlage

brief waterschap