



JUUST
daarom!

m.e.r.-beoordeling

Aanmeldingsnotitie Lampzinspolder Nieuwvliet-Bad

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

Colofon

Documentgegevens

Titel	m.e.r.-beoordeling, Aanmeldingsnotitie Lampzinspolder Nieuwvliet-Bad
Rapportnummer	CDE_2018_01
Datum	29 juni 2018
Status	Concept

Opdrachtnemer

Naam	Juust
Adresgegevens	Goessestraatweg 19 4421 AD Kapelle

Auteur(s)	Janita van Gastel
Contactgegevens	janita@juustdaarom.nl 085-59020222

Inhoudsopgave

01 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Programma	5
1.3 Besluit m.e.r.	5
1.4 M.e.r.-beoordeling	6
1.5 Leeswijzer	7
02 Kenmerken van het project	8
2.1 Omvang van het project	8
2.2 Cumulatie met andere projecten	9
2.3 Gebruik natuurlijke hulpbronnen	10
2.4 Productie van afvalstoffen	10
2.5 Verontreiniging en hinder	10
2.6 Risico op ongevallen	10
2.7 Risico's voor de menselijke gezondheid	10
03 Plaats van het project	11
3.1 Bestaand grondgebruik	11
3.2 Rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen	11
3.3 Opnamevermogen van het natuurlijke milieu	11
04 Kenmerken van de potentiële effecten	15
4.1 Bereik van het effect	15
4.2 Cumulatie van effecten	20
4.3 Maatregelen	20
05 Conclusie	22

01 | Inleiding

1.1 Aanleiding

Van Garderen & Dekker Vastgoedontwikkeling Nieuwvliet b.v. is voornemens om ter plaatse van de Lampzinspolder te Nieuwvliet-Bad een vakantiepark te realiseren. De polder is momenteel agrarisch in gebruik. Om de realisatie van het vakantiepark planologisch mogelijk te maken wordt voor de Lampzinspolder een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Hierna volgt een korte kenschets van de voorgenomen ontwikkeling.

De Lampzinspolder is een gebied gelegen aan de zuidoostkant van Nieuwvliet-Bad en ten noordwesten van Nieuwvliet. De polder wordt omringd door de Nooddijk, Sint Bavodijk en Lampsinsdijk. Het gebied maakt deel uit van de badplaats Nieuwvliet-Bad: een recreatiegebied aan de kust van Zeeuws-Vlaanderen. Het plangebied is op circa 1 kilometer van het strand gelegen en ligt ingeklemd tussen diverse verblijfsrecreatieterreinen. Het plangebied heeft een oppervlakte van 10,3 hectare.

In de huidige situatie is het plangebied opgedeeld in twee gebieden: een noordelijk perceel en een zuidelijk perceel. Het noordelijke perceel bestaat uit akkerland. Het zuidelijk deel bestaat uit grasland en wordt omsingeld door een brede, dichte beplantingsstrook, bestaande uit bomen en struiken. Deze beplantingsstrook van circa 20 meter breed wordt zoveel mogelijk behouden. Dit deel is in het bestemmingsplan dan ook bestemd als 'Groen' met de aanduiding 'landschapswaarde' ten behoeve van behoud en/of herstel van de aanwezige windsingel. Ook in het noordelijk deel van het plangebied wordt aan de rand een beplantingsstrook aangelegd, welke als groen is bestemd. Het gebied dat als 'Recreatie' is bestemd en effectief als vakantiepark wordt ontwikkeld, heeft een oppervlakte van circa 8,6 hectare.



Begrenzing plangebied (bron: Atlas van Zeeland, provincie Zeeland, bewerking Juust B.V. maart 2018)

De polder wordt ontwikkeld voor verblijfsrecreatie, waarbij het creëren van een aantrekkelijk recreatielandschap en het zoeken van aansluiting bij de omliggende recreatieondernemingen centraal staan. Er wordt ingezet op een hoge landschappelijke kwaliteit.

Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp is de landschappelijke opzet van het gebied. Daarbij wordt aangesloten bij de eigenheid van de streek. Dit resulteert in een combinatie van twee karakteristieke Zeeuws-Vlaamse landschappen: het krekenslandschap en een kleinschalig polderlandschap.

1.2 Programma

Het plan bestaat uit de realisatie van 124 recreatiewoningen en centrale voorzieningen. De recreatiewoningen worden grotendeels vrijstaand gerealiseerd en variëren qua grootte. Beoogd wordt een aantrekkelijke mix van recreatiewoningen waarbij de omvang varieert van bijvoorbeeld 2- en 4 persoons geschakelde woningen, via 4, 6- en 8- persoonswoningen tot een aantal familiehuizen voor maximaal 20 personen.

De entree van het park wordt voor autoverkeer aan de westzijde gesitueerd ter hoogte van de Adornisdijk. In de noordwesthoek wordt de hoofdentree voor langzaamverkeer (voetgangers en fietsers) gemaakt. Hierbij wordt de mogelijkheid ingebouwd voor een integrale oplossing voor de entree en de centrale voorzieningen met de aangrenzende vakantieparken.

Met de ontwikkeling van het vakantiepark Lampzinspolder wordt ingespeeld op trends en behoeftes vanuit de markt. De trend van meer luxe en ruime woningen op ruime kavels is precies waar Lampzinspolder op inzet. De beoogde stedenbouwkundige opzet heeft een relatief lage dichtheid: in totaal zijn er circa 12 eenheden per hectare gevestigd. Dat wil zeggen dat Lampzinspolder een ruime opzet van het park kent en er voldoende ruimte is voor privacy, rust en ruimte. Met het hoogwaardige en luxe vakantiepark voorziet de Lampzinspolder in een actuele vraag naar luxe parken.

1.3 Besluit m.e.r.

In het kader van de ruimtelijke procedure dient onderzocht te worden of door de voorgenomen ontwikkeling mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. Het doel van de m.e.r. (milieueffectrapportage) is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de voorbereiding van plannen en besluiten. De m.e.r. beoordeelt alternatieven vanuit het milieuperspectief, besteed aandacht aan de locatiekeuze vanuit het milieuperspectief en kijkt buiten de grenzen van het plangebied.

Allereerst dient nagegaan te worden of er sprake is van een m.e.r.-plicht. In het Besluit m.e.r. is een lijst opgenomen (onderdeel C) met activiteiten en bijbehorende drempelwaarden. Van deze activiteiten staat reeds vast dat er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Hiervoor geldt een m.e.r.-plicht. Ook voor activiteiten in onderdeel D waar een plan voor nodig is, geldt in bepaalde gevallen een m.e.r.-plicht. Voor activiteiten die voorkomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r. en de drempelwaarde overschrijden, geldt in ieder geval een m.e.r.-beoordelingsplicht. Voor dergelijke activiteiten moet eerst beoordeeld worden of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Voor deze activiteiten dient een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is onder categorie D10 de volgende activiteit opgenomen:

D 10	De aanleg, wijziging of uitbreiding van: a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen; b. jachthavens. c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen , d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of e. themaparken.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar, 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer, 3°. 100 ligplaatsen of meer of 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en de plannen, bedoeld in de artikelen 3.1, eerste lid, 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van die wet, de vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied, het reconstructieplan, bedoeld in artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden en het plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden.	De vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied dan wel een plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden dan wel bij het ontbreken daarvan het plan bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
---------	---	---	---	--

De ontwikkeling Lampzinspolder bestaat uit de realisatie van een vakantiepark met 124 vakantiewoningen buiten een stedelijke zone. Daarmee voldoet het aan de activiteit in categorie D10 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. Toetsing van de ontwikkeling Lampzinspolder aan de drempelwaarde leidt tot het volgende:

1. Het aantal bezoekers bedraagt niet meer dan 250.000 bezoekers per jaar (verwachting circa 175.000 bezoekers per jaar).
2. De oppervlakte van het plangebied bedraagt minder dan 25 hectare (zie onder 4).
3. Er worden geen ligplaatsen gerealiseerd.
4. Het gehele plangebied ligt binnen de begrenzing van een gebied van provinciaal landschappelijk belang (Nationaal Landschap Zuidwest-Zeeland). De oppervlakte van het plangebied bedraagt in totaal 10,3 hectare en komt daarmee boven de drempelwaarde van 10 hectare. De oppervlakte van de bestemming 'Recreatie' waarbinnen de ontwikkeling van de vakantiewoningen, centrale voorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen mogelijk wordt gemaakt bedraagt echter circa 8,6 hectare. Daarmee wordt onder de drempelwaarde gebleven en zou er uitsluitend sprake zijn van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Omdat na de wetwijziging van 1 juli 2017 nauwelijks nog verschillen zijn tussen een m.e.r.-beoordeling en vormvrije m.e.r.-beoordeling is gekozen om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

1.4 M.e.r.-beoordeling

De m.e.r.-beoordeling bestaat uit een toets aan Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De volgende drie hoofdcriteria staan daarbij centraal:

1. Kenmerken van het project.
2. Plaats van het project.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van de projecten

De kenmerken van de projecten moeten in aanmerking worden genomen, en met name:

- a) de omvang van het ontwerp van het gehele project;
- b) de cumulatie met andere bestaande en/of goedgekeurde projecten;
- c) het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name land, bodem, water en biodiversiteit;
- d) de productie van afvalstoffen;
- e) verontreiniging en hinder;
- f) het risico van zware ongevallen en/of rampen die relevant zijn voor het project in kwestie, waaronder rampen die worden veroorzaakt door klimaatverandering, in overeenstemming met wetenschappelijke kennis;
- g) de risico's voor de menselijke gezondheid (bijvoorbeeld als gevolg van waterverontreiniging of luchtvervuiling).

2. Locatie van de projecten

De kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in aanmerking worden genomen, en met name:

- a) het bestaande en goedgekeurde landgebruik
- b) de relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen (met inbegrip van bodem, land, water en biodiversiteit) in het gebied en de ondergrond ervan;
- c) het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - i. wetlands, oeverformaties, riviermondingen;
 - ii. kustgebieden en het mariene milieu;
 - iii. berg- en bosgebieden;
 - iv. natuurreservaten en -parken;
 - v. gebieden die in de nationale wetgeving zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; Natura 2000-gebieden die door de lidstaten zijn aangewezen krachtens Richtlijn 92/43/EEG en Richtlijn 2009/147/EG;

- vi. gebieden waar de milieukwaliteitsnormen, in de wetgeving van de Unie vastgesteld en relevant voor het project, al niet worden nagekomen of worden beschouwd als niet-nagekomen;
- vii. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
- viii. landschappen en plaatsen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Soort en kenmerken van het potentiële effect

De waarschijnlijk aanzienlijke milieueffecten van projecten moeten, in samenhang met de onder punten 1 en 2 van deze bijlage hierboven uiteengezette criteria, in aanmerking worden genomen, met aandacht voor het effect van het project op de in artikel 3, lid 1, uiteengezette factoren, met inachtneming van:

- a) de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden);
- b) de aard van het effect;
- c) het grensoverschrijdend karakter van het effect;
- d) de intensiteit en de complexiteit van het effect;
- e) de waarschijnlijkheid van het effect;
- f) de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;
- g) de cumulatie van effecten met de effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten;
- h) de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

1.5 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt getoetst aan de hoofdcriteria. In hoofdstuk 2 komen de kenmerken van het project aan de orde. In hoofdstuk 3 staat de plaats van het project centraal. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de kenmerken van het potentiële effect beschreven. Hoofdstuk 5 bevat ten slotte de conclusie van deze m.e.r.-beoordeling.

02 | Kenmerken van het project

2.1 Omvang van het project

De Lamzinspolder is een polder, welke agrarisch in gebruik is, met een oppervlakte van 10,3 hectare. De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse een vakantiepark te realiseren. De ontwikkelingen binnen het plangebied bestaat uit de volgende onderdelen:

- realisatie van maximaal 124 vakantiewoningen;
- realisatie van centrale voorzieningen (o.a. receptie e.d.);
- aanleg van interne wegen- en padenstructuur en parkeervoorzieningen;
- landschappelijke inpassing door middel van deels gebruik bestaande windsingel en aanplant bomen en hagen;
- aanleg waterpartij (kreek).



Inrichtingsschets (bron: Bosch Slabbers, Landschappelijk inpassingsplan 6 juni 2018)

De totale oppervlakte van het plangebied betreft 10,3 hectare. Zoals in paragraaf 1.3 reeds aangegeven, blijft een groot deel van de bestaande windsingel in het zuidelijk deel behouden en wordt deze groene omkadering van het gebied ook in het noordelijk deel (in kleinere mate) doorgetrokken. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de groene omkadering bestemd als 'Groen'. De oppervlakte van het gebied dat ingericht wordt met vakantiewoningen en bijbehorende voorzieningen bedraagt circa 8,6 hectare (bestemming 'Recreatie').



Verbeelding bestemmingsplan "Lampzinspolder, Nieuwvliet-Bad" (bron: Juust bv)

2.2 Cumulatie met andere projecten

Het plangebied is gelegen in de badplaats Nieuwvliet-Bad: een recreatiegebied aan de kust van Zeeuws-Vlaanderen. In de omgeving van het plangebied zijn diverse vakantieparken en campings aanwezig. De volgende (harde) plannen zijn in de omgeving van het vakantiepark in ontwikkeling:

Naam plan	Beschrijving plan	Afstand tot plangebied	
Roompot Beach Resort Nieuwvliet Bad	Realisatie 360 recreatiewoningen ter vervanging van bestaande stacaravans	Circa 350 meter	
Waterdunen	Realisatie natuur- en recreatiegebied met 350 - 400 chalets	Circa 4 km	
Terrein De Winne	Realisatie 36 recreatiewoningen	Circa 6,6 km	

De plannen Waterdunen en Terrein De Winne liggen op een zodanig grote afstand van het plangebied, dat cumulatie met deze projecten niet te verwachten is. Deze worden dan ook buiten beschouwing gelaten. Het plan Roompot Beach Resort betreft een kwaliteitsverbetering van bestaande campings. De bestaande stacaravans worden vervangen door recreatiewoningen. Het aantal recreatie-eenheden neemt per saldo met 72 eenheden toe. Het terrein neemt toe van 27 hectare naar 52,5 hectare.

De cumulatie die met dit project zou kunnen optreden, betreft de milieugevolgen van het wegverkeer. De hoofdontsluiting van de Lampzinspolder vindt op plaats op de Lampzinsdijk ter hoogte van de Adornisdijk. De hoofdontsluiting van Roompot Beach Resort vindt plaats op de Dwarsdijk, maar er is ook een ontsluiting aanwezig op de Ardonisdijk. Voor het aspect verkeer is reeds rekening gehouden met de

uitbreiding van Roompot Beach Resort. De verkeersstudie die in het kader van de Lampzinspolder is uitgevoerd, betreft een oplegnotitie op de verkeersstudie die in het kader van de ruimtelijke procedure van Roompot Beach Resort (Kustwerk) is uitgevoerd.

2.3 Gebruik natuurlijke hulpbronnen

Dit criterium is vooral relevant voor industriële activiteiten. In het project Lampzinspolder worden geen relevante natuurlijke hulpbronnen gebruikt, anders dan voor de aanleg van het vakantiepark zelf. Voor het bouwen van de woningen worden bouwmaterialen gebruikt, maar dit betreft een eenmalige gebruikelijke verrichting. De woningen worden zoveel mogelijk duurzaam gebouwd, gekeken wordt naar de mogelijkheden van een warmte-terugwinunit, warmtepomp en/of zonnepanelen en de vakantiehuizen zullen geen gasaansluiting krijgen. Hierdoor zal het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, zoals gas en elektriciteit minimaal zijn. Er is geen sprake van een potentieel effect.

2.4 Productie van afvalstoffen

Tijdens de aanlegfase en gebruiksfase vindt er naar huidig inzicht geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende (afval)stoffen.

2.5 Verontreiniging en hinder

Ten aanzien van verontreiniging en hinder zijn de aspecten verkeer, geluid en luchtkwaliteit van belang. Door de realisatie van een vakantiepark ter plaatse van gronden die momenteel agrarisch in gebruik zijn, neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Dit kan leiden tot geluidhinder en verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is er sprake van een potentieel effect. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

2.6 Risico op ongevallen

De realisatie van het vakantiepark ter plaatse van de Lampzinspolder wordt het risico op ongevallen niet vergroot. Indien als onderdeel van de centrale voorziening een zwembad wordt aangelegd, zal bij de plaatsing van de chloorbleekloogtank rekening gehouden worden met omliggende gevoelige functies. Er is geen sprake van een potentieel effect.

2.7 Risico's voor de menselijke gezondheid

Indien er verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn en ter plaatse langdurig personen verblijven, bestaat er een risico voor de menselijke gezondheid. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect bodem. Ook bedrijfsmatige activiteiten die plaatsvinden, kunnen op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar hinder veroorzaken voor de omgeving en daarmee ook voor de menselijke gezondheid. Het aspect bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid worden eveneens in hoofdstuk 4 nader beschreven.

03 | Plaats van het project

3.1 Bestaand grondgebruik

Het plangebied ligt in het buitengebied van Nieuwvliet. De gronden zijn in de huidige situatie agrarisch in gebruik. Het gebied wordt door de windsingel in het zuidelijk deel in tweeën gesplitst.



Huidige situatie plangebied (bron: Provincie Zeeland, maart 2018)

3.2 Rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen

De locatie heeft geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

3.3 Opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Nagegaan is welke waarden in het plangebied aanwezig zijn en welke gevoelige gebieden in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

Natura2000-gebied

Binnen een straal van 3 kilometer is het Natura2000-gebied “Westerschelde & Saeftinghe” gelegen. In dit gebied komt dankzij de getijdendynamiek en de overgang van zoet naar zout water, ondanks sterke invloeden van de mens, een scala aan ecosystemen voor met een rijke afwisseling aan planten en dieren. Het aanwezige estuarium is van belang voor grote aantallen rustende foeragerende wadvogels, kustbroedvogels van schorren en kale, schelpenrijke zandplaten. Een estuarium is een verbrede, trechtervormige monding van een rivier, waar zoet rivierwater en zou zeewater vermengd worden en zodoende brak water ontstaat.



Ligging Natura2000-gebied binnen een straal van 3 kilometer van het plangebied
(bron: www.synbiosys.alterra.nl)

Natuurnetwerk Zeeland

Ten aanzien van het NatuurNetwerk Zeeland heeft het plangebied geen status. Ten noordwesten op circa 900 meter is het natuurgebied Verdrongen Zwarte Polder gelegen. Ten noordoosten van het plangebied ligt op een afstand van circa 700 meter het natuurgebied Zwartegatsekreek. Deze natuurgebieden maken deel uit van het NatuurNetwerk Zeeland. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen een zone van 100 meter van deze natuurgebieden dient een nadere afweging plaats te vinden. Het plangebied is ruim buiten deze zone gelegen. De Sint Bavodijk, Nooddijk en het noordelijk deel van de Lampsinsdijk is aangewezen als 'binnendijk - landschapsdijk'. De binnendijken vormen belangrijke lijnelementen in het Zeeuwse landschap. Voor deze dijken is een nadere afweging echter niet benodigd.



NatuurNetwerk Zeeland (Bron: Verordening Ruimte provincie Zeeland, 15 april 2016, uitsnede maart 2018)

Ecologie

Het plangebied is hoofdzakelijk in gebruik als agrarisch gebied. Ter plaatse van de akkerlanden zijn geen ecologische waarden te verwachten. Wel is de beplanting in de windsingel geschikt voor broedvogels. Ook is het zuidelijk deel geschikt als foerageergebied voor vleermuizen en wordt wellicht ook als vliegroute gebruikt.

Archeologie

Conform het archeologiebeleid van de gemeente Sluis heeft het plangebied een gematigde verwachting op het voorkomen van archeologische vindplaatsen. Hiervoor geldt een onderzoeksverplichting voor bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en dieper dan 40 centimeter onder maaiveld.



LEGENDA

- Gemeentegrens
- Afzonderlijke beleidskaart van toepassing
- Maatregelcategorieën**
 - Categorie 1 (wettelijk beschermd monument)
 - Categorie 2 (terreinen van archeologische waarde)
 - Categorie 3 (gewaardeerde stads-/dorpskern)
 - Categorie 4 (hoge verwachting)
 - Categorie 5 (gematigde verwachting)
 - Categorie 6 (lage verwachting)
 - Categorie 7 (waterbodem)
 - Categorie 8 (geen verwachting)

Uitsnede kaartlaag 1 (bron: Archeologiebeleid gemeente Sluis 2017)

Cultuurhistorie

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebouwde cultuurhistorische elementen aanwezig.

De Lampzinspolder maakt deel uit van een reeks ringvormige inpolderingen die rond de oude eilandkern van Cadzand tot stand zijn gekomen. Het oorspronkelijke poldergebied werd in opdracht van Guy de Baenst in 1451 ten zuiden van de Baanspolder aangewonnen. Nadat de polder verloren was gegaan in 1477, vond in 1530 herdijking plaats door Hugo Grammez, heer van Wyngene (Winghene). De polder is tegenwoordig vernoemd naar de eigenaars rond 1665: Jan van Geleyn Lampsins uit Vlissingen. (bron: GEOLoket CHS)

De ring van polders heeft in noordelijke richting een functieverandering ondergaan. Het landbouwkundig gebruik heeft plaats gemaakt voor verblijfsrecreatie.

04 | Kenmerken van de potentiële effecten

4.1 Bereik van het effect

De effecten die als gevolg van het project optreden, zien op de aspecten archeologie, milieuzonering, bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, natuur, verkeer en water. Hierna wordt per aspect – voor zover van toepassing – ingegaan op de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten, de aard van het effect, het grensoverschrijdend karakter van het effect, de intensiteit van het effect en de verwachte aanvang, duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect. Ten slotte wordt ingegaan op de cumulatie van de effecten (paragraaf 4.2) en de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen (paragraaf 4.3).

Archeologie

Door Artefact! Advies en Onderzoek in Erfgoed is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Door middel van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel is het archeologisch potentieel van het plangebied uiteengezet.

Volgens geo(morfo)logische informatie zijn er binnen het plangebied getijdeafzettingen van het Laagpakket van Walcheren aanwezig. Deze hebben de oudere afzettingen tot en met de top van de Formatie van Tongeren weg geërodeerd. Gezien deze geologische gesteldheid geldt voor het plangebied dan ook geen archeologische verwachting voor de Prehistorische tot en met Romeinse Tijd. Er geldt een lage verwachting voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Dit is gebaseerd op gegevens uit het historisch en eerder archeologisch onderzoek in de omgeving van het plangebied.

De verwachting voor resten die samenhangen met de oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog is hoog. Op basis van het bureauonderzoek is namelijk duidelijk geworden dat binnen het plangebied een mijneveld gelegen was, dat er mogelijk een loopgraaf heeft gelegen en dat er minstens twee inslagkraters van bommen of granaten hebben gelegen. De sporen betreffen archeologische resten, maar worden ook geduid als versterking van het bodemarchief. Dit geldt vooral waar de inslagkraters zijn gelegen.

Dit bureauonderzoek dient conform de AMZ (Archeologische Monumentenzorg) en geldende richtlijnen te worden getoetst door middel van een Inventariserend Veldonderzoek waarbij er boringen plaatsvinden. Dit onderzoek is vooralsnog niet uitgevoerd, omdat het plangebied is gelegen in een verdacht gebied voor Niet Gesprongen Explosieven (NGE). Het inventariserend veldonderzoek zal worden uitgevoerd nadat er een NGE- onderzoek heeft plaatsgevonden. Om de mogelijke archeologische waarden te beschermen is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Deze dubbelbestemming beschermt de eventuele aanwezige waarden.

De ontwikkeling heeft, mede door het opnemen van de dubbelbestemming in het bestemmingsplan, geen significante negatieve effecten op archeologische waarden.

Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn twee woningen aanwezig; Baanstpoldersedijk 2 en 2a. De dichtstbij gelegen woning Baanstpoldersedijk 2 ligt op een afstand van circa 20 meter van het plangebied (gerekend vanaf de gevel van de woning tot de grens van de bestemming 'Recreatie'). Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Van de richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Hieronder is de motivering aangegeven waarom in deze situatie van de richtafstand kan worden afgeweken.

Het gehele gebied wordt in hoofdzaak gebruikt voor verblijfsrecreatie. In de directe omgeving van de woningen zijn reeds diverse vakantieparken aanwezig. Op een afstand van circa 30 meter is het vakantiepark Zonneweelde gelegen en ten noorden van de woningen op een afstand van circa 100 meter het vakantiepark Strand Resort Nieuwvliet-Bad. Met de ontwikkeling van de Lampzinspolder wordt een bestaande functie in de directe omgeving van de woningen verder uitgebreid. Het deel van

het plangebied dat het dichtstbij de woningen ligt wordt niet ingevuld met centrale voorzieningen. De aanduiding voor de centrale voorzieningen is hier op een afstand van circa 35 meter van de plangrens gelegen en daarmee op een afstand van ruim 50 meter van de gevel van de woning (circa 55 meter). In de VNG-brochure is het aspect geluid maatgevend, gevolgd door het aspect geur. Geluid wordt zowel veroorzaakt door de activiteiten die bij de centrale voorzieningen behoren (speeltuin, zwembad e.d.) en bij de recreatiewoningen (stemgeluid vanaf terras) als door de verkeersaantrekkende werking van het vakantiepark. Indien in de noordwesthoek vakantiewoningen worden gerealiseerd, zal rekening worden gehouden met de situering van het terras. De entree voor het autoverkeer wordt aan de westzijde ter hoogte van de Adornisdijk aangelegd. Hiermee zal autoverkeer afkomstig uit het zuiden (meeste verkeer) niet langs de woningen rijden, waardoor de extra hinder afkomstig van het bestemmingsverkeer voor het vakantiepark beperkt blijft. Voor een niet overdekt zwembad geldt een afstand van 100 meter in een gemengd gebied waarbij het aspect geluid maatgevend is. Er is echter uitsluitend sprake van een overdekt zwembad (vastgelegd in de regels). Hiervoor geldt een afstand van 30 meter voor geluid. Hieraan wordt voldaan. Geur kan afkomstig zijn van bijvoorbeeld de ondergeschikte horeca en een zwembad. Omdat er sprake is van een binnenzwembad zal de geur afkomstig van het zwembad beperkt zijn. In een gemengd gebied geldt hiervoor geen afstand (10 meter in rustig buitengebied). Met de afstand van 50 meter wordt ook hier ruim aan voldaan. Er is geen sprake van significant negatieve effecten.

Bodemkwaliteit

Door ABO Milieuconsult BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat er geen verhoogde gehalten in de boven- en ondergrond te vinden zijn. De bovengrond ter plaatse van de voormalige boomgaard (zuidelijk deel perceel 951) is licht verontreinigd met componenten van de bestrijdingsmiddelen heptachloorepoxide en chlooraadan (klasse industrie). Dit gebied voldoet dan ook niet aan de achtergrondwaarde. De overige grond van de onderzochte percelen voldoet aan de achtergrondwaarden.

Het grondwater is op een aantal plekken licht verontreinigd. De streefwaarden worden in zeer lichte mate overschreden. Het overgrote deel is schoon.

De verhoogde gehalten in de bovengrond van de voormalige boomgaard en in het grondwater zijn dermate gering, dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging. Er is geen sprake van significant negatieve effecten.

Aanbevolen wordt om de bij de graafwerkzaamheden vrijkomende grond, zo veel mogelijk op locatie te verwerken. Indien in het kader van de herontwikkeling de grond moet worden afgevoerd binnen de gemeente Sluis, wordt geadviseerd om onderscheid te maken tussen de bovengrond van de voormalige boomgaard en de overige grond. Tevens wordt geadviseerd om met de gemeente Sluis te overleggen of aanvullende partijkeuringen nodig zijn en om de toepassingslocaties te bespreken.

Externe veiligheid

Conform de risicokaart zijn in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Uitsluitend ter plaatse van het vakantiepark Zonneweelde en camping De Boshoeve zijn propaantanks aanwezig. Volgens de risicokaart hebben de propaantanks een inhoud van 8 m³ en geldt er een risico-afstand van 10 meter en 15 meter. Het plangebied ligt ver buiten deze afstanden.

Voor het overige is er in de omgeving van het plangebied geen sprake van het transport van gevaarlijke stoffen over wegen. Ook zijn er geen buisleidingen aanwezig met gevaarlijke stoffen. Het plangebied is buiten de risicocontour van vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde gelegen. Deze risicocontour komt vrijwel overeen met de rand van de vaarweg. Ook is het plangebied niet binnen een afstand van 200 meter (Plasbrandaandachtsgebied) gelegen.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe risicovolle inrichtingen gevestigd. Indien er als onderdeel van de centrale voorzieningen een zwembad wordt aangelegd, zal bij de plaatsing van de chloorbleekloogtank rekening worden gehouden met omliggende gevoelige functies. Over het algemeen hebben deze tanks geen plaatsgebonden risicocontour.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten.

Geluid

Ten aanzien van geluid wordt in de Wet geluidhinder onderscheid gemaakt in industrielawaai, spoorweglawaai en wegverkeerslawaai. In de omgeving van het plangebied zijn geen industrieterreinen aanwezig. Het plangebied is dan ook niet in een geluidzone van een industrieterrein gelegen. In de omgeving van Nieuwvliet-Bad zijn geen spoorwegen aanwezig. Geluid afkomstig van spoorwegen is hier daarom niet aan de orde.

Ten aanzien van wegverkeerslawaai is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het beleid van de provincie Zeeland wordt de ontwikkeling van verblijfsrecreatie-eenheden gelijk gesteld aan nieuwbouw van woningen. Daarom dient uitgegaan te worden van de daarvoor geldende normen uit de Wgh. De hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege een weg bedraagt 48 dB. In afwijking hierop kan een hogere waarde worden vastgesteld. Voor woningen in het buitenstedelijk gebied bedraagt deze maximale ontheffingswaarde 53 dB. Ten aanzien van vakantiewoningen kan geen hogere waarde worden vastgesteld. Wel wordt getoetst aan de maximale ontheffingswaarde. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dient door middel van een maatregelenonderzoek te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Lampsinsdijk/Baanstpoldersdijk, de Nooddijk, de Sint Bavodijk en de Adornisdijk. De exacte inrichting van het gebied wordt nog nader uitgewerkt. Daarom is de geluidbelasting bepaald op de randen van het bouwvlak, waarbinnen de vakantiewoningen gesitueerd dienen te worden. Vanwege de Lampsinsdijk is de hoogst berekende geluidbelasting 55 dB. Deze geluidbelasting wordt op de westzijde van het noordelijk deel van het plan berekend. De geluidbelasting op de overige toetspunten aan de west- en zuidzijde van het plan bedraagt 52 - 54 dB. De geluidbelasting op de grenzen van het bouwvlak aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plan bedraagt ten hoogste 44 dB. Vanwege de Nooddijk wordt op de randen van het bouwvlak een geluidbelasting van ten hoogste 48 dB berekend. Vanwege deze weg wordt overal bij het plan voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de Adornisdijk wordt een geluidbelasting berekend van ten hoogste 41 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Ook de geluidbelasting vanwege de Sint Bavodijk (29 dB) blijft onder de voorkeursgrenswaarde. Door het treffen van maatregelen kan overal binnen het vakantiepark voldaan worden aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Ook de geluidbelasting op de bestaande woningen Baanstpoldersdijk 2 en 2a is inzichtelijk gemaakt. De geluidbelasting vanwege de Lampsinsdijk en Baanstpoldersdijk is op de woning aan de Baanstpoldersdijk 2 het hoogst berekend en bedraagt 55,7 dB. De geluidbelasting op de woning Baanstpoldersdijk 2a bedraagt ten hoogste 53,1 dB. Dit betreft de geluidbelasting die verwacht wordt in het prognosejaar 2030, waarbij de verkeersgeneratie vanwege alle te ontwikkelen recreatieterreinen is opgenomen. In het basisjaar 2018 (huidige situatie) is de geluidbelasting 1,7 dB lager. Oftewel de geluidbelasting op de woningen neemt met 1,7 dB toe ten gevolge van alle planontwikkelingen in de omgeving.

Na het treffen van maatregelen (zie ook paragraaf 4.3) is er geen sprake van significant negatieve effecten.

Luchtkwaliteit

Met behulp van de NIBM-tool (Kenniscentrum InfoMil) is inzicht gegeven in de maximale bijdrage NO₂ en PM₁₀. Hierbij is uitgegaan van een verkeersaantrekkende werking van 541 motorvoertuigen per etmaal. Hieruit blijkt dat de grens voor "Niet In Betekende Mate" (1,2 µg/m³) niet wordt overschreden. De bijdrage NO₂ bedraagt 0,36 µg/m³ en de bijdrage PM₁₀ bedraagt 0,08 µg/m³. Er is geen sprake van significant negatieve effecten.

Natuur

Gebiedenbescherming

Door ATKB is een voortoets uitgevoerd. Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied of binnen het NatuurNetwerkNederland. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is de Westerschelde en Saefthinge, dat op ongeveer één kilometer afstand ligt. Het plangebied ligt op ongeveer 1 kilometer afstand van het NatuurNetwerkNederland.

De toetsing vindt plaats op zowel de effecten gedurende de aanleg van het vakantiepark als op effecten tijdens de gebruiksfase. Aangezien het vakantiepark buiten de begrenzing van het N2000-gebied wordt gerealiseerd, is geen sprake van afname van de oppervlakte van de aangewezen habitattypen. Om het optreden van eventuele negatieve effecten als gevolg van de toename van de stikstofemissie in beeld te brengen, is een (worst-case) AERIUS-berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de stikstofemissie geen significant negatieve effecten op beschermde natuurwaarden heeft. De emissie is lager dan 0,05 mol/ha/j. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op de diverse habitatsoorten en broedvogels en niet-broedvogels in het Natura-2000gebied. Daarmee blijkt uit de voortoets dat (significant) negatieve effecten op Habitattypen, Habitatsoorten, Broedvogels en Niet-Broedvogels niet te verwachten zijn. Ook effecten op het NatuurNetwerkNederland zijn op voorhand uit te sluiten. Negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen hierdoor op voorbaat worden uitgesloten. Het uitvoeren van een Verslechteringstoets of een passende beoordeling is niet nodig.

Soortenbescherming

In het gebied is een quickscan uitgevoerd. Hieruit is het volgende voortgekomen:

Het plangebied is geschikt als broedplaats voor sperwer. Snoei- en kapwerkzaamheden hebben mogelijke verstoring en/of vernieling van deze nestlocatie tot gevolg. Om vast te stellen of het nest in gebruik is door sperwer is nader onderzoek uitgevoerd. Tijdens de veldbezoeken is op geen enkel moment een sperwer of andere vogel op of nabij het nest gezien. Ook zijn geen verse sporen van vogels waargenomen. Gezien de onderzoeksinspanning kan geconcludeerd worden dat het nest momenteel niet in gebruik is. Dat betekent dat binnen het plangebied geen sprake is van beschermd leefgebied van vogels met jaarrond beschermde nesten.

Het plangebied is voor de (mogelijke) aanwezige vogels met niet jaarrond beschermde nesten niet van ecologisch hoog belang, omdat het hooguit om enkele broedparen gaat. Bovendien zijn in de omgeving voldoende alternatieve nestlocaties te vinden in tuinen en bos in de omgeving. Ten aanzien van algemene broedvogels is het plangebied geschikt voor boom, struweel, grasland en akker broeders, zoals zwartkop, winterkoning, grutto en kievit. Zonder voldoende voorzorg kunnen nesten van bovengenoemde soorten worden verstoord en/of vernield. De verstoring die als gevolg van de werkzaamheden kan optreden, is niet van wezenlijke invloed op de staat van instandhouding. Er zullen maatregelen getroffen worden waardoor de Wnb niet wordt overtreden.

In het plangebied komen mogelijk verblijfplaatsen voor van kleine boombewonende soorten, zoals ruige dwergvleermuis. Er wordt niet verwacht dat er sprake is van essentieel foerageergebied of vliegroute omdat er veel alternatieven in de omgeving zijn en diverse groenstructuren in de omgeving grote onderbrekingen kennen. Het zuidelijk deel van het plangebied biedt echter wel grote, goed ontwikkelde houtwallen en beschut grasland, zodat een belangrijke functie als foerageergebied niet op voorhand is uit te sluiten. Door het planvoornemen kunnen de verblijven, de vliegroute en/of het foerageergebied verloren gaan of hun functionaliteit verliezen. Daarom wordt een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen. Indien benodigd zullen er maatregelen getroffen worden.

Verkeer

Het bestemmingsplan voorziet in 124 recreatiewoningen en een centrale voorziening. Conform CROW-publicatie 317 is de verkeersgeneratie doorerekend. Uitgaande van de gemeente Sluis als niet-stedelijk en de ligging van het plangebied in het buitengebied hanteren we een gemiddeld kencijfer voor de functie bungalowpark (huisjescomplex) van 2,7 per huisje. Vermenigvuldigd met het aantal van 124 recreatiewoningen komt dit neer op een verkeersgeneratie van 335 motorvoertuigen per etmaal. In dit aantal is geen rekening gehouden met de familiehuisjes en de grotere woningen. Om dit te verwerken in de verkeersgeneratie zijn de 20- en 16-persoonwoningen maal 4 doorerekend en de woningen voor 10 en 8 personen maal 2. Dit levert een verkeersgeneratie van 397. Voor de centrumvoorziening is uitgegaan van 36 parkeerplaatsen. Voor een groot deel zal de centrumvoorziening gebruikt worden door gebruikers van het park en de omliggende recreatiebedrijven. Deze bezoekers komen met name te voet of per fiets. Voor de totale verkeersgeneratie wordt gerekend met het gebruik van de 36 parkeerplaatsen. Uitgegaan van een dubbelgebruik en een generatiecijfer van 4, komt dit neer op een verkeersgeneratie van 144. Opgeteld bij de reeds berekende 397 voor de vakantiewoningen is er sprake van een totale verkeersgeneratie van 541.

Overall gezien wordt het aandeel autoverkeer in de omgeving van Nieuwvliet-Bad hoog. Op wegen waar fietsers en autoverkeer gemengd worden neemt de druk op comfort en verkeersveiligheid verder toe. Naast de aanbeveling voor bermverharding (rapport Kustwerk) is dan ook wenselijk om nader te kijken naar de inrichting per wegvak. Voor fietsers en voetgangers is het gewenst om in veilige en qua beleving comfortabele routes te voorzien. Een dergelijke opgave zal ook voortkomen uit het Masterplan Nieuwvliet.

Vanuit de studie voor de Lamzinspolder wordt dan ook geconcludeerd dat nadere verkeerskundige maatregelen ten opzichte van de verkeerskundige studie in het kader van het plan Kustwerk niet noodzakelijk zijn. Feitelijk is de ontwikkeling Lamzinspolder reeds eerder opgenomen in de studie Kustwerk Nieuwvliet en de daaruit voortvloeiende conclusies kunnen worden onderschreven. In zijn totaliteit zal bekeken moeten worden hoe qua beleving en inrichting nog nadere verbeteringen te bewerkstelligen zijn. Dit komt in Masterplan Nieuwvliet aan bod. Ten aanzien van de ontsluiting van Nieuwvliet-Bad kan hier in worden nagegaan op welke wijze verplaatsing van intensiteiten mogelijk is van de (relatief) druk bereden Sint Bavodijk naar de (nog) minder gebruikte Sint Jansdijk.

Water

Waterschap Scheldestromen hanteert een tabel voor de watertoets. Deze tabel is ingevuld en aan het waterschap voorgelegd.

Waterkwantiteit

In de huidige situatie is geen verharding aanwezig. Met de aanleg van de woningen en overige verhardingen zoals wegen en paden, zal de oppervlakte aan verharding toenemen. Op basis van het huidige inrichtingsplan is de toename aan verharding berekend. Het dakoppervlak van de recreatiewoningen bedraagt 9.538 m². Het dakoppervlak van de centrale voorzieningen zal 287 m² bedragen. Daarnaast is er sprake van 14.823 m² aan bodemverharding (terrassen en paden) en 3.918 m² aan doorlatende bodemverharding (opritten en toegangspaden vakantiewoningen). De totale verharding bedraagt daarmee 26.607 m² (doorlatende bodemverharding wordt voor 50% meegerekend). Uitgaande van een waterberging van 75 mm / m² is er een watercompensatie nodig van 1.849 m³ en een oppervlakte van 2.592 m². Er wordt een waterpartij aangelegd met een oppervlakte van circa 6.500 m² waardoor er voorzien wordt in ruim voldoende watercompensatie.

In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd naar de RWZI. Het hemelwater zal op het oppervlaktewater worden afgevoerd.

Waterkwaliteit

In het plangebied wordt geen grondwater onttrokken. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Door de ontwikkeling zal de grondwaterkwaliteit niet verminderen. Door het toepassen van een gescheiden rioolstelsel zal alleen het relatief schone regenwater in het oppervlaktewater terecht komen. De nieuw aan te leggen waterpartij in het gebied zal worden gedimensioneerd met flauwe taluds volgens de richtlijnen van het waterschap (minimaal 1:2). Het grondwaterpeil wordt niet aangepast als gevolg of ten behoeve van het plan. In het plangebied zijn geen natuurgebieden aanwezig. De nieuw aan te leggen waterpartij zal zodanig worden ingericht dat ontwikkeling van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur mogelijk is. De waterpartij zal in eigen beheer onderhouden worden.

Belangen waterbeheerder

In het plangebied zijn geen objecten aanwezig die in eigendom zijn van het waterschap. De wegen rondom het plangebied zijn in het beheer van het waterschap. Het plan heeft geen directe gevolgen voor de bereikbaarheid en het in stand houden van de wegen. Wel zal de hoofdontsluiting op deze wegen aantakken. Indirect zal het plan voor een grotere verkeersintensiteit op de wegen zorgen. Hierover vindt overleg plaats met het waterschap. Ook wordt er op hoger niveau een masterplan ontwikkeld waarvan de verkeersstructuur een onderdeel is.

4.2 Cumulatie van effecten

Indien een ontwikkeling meerdere verschillende activiteiten omvat, kan er sprake zijn van cumulatie van effecten van de verschillende activiteiten. Het plan Lampzinspolder betreft de realisatie van een vakantiepark bestaande uit maximaal 124 vakantiewoningen en centrale voorzieningen. In paragraaf 4.1 zijn de effecten van deze activiteiten beschreven. Hieruit blijkt dat er geen significante nadelige milieugevolgen te verwachten zijn. Er is geen sprake van cumulatieve effecten.

4.3 Maatregelen

Landschap en natuur

De huidige windsingel in het zuidelijk deel van het plangebied is betrokken bij de landschappelijke inpassing van het vakantiepark. De windsingel blijft grotendeels behouden. Dit komt de landschappelijke inpassing en bestaande natuurwaarde van de windsingel ten goede. Om dit behoud van de windsingel te waarborgen is in het bestemmingsplan ter plaatse van de te behouden windsingel een groenbestemming opgenomen met de aanduiding 'landschapswaarde'. De aanduiding geeft aan dat de gronden tevens bestemd zijn voor het behoud en/of herstel van de aanwezige windsingel. Daarnaast wordt een waterpartij aangelegd die verwijst naar de huidige krekensstructuur in het gebied.

Bedrijven en milieuzonering

Ten opzichte van de woningen Baanstpolderdijk 2 en 2a kan niet voldaan worden aan de richtlijnen van de VNG-brochure. Hiervan mag gemotiveerd worden afgeweken. De aspecten die van belang zijn is de hinder van de centrale voorzieningen en het wegverkeer. In dat kader worden de volgende maatregelen getroffen: de centrale voorzieningen worden op een minimale afstand van 50 meter van de woningen gerealiseerd. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een aanduidingsvlak opgenomen waarbinnen de centrale voorzieningen gerealiseerd mogen worden. Daarbuiten zijn geen centrale voorzieningen toegestaan. Er zal geen buitenzwembad worden aangelegd. In de bestemmingsplan-regeling wordt uitsluitend een binnenzwembad mogelijk gemaakt. De entree voor het autoverkeer was eerst voorzien op de kruising Lampsinsdijk en Nooddijk. Hier zal de entree voor voetgangers en fietsers blijven bestaan, maar voor autoverkeer is de ontsluiting verschoven ter hoogte van de Adornisdijk. Daarmee zal het effect van het wegverkeer als gevolg van de Lampzinspolder op de woningen Baanstpolderdijk 2 en 2a aanzienlijk minder zijn.

Geluid

Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van wegverkeerslawaaï, is onderzocht welke maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidsbelasting op de vakantiewoningen te verminderen. Hierbij is onderzoek gedaan naar bronmaatregelen, maatregelen in overdrachtssfeer en maatregelen bij de ontvanger. Het is gebleken dat bronmaatregelen niet doelmatig zijn. Overigens wordt wel in kader van het Masterplan onderzoek verricht naar een wijziging van de ontsluiting van het gehele recreatiegebied Nieuwvliet-Bad. De Lampsinsdijk zal daarbij de functie van hoofdontsluitingsroute behouden. Mochten er wijzigingen in de wegen plaatsvinden, bijvoorbeeld verlegging van de hoofdrijbaan of nieuw asfalt, zal de hoge geluidsbelasting in ogenschouw worden genomen. In het kader van maatregelen in overdrachtssfeer is er voor gekozen om het bouwvlak in het noordelijk deel van het plangebied 5 meter naar het oosten te verschuiven om te kunnen voldoen aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Ten slotte zullen er maatregelen aan de gevel die naar de weg gekeerd zijn, getroffen worden om aan de wettelijke binnenwaarde volgens het Bouwbesluit te voldoen. Aan de zuidkant van het plangebied is een brede beplantingsstrook (20 meter) aanwezig. Hiermee is vanuit de vakantiewoningen geen zicht op de weg waardoor de hinderbeleving minder zal zijn.

Natuur

In het kader van de Wet natuurbescherming worden de volgende maatregelen getroffen: De werkzaamheden worden buiten het broedseizoen (half maart t/m half juli) uitgevoerd. Wanneer dit niet mogelijk is wordt voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten het broedseizoen de bomen, struiken en andere beplanting gerooid, of voorafgaand aan het werk een broedvogelcontrole uitgevoerd.

Broedgevallen worden tijdens deze controle gemarkeerd en tijdens de werkzaamheden ontzien. Kwaliteit en kwantiteit van (eventueel aanwezige) verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen wordt behouden.

In het kader van de zorgplicht zal bij de uitvoering van het project de volgende werkwijze gehanteerd worden: Bij het bouwrijp maken van het plangebied dient er één richting op (en/ of gefaseerd) te worden gewerkt, zodat grondgebonden zoogdieren de mogelijkheid krijgen om te ontsnappen. Bij de vorming van zanddepots dienen steile taluds (meer dan 45 graden) voorkomen te worden en/ of te worden afgevlakt om te voorkomen dat hier oeverwaluwen in gaan broeden. Steile taluds kunnen ook worden afgedekt met bijvoorbeeld skinetten. Wanneer tijdens de werkzaamheden onverhoopt beschermende soorten worden aangetroffen, wordt contact opgenomen met de ecooloog om te bespreken hoe gehandeld kan worden met de minste schade voor de aangetroffen soort(en).

05 | Conclusie

Gelet op het inzicht in de potentiële effecten (op basis van de beschikbare gegevens) en de mate en omvang waarin deze zich voordoen, blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling van de Lampzinspolder tot een hoogwaardig vakantiepark met maximaal 124 luxe vakantiewoningen niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er is geen sprake van significant negatieve effecten. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) is daardoor niet noodzakelijk.

De belangrijkste overwegingen hierbij zijn:

- De ontwikkeling heeft, mede door het opnemen van de dubbelbestemming in het bestemmingsplan, geen significante negatieve effecten op archeologische waarden.
- De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging. Er is geen sprake van significant negatieve effecten.
- De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de habitattypen, habitatsoorten en broedvogels en niet-broedvogels in het Natura2000-gebied. Er is geen sprake van afname van de oppervlakte van de aangewezen habitattypen. De stikstofemissie is lager dan 0,05 mol/ha/j en heeft geen significant negatieve effecten op beschermde natuurwaarden. Effecten op het NatuurNetwerkNederland zijn op voorhand uit te sluiten.
- Ten aanzien van beschermde soorten zijn categorie 5-broedvogels, algemene broedvogels en vleermuizen van belang. De werkzaamheden leiden mogelijk tot verstoring van broedvogels en/of verstoring of aantasting van leefgebied van vleermuizen. Hiertoe zullen maatregelen getroffen worden, waardoor er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn.
- De ontwikkeling van het vakantiepark leidt niet tot significant negatieve effecten op de waterhuishouding, -kwantiteit, of -kwaliteit.
- Het project leidt niet of nauwelijks tot hinder voor de omgeving (verkeer, geluid, lucht, externe veiligheid, milieuhinder).
- Er is veel zorg voor een goede landschappelijke inpassing. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De huidige windsingel in het zuidelijk deel van het plangebied wordt zoveel mogelijk behouden. Er wordt een waterpartij aangelegd die verwijst naar de krekensstructuur in het gebied.



Goessestraatweg 19, 4421 AD, Kapelle
+31 (0) 85-9020222 • info@juustdaarom.nl

juustdaarom.nl