

Bestemmingsplan

Lampsinsdijk 2 Nieuwvliet



Toelichting

Lampsinsdijk 2 Nieuwvliet

Opdrachtgever

De 5Weeghen
Lampsinsdijk 2
4504 RA Nieuwvliet

Opsteller

Contactgegevens:
A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis
T: 0117-760160
E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 18 februari 2021
IMRO-codering: NL.IMRO.1714.bplampsinsdijk2-ON01
Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader.....	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid.....	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
3.	Ruimtelijke aspecten.....	13
3.1	Natuur	13
3.2	Cultuurhistorie	14
3.3	Archeologie.....	15
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	16
3.5	Technische infrastructuur.....	16
3.6	Bodem	17
3.7	Geluid	17
3.8	Luchtkwaliteit.....	17
3.9	Externe veiligheid	18
3.10	Omliggende functies	18
4.	Waterparagraaf.....	20
4.1	Watertabel.....	20
5.	Afwegingen	23
6.	Juridisch	23
6.1	Algemeen	23
6.2	Verbeelding.....	23
6.3	Regels.....	23
7.	Economische uitvoerbaarheid	24
7.1	Maatschappelijke haalbaarheid	24
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	24
8.1	Procedure	24
8.2	Conclusie.....	24

Bijlage 1. Quickscan Natuurwetgeving

Bijlage 2. Aanvullend Vleermuizenonderzoek

Bijlage 3. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 4. Bodemonderzoek

Bijlage 5. Inpassingsplan

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Lampsinsdijk 2 is restaurant de 5Weeghen (hierna: de initiatiefnemer) gevestigd. De bedrijfsactiviteiten van dit horecabedrijf omvat een restaurant met ruime speeltuin, een mini-camping en twee recreatiewoningen.

De bestaande recreatiewoningen zijn verouderd en zijn toe aan een kwaliteitsslag. Daarnaast sluit de mini-camping niet goed aan op de bestaande activiteiten binnen het bedrijf en de algemene ontwikkeling binnen de recreatiesector waar mensen minder kamperen en meer de luxe willen ervaren van een woning. Initiatiefnemer is voornemens om de mini-camping en de twee verouderde recreatiewoningen te saneren en het gebied van circa 3.000 m² van een kwaliteitsimpuls te voorzien. Ter compensatie worden op het perceel vier vakantiewoningen gerealiseerd waarbij de bouw, aankleding en inrichting aansluit op de grootschalige ontwikkeling ten noorden van het plangebied.

Om de mini-camping te saneren en twee woningen toe te voegen is niet direct toepasbaar binnen de huidige regels conform de 2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied. De huidige strijdigheid met het bestemmingsplan kan opgeheven worden door middel van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. In dit plan wordt onder andere aandacht besteed aan de voorwaarden die opgenomen zijn in provinciaal en gemeentelijk beleid.

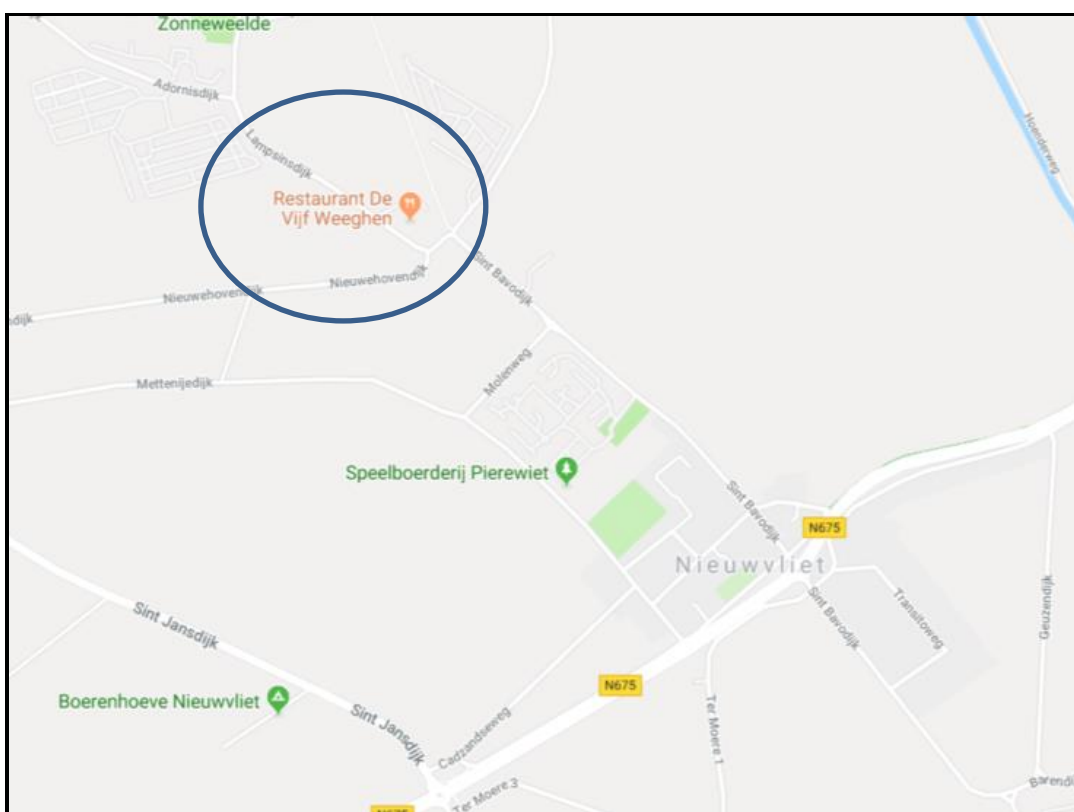
In onderhavig plan wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit deze toelichting zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan de realisatie van vier nieuwe recreatiewoningen op bovengenoemd perceel.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Lampsinsdijk 2 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie V, nummer 952. De locatie is gelegen op een afstand van circa 625 meter van de bebouwde kom van Nieuwvliet. In de omgeving zijn verschillende burgerwoningen gelegen. De meest nabijgelegen woning (Lampsinsdijk 1) ligt op een afstand van circa 15 meter van het bouwvlak voor horecadoeleinden. De nieuwe recreatiewoningen worden op de achterzijde van het perceel gerealiseerd en zijn daarmee minimaal op een afstand van 90 meter van deze woning gelegen. Deze woning is eveneens het meest nabijgelegen gevoelige object.



Figuur 1: Kadastrale gegevens plangebied nummer 826 en 952 (kadastralekaart.com)



Figuur 2: Locatie plangebied (Google Maps 2017)

1.3 Het plan

Initiatiefnemer is voornemens om de mini-camping en de twee verouderde recreatiewoningen te saneren en het gebied van circa 3.000 m² van een kwaliteitsimpuls te voorzien. De locatie is aangeduid met de blauwe vierhoek in figuur 5. Ter compensatie worden op het perceel vier vakantiewoningen gerealiseerd waarbij de bouw en aankleding en inrichting aansluit op de grootschalige ontwikkeling ten noorden van het plangebied Lampzinspolder Nieuwvliet-Bad. De doelgroep waar initiatiefnemer zich op richt zijn gezinnen met kinderen. Een kindvriendelijke omgeving gecombineerd met de huidige bedrijfsactiviteiten past binnen dit concept.



Figuur 3: Foto bestaande recreatiewoningen



Figuur 4: Foto bestaande mini-camping



Figuur 5: Locatie nieuwe recreatiewoningen

1.4. 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 en luchtkwaliteit toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 geeft een samenvatting van de voorafgaande hoofdstukken en hoofdstuk 6 geeft de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 de procedure nader weergegeven.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. De ontwikkeling is gericht op de versterking van het platteland en toeristisch gebied en het concurrerend blijven binnen de sector.

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. Het plangebied is niet gelegen in of in de nabije omgeving van de aangeduide locaties benoemd in deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling is niet in strijd met regelgeving opgenomen in het Barro.

Laddertoets

Het plan omvat de sloop van twee recreatiewoningen, sanering minicamping en de realisatie van vier nieuwe recreatiewoningen met bijbehorende bestemmingswijziging. Dientengevolge is een laddertoets noodzakelijk.

Ten noorden van het plangebied heeft het bestemmingsplan Lampzinspolder Nieuwvliet-Bad ter inzage gelegen. Deze ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van 124 recreatiewoningen. Voor deze stedelijke ontwikkeling is nader onderzoek verricht. De volgende conclusies zijn hierbij nader omschreven.

Uit globale ramingen voor de gemeente Sluis blijkt dat er momenteel kwantitatief weliswaar nog een fikse uitbreidingsvraag naar nieuwe verblijfsrecreatie bestaat, maar dat er tegelijkertijd ook harde plannen zijn voor nieuwe verblijfsaccommodaties. Tot een periode tot en met 2018 wordt nog een behoefte van circa 135 recreatiewoningen extra binnen de gemeente Sluis verwacht. Dit wordt gebaseerd op het volgende:

- A. de uitbreidingsvraag naar recreatiewoningen is circa 280 tot 435 kamers;*
- B. de vraag vanuit vervanging van de huidige voorraad wordt op circa 95 recreatiewoningen geraamd;*
- C. de huidige harde plancapaciteit bedraagt 396 recreatiewoningen.*

Ten noorden van het plangebied heeft het bestemmingsplan Lampzinspolder Nieuwvliet-Bad ter inzage gelegen. Deze ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van 124 recreatiewoningen. Op basis van de laddertoets voor dit plangebied is nader onderzoek verricht. Men voorziet naar verwachting voor de periode 2018 – 2027 in een kwantitatieve behoefte van 135 recreatiewoningen. Naast een

kwantitatieve behoefte voorziet het vakantiepark naar verwachting ook in een kwalitatieve behoefte, zo blijkt uit analyses van ZKA (2018).

- 1. ZKA (2018) neemt op basis van haar jarenlange expertise in de leisure- en (verblijfs)recreatiemarkt de volgende trends waar (bron: Notitie vakantiepark Lampzinspolder Nieuwvliet, 2018): Consument zoekt steeds meer luxe en verblijft in grotere woningen: Een aantal factoren leidt ertoe dat de consument steeds meer luxe wenst in de vakantiewoning. Eén factor is het economisch herstel van de afgelopen jaren. De consument durft weer geld uit te geven en is geïnteresseerd in woningen met bijvoorbeeld luxe voorzieningen als een sauna. Een andere factor is vergrijzing. Omdat gebrek aan mobiliteit bij een hogere leeftijd toeneemt dienen recreatiewoningen van alle gemakken te zijn voorzien. Bovendien gaan consumenten steeds vaker in groepsverband op reis. Daarom worden steeds meer recreatiewoningen gebouwd die ook geschikt zijn voor vakanties met grotere groepen, bijvoorbeeld de (groot)ouders met (klein)kinderen;*
- 2. Ontwikkelingen vooral op A-locaties: Nieuwe vakantieparken worden vooral ontwikkeld op toeristisch aantrekkelijke locaties. De aantrekkelijkheid van de kust als toeristische bestemming - ook voor de buitenlandse toerist - zorgt er daarmee voor dat met name in kustregio's veel (grootschalige) ontwikkelingen zijn geweest;*
- 3. Combinatie dag- en verblijfsrecreatie: Steeds vaker kiezen dagrecreatieve aanbieders voor de ontwikkeling van verblijfsaanbod. Op die manier creëert de dagrecreatieve aanbieder de mogelijkheid het verblijf van de toerist te verlengen. Ook verblijfstoeristische bedrijven zien het belang van een aantrekkelijk dagrecreatief aanbod als middel om de toerist tot een bezoek te verleiden. De gezinsmarkt blijft hierbij een belangrijke rol spelen. Het type dagrecreatief aanbod dient afgestemd te worden op de doelgroep.*
- 4. Vakantiepark Lampzinspolder speelt in op de 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 locatie in de Lampzinspolder heeft een relatief lage dichtheid: in totaal zijn er circa 12 eenheden per hectare gevestigd. De dichtheid komt vrijwel overeen met het naastgelegen Landal Nieuwvliet-Bad, dat een dichtheid kent van 11 vakantiewoningen per hectare. Dat wil zeggen dat Lampzinspolder een ruime opzet van het park kent en er voldoende ruimte is voor privacy, rust en ruimte (bron: ZKA 2018). ZKA concludeert op basis van een benchmark met andere hoogwaardige en luxe vakantieparken dat Lampzinspolder voorziet in een actuele vraag naar luxe parken. Zo is naast de ruime kavelindeling ook de omvang van het vloeroppervlak van de beoogde vakantiewoningen in de Lampzinspolder groot. Dit geldt zowel bij de 4- als 6- persoons vakantiewoningen. Bovendien beschikt een behoorlijk deel van de vakantiewoningen over een eigen, inpandig zwembad. Kijkend naar het totaalplaatje valt op dat Lampzinspolder in een zeer exclusief segment zit.*

Conclusie van de laddertoets is dat de ontwikkeling Lampzinspolder voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. De ontwikkeling zal naar verwachting niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten binnen de regio; naar verwachting wordt de recreatiemarkt van de regio juist versterkt.

De gewenste ontwikkeling betreft een kwaliteitsslag waarbij de minicamping en de bestaande recreatiewoningen worden gesaneerd worden en ter compensatie vier recreatiewoningen worden gerealiseerd. De vier recreatiewoningen worden gerealiseerd op circa 3.000 m² waardoor eveneens sprake is van een ruime kwalitatief hoogwaardige kavelindeling. Bovendien vallen de twee extra recreatiewoningen binnen de kwantitatieve behoefte van 135 recreatiewoningen in de Lampzinspolder.

2.2 Provinciaal beleid

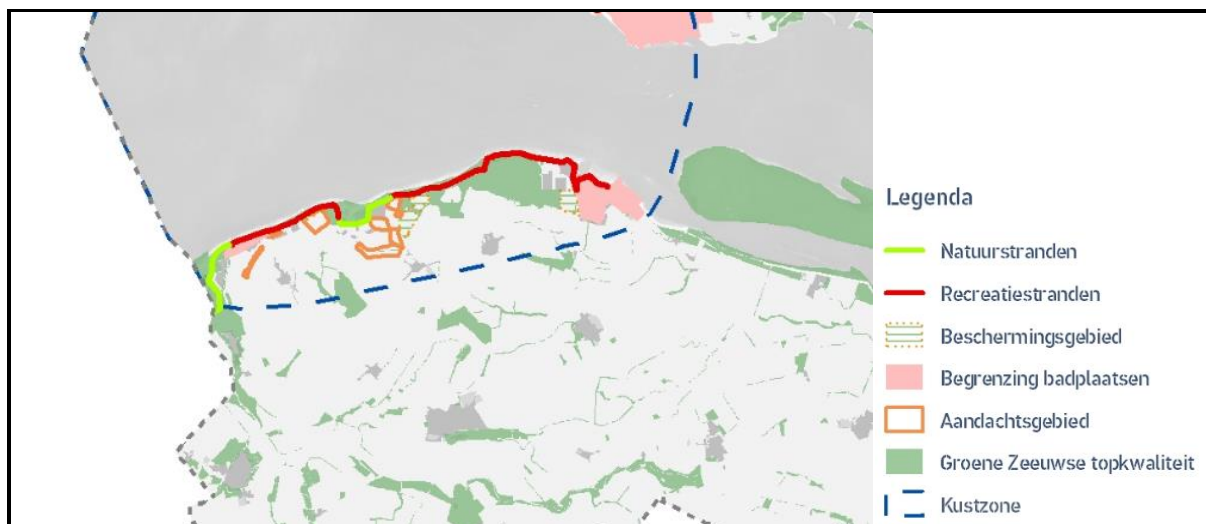
Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

Recreatie

Zeeland biedt een hoogwaardig recreatieproduct dat aansluit op de huidige en toekomstige marktontwikkelingen. De Provincie maakt toekomstgerichte verblijfsrecreatieve ontwikkelingen mogelijk op locaties die economisch en landschappelijk wenselijk en goed bereikbaar zijn. Ook streeft de Provincie naar kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve product.

De Provincie wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten. Daarom is gekeken naar het marktperspectief voor de meest ruimtevragende verblijfsrecreatieve sectoren (kamperen, recreatiewoningen, hotellerie en watersport). Dit onderzoek heeft geleid tot een recreatiekansenkaart, die de onderlegger vormde voor het recreatiegebied. Inmiddels is de recreatiekansenkaart verwerkt in bijlage 5 van de Omgevingsverordening. De badplaatsen zijn daarin begrensd, er zijn beschermingsgebieden en aandachtsgebieden aangeduid.



Figuur 6: uitsnede Omgevingsverordening Bijlage 5 (Bron: Omgevingsverordening Zeeland 2018)

Het plangebied is gelegen in het gebied 'kustzone'. Revitalisering vormt de belangrijkste opgave voor het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de kustzone. Om dit te kunnen realiseren wordt bestaande bedrijven de mogelijkheid geboden tot kwaliteitsverbetering en productinnovatie (of transformatie) al dan niet in combinatie met een (beperkte) uitbreiding.

De gewenste kwaliteitsimpuls om de twee bestaande woningen te slopen en de mini-camping te saneren past in de visie van kwaliteitsverbetering en productinnovatie en sluit aan op de ontwikkeling Lampzinspolder Nieuwvliet-Bad.

In het Omgevingsplan wordt aangegeven dat er de afgelopen jaren veel is geïnvesteerd: van natuurgebieden tot routestructuren en kustversterking. Hiermee zijn de randvoorwaarden gecreëerd om tot een verdere (kwaliteits)verbetering te komen. Kwaliteit en vitaliteit vragen echter niet alleen continue aandacht van de overheid, maar van alle partijen in de sector.

Met de uitgangspunten van de Zeeuwse Kustvisie wordt de Zeeuwse Kwaliteitskust beschermd, versterkt en waar nodig hersteld. Er wordt ingezet op kwaliteit en niet op kwantiteit. Hierbij horen de volgende samenhangende uitgangspunten die ook gelden voor overig Zeeland.

- symbiose: met de omgeving, de accommodaties en de onderliggende organisatie
- Zeeuwse identiteit: Ontwikkel en versterk het regionale DNA en het overkoepelende Land in Zee
- herstel van kwaliteit: verblijfsrecreatieve ontwikkelingen combineren met nieuwe landschappelijke kwaliteiten; verbinding met de samenleving en andere sectoren
- differentiatie en toekomstwaarde: benutten van de bestaande kwaliteiten; inzetten op unieke productontwikkeling Om de beoogde Zeeuwse Kwaliteitskust dichterbij te brengen wordt ingezet op een tweezijdige ontwikkelingsstrategie:
- beschermen, versterken en beleven van bestaande kwaliteiten (natuur en landschap, (verblijfs)recreatie, water/strand en infrastructuur)
- gebiedsgericht ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten.

In de Omgevingsverordening is het plangebied aangewezen als 'aandachtsgebied' (oranje omkaderde gebieden). Aandachtsgebieden zijn gebieden waar de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteiten onder druk staan of al (deels) verdwenen zijn. Juist in deze gebieden liggen er kansen om integraal de kwaliteitskust opnieuw te ontwikkelen.

De recreatieve ontwikkelingsruimte in aandachtsgebieden is geen 'vrije' ontwikkelingsruimte. In alle gevallen moet de ontwikkeling in een aandachtsgebied bijdragen aan het oplossen van verblijfsrecreatieve knelpunten (herstructurering, verplaatsing, sanering) (elders) in de betreffende regio van de Zeeuwse kust. De uitwerking van dit uitgangspunt is een zaak van partijen gezamenlijk en dient per aandachtsgebied ingevuld te worden.

De gewenste ontwikkeling voorziet in de afronding van de kwaliteitsslag in de Lampzinspolder. De huidige recreatiewoningen en minicamping worden gesaneerd. Naast de kwaliteitsslag zal ook de ruimtelijke druk in de zomerperiode verminderen gezien de afname van het potentieel aantal bezoekers op de locatie. De ontwikkeling sluit verder aan op de ontwikkeling Lampzinspolder Nieuwvliet-Bad waardoor het gehele gebied uniform is ingericht. Tevens is er een inpassingsplan opgesteld waarbij de vier woningen op geschikte wijzes kunnen worden ingepast en daarmee de ruimtelijke kwaliteit mede wordt gewaarborgd.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

De ontwikkeling betreft een aandachtsgebied buiten badplaats, in combinatie met het 'saneren' van vijftien kampeerplaatsen en het plaatsen van twee extra recreatiewoningen en geen uitbreiding van de oppervlakte. Een dergelijke specifieke combinatie komt in de Provinciale Omgevingsverordening niet aan de orde. De sanering van de minicamping in combinatie met het inpassingsplan ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit ligt zeker in de lijn van het provinciale beleid en sluit daarbij aan op artikel 2.10 lid 2 van de Omgevingsverordening.

Naast regelgeving omtrent realisatie van verblijfsrecreatie duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig verbonden, Visiedocument 2016-2020

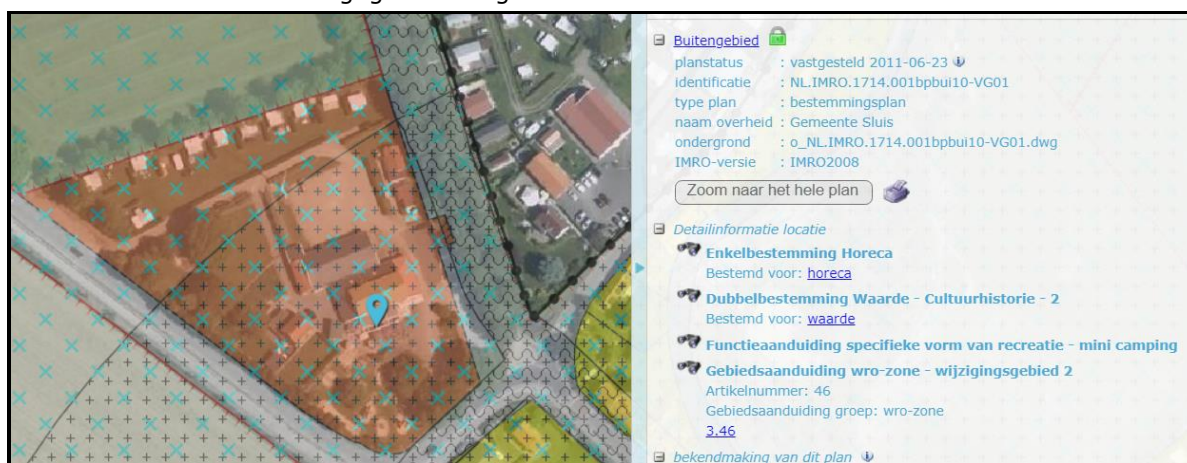
Het Visiedocument Krachtig Verbonden is een samensmelting van de gemeentelijke ruimtelijke structuurvisie en het beleidsplan op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). In het visiedocument worden randvoorwaarden vanuit het gemeentelijke beleid gegeven waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Voor wat betreft de ontwikkeling van de Lampzinspolder zijn de volgende onderwerpen uit het visiedocument van belang:

- Er is sprake van een overaanbod aan recreatiewoningen (kwantiteit), terwijl de kwaliteit van de woningen in veel gevallen te wensen over laat (recreatieparadox).
- Er is een toenemende vraag naar kwaliteit, luxe en gemak in een recreatief aantrekkelijk landschap.
- De gemeente wilt een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam verblijfsrecreatief product.
- Gestreefd wordt naar evenwicht tussen vraag en aanbod. Dit met name op het gebied van de kwaliteit en kwantiteit van de terreinen en de vraag van de gebruikers (kwalitatieve afstemming op de veranderende vraag).
- De gemeente staat een gevarieerd toeristisch-recreatief product voor waarbij gebruik gemaakt wordt van zowel de kustzone als achterland.

Bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 23-06-2011). Het bestaande bouwvlak is bestemd met de bestemming 'Horeca' en de dubbelbestemming Cultuurhistorie – 2. Tevens is de functieaanduiding specifieke vorm van recreatie – mini camping opgenomen. De gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 2 is tijdens de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied geschrapt en is niet meer van toepassing.

Horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca - activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. De specifieke vorm van recreatie staat een kampeerterrein voor ten hoogste 15 seizoensgebonden standplaatsen en 2 recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer waaronder detailhandel toe. Het huidige bouwvlak is hieronder weergegeven in figuur 4.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Om de vier recreatiewoningen te realiseren is het noodzakelijk om op basis van een herziening van het bestemmingsplan de functieaanduiding specifieke vorm van recreatie – mini camping te wijzigen naar specifieke vorm van recreatie: 4 recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer waaronder detailhandel.

Overige en genoemde aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken nader worden behandeld.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Westerschelde op een afstand van circa 1.350 meter.

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Naar aanleiding hiervan is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd, deze is bijgevoegd als bijlage 3. Uit de berekening blijkt dat er in dit geval geen toename is van stikstofdepositie.

Het plangebied is niet gelegen in de omgeving van gebieden die zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. De gewenste uitbreiding heeft geen nadelige gevolgen voor deze gebieden.

De soortenbescherming is per 1 januari 2017 in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. De Wnb heeft de bepalingen uit de Flora en Faunawet grotendeels overgenomen.

Voor de sloop van de aanwezige recreatiewoningen wordt door Adviesbureau Wieland een Quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. De nieuwe woningen worden op het terrein van de minicamping gerealiseerd. Dit is momenteel een grasveld wat wekelijks wordt gemaaid. Hier zijn geen waarden aanwezig. De resultaten van de Quickscan inclusief het aanvullende vleermuizenonderzoek zijn bijgevoegd als bijlagen 1 en 2. Tijdens het aanvullende vleermuizenonderzoek is vastgesteld dat er gewone dwergvleermuizen van de te slopen bebouwing gebruik maken. Tijdens alle bezoeken hadden vleermuizen een dagverblijf (zomerverblijf en paarverblijf) in de twee vakantiewoningen. In de bergschuur zijn geen vleermuizen aangetroffen. Voor de sloop van de twee vakantiewoningen dient ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming te worden aangevraagd.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wnb. 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.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (15 maart tot 15 juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte

van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode kan globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van 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 in het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving wordt gekenmerkt door het dorp Nieuwvliet en de omliggende recreatieterreinen. De gewenste ontwikkeling past binnen dit overwegende toeristische gebied waar recreatieterreinen duidelijk aanwezig zijn. Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. Tevens is de locatie niet aangeduid als object met cultuurhistorische waarden.

Het plangebied is wel gelegen binnen de molenbiotoop van de molen van Nieuwvliet. De functie van deze molen was het malen van koren, het type wordt aangeduid als grondzeiler en hij is gebouwd in 1850. De molen staat op een molenberg van ongeveer twee meter hoogte en is tot 1954 in gebruik geweest. Om de vrije windvang of het zicht op de molen niet te beperken is een molenbiotoop opgenomen. Het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening heeft echter al opgenomen dat voor de bestemming horeca de afwegingszone niet van toepassing is. Bovendien zijn de nieuw te realiseren vakantiewoningen gelegen buiten de molenbiotoop. De woningen dienen gerealiseerd te worden binnen het aangeduide bouwvlak. Realisatie van de vakantiewoningen heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor het gebruik of functioneren van de molen.

Door de juiste inrichting van het perceel en de daarbij reeds aanwezige landschappelijke inpassing vallen de vier woningen weg in het grotere geheel van vakantieparken in deze omgeving. De ontwikkeling draagt daarmee niet bij aan een verstoring van cultuurhistorische waarden in het plangebied of zijn omgeving.



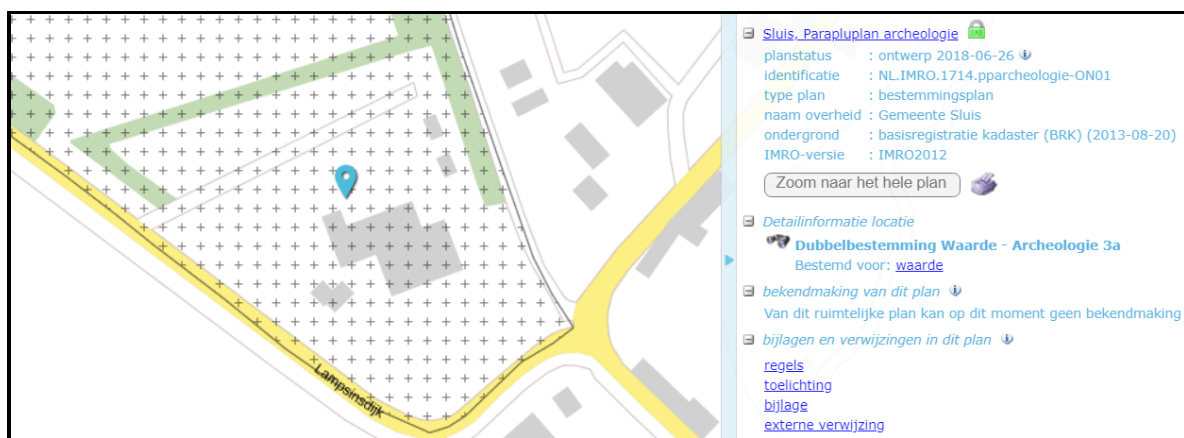
Figuur 8: Molen van Nieuwvliet (google maps 2019)

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 er naar 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. Het archeologiebeleid is vervolgens geïmplementeerd in het bestemmingsplan Sluis, Parapluplan archeologie. Voor het plangebied is een aanduiding Archeologie-3A opgenomen. Voor deze zone geldt een vrijstelling tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek tot 1.000 m².



Figuur 8: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Parapluplan Archeologie

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan betreft de bouw van vier recreatiewoningen. De bodemverstoring dieper dan 40 cm is echter bij de totale bouw kleiner dan 1.000 m², waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Ten tijde van de omgevingsvergunning bouwen zal nogmaals worden beoordeeld of de verstoring minder is dan de vrijstellingsgrond van 1.000 m².

Recent is ten noorden van het plangebied door Artefact! Advies en Onderzoek in Erfgoed archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Door middel van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel is het archeologisch potentieel van het plangebied uiteengezet. Hierbij werd als volgt geconcludeerd. 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 mijnenveld 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 beduid als verstoring 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 voorsnog 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.

In totaal zijn in de omgeving van het plangebied twee onderzoeken in Archis 3 opgenomen, zijnde 2026006100 en 2102692100 en twee archeologische vondstlocaties, zijnde 1086171 en 1092170. In het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAA) zijn geen andere gegevens aanwezig.

In geval van toevalsvondsten 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.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Lampsinsdijk en Sint Bavodijk in zuidelijke richting naar Nieuwvliet. In noordelijke richting leidt de Lampsinsdijk naar de kust en Nieuwvliet-Bad. De Lampsinsdijk betreft een 60 kilometerweg welke tijdens de zomerperiode druk wordt bezocht.

Het bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van 2 extra recreatiewoningen, maar tevens uit het wegbestemmen van de minicamping voor 15 eenheden. Het huidige bestemmingsplan voorziet in 2 recreatiewoningen en een minicamping. Conform CROW-richtlijnen is de verkeersgeneratie doorgerekend. 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 en voor kampeerterrein van 0,4 per plaats. Het huidige aantal verkeersbewegingen is daarmee $(2,7 \times 2 + 15 \times 0,4)$ 11,4 motorvoertuigen per etmaal. Na sanering van de mini-camping maar met toevoeging van de twee recreatiewoningen wordt het aantal motorvoertuigen per etmaal $(2,7 \times 4)$ 10,8. Het aantal verkeersbewegingen zal op de locatie dan ook afnemen.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hierbij is rekening gehouden met twee parkeerplaatsen per vakantiewoning. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere nutsvoorzieningen (riool (huishoudelijk afvalwater), water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

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.

De locatie betreft een voormalig agrarisch perceel. Deze locatie is volgens de Nota bodembeheer van de gemeente Sluis verdacht op mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. In het kader van de bestemmingswijziging is een bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie waar de nieuwe vakantiewoningen gebouwd zullen worden. In de rapportage wordt geconcludeerd dat de ondergrond geschikt is om in gebruik te nemen als ondergrond voor de recreatiewoningen. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 4. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. Woningen
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal)
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden vier recreatiewoningen gebouwd. De recreatiewoningen worden op minstens 20 meter van de as van de weg (Lampsinsdijk) gerealiseerd. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 decibel (dB). De bedrijfswoning, Lampsinsdijk 4, behorend bij de inrichting en de woning aan Lampsinsdijk 1 staan op kortere afstand van de Lampsinsdijk. Gelet op de verkeersintensiteit, de maximale snelheid en met name de afstand van de woning tot deze weg kan worden aangenomen dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan kan worden. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

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 gebiedgerichte 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 betekende 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 fijn stof (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 betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (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 bouw van de vier recreatiewoningen betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie betreffende 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. Uitsluitend ter plaatse van het vakantiepark Zonneweelde en camping De Boshoeve zijn propaantanks aanwezig. Conform de risicokaart hebben de propaantanks een inhoud van 8 m³ en geldt er een risico-afstand van 10 meter en 15 meter. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

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

3.10 Omliggende functies

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en milieugevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende

afstanden. De vermelde afstanden zijn richtlijnen. Deze richtlijnen zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.

Door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Hierin zijn uitgebreide lijsten opgenomen met (bedrijfs)activiteiten en de bijbehorende richtafstanden ten aanzien van de aspecten geur, stof en geluid. Conform de brochure geldt voor recreatiewoningen een richtafstand van 50 meter tot een gevoelige functies (woningen) in een rustige woonwijk of een rustig buitengebied. Het gebied waarin het plangebied is gelegen, is gezien het aangrenzende vakantieparken niet te typeren als een rustig buitengebied, maar als een gemengd gebied. Hierdoor kan de richtafstand nog worden verkleind. In dit specifieke geval zijn er echter geen gevoelige functies binnen een afstand van 50 meter van de vakantiewoningen gelegen. Aan de richtafstanden wordt voldaan.

4. Waterparagraaf

4.1 Watertabel

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. Aangaande de aspecten omtrent water is een watertoets opgesteld welke is toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

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 maar wel met de secundaire waterkeringen.</i> <i>Het plangebied is gelegen in de gebiedsaanduiding vrijwaringszone dijk. De dijk betreft een regionale waterkering en is aangeduid als vrijwaringszone B. Naast de omgevingsvergunning bouwen zal ook een watervergunning bij het waterschap aangevraagd moeten worden.</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.	Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van: <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>230</td><td>520</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td></td><td></td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td></td><td></td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td></td><td></td><td>4</td></tr></table> <i>De bouw betreft de sloop van twee woningen en de bouw van vier woningen. De woningen worden maximaal 130 m². Verharding rondom de woning zal zo worden ingericht dat water kan infiltreren. De toename verhard oppervlak leidt tot 290x0,147=42,63 M³. Deze hoeveelheid zal op de locatie zelf worden opgevangen. De exacte uitwerking gaat in nauw overleg met het waterschap.</i>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	230	520	1	dichte bodemverharding			2	doorlatende bodemverharding			3	wateroppervlak			4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	230	520	1																		
dichte bodemverharding			2																		
doorlatende bodemverharding			3																		
wateroppervlak			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 recreatiewoningen wordt aangesloten op de riolering. Hemelwater op het hemelwaterafvoer.</i>																				

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken en er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door ruime infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</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 of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>N.v.t.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied.</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 onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft ongewijzigd.</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: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de recreatiewoningen zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Lampsinsdijk. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>Nee, het plan leidt niet tot structureel extra verkeer. Door wegbestemmen van de mini-camping neemt het aantal verkeersbewegingen af.</i> <i>De recreatiewoningen blijven bereikbaar door middel van de reeds aanwezige oprit</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De recreatiewoningen worden niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>
---	--

5. Afwegingen

Ten aanzien van de realisatie van vier recreatiewoningen en de sloop en sanering van twee recreatiewoningen en een mini-camping aan de Lampsinsdijk 2 te Nieuwvliet kan de volgende afweging gemaakt worden:

- de kwaliteitsslag past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsplan en Verordening Ruimte). Bijgedragen wordt aan de gewenste en noodzakelijke vernieuwing en verbreding van het landelijke gebied waarbij tevens de economische basis verbreed kan worden;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu;
- het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten;
- voor omliggende (agrarische) bedrijven en burgerwoningen vormt de ontwikkeling geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn afnemend en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

6. Juridisch

6.1 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 te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening en de bouwingsregels Lampzinspolder Nieuwvliet-Bad. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

6.2 Verbeelding

De bestemming Horeca blijft ongewijzigd, tevens blijven de dubbelbestemmingen zoals deze reeds aanwezig zijn gehandhaafd (Cultuurhistorie-2 en Waterstaat-Waterkering). Tevens wordt de dubbelbestemming Archeologie 3A opgenomen. De functieaanduiding mini-camping wordt verwijderd.

6.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor horeca opgenomen. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Tevens wordt in de regels opgenomen dat er vier recreatiewoningen gerealiseerd kunnen worden, inclusief maatvoeringen omtrent bouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening en Lampzinspolder Nieuwvliet-Bad van de gemeente Sluis.

7. 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 moet 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. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

7.1 Maatschappelijke haalbaarheid

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.

Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen;
- overleg met Waterschap Scheldestromen heeft naar aanleiding tot aanpassingen en een positief advies geleid.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Procedure

In het kader van het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het de provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen. De opmerkingen uit het vooroverleg zijn verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan Het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad van de gemeente Sluis. Vervolgens zal na het verwerken van de zienswijzen het ontwerpbestemmingsplan worden vastgesteld.

8.2 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.