



Bestemmingsplan

Camping 'De Paardenwei'

Brugsevaart 12 Oostburg



Toelichting

Brugsevaart 12 Oostburg

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl

T: 0117-760160

Versie: 22 november 2022

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1714.bpbrugsevert12-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Het plan	4
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	16
3.3	Archeologie	17
3.4	Mobiliteit en parkeren	18
3.5	Technische infrastructuur	19
3.6	Bodem	19
3.7	Geluid	20
3.8	Luchtkwaliteit	21
3.9	Externe veiligheid	21
3.10	Omliggende functies	22
3.11	Mer-beoordeling	22
3.12	Waterparagraaf	23
4.	Juridisch	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Verbeelding	25
4.3	Regels	26
5.	Economische uitvoerbaarheid	26
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	27
6.1	Procedure	27
6.2	Conclusie	27

Bijlage 1. Ontwikkelingsplan

Bijlage 2. Advies Toetsingscommissie

Bijlage 3. Stikstofdepositie Aeries-berekening

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft aan de Brugsevaart een akkerbouwbedrijf, landschapscamping, een recreatieappartement, ondergeschikte horeca en een paardenmelkerij. De doelgroep is de recreant met een grote liefde voor paarden, maar die zelf geen paard hebben. Zij kunnen ervaren hoe het is om heel de dag rond de paarden te leven en helpen regelmatig een handje mee in de stallen en bij de verzorging van de paarden. Recreanten die een eigen paard mee willen nemen kunnen ook op de camping terecht. Er zijn aparte weilandjes voor gastpaarden. Ook de zorgtoerist is een doelgroep. Er is al veel geïnvesteerd om de gehandicapte gast te kunnen ontvangen: er is een aangepast sanitair, een duozadel en opstapperron.

De huidige landschapscamping is toe aan een kwaliteitsslag. Uitbreiding van een landschapscamping is echter niet mogelijk binnen de bestaande regelgeving. Om toch de uitbreiding inclusief bijbehorende kwaliteitsslag te realiseren heeft initiatiefnemer verzocht de bestaande camping om te zetten naar reguliere camping. De kwaliteitsslag is gericht op het unieke product van de paardenmelkerij inclusief bijbehorende activiteiten in combinatie met de ruime plaatsen en de aanwezigheid van (landschaps) natuur.

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 13 extra plaatsen mogelijk gemaakt. In totaliteit zijn er dan maximaal 78 campingplaatsen toegestaan. 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 partiële 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

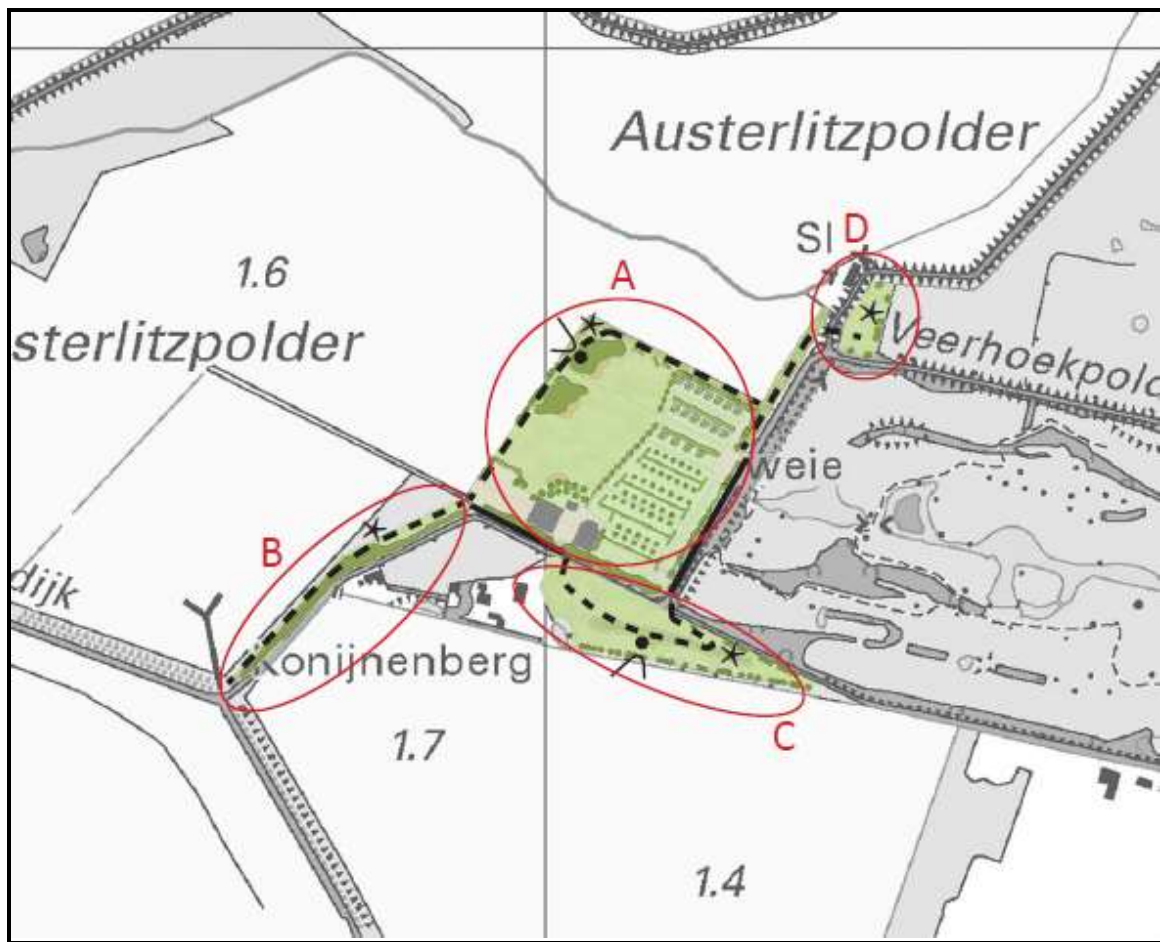
De Brugsevaart 12, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie T nummers 71, 868, 869, 870, 1284, 1378 en 1726, is gelegen in buitengebied ten westen van de kern Oostburg. Op de locatie zijn in de huidige situatie een woonhuis, drie loodsen en een minicamping met 25 plaatsen en 40 plaatsen voor de landschapscamping. Tevens is 3,3 hectare natuurgebied reeds aanwezig. Dit was een voorwaarde ten tijde van het de realisatie van de landschapscamping. De huidige activiteiten zijn daarmee al ingepast in de aanwezige groene omgeving. Ten oosten van de locatie is het golfterrein van Golfclub Oostburg gelegen. Ten zuiden van de locatie zijn de burgerwoningen Brugsevaart 5 (80 meter) en Brugsevaart 7 (140 meter) gelegen.



Figuur 1: Brugsevaart 12 Oostburg (Kadastralekaart.com).

1.2 Het plan

Het initiatief is er op gericht om de bestaande minicamping en landschapscamping om te zetten naar een reguliere camping. Het plangebied bestaat uit een viertal onderdelen. Aan de Brugsevaart-Veerhoekdijk is de landschapscamping, agrarische activiteiten, recreatieappartement, ondergeschikte horeca en museumruimte en de paardenmelkerij (A) gelegen. Aansluitend hieraan is een strook natuur gelegen, evenwijdig aan de Brugsevaart (B). Een smalle strook weide begeleid door een oude dijk met opgaand groen. Aan de zuidzijde van de Brugsevaart is de zogenaamde Konijnenberg (C) gelegen. Hier is een ophoging te zien als verwijzing naar een oud dijklichaam. Het laatste onderdeel is gelegen aan de Veerhoekpolderweg, ten noorden van de camping. Deze locatie omvat een historische fruitgaard als pluktuin (D).



Figuur 2: Overzichtstekening huidige en toekomstige visie Brugsevaart 12 Oostburg (OMNA).

Aan de noordzijde van de bestaande landschapscamping wil initiatiefnemer een uitbreiding van het aantal plaatsen realiseren. Het betreft in totaal 13 extra plaatsen, waardoor in totaliteit 78 plaatsen aanwezig zullen zijn. De uitbreiding is aangeduid in figuur 3 met de rode stippellijn. De huidige situatie betreft een landschapscamping met 65 plaatsen. De uitbreiding van 13 plaatsen (20%) is toegestaan mits er sprake is van een kwaliteitsslag.

De kwaliteitsslag uit zich op verschillende onderdelen binnen het plan. Belangrijke onderdelen die van invloed zijn op deze kwaliteitsslag zijn de toenemende vraag naar kwaliteit, luxe en gemak in een recreatief aantrekkelijk landschap, een meer kwalitatief hoogwaardig verblijfsrecreatief product en een meer gevarieerd toeristisch-recreatief product. Naast het bestaande recreatieve aanbod worden er vaste plaatsen gerealiseerd met bouwwerken voor recreatief nachtverblijf (o.a. chalets). De bouwwerken voor recreatief nachtverblijf worden door middel van vormgeving en kleur ingepast in het landschap en bieden de gast een extra kwalitatieve voorziening met meer luxe. De combinatie van vaste eenheden, toeristische eenheden en dagrecreatief aanbod binnen één bedrijfsvoering versterken het gevarieerde toeristisch-recreatief product. De kwaliteitsslag wordt landschappelijk versterkt door de uitbreiding van een groot natuurgebied (circa 6.000 m²). Het natuurgebied, zie figuur 3 met blauwe rechthoek, verbindt de omliggende natuurgebieden en wordt verder ingericht met kenmerkende inrichtingselementen.

De bouwwerken voor recreatiefnachtverblijf worden gedeeltelijk omzoomd door een haag en voorzien van een solitaire boom om de plek van de nodige schaduw te voorzien.

Tussen de rijen bouwwerken voor recreatief nachtverblijf wordt een dichte strook iepen van 5 meter breed voorzien. Deze wordt ook aan de buitenste rand voorzien, hier echter in combinatie met sleedoorn en meidoorn. Deze zone wordt in oostelijke richting langs de Veerhoekdijk voortgezet zodat ook het zicht vanuit de omgeving op de parkeerstrook wordt ontnomen. Aan de westzijde van de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf wordt een egelantierhaag met iepen voorzien, als afscheiding naar de naastgelegen weide.

Buitenom deze zone is een recreatieroute voorzien, begeleid door een bloeiende akkerrand. Langs de route worden tevens enkele bramenstruiken voorzien, deze bieden voor zowel mens en dier een smakelijke traktatie in de zomer. Tussen de bramenstruiken is er een doorzicht op de achterliggende weide. In de westelijke hoek van de uitbreidingszone is een wilgenbos voorzien in combinatie met bramenstruiken. De naastgelegen rietzone filtert het afvalwater van de camping en biedt een aantrekkelijke natte zone voor de wilgen. Het wilgenbos biedt tevens een beschutte plaats voor de nieuwe zitelementen en uitkijkpost die aan de recreatieve route worden toegevoegd.



Figuur 3: Overzichtstekening uitbreidingsgebied camping en natuurgebied (OMNA).



Figuur 4: Sfeerimpressie bestaande en nieuwe situatie (OMNA).

Voor de bezoekers van de camping wordt tevens een uitbreiding van 120 m² horeca gerealiseerd. Naar analogie van het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen' kan gesteld worden dat horeca tot en met categorie 1b (met uitzondering van hotels en appartementen, zie ook hierna onder regels) over het algemeen toelaatbaar is op een verblijfsrecreatieterrein. Gelet op de locatie in het buitengebied en de verbreding van het kwalitatieve aanbod, wordt aangesloten bij deze algemene beleidslijn en wordt maximaal 200 m² toegestaan. Voorzieningen voor sport en spel voor de gasten wordt onder de centrale voorzieningen geschaard.

De reeds aanwezige facetten zijnde recreatieappartement, gebouwen voor agrarische doeleinden, paardenmelkerij, pensionstalling en centrale voorzieningen voor dienstverlening, beheer, sanitaire voorzieningen voor gezamenlijk gebruik en onderhoud ten behoeve van de verblijfsrecreatie op hetzelfde terrein en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding worden in het plan opgenomen.

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 commissie is positief over de plannen en de voorgestane ontwikkeling. Het concept paard voegt zonder meer iets toe aan regio. Er is veel aandacht voor routes direct om het bedrijf. Het is een aantrekkelijk bedrijf in achterland van Zeeuws-Vlaanderen. De nadruk ligt op capaciteitsuitbreiding,

waarvoor de gemeente ruimte biedt voor 17 nieuwe vaste plaatsen. Het is zaak de toeristische karakter van het bedrijf wel te behouden met een voorzieningenniveau gericht op paarden en met name kinderen ('paardenmeisjes'). Ondernemer heeft als doelstelling: behoud en uitbreiding van het unieke product zijnde paardenmelkerij (inclusief bijbehorende activiteiten) in combinatie met de ruime landschappelijk ingerichte recreatieplaatsen en de aanwezigheid van omliggende (landschaps)natuur. De gevraagde capaciteitsuitbreiding draagt hieraan zeker bij.

Het advies is bijgevoegd als bijlage 2.

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-blauw hebben daarbij de voorkeur aangezien deze kleur zeer goed zijn in te passen in de omgeving. Voor wat betreft vormgeving wordt aangesloten bij de standaard rechthoekige vorm. Zowel kleur als vorm komen 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 2018

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 een Zeeland als toeristische bestemming welke in balans is met haar omgeving. De vrijetijdsector is toekomstbestendig.

De vrijetijdsector 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 vrijetijdsector 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 3.
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 1,3 hectare, waarvan circa 7.283 m² als recreatieterrein en 6.066 m² voor landschapsnatuur. De omliggende natuurgebieden worden gekoppeld en ruimtelijk versterkt met extra onderdelen. De uitbreiding op de 7.283 m² omvat 13 plaatsen (20% op het reeds aanwezige aantal), waarmee er zeer ruime plaatsen ontstaan welke passend zijn binnen het bestaande concept en aanvullend aan het bestaande landschap. Onderhoud en beheer is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

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.

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.

De aanwezige camping is sinds de oprichting al gericht op een specifiek doelgroep namelijk de recreant met een grote liefde voor paarden. Zij kunnen ervaren hoe het is om heel de dag rond de paarden te leven en helpen regelmatig een handje mee in de stallen en bij de verzorging van de paarden. Ook recreanten die een eigen paard mee willen nemen kunnen op de camping terecht. Er zijn aparte weilandjes voor gastpaarden. Ook de zorgtoerist is een doelgroep. Er is al veel geïnvesteerd om de gehandicapte gast te kunnen ontvangen: er is een aangepast sanitair, een duozadel en opstapperron. Het ontwikkelingsplan met beoordeling van de toetsingscommissie is bijgevoegd als bijlage 1.

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, behandelen van boekingen en een animatieteam.

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 wel 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. Echter betreft het gedeelte van de Brugsevaart en de Veerhoekdijk een binnendijk waardoor de afwegingszone van 100 meter (artikel 2.27) niet van toepassing is. Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen.

De camping ligt in de hoek tussen de Veerhoekdijk en de Brugsevaart. Dat zijn beide voor een deel beschermde binnendijken op grond van artikel 2.28 van de Omgevingsverordening. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor deze landschapselementen.

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 hoofdlijnen 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 landschapscamping 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 40 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, klimaatadaptatie, aspecten natuur en landschap, toegevoegde waarde voor de streek, samenwerking en haalbaarheid zijn opgenomen in het ontwikkelingsplan en getoetst door de toetsingscommissie. Aan de uitgangspunten wordt voldaan.

Wijzigingsplan Landschapscamping De Paardenwei

Op de gronden aan de Brugsevaart 12 is het wijzigingsplan Landschapscamping De Paardenwei (vastgesteld 19 maart 2013) van toepassing. In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden Landschapswaarden'. Op de bestemming Agrarisch met waarden Landschapswaarden is een bouwvlak aanwezig. Op alle bestemmingen is de aanduiding specifieke vorm van recreatie – landschapscamping van toepassing.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan Landschapscamping De Paardenwei

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



Figuur 6: 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 1.500 m². Wel zijn deze activiteiten duidelijk ondergeschikt en beperkt in mogelijkheden. De activiteiten omvatten de opslag van werktuigen en agrarisch product. 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 1.500 m² wordt de agrarische activiteit ruimtelijk beperkt en ondergeschikt gemaakt.

De paarden zijn van groot belang voor de specifieke doelgroep die de camping aanspreekt. Zij worden specifiek voor de toerist benut en vallen hiermee niet onder de maximale oppervlakte agrarische bebouwing. In het geval het aantal bezoekers uitbreidt of regelgeving omtrent dierenwelzijn noodzaakt tot uitbreiding dan wordt deze uitbreiding gezien als een uitbreiding ten behoeve van de recreatie en het kenmerkende toeristische product.

Recreatieappartement

In 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een recreatieappartement in de bestaande loods. Deze is ook gerealiseerd.

Museum en horeca

In 2005 is een vergunning verleend voor de vestiging van een museum en voor horeca met een maximale oppervlakte van 80 m².

Minicamping en Landschapscamping

In totaliteit zijn er 25 minicampingplaatsen aanwezig en 40 plaatsen voor de landschapscamping.

Het omzetten van de agrarische bestemming naar verblijfsrecreatie en natuur, inclusief de uitbreiding met 13 plaatsen en de realisatie van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf zijn niet rechtstreeks mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan 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 2,42 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 bouwfase het projecteffect geen significant effect heeft. Omdat de bouw plaats vindt buiten het seizoen als er geen bezoekers zijn op de camping is er per saldo geen toename van emissie. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe ten opzichte van het vergunde en feitelijk aanwezige gebruik van de stikstofdepositie op omliggende gebieden en heeft daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden.

Ten opzichte van de vigerende en tevens feitelijk gerealiseerde situatie, is voor deze wijziging en gelijkblijvende depositie geen negatieve effecten te verwachten en bestaat daarom op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en uitbreiding.

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. Voor transport van agrarisch product is zwaar transport met tractoren en vrachtwagens noodzakelijk. De uitbreiding van het recreatieterrein aan de noordzijde vindt plaats op agrarische gronden.

In nieuwe situatie worden nieuwe bouwwerken gerealiseerd en er is tevens sprake van tijdelijke bouwwerkzaamheden die resulteren in een stikstofuitstoot. De nieuwe bestemming zal tevens leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van het aantal auto's, zijnde bezoekers van de camping. Ondanks de uitbreiding blijft de uitstoot op omliggende gebieden nihil.

Het plangebied is gelegen in de directe omgeving van gebieden die zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. De binnendijk is aangewezen als bestaande Natuur. Andere gebieden zijn binnen 100 meter van het plangebied niet aanwezig. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor deze gebieden.



Figuur 7: Uitsnede Natuurbeheerplan 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.

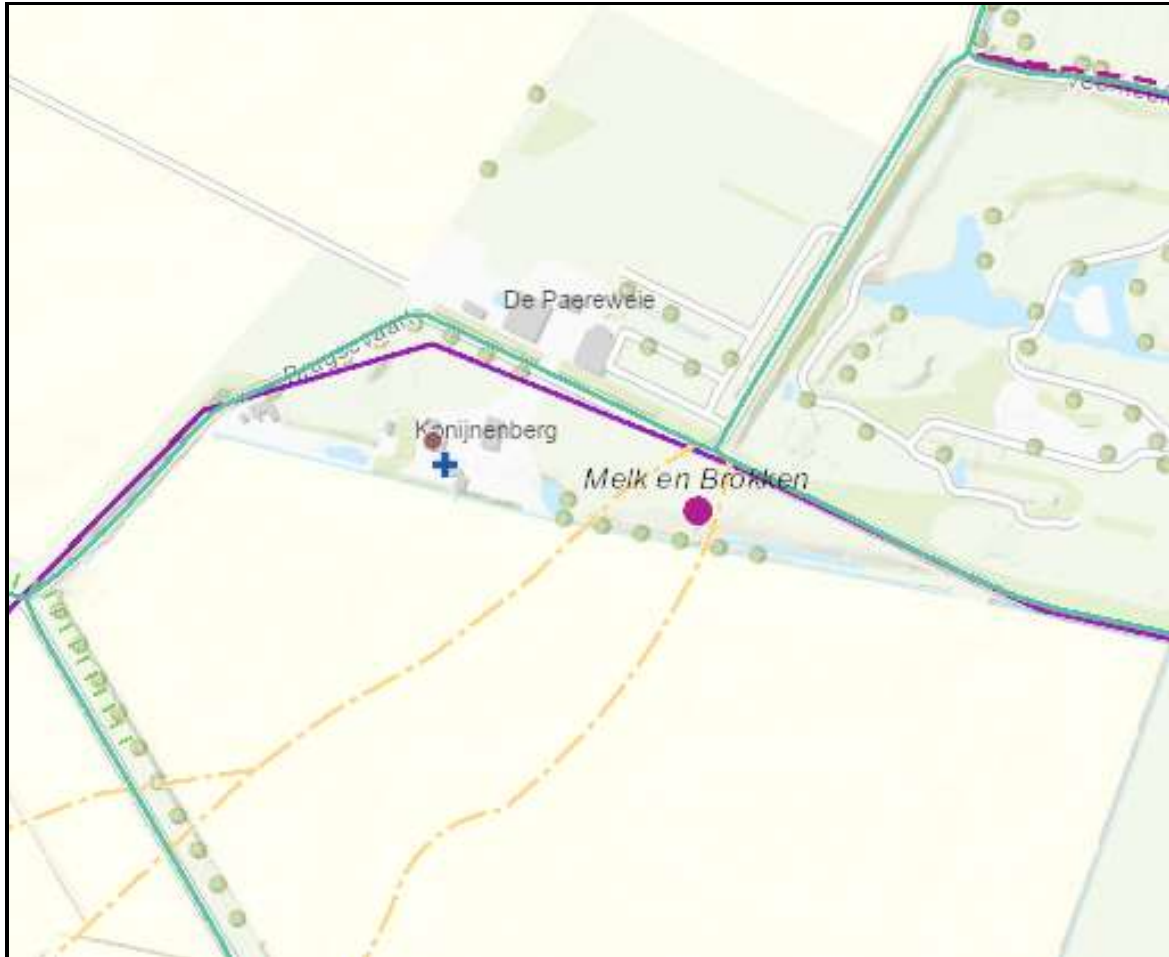
Gezien de aard van het plan en gezien het huidige gebruik van de locatie, zijn er geen negatieve invloeden op soorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Zekerheidshalve worden werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd en in het geval wordt gestart binnen het broedseizoen zal het terrein nogmaals nader onderzocht worden alvorens wordt gestart met de werkzaamheden.

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 het buitengebied van de gemeente Sluis, meer specifiek in de Austerlitzpolder, ten westen van Oostburg. Deze polder en de omliggende polders kennen een open karakter omringd door oude dijken, al dan niet voorzien zijn van opgaand groen. Naast de agrarische gronden en kavels zijn er verschillende kleinschalige natuurgebieden aanwezig. Een opvallend element in de omgeving is het golfterrein De Brugsevaart. Dit is echter grotendeels omzoomd met opgaand groen waardoor het verscholen ligt in het landschap.

De locatie zelf is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol of als Rijksmonument. De locatie is reeds in gebruik als agrarisch en recreatief terrein. In de omgeving zijn met name de bestaande en geslechte dijken opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland. Tevens is de 'Konijnenberg' opgenomen op de kaart en is de woning aan de Brugsevaart 5 aangeduid als Rijksmonument.



Figuur 8: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Zeeland

De Konijnenberg is in de plannen reeds als natuurgebied opgenomen en als zodanig bestemd. De uitbreiding van het aantal plaatsen is beperkt en wordt landschappelijk ingepast waardoor de uitbreiding niet ruimtelijk herkenbaar zal zijn in de omgeving. Zowel de aanwezige landschapselementen als het Rijksmonument aan de Brugsevaart 5 ondervinden geen nadelige gevolgen van de uitbreiding.

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 9. Grond- of graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter tot een oppervlakte van 500 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan deze bestemmingsplanprocedure betreft de realisatie van 17 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. De uitbreiding van de camping is gelegen op niet archeologisch waardevol gebied (zie blauwe rechthoek figuur 5). In geval van toevallsvondsten bij de graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw 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 9: Uitsnede CHS-kaart geoweb

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Brugsevaart, een plaatselijke ontsluitingsweg, welke in zuidelijke en oostelijke richting uitkomt op de rondweg van Oostburg. De Brugsevaart beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en kent enkel een functie voor bestemmingsverkeer.

Verkeersgeneratie

In het plangebied worden 13 nieuwe plaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt 120 m² bvo aan extra horeca gerealiseerd. Hoewel deze functie ten behoeve is van de aanwezige gasten wordt deze nu wel opgenomen in de berekening. 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 6 mvt/etmaal neerkomt. Voor de horecagelegenheid wordt uitgegaan van een gelegenheid in de categorie restaurant. Voor dit type voorzieningen zijn geen CROW-kencijfers voor verkeersgeneratie

bekend. Daarom wordt het parkeerkencijfer (15 per 100 m² bvo) als basis gebruikt. Vervolgens wordt voor de berekening van de verkeersgeneratie een turnover van 2 per parkeerplaats gehanteerd en de uitkomst hiervan vermenigvuldigt met 2 (heen en terug). Dit betekent dat de horecafunctie zorgt voor een verkeersgeneratie van circa 72 mvt/etmaal.

Hiervan uitgaande bedraagt de totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling 78 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 13 eenheden en de uitbreiding van horeca dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig voor de realisatie van een parkeerterrein.

In totaliteit zijn er na uitbreiding 78 plaatsen. Van deze plaatsen worden er 17 vaste plaatsen met bouwwerken voor recreatiefnachtverblijf voorzien. De overige 61 plaatsen zijn standplaatsen. De horecafunctie betreft op volledige capaciteit 200 m² en er is een vakantieappartement tot maximaal 4 personen 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 17 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf bedraagt de parkeerbehoefte dan ook 17 parkeerplaatsen. De norm voor standplaatsen bedraagt 1,2 per standplaats. In totaliteit is het aantal parkeerplaatsen $61 \times 1,2 = 73,2$ parkeerplaatsen. De horecafunctie bedraagt in totaliteit 200 m² en omvat een parkeerkencijfer van 15 per 100 m² bvo. Dit zorgt voor een parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen. Hierbij wordt gerekend alsof de extra functie horeca externe bezoekers zijn. Het appartement heeft ook een parkeernorm van 1. In totaliteit zijn $17 + 73,2 + 30 + 1 = 122$ parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze parkeerplaatsen zijn door de uitbreiding van het parkeerterrein, zie plan landschappelijk inpassing, binnen het plangebied aanwezig. In totale inrichting biedt ruimte aan 510 strekkende meter parking waardoor er ruimte is om 149 auto's te parkeren. 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 een IBA met rietfilter. Toepassen BBT (Best bestaande techniek) is een IBA klasse 3 afgestemd op het aantal lozingseenheden. Een helofytenfilter in de vorm van een rietveld is dan ook de beste optie. De uitvoering hiervan moet afgestemd worden met Waterschap Scheldestromen.

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 17 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. In deze bouwwerken voor recreatief nachtverblijf zijn dan ook permanent personen aanwezig. Op de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt de locatie in de zone "buitengebied en naoorlogse woonwijken (<achtergrondwaarde)", zie figuur 10. 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 10: Uitsnede kaart Bodemkwaliteitskaart Zeeland (Geoweb 2018)

3.7 Geluid

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 17 extra bouwwerken voor recreatief nachtverblijf en uitbreiding van de horeca-activiteiten mogelijk. De Brugsevaart 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 kampeertrein de Wet geluidhinder niet van toepassing is omdat het geen geluidgevoelig object is, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor het kampeertrein 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 (13 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 invloedssfeer 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.

Op 22 meter van het plangebied is golfterrein van Golfclub Oostburg (sbi-931) gelegen. De richtafstand voor geluid bedraagt voor deze activiteit 10 meter op het onderdeel geluid. De afstand bedraagt 22 meter waardoor wordt voldaan aan de richtafstand.

In de omgeving van het plangebied zijn verder geen andere bedrijven aanwezig, enkel burgerwoningen. De afstand van de camping tot aan de dichtstbijzijnde burgerwoning (Brugsevaart 5) blijft zoals in de huidige situatie 80 meter en ongewijzigd. 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 13 kampeerplaatsen bovenop het bestaande aantal van 65 kampeerplaatsen (van 65 naar 78). De uitbreiding, noch het totaal aantal beoogde eenheden zal leiden tot 250.000 bezoekers per jaar. Het totale plangebied beslaat circa 4,5 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 planmer-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.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																						
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>																						
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.	<table> <tr> <td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr> <tr> <td>dakopper vlak</td><td>0</td><td>1190</td><td>1</td></tr> <tr> <td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr> <tr> <td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr> <tr> <td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr> </table>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	0	1190	1	dichte bodemver harding	0	0	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4	<i>De uitbreiding van de camping betreft maximaal 17 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf met een omvang van maximaal 70 m². In totaliteit bedraagt dit een oppervlakte van 1.190 m². 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.</i>	
	huidige situatie	na realisa tie																					
dakopper vlak	0	1190	1																				
dichte bodemver harding	0	0	2																				
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																				
wateropp ervlak	0	0	4																				

Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Vuilwater vanuit de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf wordt aangesloten op het rietfilter. Deze bestaande voorziening zal worden uitgebreid.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i> <i>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 goede infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als niet zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De ontwikkeling leidt niet tot een gewijzigde situatie voor wat betreft de onderhoudsstroken van het Waterschap.</i>

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

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 2^e 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 - Brugsevaart' en de dubbelbestemming 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 2^e 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. 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 - Brugsevaart

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - Brugsevaart' 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 78 eenheden;
- c. horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca activiteiten;
- d. een bedrijfswoning;
- e. een recreatieappartement;
- f. gebouwen voor agrarische doeleinden;
- g. paardenmelkerij;
- h. pensionstalling;
- i. centrale voorzieningen voor dienstverlening, beheer, sanitaire voorzieningen voor gezamenlijk gebruik en onderhoud ten behoeve van de verblijfsrecreatie op hetzelfde terrein;
- j. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals 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 woningen 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 2,4 hectare. Dat resulteert in maximaal 79 plaatsen. Initiatiefnemer realiseert echter 78 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 zijn 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.