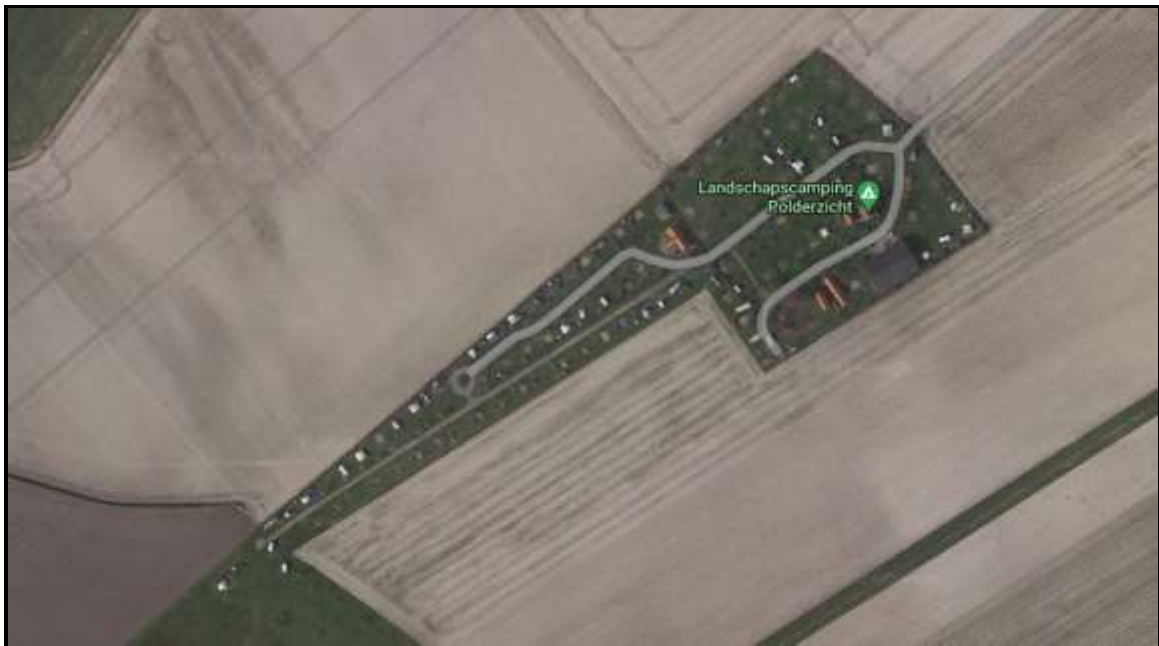


Bestemmingsplan

Camping 'Polderzicht'

Praatvlietweg 1 Sluis



Toelichting

Praatvlietweg 1 Sluis

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

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

Versie: 15 mei 2023

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1714.bppraatvlietweg1-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Het plan	5
1.3	Leeswijzer	8
2.	Planologisch beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	12
3.	Sectorale aspecten	15
3.1	Natuur	15
3.2	Cultuurhistorie	17
3.3	Archeologie	18
3.4	Mobiliteit en parkeren	19
3.5	Technische infrastructuur	20
3.6	Bodem	21
3.7	Geluid	21
3.8	Luchtkwaliteit	22
3.9	Externe veiligheid	22
3.10	Omliggende functies	23
3.11	Mer-beoordeling	23
3.12	Waterparagraaf	24
4.	Juridisch	26
4.1	Algemeen	26
4.2	Verbeelding	26
4.3	Regels	27
5.	Economische uitvoerbaarheid	27
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	28
6.1	Procedure	28
6.2	Conclusie	28

Bijlage 1. Ontwikkelingsplan en Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2. Advies Toetsingscommissie

Bijlage 3. Stikstofdepositie Aeries-berekening

Bijlage 4. Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 5. Overzicht bodemverstoring infra

1. Inleiding

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

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

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

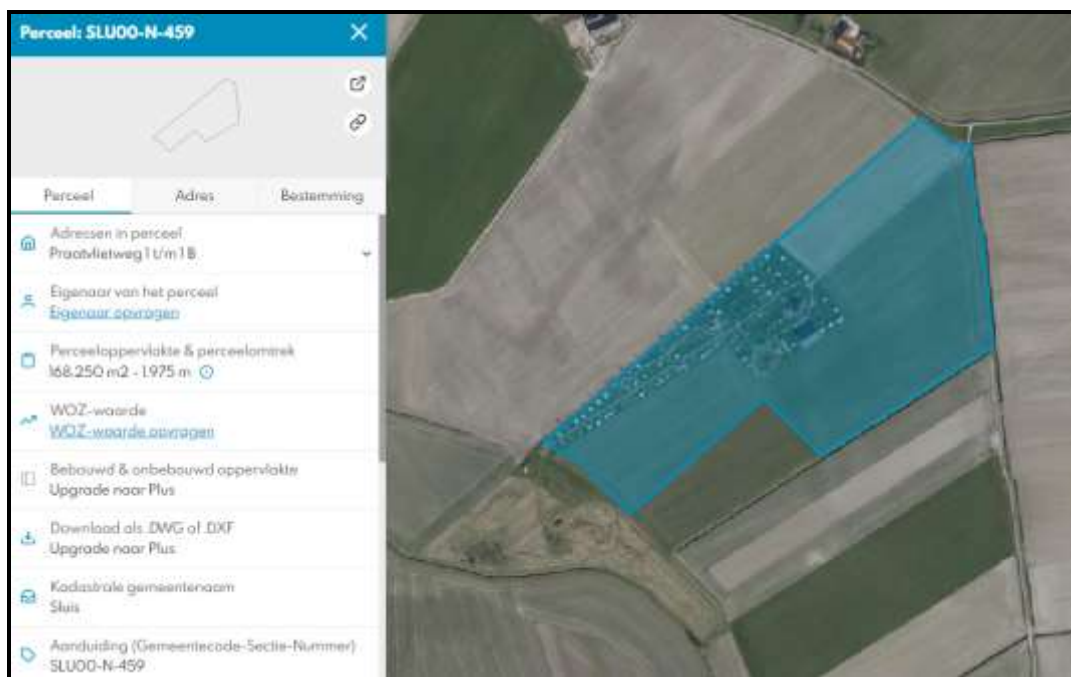
Om de reguliere camping te realiseren dient de bestemming te worden gewijzigd en het bestemmingsvlak te worden vergroot. Op het gedeelte van de uitbreiding worden 32 plaatsen (20 gebouwen en 12 standplaatsen) gerealiseerd. De andere 9 gebouwen worden geplaatst op het bestaande terrein. Initiatiefnemer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

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

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

1.1 Huidige situatie

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



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



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

1.2 Het plan

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Naar aanleiding van het advies heeft de gemeente Sluis verzocht het plan verder aan te vullen. De volgende zaken zijn conform het advies en het collegebesluit aangepast:

- * In het beeldkwaliteitsplan is meer aandacht voor groen toegevoegd dan de voorgestane haag.
- * Aan de zuidzijde van het perceel is een robuuste houtwal gerealiseerd.
- * Op het interne terrein is de groenaanplant verder uitgewerkt om zo het zicht op de chalets onderling weg te nemen.
- * De huidige verhuurstacaravan is duidelijk opgenomen als chalet, dit was per abuis niet gebeurd.
- * In de regels behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen dat de standplaatsen een minimale oppervlakte hebben van 150 m². Standplaatsen op het uitbreidingsterrein dienen minimaal 300 m² te zijn.

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



Figuur 4: Sfeerimpressie Praatvlietweg 1 Sluis (OMNA).

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

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

1.3 Leeswijzer

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

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

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

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

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

De provincie streeft in de Omgevingsvisie verschillende doelen na:

Subdoel 1: Een optimale beleving van Zeeland in alle seizoenen en alle regio's.

Subdoel 2: De vrijetijdssector is toekomstbestendig.

Subdoel 3: De sector levert een positieve bijdrage aan de omgeving en aan de samenleving.

Subdoel 4: De essentiële onderleggers voor de Bestemming Zeeland 2030 zijn aanwezig.

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

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

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

Omgevingsverordening Zeeland 2018

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

Artikel 2.11 Verblijfsrecreatie buiten de kustzone

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

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

Uitgangspunten bijlage D onder 3:

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

A. Ruimtelijke kwaliteit:

Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf;

Een beperkte uitbreiding van oppervlakte is mogelijk indien het nieuw uit te breiden terrein:

- integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap;
- en de dichtheid en omvang van de bebouwing passend is in het betreffende landschap;
- en het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is;

De uitbreiding van de locatie betreft 2 hectare. Op deze 2 hectare worden in totaal 32 plaatsen gerealiseerd. Hiervan worden 32 plaatsen met een minimale oppervlakte van 300 m² gerealiseerd. Het overige gedeelte wordt voorzien van wandelpad en groene elementen. Plaatsen binnen het bestaande terrein omvatten een oppervlakte van 150 m². Op deze wijze ontstaan zeer ruime plaatsen welke passend zijn binnen het bestaande concept en aanvullend aan het bestaande landschap.

Het omliggende landschap kan beschreven worden als een relatief grootschalig en open agrarisch gebied. In dit open landschap liggen diverse agrarische of voormalig agrarische erven omgeven door akkerbouwland. De bebouwingsclusters zijn vaak voorzien van een erfbeplanting waardoor deze

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

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

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

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

Een beperkte uitbreiding van eenheden is mogelijk indien:

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

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

B. Economische haalbaarheid:

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

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

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept:

Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.

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

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

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage:

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

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

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

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

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

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

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

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

Kadernota Recreatief Verblijf

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

· Klimaatadaptatie:

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

· Toegevoegde waarde voor de streek:

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

· Samenwerking:

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

· Haalbaarheid:

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

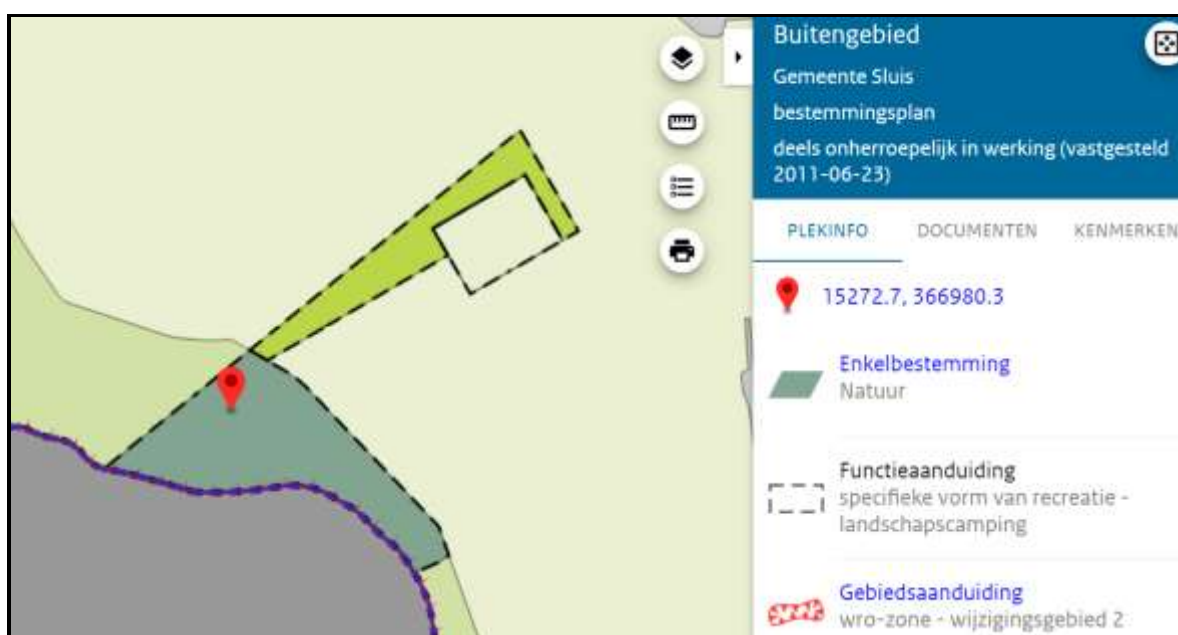
Aan de uitgangspunten van de Kadernota Recreatief Verblijf wordt voldaan.

Bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening

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



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

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



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan parapluplan Archeologie

Agrarische activiteiten

De huidige agrarische activiteiten zijn van oudsher aanwezig op het agrarische bouwvlak. Deze ondergeschikte activiteiten blijven ook aanwezig na omzetting van de agrarische bestemming naar recreatie en omvat op dit moment circa 600 m². Wel zijn deze activiteiten duidelijk ondergeschikt en beperkt in mogelijkheden. De activiteiten omvatten de opslag van werktuigen. Voor deze agrarische activiteit wordt de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen als maximaal opgenomen. De huidige akkerbouwactiviteiten met bijbehorende werktuigen en materialen hebben op dit moment voldoende capaciteit en een uitbreiding op dit terrein is gezien de wijziging van agrarisch naar recreatie ook niet voor de hand liggend. Door middel van het vastleggen van de 600 m² wordt de agrarische activiteit ruimtelijk beperkt en ondergeschikt gemaakt.

Recreatieappartement en twee trekkershutten

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

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

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

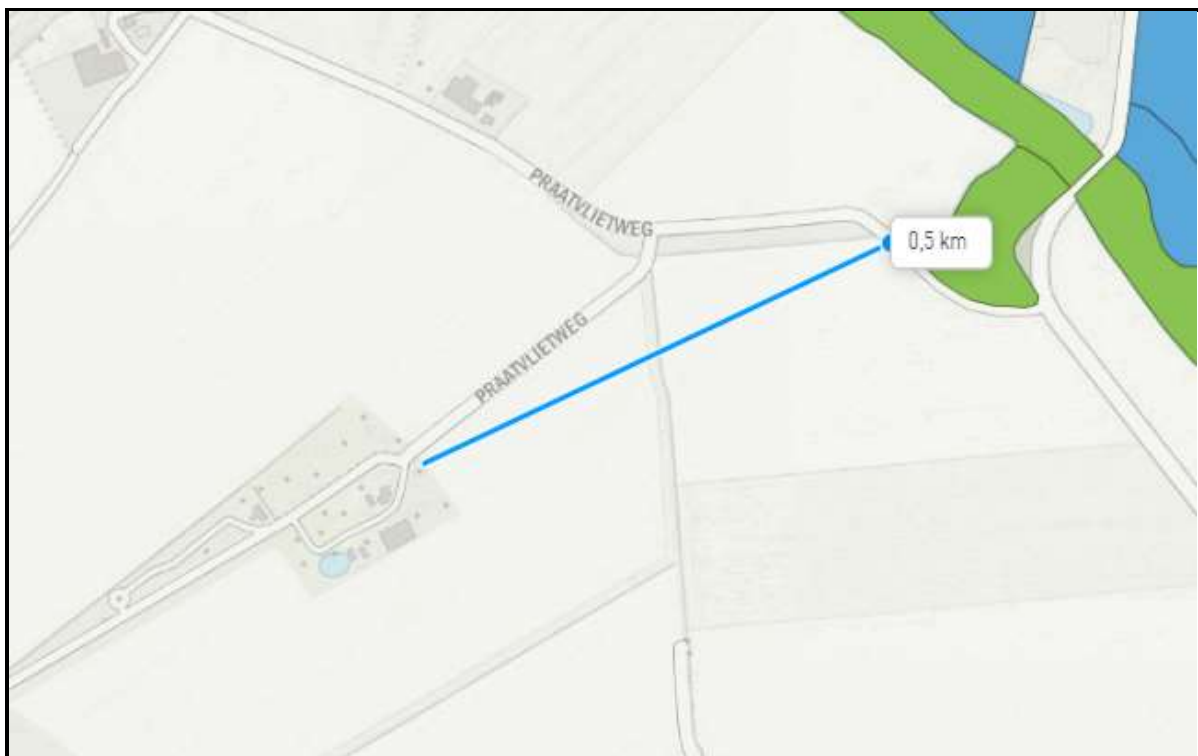
De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura-2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest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

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

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

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

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



Figuur 8: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland

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

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

3.2 Cultuurhistorie

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

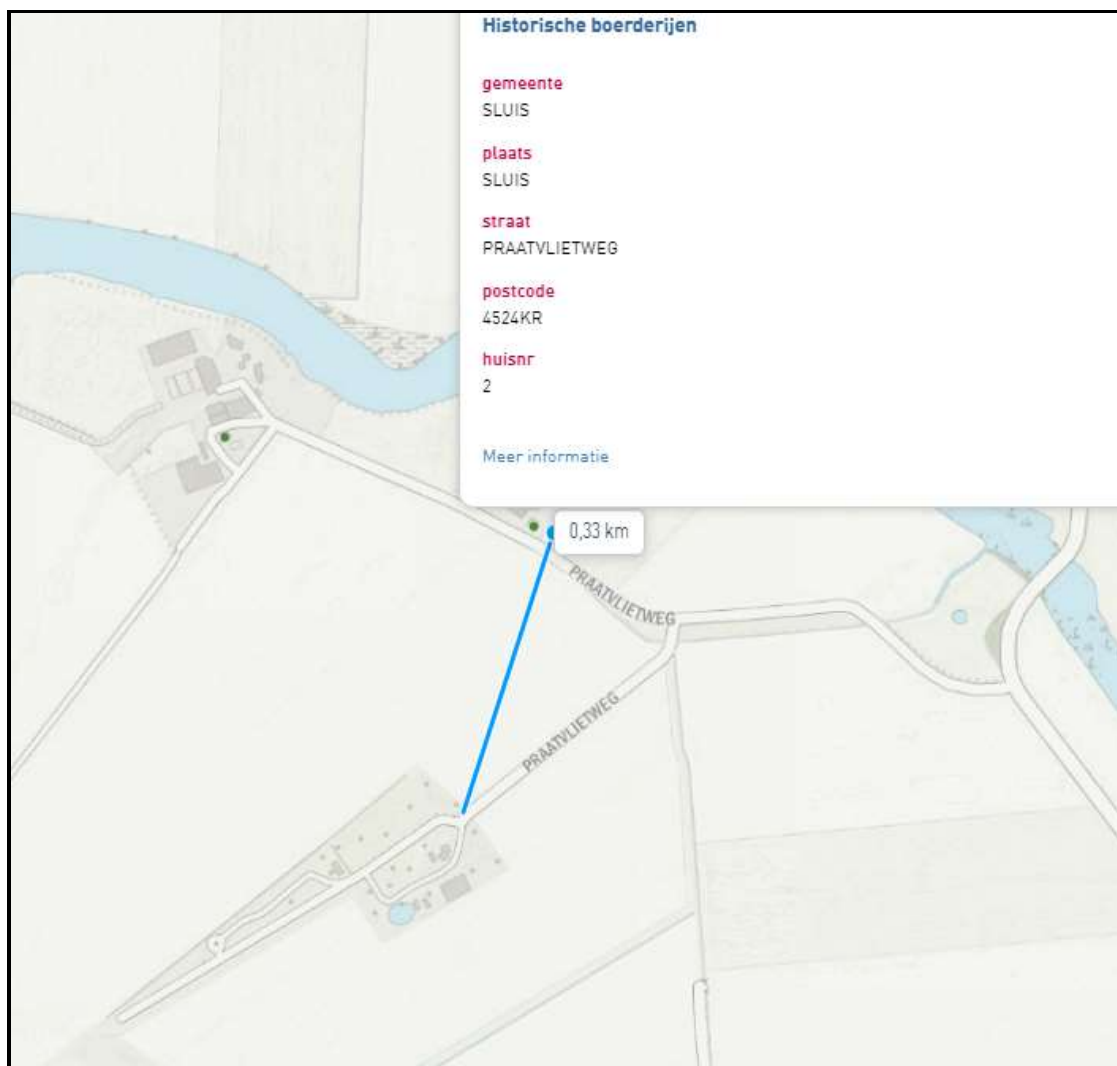
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving kan beschreven worden als een relatief grootschalig en open agrarisch gebied. In dit open landschap liggen diverse agrarische of voormalig agrarische erven omgeven door akkerbouwland. De bebouwingsclusters zijn vaak voorzien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

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

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

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

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



Figuur 9: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Zeeland

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard. Het verdrag van Valletta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied gedeeltelijk aangeduid met de

dubbelbestemming Archeologie-2, zie figuur 10. Grond- of graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter tot een oppervlakte van 500 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

De activiteit welke ten grondslag liggen aan deze bestemmingsplanprocedure betreft de realisatie van 32 eenheden op het zuidelijke terrein. De uitbreiding van de camping is gelegen op archeologisch waardevol gebied aangeduid met Archeologie – 2.

De bouwwerken worden op de grond geplaatst, hier zijn geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter voor noodzakelijk. De aanleg van waterleiding, afvalwater en elektra vindt plaats in twee te graven gleuven welke niet meer dan 336 m² aan bodemverstoring met zich mee brengt. In bijlage 5 is een overzicht van de infra bijgevoegd. Tevens worden in het plan 82 nieuwe bomen voorzien. Uitgaande van een aanplant maat 14-16 hoogstam is de gemiddelde doorsnede van de kluit 40 tot 50 cm. Het plantgat dient minimaal anderhalf keer zo breed te zijn als de kluit, dus in dit geval betekent dit dat een plantgat met een diameter van 80 cm voldoende moet zijn. Dit plantgat zal meer dan 40 cm diep zijn en heeft een oppervlakte van 0,5m². Voor de aanplant van de 82 bomen zal er dus naar schatting een oppervlakte van 41 m² uitgegraven worden om de bomen aan te planten. De totale verstoring komt hiermee op 377 m². De vrijstellingsgrond zal niet worden overschreden.

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



Figuur 10: Uitsnede CHS-kaart geoweb

3.4 Mobiliteit en parkeren

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

Verkeersgeneratie

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

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

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

Parkeren

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

In totaliteit zijn er na uitbreiding 102 plaatsen. Van deze plaatsen worden er 29 vaste plaatsen met bouwwerken voor recreatiefnachtverblijf voorzien. De overige 73 plaatsen zijn standplaatsen. De horecafunctie betreft maximaal 250 m² en er is een vakantieappartement aanwezig.

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

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

3.5 Technische infrastructuur

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

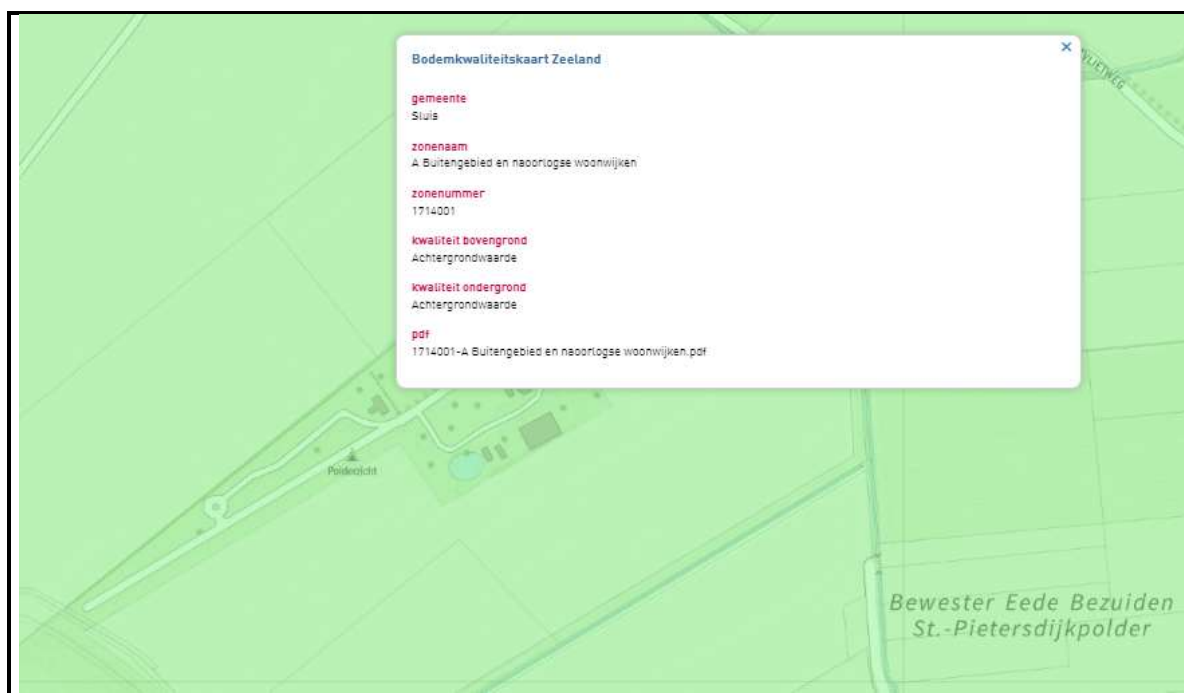
IBA-rietfilter

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

3.6 Bodem

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

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



Figuur 11: Uitsnede kaart Bodemkwaliteitskaart Zeeland (Geoweb 2022)

3.7 Geluid

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

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

3.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

3.9 Externe veiligheid

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

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

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

In de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen.

3.10 Omliggende functies

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

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

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

3.11 Mer-beoordeling

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

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

De aanmeldnotitie is opgesteld omdat het om de uitbreiding/wijziging gaat van een permanent kampeerterrein. Er dient getoetst te worden aan categorie 10 in de D-lijst. Beoordeeld moet in ieder geval worden of de activiteit betrekking heeft op:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 100 ligplaatsen of meer,
- een oppervlakte van 10 hectare of meer in gevoelig gebied.

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

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

De hoofdcriteria bestaan uit:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

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

3.12 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. De watertabel is toegezonden aan Waterschap Scheldestromen en zal deze beoordelen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>0</td><td>2.030</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>De uitbreiding van de camping betreft maximaal 29 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf met een omvang van maximaal 70 m². In totaliteit bedraagt dit een oppervlakte van 2.030 m². Hemelwater van de verblijfseenheden wordt geïnfiltreerd in de bodem door middel van natuurlijke afvloeiing. De parkeervoorzieningen en paden worden uitgevoerd als waterdoorlatend waardoor hemelwater kan infiltreren.</i>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	0	2.030	1	dichte bodemver harding	0	0	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	0	2.030	1																		
dichte bodemver harding	0	0	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken	<i>Vuilwater vanuit de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf wordt aangesloten op het rietfilter. Deze bestaande voorziening is door het Waterschap beoordeeld en voldoet ook bij het uitbreiden van het aantal eenheden. Er worden wel nieuwe sceptic</i>																				

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

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen? * na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer? * na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd? * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).	<i>Ja, ten tijde van de plaatsing van de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Praatvlietweg. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren.</i> <i>Ja, door het uitbreiden van het aantal plaatsen neemt het aantal verkeersbewegingen beperkt toe.</i> <i>Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>Er worden geen bouwwerken voor recreatief nachtverblijf binnen 20 meter van de weg gerealiseerd.</i>

4. Juridisch

4.1 Algemeen

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

4.2 Verbeelding

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

4.3 Regels

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

De betreffende bestemmingsregels voor het plangebied zijn:

Artikel 3. Natuur

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

Artikel 4. Recreatie – Verblijfsrecreatie - Praatvlietweg

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

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

Artikel 5. Waarde - Archeologie 2

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

5. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

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

In de privaatrechtelijke overeenkomst wordt tevens de vereveningsbijdrage opgenomen. Verevening is er bij de uitbreiding van plaatsen in het kader van rood-voor-groen en rood-voor-rood.

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

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

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

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

6.2 Conclusie

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