



Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Betteld Cadzand

Locatie: Gemeente Sluis

Datum: 6 augustus 2018

Status: Concept 1

Project: 2477

Opdrachtgever: Betteld Cadzand B.V.

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Toets aan het bestemmingsplan	1
1.3 Waarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling?	2
1.4 Doel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling	2
1.5 Criteria voor het toetsen van activiteiten in een vormvrije m.e.r.-beoordeling	2
1.6 Leeswijzer	3
2. Plaats van het plan	5
2.1 Ligging plangebied	5
2.2 Landschap	5
2.3 Gevoelige gebieden in en nabij het plangebied	6
2.4 Bijzondere waarden in het plangebied en omgeving	7
3. Kenmerken van het plan	10
3.1 Omvang van het project	10
3.2 Kenmerken van de ontwikkeling	10
3.3 Cumulatie met andere projecten	14
4. Kenmerken van het potentiële effect	16
4.1 Bodemkwaliteit	16
4.2 Externe veiligheid	16
4.3 Luchtkwaliteit	18
4.4 Geurhinder veehouderijen	19
4.5 Akoestiek	20
4.6 Ecologie	21
4.7 Kabels en leidingen	24
4.8 Verkeer en parkeren	24
4.9 Watertoets	25
4.10 Archeologie	30
4.11 Bedrijven en milieuzonering	34
4.12 Energie en duurzaamheid	36
5. Conclusie	37

FIGUREN

Figuur 1 Bestemmingsplan buitengebied gemeente Sluis	1
Figuur 2 Ligging plangebied	5
Figuur 3 Huidige structuur van het landschap	6
Figuur 4 Natura 2000 gebieden	7
Figuur 5 Kaart 1850	8
Figuur 6 Hoogteligging (AHN kaart Nederland)	9
Figuur 7 Toekomstige indeling plangebied	10
Figuur 8 Verkeersstructuur	12
Figuur 9 Inrichting groengebied	13
Figuur 10 Schetsplan	14
Figuur 11 Ligging plangebied Betteld Cadzand en ontwikkelingen in de omgeving	15
Figuur 12 Uitsnede risicokaart	17
Figuur 13 NIBM tool	19
Figuur 14 Natura 2000 gebieden	22
Figuur 15 Legger waterkeringen 2012	26
Figuur 16 Legger oppervlaktewaterlichamen	27
Figuur 17 Kwetsbare gebieden met bufferzones	30
Figuur 18 Archeologische advieskaart	33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Betteld is een christelijk recreatiebedrijf met vestigingen in Gelderland, Utrecht en Zeeland die voorziet in de behoefte aan een eigen christelijke identiteit (www.betteld.nl), maar waarbij ook niet christenen welkom zijn.

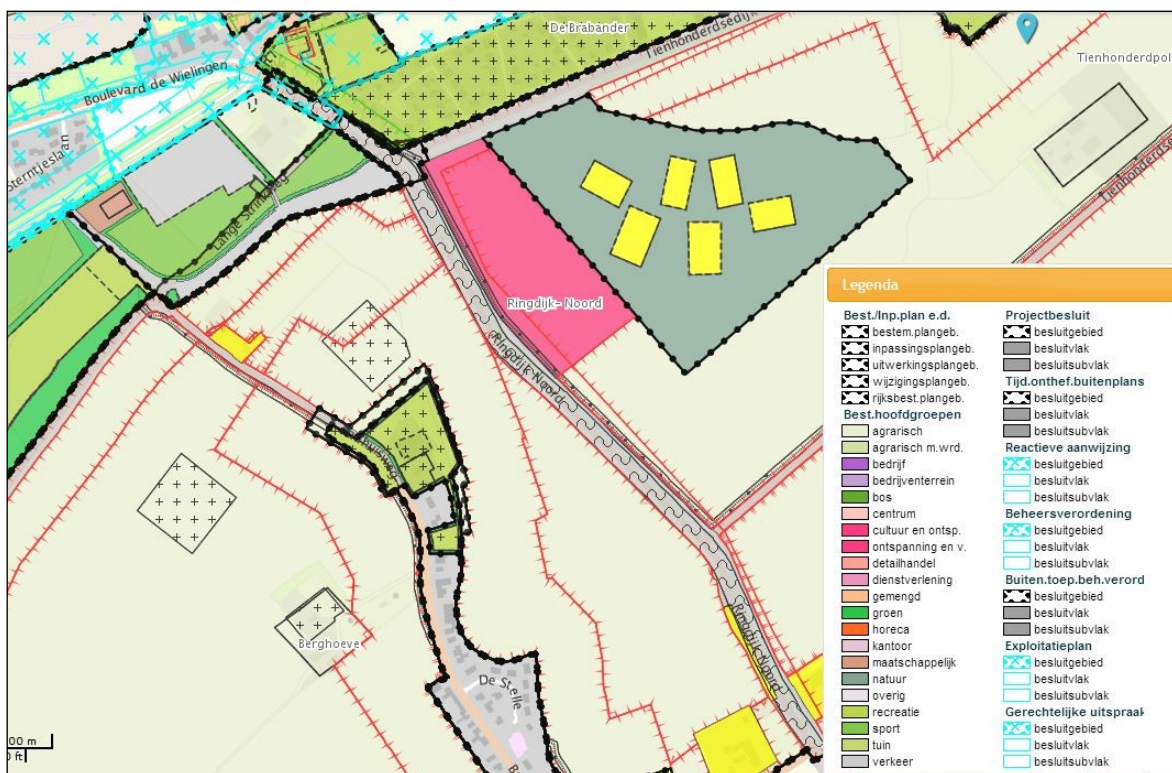
Camping de Elzenhof wordt sinds 2013 geëxploiteerd door Betteld Cadzand B.V. Op Camping de Elzenhof wordt een kwaliteitsslag voorgestaan, die mogelijk wordt gemaakt binnen de gemeentelijk Structuurvisie "Krachtig verbonden" en Kadernota recreatief verblijf en die past binnen het overige beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

De Betteld Cadzand B.V. is voornemens om op de huidige verouderde Camping De Elzenhof met 81 campingplaatsen een kwaliteitsslag te maken. Het huidige terrein van de Elzenhof zal worden uitgebreid met een naastgelegen terrein totaal groot circa 5 hectare en dat onder de huidige bestemming agrarisch-1 is. Dit terrein zal worden ingericht als vakantiepark met 20 recreatiewoningen, 40 chalets en 40 kampeerplaatsen. Daarnaast wordt aangrenzend een open landschap met recreatienatuur ontwikkeld met een oppervlakte van circa 4 hectare.

1.2 Toets aan het bestemmingsplan

In het vigerende Bestemmingsplan buitengebied (www.ruimtelijkeplannen.nl) zijn bestemmingen opgenomen voor het plangebied. De belangrijkste bestemmingen zijn:

- Agrarisch -1;
- Waarde – Archeologie;
- Recreatie - Verblijfsrecreatie De Elzenhof.



Figuur 1 Bestemmingsplan buitengebied gemeente Sluis

Artikel 4 Agrarisch -1

De voor Agrarisch - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. Agrarische randzone;

Artikel 33 Waarde - Archeologie

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologisch waardevolle terreinen. Grondbewerkingen dieper dan 40 cm zijn niet toegestaan zonder omgevingsvergunning (archeologisch onderzoek).

Artikel 8 Recreatie - Verblijfsrecreatie De Elzenhof

Camping de Elzenhof is gelegen aan de Badhuisweg in Cadzand. Aan de oostzijde van de weg is het recreatieterrein gelegen en aan de overzijde van de weg het bijbehorende parkeerterrein. Het terrein is ontstaan als kamperen bij de boer. In de loop van de jaren is er een volwaardige camping ontstaan. Bijzonder is dat op het terrein nog een agrarische loods is gelegen. De camping heeft 8 seizoensplaatsen en 73 toeristische plaatsen. Als centrale voorzieningen zijn aanwezig sanitair, sport- en spelfaciliteiten en een bedrijfswoning. Rondom het terrein ligt een groenstrook met hoog opgaande beplanting (artikel 3 Groen).

1.3 Waarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling?

In het Besluit milieu effectrapportage (Besluit m.e.r.) is per 1 april 2011 een voortoets geïntroduceerd voor activiteiten die onder de plandrempel vallen ('zogenoemde vormvrije m.e.r. beoordeling'). In bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) worden een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

Het tot stand brengen van een vakantiepark met een oppervlakte van circa 9 hectare met 20 recreatiewoningen, 40 chalets en 40 kampeerplaatsen valt onder de categorie D10. Uit de tabel blijkt dat deze ontwikkeling onder de gestelde drempelwaarden ligt:

- Er geen sprake van 250.000 bezoekers of meer per jaar;
- De oppervlakte is niet meer dan 25 hectare;
- Er is geen sprake van minder dan 100 ligplaatsen
- Er is geen sprake van een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

De voorgenomen ontwikkeling blijft onder de drempelwaarde van genoemde categorieën, dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

1.4 Doel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het doel van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is om te analyseren in hoeverre sprake is van mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen. Als uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kan het bevoegd gezag besluiten een m.e.r.-procedure op te starten. Als de milieugevolgen beperkt zijn of hierin het plan goed mee om kan worden gegaan, volstaat deze vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan afgerond en vormt dan een bijlage bij het ruimtelijk besluit (in dit geval het bestemmingsplan).

1.5 Criteria voor het toetsen van activiteiten in een vormvrije m.e.r.-beoordeling

De inhoudelijke vereisten voor het toetsen of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen staan benoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r., zie tabel 1.2.

In deze tabel is tevens aangegeven in welk hoofdstuk de diverse onderdelen terug te vinden zijn. In navolgende tekst worden de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. benoemd:

1. Kenmerken van het plan (zie Hoofdstuk 3)

Bij de kenmerken van het plan moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het plan,
- de cumulatie met andere projecten,
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen,
- de productie van afvalstoffen,
- verontreiniging en hinder,
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2. Plaats van het plan (zie Hoofdstuk 2)

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het plan van invloed kan zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik,
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied,
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - wetlands
 - kustgebieden
 - berg- en bosgebieden
 - reservaten en natuurparken
 - gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd
 - speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG
 - gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden
 - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid
 - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

3. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het plan moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- het grensoverschrijdende karakter van het effect
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect
- de waarschijnlijkheid van het effect
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

1.6 Leeswijzer

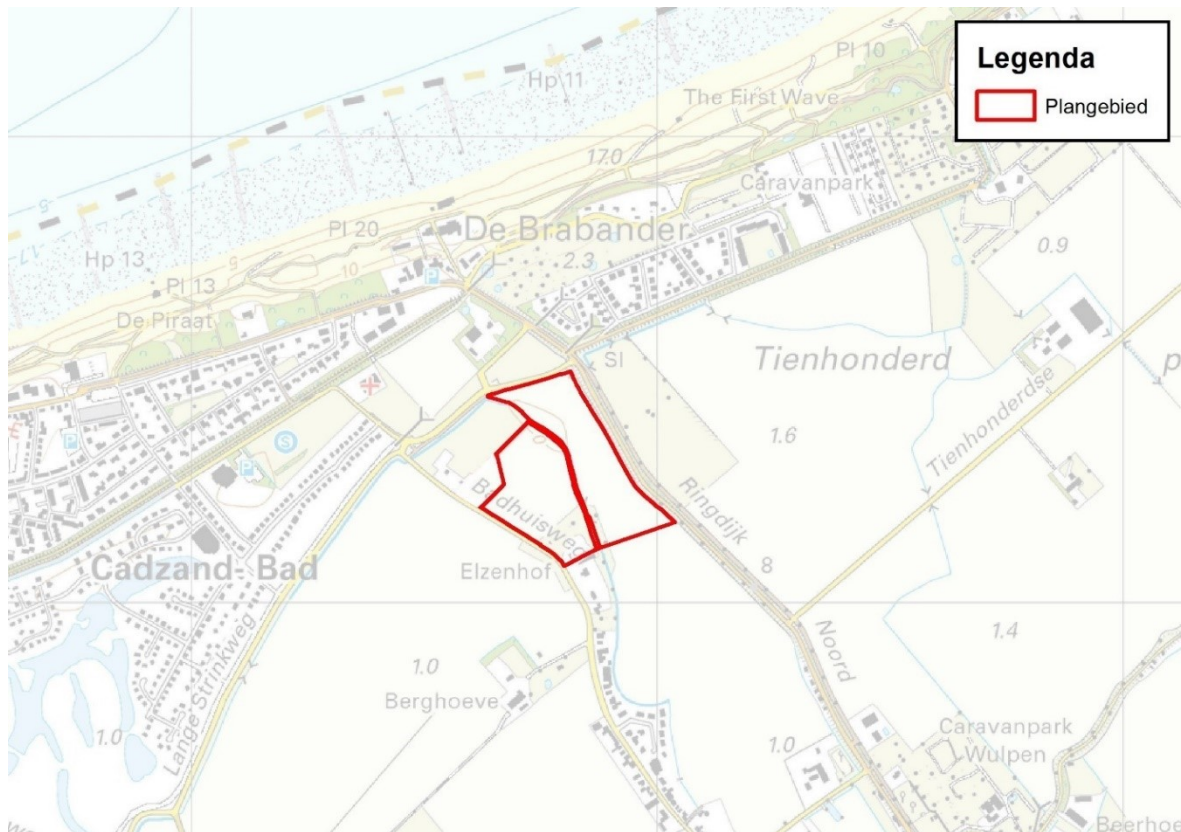
Deze vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie volgt de indeling van bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r.:

- In hoofdstuk 2 wordt de plaats van het plan en de huidige situatie toegelicht;
- In hoofdstuk 3 staan de kenmerken van het plan centraal;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de kenmerken van potentiële effecten per milieuthema;
- Hoofdstuk 5 concludeert of het plan belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

2. Plaats van het plan

2.1 Ligging plangebied

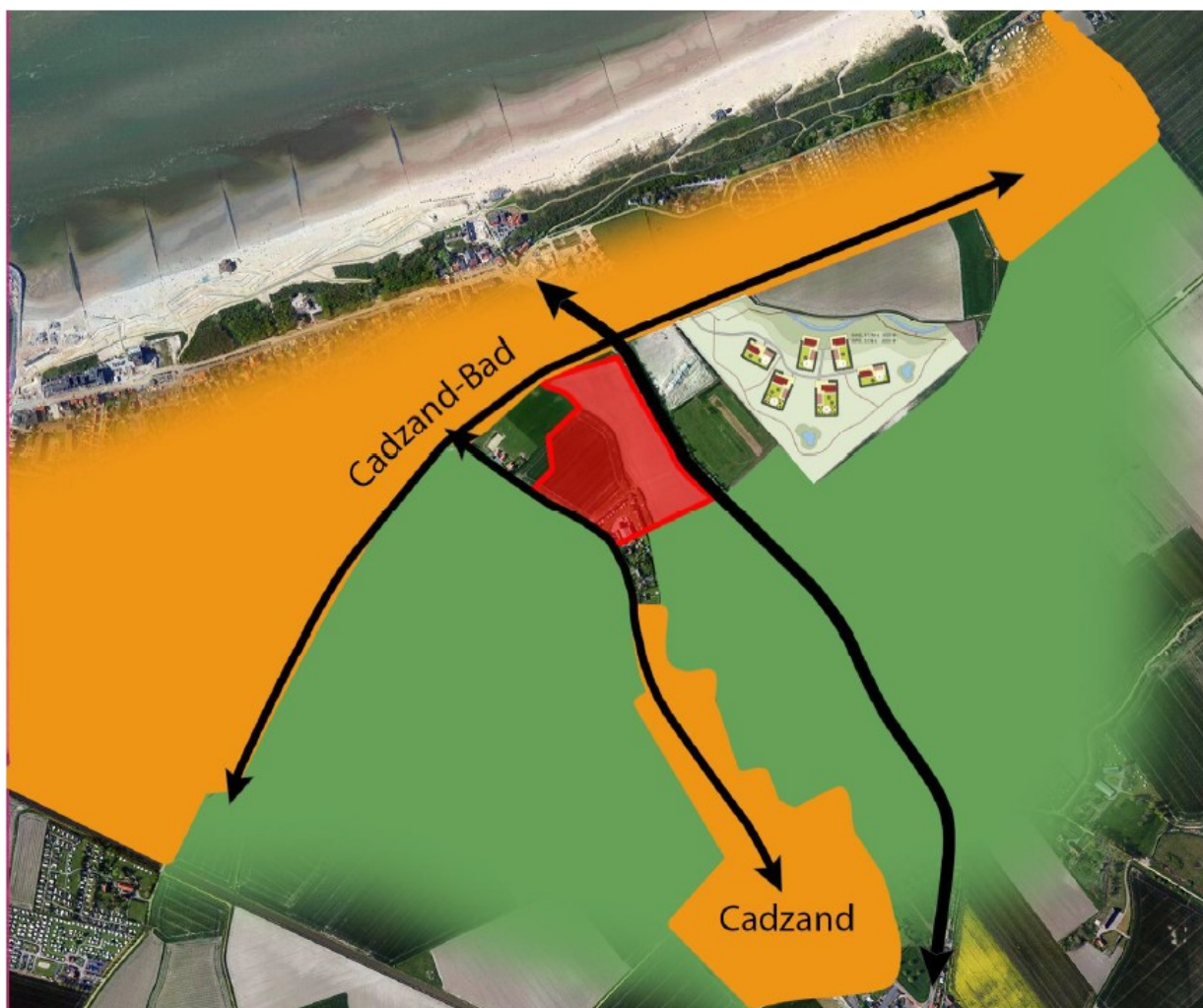
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis, ten noordwesten van de kern Cadzand (Dorp). Sluis is de meest westelijk gelegen gemeente van Zeeuws-Vlaanderen. Gemeente Sluis is na de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2003 ontstaan door een fusie van de gemeenten Oostburg en Sluis-Aardenburg. De gemeente telt 23.636 inwoners (30 april 2017, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 307 vierkante kilometer. Toerisme is een zeer belangrijke bron van inkomsten in de gemeente Sluis.



Figuur 2 Ligging plangebied

2.2 Landschap

Het plangebied kenmerkt zich als een open agrarisch polderlandschap met als belangrijk element het voormalige eiland van Cadzand. Kenmerkend voor de landschappelijke hoofdstructuur (zie figuur 3) is de openheid en de rechte planmatige indeling bestaande uit kavels, wegen en sloten. Rondom bebouwing zijn erfbeplantingen aanwezig. De begrenzing van het polderlandschap wordt aan de Noordkant gevormd door de “Ringdijk Noord”; Als dijk is dit één van de grenzen van de “Oudelandsche Polder” en is dit de hoofd-ontsluitingsroute van de badplaats Cadzand-Bad. Aan de zuidkant vormt de “Badhuisweg” een andere belangrijke “badroute” tussen Cadzand (dorp) en Cadzand-Bad.



Figuur 3 Huidige structuur van het landschap

2.3 Gevoelige gebieden in en nabij het plangebied

Onder gevoelige gebieden (zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r.) vallen Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Nationale landschappen, nationale parken en beschermde monumenten.

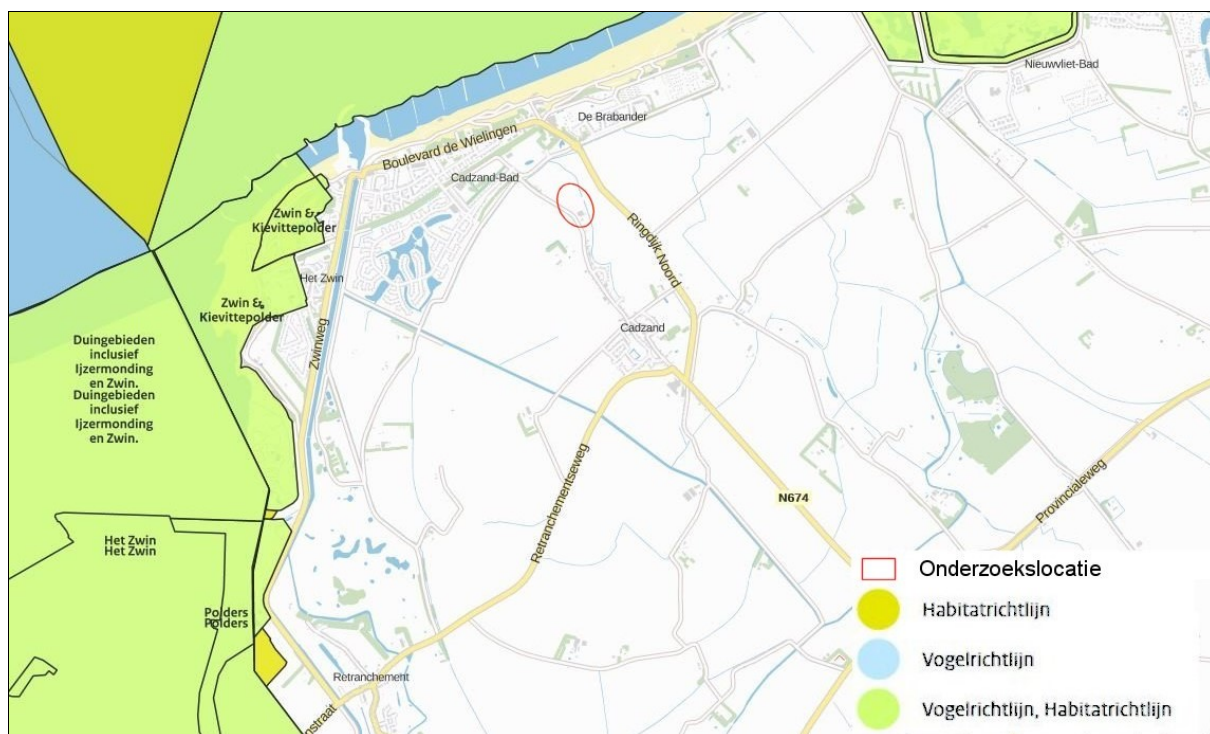
Natura 2000 / Natuurnetwerk / nationaal park

De onderzoekslocatie zelf heeft geen status in het kader van de Wet Natuurbescherming (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn), Natuurnetwerk of nationaal park. In de directe omgeving, op ongeveer 1,5 kilometer afstand is het Natura 2000 gebied “Zwin en Kievittepolder” gelegen. Het Zwin is een slufteergebied dat dynamische duinen bevat. Bijzonder is de aanwezige zandige schor met kenmerkende vegetatie. De Kievittepolder grenst aan het Zwin en kenmerkt zich door de meest zuidwestelijke populatie van de Kamsalamander in Nederland. Dit gebied is ook aangewezen als PAS gebied vanwege het voorkomen van Stikstof gevoelige habitattypen, waaronder Grijze duinen.

Nationaal Landschap

West Zeeuws-Vlaanderen is een onderdeel van het Nationale Landschap Zuidwest Zeeland. Het beleid is er opgericht om de kernkwaliteiten van deze gebieden te behouden en te versterken. West Zeeuws-Vlaanderen bestaat naast een smalle kuststrook vooral uit een open polderlandschap, dat in stappen is ingedijkt. Er zijn drie oudere polderkernen te onderscheiden met een onregelmatig dijk- en kavelpatroon: Groede, Cadzand en

Biervliet. Tussen deze oude kernen liepen geulen die vanaf de 15^e eeuw werden ingedijkt. West Zeeuws-Vlaanderen heeft grotendeels een zeer open karakter. Alleen rond de dorpen en stadjes en in gebieden met veel bomenrijen is het landschap minder open. Dat laatste is vooral het geval in het oostelijk deel van de Cadzandpolder, het gebied ten zuidoosten van Breskens en het dekzandgebied ten zuiden van Aardenburg.



Figuur 4 Natura 2000 gebieden

2.4 Bijzondere waarden in het plangebied en omgeving

Historie

De historische ontwikkeling van verschillende perioden van het plangebied en de directe omgeving legt een aantal bijzondere waarden in de omgeving van het plangebied bloot. De inpoldering van Zeeuws-Vlaanderen ging vanaf begin 11^e eeuw gepaard met het aanleggen van dijken en kaden. Zo ontstonden de “Oudelandse polders” zoals deze op de topografische kaarten vermeld worden en de ontwikkeling van dorpen. De eilanden groeiden door steeds verdergaande inpolderingen aaneen. Dit betreft onder meer het eiland Cadzand en het eiland Zuidzande. Uiteindelijk werden ook de zeegeulen ingepolderd waardoor de voormalige eilanden nog altijd goed in het landschap herkenbaar zijn.

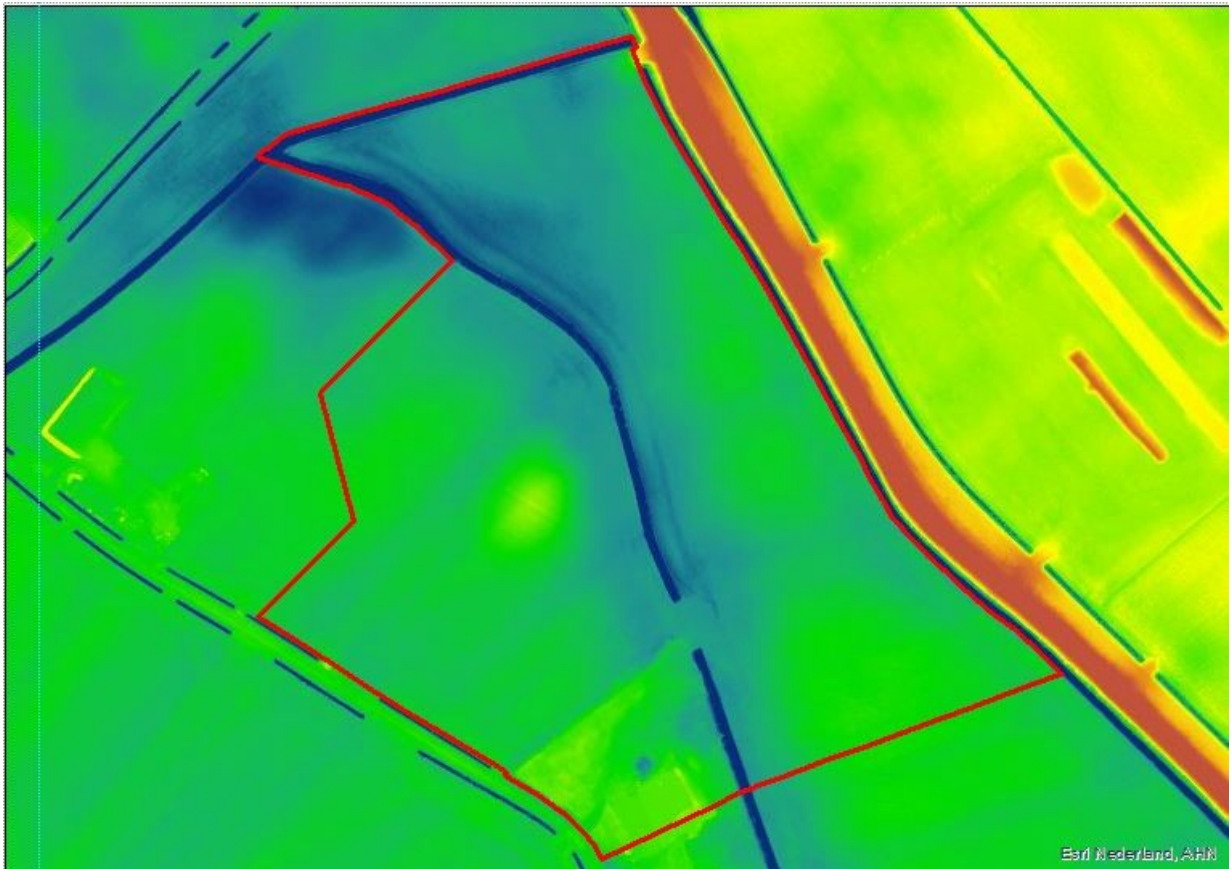


Figuur 5 Kaart 1850

Op de kaart van 1850 is in het plangebied een afwateringskanaal zichtbaar. Deze watergang ontstaat door inversie of als voormalige kreek, zal de ruggengraad vormen voor de verdere ontwikkeling van Camping De Betteld Cadzand. Ze vormt een uitstekende drager om ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en extra waterberging te brengen in het gebied. Op de huidige hoogtekarte (AHN Nederland) is het afwateringskanaal zichtbaar.

Schetsplan en landschappelijke keuze

De planlocatie maakt onderdeel uit van het Nationaal landschap West Zeeuws Vlaanderen. Het bevindt zich in het polderlandschap van de Oudelandse polder. Gezien deze historische ruimtelijke begrenzing is het landschappelijk gewenst om hier in het nieuwe ontwerp van het plangebied op aan te sluiten.



Figuur 6 Hoogteligging (AHN kaart Nederland)

In het plangebied wordt hierop ingespeeld door deze openheid zoveel mogelijk te handhaven en middels een kwaliteitsslag verval te laten plaatsmaken voor ruimte en beeldkwaliteit. Daarnaast is een fors open groengebied in het plan opgenomen (circa 4 hectare) dat inspeelt op het open polderlandschap met hierin zeer beperkt ook elementen opgenomen die ook in de landschappelijke omgeving voorkomen (grasland, bosjes, erfbeplanting, boomgaard). Het groene gebied wordt opengesteld voor publiek en toegankelijk middels wandel en fietspaden die hiermee ook een veilige verbinding vormen van Cadzand naar het strand.

De landschappelijke keuze voor het schetsplan werd daarnaast bepaald door de aanwezigheid van een oude kreek die in het plangebied ligt en het omringende polderlandschap. De oude kreekloop is als een centraal te ontwikkelen dragend element opgenomen in het ontwerp. Deze geeft behoud van de openheid van het landschap. De huidige smalle sloot zal hierbij worden omgevormd tot een ruimere watergang met natuurvriendelijke oevers.

Groengebied

Voor de inrichting van het groengebied (circa 4 hectare) heeft er een ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Hierbij is de groeiplaats (bodem, geomorfologie, grondwater), de historie en de in de buurt voorkomende soorten flora en fauna nader is onderzocht. Belangrijke soort die in de omgeving aan de Lange Strinkweg voorkomt, is de boomkikker. Er is gekozen voor een kleinschalig landschap met boomsingels, bloemrijke struiksoorten, poelen en bloemrijk grasland.

3. Kenmerken van het plan

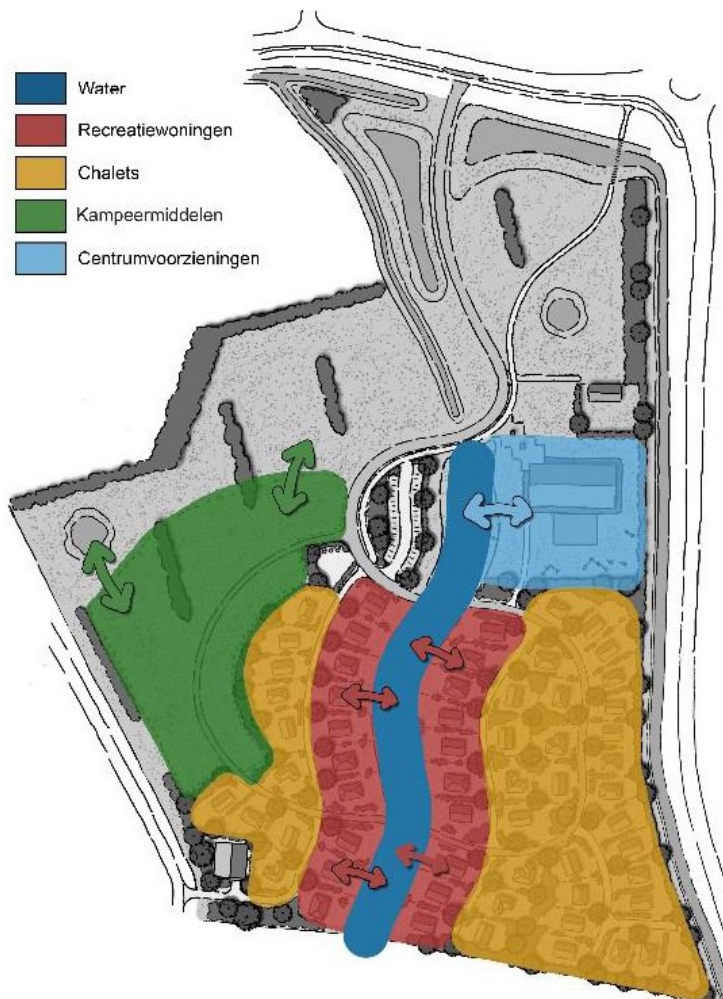
3.1 Omvang van het project

Tussen Cadzand Bad en Cadzand wordt een gebied van circa 9 hectare ingericht met de volgende voorzieningen:

- Een terrein van circa 5 hectare onder de huidige bestemming agrarisch-1 wordt ingericht als vakantiepark met 20 recreatiewoningen, 40 chalets en 40 kampeerplaatsen.
- Een terrein van circa 4 hectare onder de huidige bestemming agrarisch-1 wordt ingericht als een open natuurterrein/recreatienatuur met natuurlijke graslanden, poelen, waterpartijen, bosschages en struwelen.

Voorziening	Oppervlakte (ha)
Groenstrook	4,26
Parkeren	0,15
Seizoensgebonden natuurkamperen (40 plaatsen)	0,89
Recreatiewoning (20 stuks) en chalet (40 stuks)	3,64
Beheerderswoning	0,02
Centrale voorziening	0,18
TOTAAL	9,15

3.2 Kenmerken van de ontwikkeling



Ontwikkeling

Er is in de huidige situatie op Camping de Elzenhof vergunning voor 81 kampeerplaatsen.

Op Camping de Elzenhof wordt een kwaliteitsslag voorgestaan, die mogelijk wordt gemaakt binnen de gemeentelijk Structuurvisie "Krachtig verbonden" en Kadernota recreatief verblijf en die past binnen het overige beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Figuur 7 Toekomstige indeling plangebied

Met dit planinitiatief wordt op de projectlocatie een kwaliteitsslag gerealiseerd. De huidige verouderde camping wordt vernieuwd en heringericht. Het hoogwaardig nieuwe ontwerp is gebaseerd op het open polderlandschap en maakt gebruik van de aanwezige waterloop. De recreatiewoningen

en chalets worden gebouwd in duurzame-, passende stijl. Voor de toekomstige inrichting is het van belang dat de openheid van het landschap tussen Cadzand en Cadzand-Bad aan weerszijden van de Badhuisweg gehandhaafd blijft. Dit wordt gerealiseerd door een forse groenstrook (circa 4 hectare) in het plangebied. Een breed en open gebied rondom de waterloop, met ruime doorzichtsmogelijkheden wordt opgenomen in het ontwerp. Verder komen er grote kavels met veel doorzichten rondom de chalets en de recreatiewoningen. Het complete plan wordt fraai landschappelijk ingepast in de omgeving. Er komt een voor publiek opengesteld wandel-/fietspad en er wordt een financiële vereveningsbijdrage geleverd aan de Gemeente Sluis.

Toekomstige inrichting

In het project worden de volgende voorzieningen opgenomen:

- Bouwvlak met een centrale voorziening
- Speelvelden
- Parkeren
- Beplantingen en natuurelementen
- Water en kreek
- Wegen en paden
- Recreatiewoningen, chalets en kamperen (flexruimte)

Bouwvlak centrale voorzieningen

Het hoofdgebouw bevat een kantoorruimte, receptie, kantine, opslagruimte, lichte horeca, terras, ontmoetingsruimte, ruimte voor o.a. fietsverhuur e.d. Het hoofdgebouw kan hierdoor gebruikt worden voor evenementen beperkt tot het op het terrein verblijvende aantal recreanten.

Werkruimte technische dienst

In het plangebied wordt ter hoogte van de Badhuisweg voorzien in technische werkruimte van 250 m².

Recreatiewoningen

In het plangebied wordt voorzien in 20 recreatiewoningen. De percelen zijn ruim, maximaal 500 m² en bevatten een recreatiewoning met bijgebouw (max. 10 m²) al dan niet geïntegreerd in de woning, tuin, parkeervoorziening voor 1 auto. Garages en carports zijn hierbij ongewenst. Een recreatiewoning heeft een grondvlak van circa 125 m².

Chalets

In het plangebied wordt voorzien in 40 chalets op een perceel van maximaal 400 m². De percelen bevatten een chalet met bijgebouw (max. 10 m²) al dan niet geïntegreerd in het chalet, tuin en parkeervoorziening voor 1 auto. Een chalet heeft een grondvlak van circa 70 m².

Kampeermiddelen

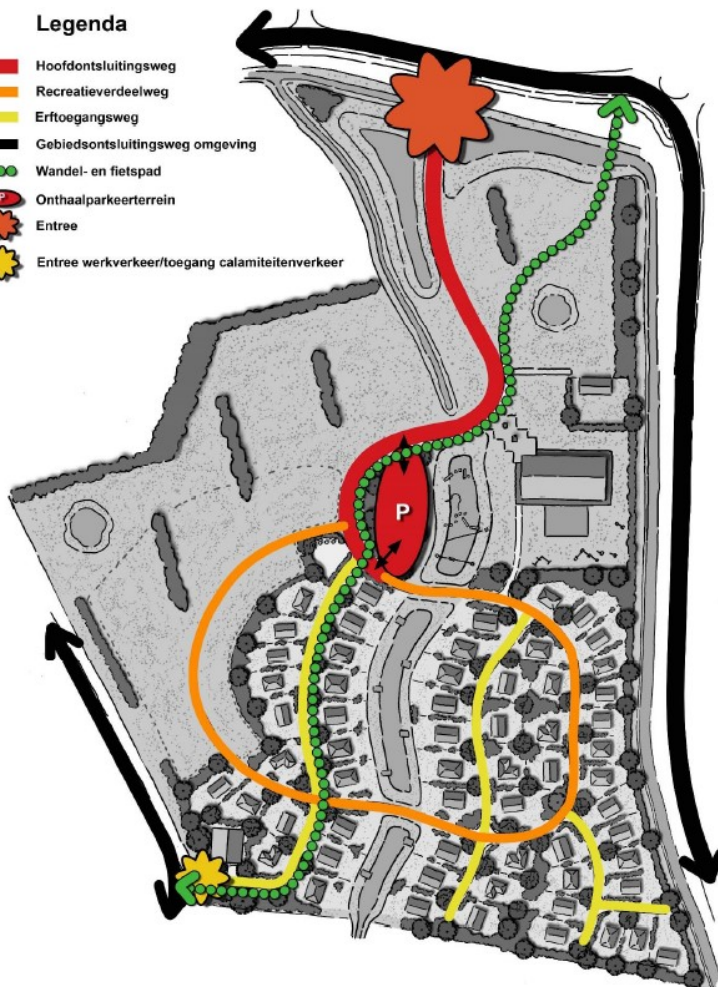
De kampeerplaatsen liggen op een perceel van netto circa 200 m² en worden ingevuld voor toeristisch kamperen met privé sanitair.

Speelvelden etc.

Het betreft hier groene ruimtes die incidenteel kunnen worden ingevuld met speelelementen zoals voetbal, speelgelegenheden etc. Bij de centrale voorziening is een speelvoorziening rondom het thema water voorzien.

Parkeerruimte

Op basis van de parkeernorm CROW wordt in de Gemeente Sluis voor toeristisch kamperen 1:1,2 aangehouden en voor chalets 1:1,5 en recreatiewoningen 1:2,1. Aldus zijn in totaal 150 parkeerplaatsen (gemiddeld 1:1,5) nodig. Op de centrale parkeerruimte is ruimte voor 34 auto's. De overige 116 parkeerplaatsen worden bij de chalets, recreatiewoningen en kampeerplaatsen ingevuld en verspreid op kleinere



parkeerplaatsen. De parkeervoorzieningen worden onbebouwd uitgevoerd om verrommeling te voorkomen. De huidige parkeerplaats aan de Badhuisweg wordt opgeheven.

Figuur 8 Verkeersstructuur

Wegen

Conform de Kadernota recreatief verblijf Gemeente Sluis worden de ontsluitingswegen circa 6 meter breed (wegprofiel van 5 meter en een berm van 1 meter). In het inrichtingsplan heeft de hoofdtoegangsweg van het plangebied tot aan het parkeerterrein een rijwegbreedte van 5 meter met links en rechts 1 meter berm. Daarna wordt het een rijwegbreedte van 3 meter met links en rechts 1 meter berm.

De hoofdentree ligt aan de Lange Strinkweg circa 80 meter van de rotonde, dit

vanwege de verkeersveiligheid.

Wandelpad

Langs de Badhuisweg heeft de gemeente recent een wandelpad hersteld. Dit pad (2,75 meter breed) zal door het plangebied worden doorgetrokken tot aan de Lange Strinkweg uitgevoerd in kleischelpen. Op deze manier komt er een fraaie- en bijzonder verkeersveilige wandelverbinding tussen Cadzand en Cadzand-Bad en dit pad was een wens vanuit de Dorpsraad.

Beplanting camping / erfgrenzen

- Struiken. Tussen de verschillende erfgrenzen worden hier en daar inlandse struiken in groepen geplant. Er wordt bewust voor gekozen om de grenzen niet dicht te planten en een open tot halfopen beeld te behouden (geen hokjesbeeld). Andere erfafscheidingen zijn niet toegestaan.
- Bomen. Ter verfraaiing van het terrein worden verspreid bomen aangeplant van de 2^e en 3^e grootte (maximaal 15 meter hoogte) om het geheel open en parkachtig te maken.

Groengebied

Voor de inrichting van het groengebied (circa 4 hectare) heeft er een ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Hierbij is de groeiplaats (bodem, geomorfologie, grondwater), de historie en de in de buurt voorkomende soorten flora en fauna nader is onderzocht. Belangrijke soort die in de omgeving aan de Lange Strinkweg voorkomt, is de boomkikker. Er is gekozen voor een kleinschalig landschap met boomsingels, bloemrijke struiksoorten, poelen en bloemrijk grasland.

- Boomsingel. De noordwestzijde van het plangebied wordt begrensd door een boomsingel met diverse soorten en een afmeting van circa 230 meter lengte en 5 a 6 meter breed.



Legenda	
	overige terreindelen
	boomsingel
	natuurgrasland
	oever overig water
	oever poel
	overig water
	poel
	struiksingel
	struweelrand

- Struweelrand. Aan de binnenzijde van de boomsingel en tevens aan de binnenzijde van de Zeeuwse haag langs de oost- en westzijde van het terrein zal op twee plaatsen een struweelrand worden aangelegd met een breedte van ca. vijf meter en een lengte van respectievelijk circa 70 en 100 meter. De struweelrand zorgt voor een natuurlijke afloop van de boomsingel en biedt onderdak en voedsel aan diverse diersoorten, waaronder de boomkikker.

Figuur 9 Inrichting groengebied

- Struiksingel. Op het terrein voor tentkampeerders zullen diverse bloemrijke struiksingels van ca. 50 meter lang en 4 meter breed voor een natuurlijke, speelse afscheiding zorgen. Deze singels verbinden het kampeerterrein met het aangrenzende natuurgrasland.
 - Natuurgrasland. Het natuurgrasland (associatie van Dauwbraam en marjolein en Glanshaverassociatie) zal met een oppervlakte van circa 3 hectare een terrein zijn waar een grote diversiteit aan planten en insecten zich thuis voelt.
 - Poelen. Om nog meer landschappelijke diversiteit te creëren en amfibieën als de Boomkikker tegemoet te komen, zal in het natuurgrasland aan de oost- en westzijde van het terrein een ronde poel worden gegraven, elk met een doorsnede van ca. 15 meter. In de meest noordwestelijke hoek, naast de entree van het campingterrein, zal zich een grotere poel bevinden met een lengte van circa 80 meter. Alle drie de poelen zullen over een brede oeverzone met waterplanten beschikken. Naast de grootste poel zal een bosje van ca. 170 m² met enkele populieren worden aangeplant, dat tevens tot de boomsingel wordt gerekend.
- Diverse struinpaden maken het gebied toegankelijk voor recreatie door campinggasten.



Figuur 10 Schetsplan

3.3 Cumulatie met andere projecten

Ontwikkelingen in de omgeving

Het plangebied van Camping de Betteld bevindt zich tegen de dorpsrand van Cadzand-Bad. Deze dorpsrand is in het landschap begrensd door de Lange Strinkweg. Deze weg vormt een strakke grenslijn tussen het dorp en het open en weidse polderlandschap.

In het zuiden bevindt zich de dorpskern van Cadzand. Deze kern “kruipt” door middel van lintbebouwing richting Cadzand-Bad via de Badhuisweg. Links en rechts van de Badhuisweg bevindt zich een open polderlandschap.

De ontwikkeling van Camping De Betteld zoekt aansluiting bij de lintbebouwing langs de Badhuisweg. Om te vermijden dat het dorp Cadzand door middel van Camping De Betteld in contact zou komen met Cadzand-Bad is er voor gekozen het noorden van het plangebied in te richten als groengebied. Bovendien kan hierdoor de huidige koppeling en samenhang van het polderlandschap aan beide zijden van de Badhuisweg intact blijven.

Ontwikkelingen

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de bebouwde kern van Cadzand-Bad. De afgelopen 10 jaar is deze badplaats aanzienlijk uitgebreid en versteend deels door de ontwikkeling van het vakantiepark 'Noordzee Résidence' en deels door inbreiding. Inmiddels telt Cadzand-Bad nog maar ongeveer 150 vaste inwoners. De bebouwing van het dorp is middels de Lange Strinkweg en de Tienhondersedijk sterk en strak afgebakend.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse ontwikkelingen gepland of in ontwikkeling (zie figuur 11). Ten westen ligt het recreatiepark Cavelot dat vanaf 2011 is gerealiseerd en waarbij alle 450 kavels zijn verkocht. De Parade Noordzee Residence, gestart in 2014, waarbij 10 kavels zijn gerealiseerd, Faro Greenpark, gestart in 2012, met 25 kavels. De oostzijde van de Tienhonderd polder is aangewezen als gebied voor ontwikkeling van nieuwe landgoederen.



Figuur 11 Ligging plangebied Betteld Cadzand en ontwikkelingen in de omgeving

4. Kenmerken van het potentiële effect

4.1 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

De Woningwet schrijft voor, dat op een locatie enkel gebouwd kan worden als een bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de grond geschikt is om te bouwen. Een bodemgeschiktheidsverklaring is derhalve noodzakelijk.

Bodemkwaliteitskaart gemeente Sluis

De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis geeft aan dat de locatie in de zone met de gemiddelde kwaliteit "achtergrondwaarde" (schoon) ligt. Op de historische kaarten is te zien dat de locatie enkel landbouwgrond/weiland is geweest. Historisch is de locatie dus niet verdacht.

Vooronderzoek

Binnen het plangebied is geen verkennend bodemonderzoek (NEN5740) en een verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd in het kader van de beoogde bestemmingsplan wijziging.

Conclusie bodemkwaliteit

Het plangebied wordt op de bodemkwaliteitskaart als niet verdacht beschouwd. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen

voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

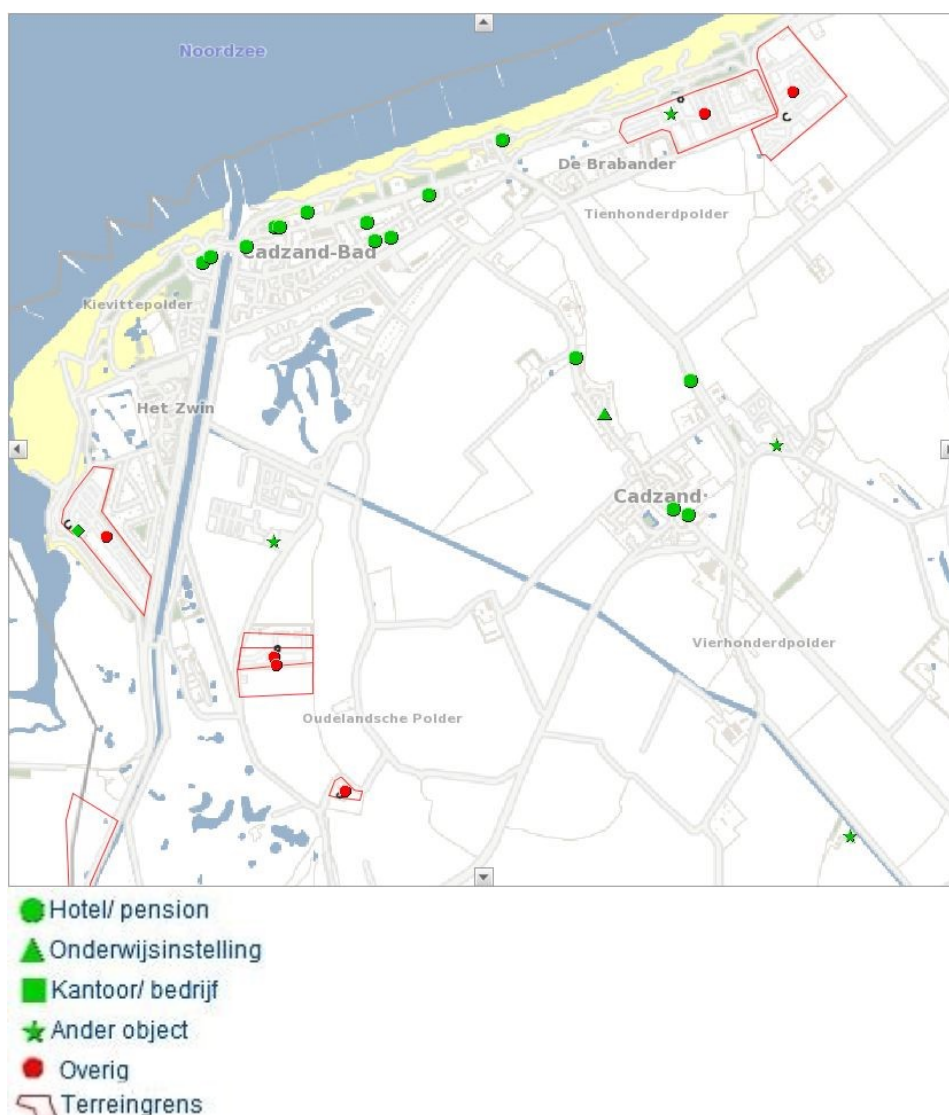
(Beperkt) kwetsbare objecten Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1.500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants. Een camping met recreatiewoningen en centrale voorziening clubgebouw is geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Ten aanzien van externe veiligheid in en rond het plangebied is gebruik gemaakt van gegevens van de provincie Zeeland, Rijkswaterstaat (rijkswaterstaat.nl) en de risicokaart van Nederland (risicokaart.nl en Risicoatlas wegtransport):

- Risicovolle inrichtingen. In het plangebied en de omgeving bevinden zich geen risicovolle inrichtingen.
- Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water. In het plangebied en de omgeving zijn geen transportroutes aanwezig van gevaarlijke stoffen.
- Hoge druk aardgasleidingen en K1/K2/K3 leidingen. In het plangebied en de omgeving zijn geen transportleidingen aanwezig voor gevaarlijke stoffen.

Risicokaart

Op de risicokaart (<https://nederland.risicokaart.nl>) worden de volgende risico's/objecten vermeld ten aanzien van het plangebied:

- Hotels/pensions Cadzand Bad gelegen binnen een afstand van circa 600 - 1.450 meter;
- Hotels/pensions Cadzand Bad gelegen binnen een afstand van circa 400 - 1.200 meter;
- Campings gelegen binnen een afstand van circa 650 - 2.200 meter;
- School gelegen binnen een afstand van circa 650 meter.



Figuur 12 Uitsnede risicokaart

Explosieven

In de gemeente Sluis en met name in een brede strook tussen de kust en het binnenland is tijdens de Tweede Wereldoorlog een felle strijd gevoerd. Als gevolg hiervan is dit gebied verdacht op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Dit betekent dat het noodzakelijk is om bij werkzaamheden in ongeroerde grond (grond die na 1944 niet bebouwd is) explosievenonderzoek te laten uitvoeren.

Conclusie externe veiligheid

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor het planinitiatief. Bij graafwerkzaamheden dienen kavels te worden onderzocht op explosieven.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald.
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig omdat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Voor projecten die wél in betekenende mate bijdragen aan de concentraties is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant. De mogelijkheid van projectsaldering, die het Blk 2005 al kende, is blijven bestaan. Bij projectsaldering wordt een besluit nog wél getoetst aan de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en PM10 (deeltjes met een aerodynamische diameter kleiner dan 10 micrometer). Na verlening van derogatie treedt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Toetsing

In § 5.8 is bepaald dat er uitgaande van een wisseldag met 100% bezetting (worstcase scenario) betekent maximaal 108 extra verkeersbewegingen op de omliggende wegen zal

plaatsvinden. Met behulp van de NIBM tool is bepaald dat het extra verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Derhalve is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		108
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 13 NIBM tool

Capaciteit verkeerswegen

Op basis van bovenstaande regelgeving op het terrein van de luchtkwaliteitseisen, rekening houdend met de ruimte geboden door de ministeriële Regeling NIBM, en het feit dat geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt valt af te leiden dat er in beginsel geen bezwaren zijn die de bestemmingsplanwijziging ten behoeve van het plangebied en de gewenste inrichting als camping in de weg staan.

Conclusie luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitseisen vormen in beginsel geen belemmering voor de beoogde bestemmingsplanwijziging omdat voldaan wordt aan het gestelde in de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit'.

4.4 Geurhinder veehouderijen

Toetsing aan de Wav

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wav) moet voor de voorgrondbelasting getoetst worden aan vaste afstanden voor specifieke dier-categorieën of dient te worden getoetst aan de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Sluis.

Daarnaast dient getoetst te worden aan de achtergrondbelasting uitgedrukt in odeureenheden. De centrale voorziening en de bedrijfswoning kunnen worden aangemerkt als geurgevoelige objecten in het kader van de Wet geurhinder veehouderij.

Er zijn geen rundveehouderijen binnen een afstand van 100 meter van de grens van het bestemmingsvlak Camping Betteld Cadzand.

Er zijn geen pluimvee- en varkenshouderijen binnen een afstand van 200 meter van de grens van het bestemmingsvlak Camping Betteld Cadzand.

Binnen een afstand van 200 meter van het bestemmingsvlak Camping Betteld Cadzand zijn geen andere bedrijfstvormen aanwezig die geurhinder veroorzaken.

Conclusie Wav

De naastgelegen bedrijven worden door de planontwikkeling niet belemmerd in hun ontwikkeling.

Woon- en leefklimaat

In het kader van de omgekeerde werking dient bij een ontwikkeling ook getoetst te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in als geurgevoelig aangemerkte objecten, zoals de centrale voorziening en de bedrijfswoning.

Geur wordt getoetst aan de hoeveelheid aanvaardbare odeureenheden per m³ lucht en is onder te verdelen in een voorgrondbelasting (effect van een enkel bedrijf) en de achtergrondbelasting (effect van andere bedrijven in de ruimere omgeving opgeteld).

Gezien het feit het in de ruimte omgeving van het plangebied ontbreekt aan veehouderijen of andere bedrijfstypen die geurhinder veroorzaken is deze belasting geen beperkende factor.

Conclusie geur

Ten aanzien van de geurcontouren van de verschillende bedrijven zijn er, gezien de hiervoor genoemde afstanden, geen belemmeringen ten opzichte van of door de voorgenomen bestemmingsplanherziening.

Er is binnen de ontwikkeling sprake van een goed (of aanvaardbaar) woon- en leefklimaat. Ook worden de bedrijven in de omgeving niet belemmerd in hun toekomstige ontwikkelingen.

4.5 Akoestiek

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Ten behoeve van de ruimtelijke procedure voor de realisatie van camping De Betteld te Cadzand is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierbij is de zogenaamde “Nieuwe situatie” getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder (Wgh) en er is aangegeven wat de consequenties zijn. Op basis van de resultaten van deze toetsing is vervolgens beoordeeld of voor onderhavige geluidgevoelige gebouwen (de beheerderswoning en 20 recreatiewoningen) extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Badhuisweg, Lange Strinkweg, Ringdijk Noord II (N674) en Tienhonderdsedijk. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van een 30 km/uur weg.

Voor het 30 km/uur deel van de Badhuisweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB niet overschrijdt.

Voor de gezondeerde wegen Badhuisweg, Lange Strinkweg en Tienhonderdsedijk geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Ringdijk Noord II (N674) geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde wel overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het

toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeurgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Akoestisch onderzoek indirecte hinder

Ten behoeve van de ruimtelijke procedure voor de realisatie van camping De Betteld te Cadzand is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie als gevolg van aan- en afvoerend verkeer over de nieuwe toegangsweg aan de Lange Strinkweg (indirecte hinder) van en naar de beoogde camping De Betteld te Cadzand (ten westen grenzend aan Badhuisweg 68). Door de realisatie van deze nieuwe camping met ontsluiting aan de Lange Strinkweg dient te worden bepaald of er in de toekomstige situatie sprake is van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen van derden en dus van een goede ruimtelijke ordening.

Directe hinder ten gevolge van stemgeluid (recreërende mensen), installaties en voertuigbewegingen binnen de inrichting is in onderhavige situatie niet aan de orde. Geluidgevoelige bestemmingen zoals omliggende woningen van derden zijn namelijk op relatief grote afstand (circa 150 meter) gelegen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. De geluidgevelbelasting ten gevolge van indirecte hinder bedraagt namelijk maximaal 31 dB(A) etmaalwaarde. Zelfs bij een verdubbeling van het worst-case aangehouden aantal voertuigbewegingen (dit leidt tot een toename van 3 dB) wordt derhalve nog altijd zeer ruim voldaan.

Conclusie akoestiek

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering (geluidwerende materialen en maatregelen van de gevels) dan wel een nadere verfijning van de locatie van de bouwvlakken op basis van de geluidsnormen noodzakelijk geacht. De bouw van de bouwwerken zal zich voegen naar het nader akoestisch onderzoek. Vervolgens is met inachtneming van bovenstaande een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

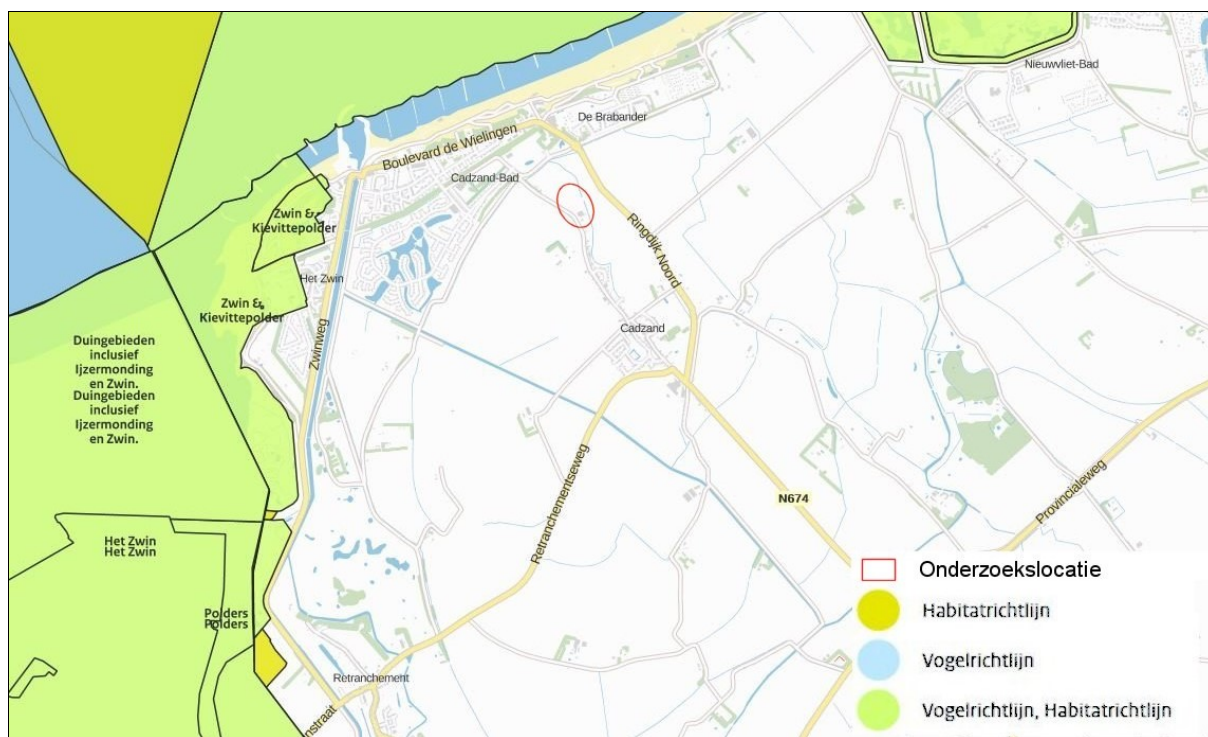
4.6 Ecologie

Wet Natuurbescherming - Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie zelf heeft geen status in het kader van de Wet Natuurbescherming (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn), zie figuur 14.

In de directe omgeving, op ongeveer 1,5 kilometer afstand is het Natura 2000 gebied “Zwin en Kievittepolder” gelegen. De Kievittepolder grenst aan Het Zwin en kenmerkt zich door de meest zuidwestelijke populatie van de Kamsalamander in Nederland. Dit gebied is ook aangewezen als PAS gebied vanwege het voorkomen van stikstof gevoelige habitattypen, waaronder Grijze duinen.

Het plangebied is gelegen binnen de mogelijk effectenafstand voor stikstofdepositie. De voorgenomen ontwikkeling betreft o.a. de realisatie van 60 vakantiewoningen, hierdoor is er een toename van stikstofuitstoot te verwachten, door uitstoot van cv-ketels en een toename in verkeersbewegingen. Op basis hiervan kunnen significante effecten op voorhand niet worden uitgesloten. Daarom is het noodzakelijk om met het rekenprogramma AERIUS een berekening uit te voeren die de toename van stikstofdepositie (NOx) per jaar inzichtelijk maakt. Op basis hiervan moet worden vastgesteld of de drempelwaarde wordt overschreden. Omdat het op dit moment nog niet exact duidelijk is hoe de recreatiewoningen er uit komen te zien en er nog geen inzicht is in de toename in verkeersbewegingen moet de berekening in een later stadium worden uitgevoerd.



Figuur 14 Natura 2000 gebieden

Andere versturende activiteiten zoals; oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, lichtverstoring, trillingen, optische verstoring en mechanische effecten zijn niet van toepassing. Deze kunnen grotendeels worden uitgesloten omdat de voorgenomen ontwikkelingen lokaal van aard zijn en buiten de begrenzing van het Natura 2000 gebied worden uitgevoerd.

Wet Natuurbescherming - Soortenbescherming: Quick scan flora en fauna

In 2017 is er een quick scan flora en fauna uitgevoerd om vast te stellen of er binnen het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn die worden beïnvloed door de geplande maatregelen (zie bijlage 3).

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat de voorgenomen ontwikkeling van Camping de Betteld Cadzand niet zonder meer kan worden uitgevoerd. Er zal vooraf inzichtelijk moeten worden gemaakt of er sprake is van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet Natuurbescherming. Hiervoor moeten de volgende zaken worden bekeken:

- Voordat de maatregelen uitgevoerd kunnen worden moet met het rekenprogramma AERIUS een berekening worden uitgevoerd die inzicht geeft in de toename in stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied. Er moet worden uitgesloten dat de drempelwaarde wordt overschreden.
- Er moet worden vastgesteld of er in een van de te slopen gebouwen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Indien dit het geval is dient te worden vastgesteld om welke soorten het gaat en welke functies de gebouwen hebben (winter-, zomer-, kraamverblijf etc.) Vervolgens zal moeten worden bepaald of en op welke wijze er kan worden gemitigeerd/gecompenseerd en moet er een ontheffing worden aangevraagd.
- Op dit moment kan niet worden uitgesloten of er in een van de te slopen gebouwen jaarrond beschermde nesten (vaste rust- of verblijfplaats) van huismus of kerkuil aanwezig zijn, dit zal nader moeten worden onderzocht.
- Tijdens de literatuurstudie is vastgesteld dat er in de directe omgeving groeiplaatsen van de grote leeuwenklauw en kleine wolfsmelk aanwezig zijn. Omdat er binnen de onderzoekslocatie geschikte standplaatsen aanwezig zijn moet vooraf worden

gekeken of deze soorten hier voorkomen en wat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen zijn.

- Indien er maatregelen of werkzaamheden worden uitgevoerd aan de singels rondom het campingterrein moet er rekening worden gehouden met het broedseizoen. Globaal kan hiervoor de periode 15 maart tot en met 15 juli worden aangehouden.
- Indien de singels gedeeltelijk of geheel worden verwijderd moet er een kapmelding worden gedaan bij de Provincie Zeeland.

Wet Natuurbescherming - Soortenbescherming: Vervolgonderzoek

Op basis van de in 2017 uitgevoerde quick scan flora en fauna zijn een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd in het kader van de Wet Natuurbescherming. De onderzoeken zijn uitgevoerd in de periode maart - september 2018. De resultaten hiervan zijn uitgewerkt in de onderstaande teksten. Dit betreft een tijdelijk rapportage die een stand van zaken aangeeft tot en met juli. De bezoeken momenten naar augustus-september moeten nog worden uitgevoerd.

Vleermuizen

Op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in de periode maart tot en met juli 2018 kan worden uitgesloten dat er in de te slopen gebouwen winter-, zomer-, of kraamverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Op basis van het reeds uitgevoerd onderzoek kan nog niet worden uitgesloten dat er tijdelijke- of paarverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Hiervoor is aanvullend onderzoek in augustus - september noodzakelijk. Tijdens de veldbezoeken is vastgesteld dat er vrijwel niet wordt gevoerd op het campingterrein en/of boven de akkers. Ook vliegroutes zijn niet aanwezig op het terrein. Het ligt in de lijn der verwachting dat het terrein na de inrichtingsmaatregelen meer geschikt wordt voor vleermuizen omdat het kleinschaliger van structuur wordt met meer groen elementen. Een overtreding van de verbodsartikelen uit de Wet Natuurbescherming kan tot op heden worden uitgesloten.

Gebouw broedende vogels

Tijdens de uitgevoerde onderzoeken naar jaarrond beschermde nesten van gebouw broedende vogels zijn geen waarnemingen gedaan. In de gebouwen zijn geen nesten of broedgevallen vastgesteld van deze soorten. Wel is er in de grote open schuur een broedgeval aanwezig van de boerenwaluwe. Deze is niet jaarrond beschermd, maar als deze schuur wordt gesloopt dient dit buiten het broedseizoen te gebeuren. Daarnaast verdient het aanbeveling om in de nieuwbouw rekening te houden met deze soort, eventueel door het plaatsen van nestkasten tegen de gevel van nieuwe bebouwing. Indien de sloop wordt uitgevoerd in buiten het broedseizoen kan een overtreding van de verbodsartikelen uit de Wet Natuurbescherming worden uitgesloten.

Boomkikker

Tijdens de veldbezoeken naar boomkikker werd al snel duidelijk dat de aanwezige waterpartij niet geschikt is voor deze soort, of andere amfibieën. Wel is vastgesteld dat er in de directe omgeving leefgebied van deze soort aanwezig is. Het verdient aanbeveling om hiermee in de nieuwe inrichting rekening te houden. De voorgenomen ontwikkelingen zullen niet leiden tot een overtreding van de verbodsartikelen uit de Wet Natuurbescherming.

Grote leeuwenklauw en Kleine wolfsmelk

Er zijn tijdens de veldbezoeken geen waarnemingen gedaan van Grote leeuwenklauw en Kleine wolfsmelk. Op basis van het huidige intensieve gebruik van de akkers kan de aanwezigheid van deze soorten worden uitgesloten. Er hoeft verder in het proces geen rekening te worden gehouden.

Conclusies ecologie

- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natuurnetwerk of Natura 2000 gebieden.
- Negatieve gebiedseffecten kunnen grotendeels worden uitgesloten omdat de voorgenomen ontwikkelingen lokaal van aard zijn en buiten de begrenzing van het Natura 2000 gebied worden uitgevoerd. Ten aanzien van verkeer is een nadere berekening noodzakelijk.
- Ten aanzien van vleermuizen, boomkikker en gebouw broedende vogels kan een overtreding van de verbodsartikelen uit de Wet Natuurbescherming worden uitgesloten mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.
- Grote leeuwenklauw en Kleine wolfsmelk zijn in het plangebied niet aangetroffen. Een overtreding van de verbodsartikelen uit de Wet Natuurbescherming worden uitgesloten.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.8 Verkeer en parkeren

Bereikbaarheid

Het plangebied wordt begrensd door de Lange Strinkweg, Badhuisweg en Ringdijk Noord II (N674).

Het huidige recreatieterrein wordt nu ontsloten aan de Badhuisweg, maar dat is een fietsstraat waar de auto's te gast zijn. De fietsstraat is er voor bedoeld om de inwoners en bezoekers van Cadzand veilig naar Cadzand-Bad te laten rijden en vice versa. Deze fietsstraat kan de toename door de ontwikkeling niet zonder problemen voor de fietsers verwerken en dat kan uiteraard niet de bedoeling zijn. Ook het parkeerterrein aan de andere kant van de weg dan waar de camping is gelegen bevordert de veiligheid voor de fietsers niet en daarom wordt een andere ontsluiting aangelegd.

De N674 is de hoofdontsluiting van Cadzand en Cadzand-Bad en daarom is het voor de hand liggend de nieuwe ontsluiting zo kort mogelijk naar de N674 te projecten. Een aansluiting op de N674 zelf is vanwege de doorstroomfunctie niet gewenst en dan is de Lange Strinkweg de meest voor de hand liggende ontsluitingsweg. De aansluiting daarvan op de N674 is recent voorzien van een rotonde, dus de aansluiting is veilig. Wel wordt een respectabele afstand tot de rotonde aangehouden zodat het verkeer daarop niet belemmerd wordt door op- en afrijdend verkeer naar en van de ontsluitingsweg. Het nieuwe recreatieterrein zal daarom worden ontsloten aan de noordwestzijde vanaf de Lange Strinkweg. Wel wordt een adequate afstand tot de rotonde aangehouden zodat het verkeer daarop niet belemmerd wordt door op- en afrijdend verkeer naar en van de ontsluitingsweg.

Wegenstructuur

In het plangebied wordt een interne wegenstructuur aangelegd die passend is voor het gebruik. Conform de Kadernota recreatief verblijf Gemeente Sluis worden de ontsluitingswegen circa 6 meter breed (wegprofiel van 5 meter en een berm van 1 meter). In het inrichtingsplan heeft de hoofdtoegangsweg van het plangebied tot aan het parkeerterrein een rijwegbreedte van 5,5 meter met links en rechts 1 meter berm. Daarna wordt het een rijwegbreedte van 3 meter met links en rechts 1 meter berm.

De bestaande hoofdwegenstructuur in en rondom het plangebied blijft ongewijzigd als gevolg van de realisering van de voorgenomen activiteiten binnen het plangebied.

Parkeren

Op basis van de parkeernorm CROW wordt in de Gemeente Sluis voor toeristisch kamperen 1:1,2 aangehouden en voor chalets 1:1,5 en recreatiewoningen 1:2,1. Aldus zijn in totaal 150 parkeerplaatsen (gemiddeld 1:1,5) nodig. Op de centrale parkeerruimte is ruimte voor 34 auto's. De overige 116 parkeerplaatsen worden bij de chalets, recreatiewoningen en kampeerplaatsen ingevuld en verspreid op kleinere parkeerplaatsen (zie bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan). De parkeervoorzieningen worden onbebouwd uitgevoerd om verrommeling te voorkomen. De huidige parkeerplaats aan de Badhuisweg wordt opgeheven.

Capaciteit verkeerswegen

Het plangebied wordt ontsloten via de Lange Strinkweg en de Ringweg Noord (N674). De capaciteit van deze ontsluitingswegen is ruim voldoende ten opzichte van de mogelijke toeloop die ontstaat door de plantonwikkeling. Op basis van de parkeernorm en uitgaande van een wisseldag met 100% bezetting (worstcase-scenario) betekent dit maximaal 108 verkeersbewegingen extra op de Lange Strinkweg en de Ringweg Noord (N674).

Toelichting extra verkeersbewegingen

In het plangebied komen 100 plaatsen (recreatiewoningen, chalets en kampeerplaatsen). Gebaseerd op de gemiddelde parkeernorm 1:1,5 gaat het om geeft 150 auto's. Bij een bezettingsgraad van 100% (wordt case) gaat het om 150 auto's met gemiddeld 2 verkeersbewegingen per auto dag aldus gemiddeld 300 verkeersbewegingen per dag. In de bestaande situatie van Camping de Elzenhof zijn er 80 kampeerplaatsen. Gebaseerd op de parkeernorm van 1:1,2 gaat het hier om 96 met gemiddeld 192 verkeersbewegingen per dag. Netto ontstaan er door het planinitiatief 108 extra verkeersbewegingen per dag. Dit is slechts een zeer geringe toename op deze wegen.

De aansluiting op de Lange Strinkweg is geprojecteerd in het midden tussen de rotonde en de afslag naar de parkeerplaats Strandparking Cadzand-Bad en de Shortgolf Cadzand-Bad.

Conclusie verkeer en parkeren

In de planregels wordt rekening gehouden met 150 parkeerplaatsen op basis van de parkeernorm. De capaciteit van de toevoerroutes is ruim voldoende voor de planontwikkeling.

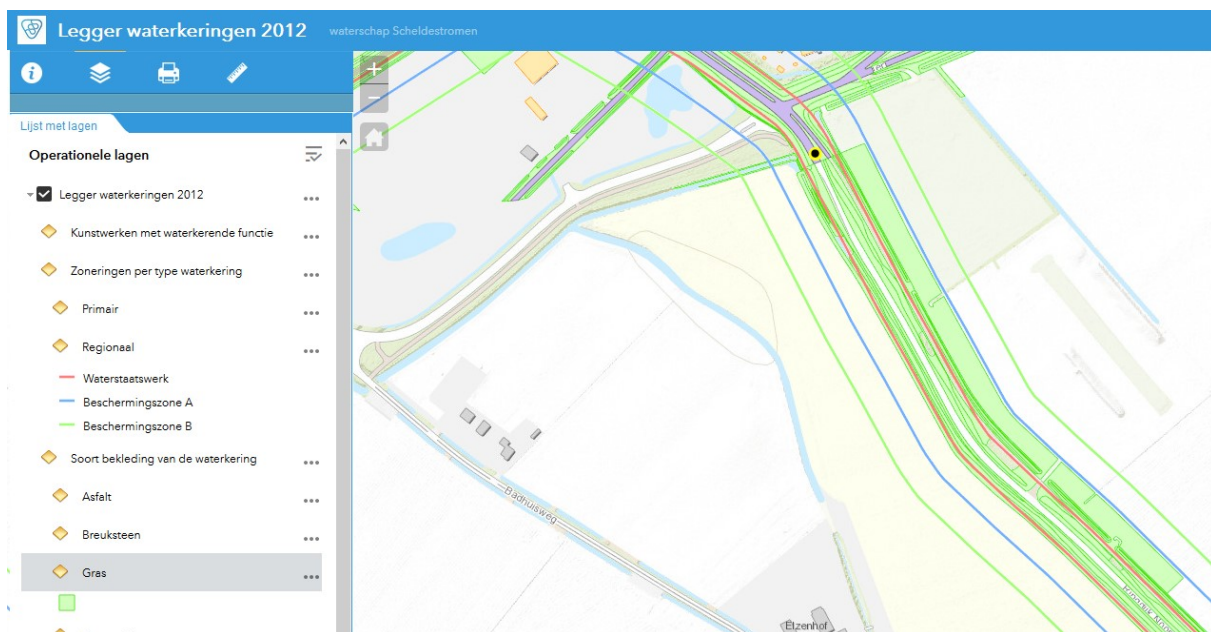
4.9 Watertoets

Ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen dient een watertoets te worden opgesteld. Hierin worden onderwerpen zoals veiligheid, waterkwaliteit, overlast en natte ecologische ontwikkeling opgenomen. De bedoeling van toets is om de waterbeheerder en de initiatiefnemer tijdig met elkaar in gesprek te brengen.

Bij aanvang van de planvorming heeft er een eerste overleg plaatsgevonden met Waterschap Scheldestromen (P. van der Heijden). Er waren op voorhand geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

4.9.1 Veiligheid waterkeringen

Het plangebied is gelegen langs de Ringdijk Noord. Dit is een regionale waterkering. Deels ligt het plangebied binnen de A- en de B- beschermingszone van de waterkering. Voor de ontwikkeling binnen deze zone zal een keurvergunning moeten worden aangevraagd. In onderstaande figuur zijn de waterkering en beschermingszones weergegeven.



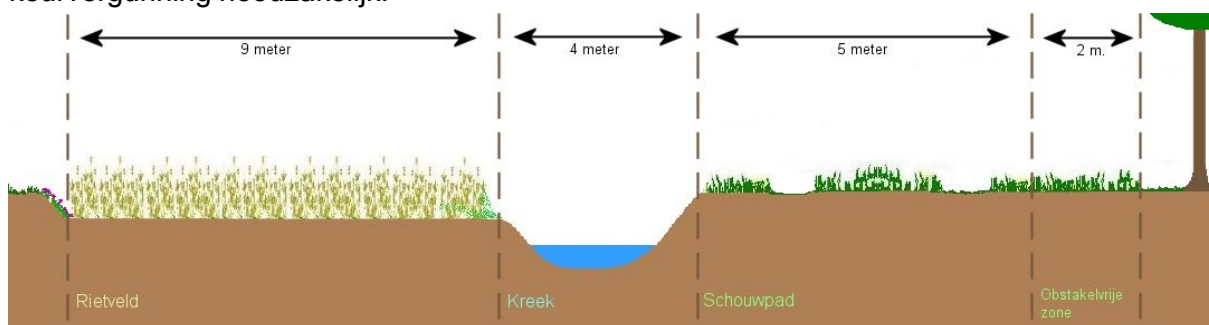
Figuur 15 Legger waterkeringen 2012

4.9.2 Voorkomen overlast door oppervlaktewater en hemelwater

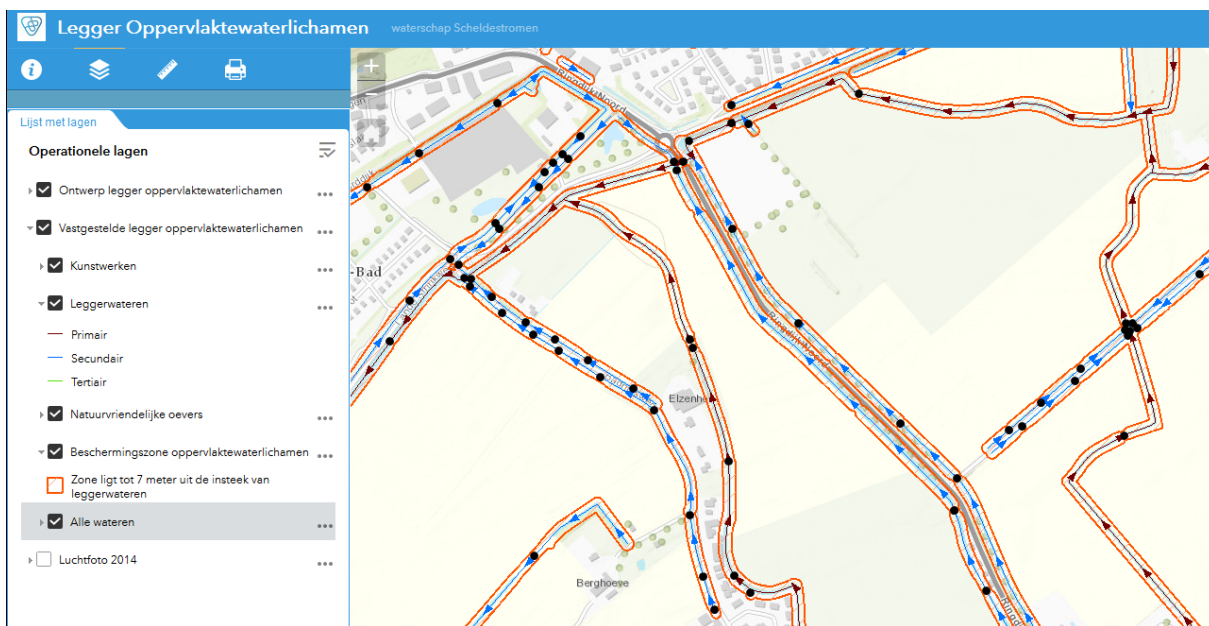
Het voorkomen van wateroverlast voor de omgeving en het plangebied is van primair belang. Dit wordt in de onderstaande tekstonderdelen nader uitgewerkt.

Bestaande waterlopen

Het plangebied wordt begrensd door secundaire waterlopen aan de oost- en westzijde (zie onderstaande figuur). Deze waterlopen zullen in hun huidige vorm behouden blijven en er zal geen extra afvoer worden gerealiseerd op deze waterlopen. De hoofdingang van het plangebied zal zich bevinden aan de lange strinkweg. De realisatie van de inrit is keurvergunning plichtig. Midden door het plangebied loopt een primaire waterloop. Deze zal met een gelijkblijvend watervoerend profiel deels worden verplaatst binnen het toekomstige ontwerp. Direct naast de kreek zullen natte laagtes worden aangelegd die zich moeten ontwikkelen tot rietvelden. Een en ander zal nader worden uitgewerkt in het nog op te stellen uitvoeringsplan voor de uiteindelijke inrichting. Voor de activiteiten is een keurvergunning noodzakelijk.



Toekomstige inrichting primaire watergang



Figuur 16 Legger oppervlaktewaterlichamen

Hemelwater infiltratie

Het regenwater dat binnen het plangebied valt, zal volledig geïnfiltreerd worden in de bodem. Hierbij wordt voor verschillende methoden gekozen. Binnen het object zijn er 4 soorten verhardingen/inrichtingen waar water op valt. In de onderstaande paragrafen is per type uitgewerkt over welke oppervlakte de verharding voorkomt, hoeveel water geïnfiltreerd moet worden, hoe de infiltratie zal worden gerealiseerd en hoe groot eventuele voorzieningen moeten zijn. Voor de berekeningen is uitgegaan van neerslagsituaties die eens per 100 jaar voorkomen ($T=100$). Er is gerekend met 75 mm per m^2 verhard oppervlakte. Voor de infiltratie-voorzieningen is uitgegaan van 40 cm infiltratieruimte ten opzichte van GHG. Voor iedere te infiltreren m^3 water is dus 2,5 m^2 infiltratie-voorziening noodzakelijk.

- **Gebouwen**

Voor het hoofdgebouw, de bedrijfswoning, de loods, de chalets en huisjes zal lokaal per eenheid, of groep van eenheden, een infiltratie-voorziening worden aangelegd in de vorm van een wadi. In totaal zal er voor de 8.300 m^2 dakoppervlakte, 1.556 m^2 wadi gerealiseerd moeten worden met een minimale diepte van 0,4 meter. Deze voorziening zal op piekmomenten 623 m^3 water moeten kunnen bergen.

Berekening voorziening

*Oppervlakte * neerslag / ruimte ten opzichte van grondwater = oppervlakte voorziening*

Eenheid	Aantal	M^2 per eenheid	M^2 totaal	M^3 berging	M^2 infiltratievoorziening
Hoofdgebouw met terrassen	1	1.500	1.500	113	281
Loods met aanliggende verhardingen	1	500	500	38	94
Bedrijfswoning met bijgebouw	1	300	300	23	56
Chalet met bijgebouw	40	80	3.200	240	600
Huisje met bijgebouw	20	140	2.800	210	525
Totaal			8.300	623	1.556

- **Verhardingen**

Binnen het park wordt in totaal 4.288 m^2 verharding aangebracht voor wegen en paden. Het regenwater wat op deze verhardingen valt, zal lokaal in de wegbermen worden geïnfiltreerd. Het is dan niet noodzakelijk om het water te bergen, of een

infiltratievoorziening aan te leggen. De wegen zullen bol worden aangelegd en de bermen flauw aflopend, richting een ondiepe-, niet afvoerende greppel/laagte. De aangelegde greppels zullen per strekkende meter een bergend vermogen hebben van 0,6 m³. Van de 1,4 kilometer wegen en paden binnen het plangebied zal minimaal 1 kilometer worden voorzien van greppels. Dit betekent dat er voor de wegen een infiltratievoorziening beschikbaar is met een totale inhoud van 600 m³. Dit is ruim voldoende om de benodigde 321,60 m³ te bergen.

Berekening voorziening

*Oppervlakte * neerslag = inhoud voorziening*

$$4.288 * 0,075 = 321,60 \text{ m}^3$$

- **Parkeer- en containerplaatsen**

Binnen het park wordt er een containerplaats ingericht, waar gasten hun afval kunnen achterlaten en er is er één centrale parkeerplaats. Het regenwater dat op deze verhardingen valt zal, via een zand- en slibvangput, naar een infiltratievoorziening worden geleid. Dit om eventuele verontreiniging af te vangen (zie grondwaterkwaliteit). In totaal is de parkeerplaats 844 m², en de containerplaats 254 m² groot. De infiltratievoorziening voor deze oppervlakte zal in totaal 206 m² moeten zijn.

Berekening voorziening

*Oppervlakte * neerslag / ruimte ten opzichte van grondwater = oppervlakte voorziening*

$$(254 + 844) * 0,075 / 0,40 = 206 \text{ m}^2$$

- **Semi verhardingen**

Binnen het park wordt in totaal 3.284 m² semiverharding aangelegd. De semiverharding zal dusdanig worden aangelegd dat hemelwater dat op deze verharding komt, direct kan infiltreren in de naastgelegen berm.

Bouwpeil

Alle bebouwing en voorzieningen binnen het plangebied worden aangelegd op een minimaal peil van 1,10 meter +NAP.

4.9.3 Voorkomen overlast door afvalwater

Het park zal worden aangesloten op de vuilwaterriolering van Cadzand-bad. Alle aanpassing aan de bestaande voorzieningen die aansluiting mogelijk maken zullen door de initiatiefnemer worden genomen.

4.9.4 Grondwaterkwantiteit en verdroging

Doordat het regenwater wordt geïnfiltreerd en er niets aan de huidige ontwatering wordt aangepast, zijn er geen effecten op het grondwater te verwachten. Er zal ook geen verdroging optreden. Er is geen sprake van grondwateronttrekking binnen het plangebied.

4.9.5 Grondwaterkwaliteit

Binnen het plangebied zijn geen vervuilende functies gepland. Alle af te koppelen oppervlaktes zullen bestaan uit niet-uitlogende materialen. Daarnaast zal het water van de verhardingen bij de loods, parkeerplaatsen en de containerplek eerst door een zand- en slibvangput gaan alvorens het kan infiltreren. Het plangebied is niet gelegen in een

hydrologische bufferzone en/of een infiltratiegebied voor drinkwater of natuur (zie figuur 17).

4.9.6 Oppervlaktewaterkwaliteit

Er wordt geen water geloosd op het oppervlaktewater en er zijn geen vervuilende functies gepland voor oppervlaktewater binnen het plangebied. Er zullen ook geen uitlogende materialen worden toegepast binnen het plangebied die eventuele vervuiling zouden kunnen veroorzaken.

4.9.7 Volksgezondheid

Door de toename van oppervlaktewater en recreatieve functies aan het water, is er een toegenomen verdrinkingsrisico. Binnen het plangebied zal hier rekening mee worden gehouden door de toepassing van flauwe taluds bij waterpartijen en afscherming op locaties waar veel kinderen spelen/komen.

4.9.8 Bodemdaling

Er wordt binnen het plangebied niet gebroneerd, of worden drainage-, of extra ontwaterende sloten aangelegd. Het huidige grondwaterpeil wordt gehandhaafd. Het plangebied is niet 'zetting' gevoelig. Bodemdaling ligt dan ook niet binnen de verwachting.

4.9.9 Natte natuur

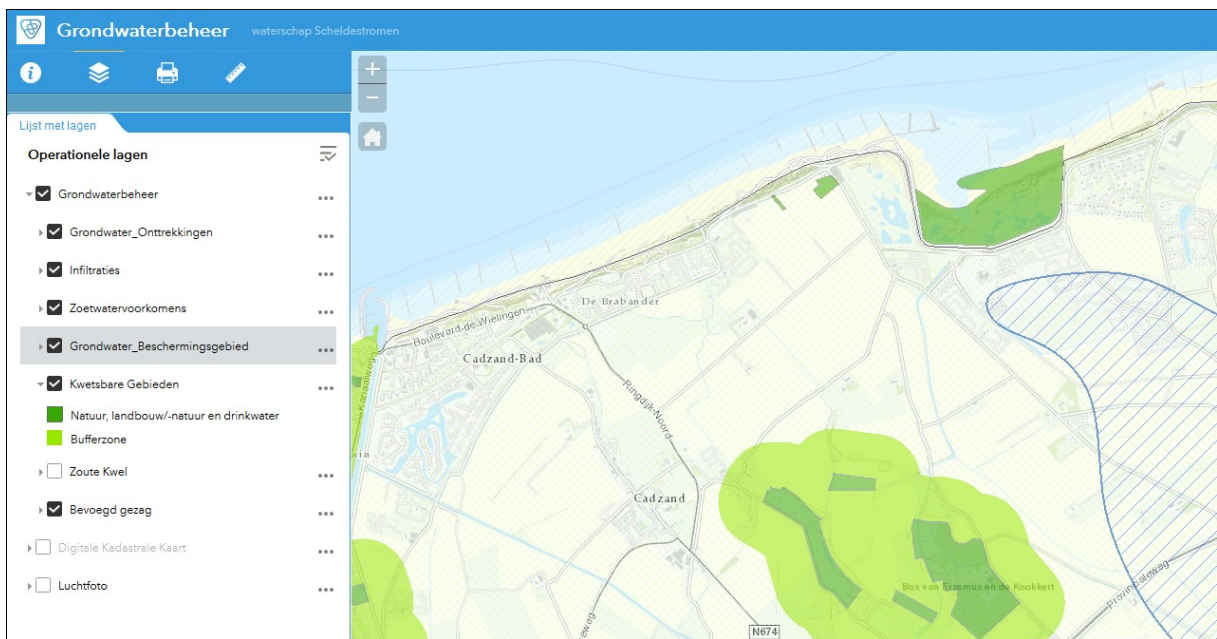
Zoals weergegeven op onderstaande figuur, maakt het plangebied geen onderdeel uit van een bufferzone rondom natte natuur. Tevens zijn er geen vervuilende activiteiten binnen het plangebied voor aquatische natuur. De invulling van de nieuwe natte natuur is uitgewerkt in hoofdstuk 3. Hierbij is ingezet op het creëren van nieuwe aquatische habitats voor typische soorten (boomkikker/kamsalamander) uit de omgeving en is er een natuurlijke inrichting uitgewerkt voor de te verbreden kreek.

4.9.10 Onderhoud oppervlakte water

Direct op de 'insteek' van de secundaire watergangen, is een schouwpad van 5 meter breed opgenomen in het ontwerp. Deze zone zal obstakelvrij blijven en vrij toegankelijk. Naast de primaire watergang zal een strook van 7 meter breed obstakelvrij worden gehouden.

4.9.11 Relatie met eigendom waterbeheerder

De ligging van het stroombed van de kreek zal ter hoogte van de huisjes worden aangepast. Het nieuwe stroombed wordt na inmeten eigendom van het Waterschap. Het oude stroombed wordt eigendom van de Betteld. Na herinrichting zal er een nieuwe beschermingszone oppervlakte water met een breedte van 7 meter vanaf de insteek worden getekend.



Figuur 17 Kwetsbare gebieden met bufferzones

4.9.12 Scheepvaart en/of wegbeheer

Alle bezoekers van het plangebied parkeren op het park. De verkeersbewegingen die dagelijks verwacht worden rondom het park, zijn beperkt. Er zal geen hinder zijn voor waterschap bij onderhouds- en beheerwerkzaamheden. De verwachte verkeersbewegingen en de invulling van de parkeerplaatsen staat nader uitgewerkt in § 5.1.9.

4.9.13 Conclusie

Door de realisatie van het park op de gronden die op dit moment voornamelijk agrarisch worden gebruikt, zal er aanzienlijk meer verhard oppervlakte aan het plangebied worden toegevoegd. Dit wordt gecompenseerd door het water dat op dit verhard oppervlakte valt, lokaal te infiltreren. Voor de realisatie van het park in de A- en B- beschermingszone van de waterkering en het vergraven van het huidige stroomprofiel van de kreek, zal een keur- vergunning moeten worden aangevraagd. Met de hierboven omschreven aanpak vormt het thema water geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Archeologie

Archeologiewet

Behalve in de (Monumentenwet 1988) en de herziening 2007 (Wet op de archeologische monumentenzorg) is het wettelijk kader voor de bescherming van gebouwde monumenten en archeologische vindplaatsen vastgelegd in de wetgeving voor verschillende beleidsterreinen.

De belangrijkste wetten zijn: Wet Ruimtelijke Ordening, Besluit Ruimtelijke Ordening, Wet milieubeheer, Woningwet en Ontgrondingswet. Samen verschaffen zij de wettelijke basis voor de besluitvorming over en omgang met het cultureel erfgoed. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden en is de Monumentenwet 1988 komen te vervallen. De bepalingen van de Monumentenwet zijn echter opgenomen in de Erfgoedwet. Op grond van de Erfgoedwet moeten archeologische (verwachtings-)waarden gewaarborgd zijn in het bestemmingsplan.

Beleidskader

In Europees verband heeft Nederland in 1992 deel genomen aan de totstandkoming van het Verdrag van Malta. Met dit verdrag wordt beoogd om het cultureel erfgoed dat zich in

de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat dan om archeologische resten zoals nederzettingen, grafvelden en gebruiksvoorwerpen. Het streven is er op gericht om het Europese archeologisch erfgoed veilig te stellen. Daarbij bestaat ook de verdragsverplichting voor de Nederlandse overheid dat zij moet streven naar een weloverwogen afstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de wensen in het kader van de ruimtelijke ordening. Zij doet dit onder andere door er op toe te zien dat erkende archeologen worden ingeschakeld in de voorbereidingsfase.

Voor Zeeland bestaat het toetsingskader voor archeologie uit:

- De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) Zeeland;
- De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW);
- Het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA);
- Het nationaal Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS2 van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten (RACM).

De IKAW geeft een overzicht van te verwachten archeologische waarden (hoe groot is de kans is om bij De uitvoering van plannen op archeologische resten te stuiten) en is complementair aan de AMK. Vooral de gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden zijn belangrijk.

Het plangebied ligt wel binnen een onderzoeksmelding (Archis-meldingsnummer 10.137). Het gaat hier om een archeologisch en geofysisch onderzoek dat is uitgevoerd in enkele deelgebieden, waarvan deelgebied 3 het gehele plangebied beslaat.

In het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) bevindt zich geen extra informatie met betrekking tot het onderzoeksgebied, anders dan in ARCHIS staat (E-mail 9 november 2016 van de heer H. Jongepier, SCEZ.). In ARCHISII zijn voor het onderzoeksgebied geen vondstmeldingen en relevante gebouwde monumenten geregistreerd. Verder is contact opgenomen met Jean-Pierre Schouten (amateurarcheoloog) uit Retranchement. Omdat het plangebied en omgeving niet binnen zijn zoekgebied ligt, kon hij geen nieuwe informatie aandragen.

Op de landelijke- en gemeentelijke beleidskaarten staat de volgende archeologische verwachting voor het plangebied aangegeven:

Bron	Verwachting	Toelichting
Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)	laag	
Gemeentelijke beleidskaart	hoog	Op de oudere (afgedekte) afzettingen Formatie van Naaldwijk/Laagpakket met de oudste polders voor 1300, verder binnen vindplaats-57

Bureauonderzoek

In het plangebied heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (verkennende fase) plaatsgevonden (ADC, bijlage 4) die in onderstaande tekst wordt samengevat.

Op basis van het bureauonderzoek kon het plangebied in twee landschappelijke eenheden worden opgedeeld. Het gehele westelijk deel van het plangebied bestaat uit kreekafzettingen uit de periode rond 900 tot 1112 toen het Oudeland werd bedijkt en ligt op een kreekkrug. Het oostelijk deel van het plangebied bestaat uit een kreekbedding die nog in het terrein zichtbaar is. Deze kreekbedding hoort waarschijnlijk tot het Kievittegat dat ontstaan is tijdens een stormvloed in november 1530. In het oostelijk deel van het plangebied bevindt zich vindplaats 57 (AMK-terrein 2337) die waarschijnlijk uit de Late Middeleeuwen dateert. Op basis van een veldkartering en een bureauonderzoek door RAAP in 1995 is gebleken dat er binnen het plangebied een vindplaats ligt die nabij het maaiveld is aangetroffen. Met behulp van luchtfoto's is deze te herkennen als een

omgreppelde cirkelvormige verhoging. De kunstmatige verhoging is voor een deel geëgaliseerd. Verdere gegevens zijn niet bekend. In boringnummer 6402 werd een gracht aangeboord van minimaal 1,5 m diepte. In de vulling werden bot, aardewerk (fragmenten kogelpot, grijsbakkend gedraaid, roodbakkend geglazuurd), glas, fosfaat en schelpresten aangetroffen uit de Late Middeleeuwen B-Nieuwe Tijd Vroeg. Mogelijk heeft deze gracht onder invloed van de zee gestaan. In de boringnummers 6404, 6405 en 6407 werden archeologische indicatoren aangetroffen. Teneinde bovenstaande verwachting te toetsen en waar nodig aan te vullen is in het plangebied een verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd.

Verkennend en karterend booronderzoek

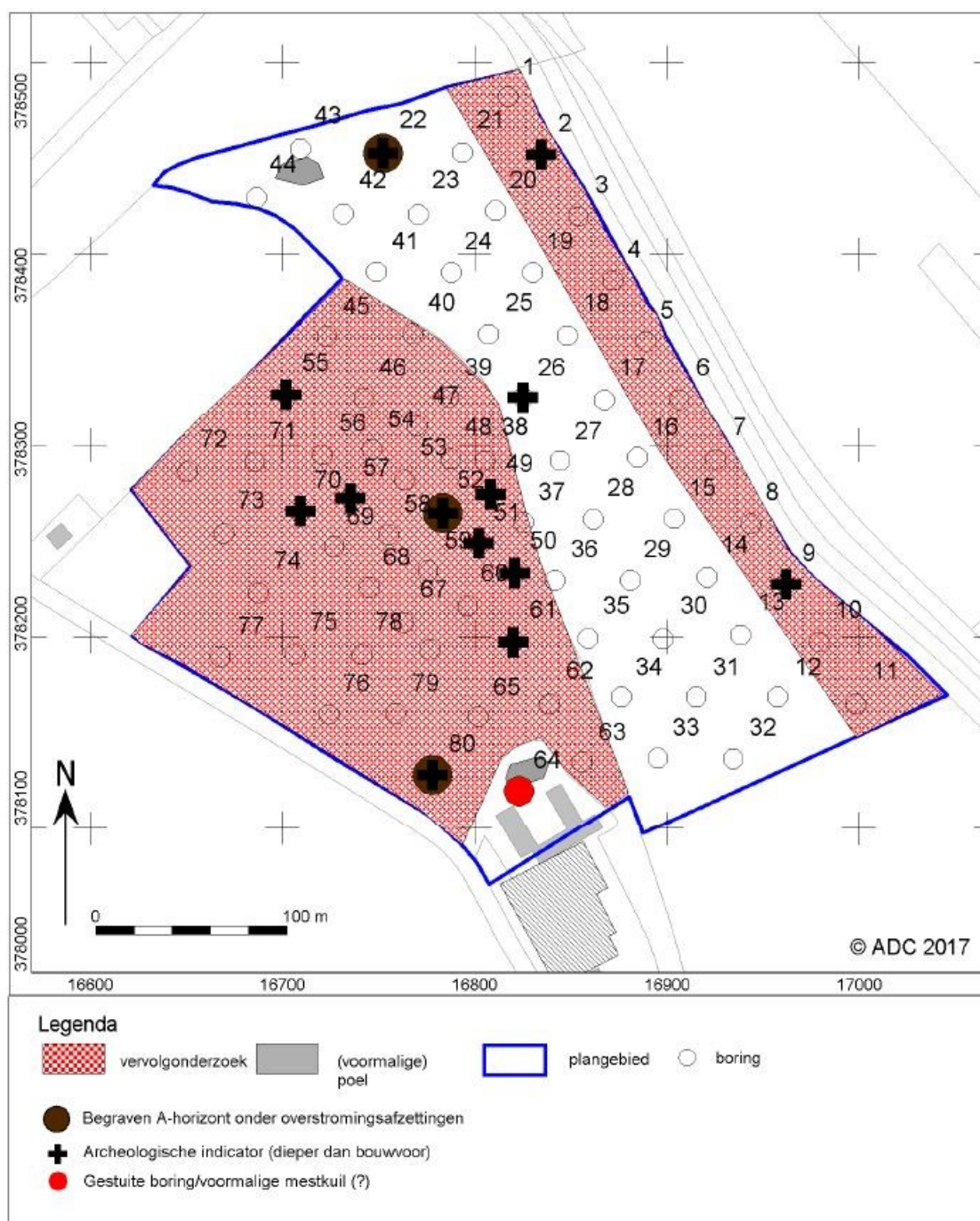
Landschappelijke situatie

De in het terrein zichtbare kreekbedding is ingesneden in de kreekafzettingen die eromheen ondieper zijn gelegen. Mogelijk was de kreek voor de eerste bedijking al actief en is deze als in het polderlandschap aanwezige laagte één of meerdere keren gereactiveerd bij dijkdoorbraken. Zo is plaatselijk een zandlaag ingeschakeld die als vulling in de kreekbedding is aangetroffen. Deze zandlaag is afgezet bij de reactivatie van een voormalige kreek zoals bij de dijkdoorbraak in 1530. In twee boringen is onder deze zandlaag een begraven A-horizont aangetroffen. De begraven A-horizont manifesteert zich als een laag zwak humeuze, sterk zandige klei en bevindt zich in boring 22 tussen twee zandlagen en in boring 62 onder een zandlaag en op een sterk zandige kleilaag. Verder is in twee boringen een begraven A-horizont onder kwelderafzettingen aangetroffen. De aanwezigheid van een begraven oppervlak kan zeer waarschijnlijk aan de hand van een dijkdoorbraak verklaard worden, waarvan bekend is dat deze in 1530 plaatsvond. Behalve voor de op 90 cm-mv gestuite boring 64, is binnen het gehele plangebied een intacte bodemopbouw aangetoond.

Archeologische interpretatie

Kijkend naar de zonering van de archeologische indicatoren valt op dat er op en rond de bekende vindplaats een concentratie van baksteen in de humeuze bovenlaag is aangetroffen. In boring 52 is een mogelijk spoor onder een door overstromingen afgezette zandlaag aangetroffen en in boring 57 is eveneens een mogelijk spoor met verschillende archeologische indicatoren aangetroffen. De bij eerder onderzoek aangetoonde omgrachting is mogelijk gemist bij dit onderzoek. Verder is baksteen aangetroffen op het campingterrein, het direct aangrenzende deel van het agrarische perceel en in boring 2 tot 4 nabij de sloot tegen de Ringdijk Noord. Voor de rest van het terrein ontbreekt baksteen als mogelijke archeologische indicator. Algemeen wat betreft de zonering van aangetroffen archeologische indicatoren springt de bekende vindplaats er duidelijk uit.

Het aardewerk dat op de vindplaats is aangetroffen dateert uit de Late Middeleeuwen. Verder zijn er drie locaties aan te wijzen tegen de Ringdijk Noord waar archeologische indicatoren zijn aangetroffen en twee locaties in de kreekbedding, boring 22 en 26 waar houtskool is aangetroffen op ca. 120 cm-mv. Het aardewerk dat in boring 2 en 6 is aangetroffen dateert respectievelijk uit de Late Middeleeuwen en de periode Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd. De bekende vindplaats bevindt zich deels bovenop een kreekopvulling (boring 49, 50 en 52) en verder op opgeslibd terrein waar de kreekafzettingen ondieper liggen. De afzettingen van dit terrein zijn afgezet voor de eerste bedijkingen voor 1300.



Figuur 18 Archeologische advieskaart

Er wordt geadviseerd om, behoudens een strook tegen de Ringdijk Noord, het gehele oostelijke bouwlandperceel vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Binnen het plangebied is sprake van een behoudenswaardige vindplaats, die zich mogelijk verder naar het zuiden tot in ieder geval tot boring 61 en 80 uitstrekt. Verder bevindt zich een strook tegen de Ringdijk Noord (oostgrens) waar zich mogelijk een vindplaats bevindt uit de periode Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd. Volgens de kaart van

Pieter Pourbus uit 1571 hebben er verspreid staande huizen gelegen aan de oostzijde tegen de Ringdijk Noord.

Conform de KNA en het Verdrag van Malta is het uitgangspunt, dat behoudenswaardige planlocaties in principe in situ behouden dienen te worden. Uitsluitend indien dit niet mogelijk is, kan behoud ex situ plaatsvinden. ADC ArcheoProjecten adviseert daarom, de (eventueel aanwezige) archeologische waarden in het plangebied in situ te behouden door deze in de plannen in te passen.

Indien de archeologische waarden niet in-situ bewaard kunnen blijven, adviseert ADC ArcheoProjecten om in de gebieden met een hoge archeologische verwachting een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Dit advies geldt voor alle werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de aanleg en herinrichting van het campingterrein.

Archeologisch vervolgonderzoek is ook noodzakelijk bij ontgravingen voor het vooronderzoek naar conventionele explosieven (opsporing OCE).

Besluit Gemeente Sluis

De gemeente Sluis heeft per brief BB/jog.066/U/2017 aangegeven in te stemmen met het advies van ADC. Indien graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden is op de in figuur 18 aangegeven plaatsen vervolgonderzoek nodig. Indien voor chalets of andere voorzieningen geen graafwerkzaamheden nodig zijn zal geen vervolgonderzoek worden uitgevoerd.

Conclusie archeologie

In het grootste deel van het plangebied is bij graafwerkzaamheden een vervolgonderzoek archeologie noodzakelijk. Indien voor chalets of andere voorzieningen geen graafwerkzaamheden nodig zijn zal geen vervolgonderzoek worden uitgevoerd. Vanuit oogpunt van archeologie zijn er met inachtneming hiervan geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen planontwikkeling. In de planregels en verbeelding is een dubbelbestemming ten aanzien van de archeologie opgenomen die voorwaarden stelt voor de aanleg.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet enerzijds worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de milieuzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009, ISBN:9789012130813). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en

geluidshinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied (dus niet alleen wonen) verkleinde richtafstanden gelden. De richtafstanden mogen dan met één categorie worden verlaagd. In deze situatie is er sprake van een gemengd gebied gezien de afwezigheid van een specifiek woongebied in de directe omgeving. Op groter afstand is er ook sprake van een gemengd gebied vanwege de ligging van diverse functies zoals dagrecreatie (strand, golfbaan), verblijfsrecreatie, woningen, detailhandel, horeca en evenemententerrein binnen een straal van 900 m van het plangebied.

Toetsing

Conform de VNG publicatie valt de ontwikkeling onder de categorie: 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. Bij deze activiteit behoort de milieucategorie 3.1 met een bijbehorende richtafstand van 30 m ten opzichte van woningen in een gemengd gebied. Het maatgevende aspect betreft hierbij het aspect geluid. Voor de aspecten geur en gevaar geldt een kleinere richtafstand (10 m). Het aspect stof is niet relevant. De dichtstbij gelegen hinder veroorzakende functie is het evenementen-/parkeerterrein. Dit terrein valt als parkeerterrein binnen de categorie 2 met een grootste afstand van 30 meter voor gevoelige functie. De werkelijke afstand tot de nieuw geprojecteerde woningen in het landgoed Nooren bedraagt 50 meter. Als evenemententerrein valt het niet in een categorie, maar op basis van de planologisch aangehouden afstand kan het gezien worden als een categorie 3.2 functie, met 1 stap verlaagd naar 3.1.

Vanuit buiten de inrichting naar binnen

De enige gevoelige functie binnen de ontwikkeling is de bedrijfswoning. Geluid wordt met name geproduceerd door het nabij gelegen evenementen-/parkeerterrein. Dit is planologisch geregeld en ligt aan de andere kant van de Ringdijk Noord. De afstand tussen de kadastrale percelen bedraagt 35 meter. Met een groenzone van 10 meter breed ligt het evenementen-/parkeerterrein op een afstand van 45 meter van de recreatieve bestemming. De bedrijfswoning dient dus op minimaal 5 meter uit de bestemmingsgrens gebouwd te worden om het evenementen-/parkeerterrein niet te belemmeren.

De recreatieve verblijven liggen verder van het evenementen-/parkeerterrein af, maar vallen volgens de Wet geluidshinder niet onder de categorie geluidgevoelige objecten, alhoewel uit jurisprudentie blijkt dat er wel rekening mee moet worden gehouden in het kader van een goed woon en leefklimaat.

Het dichtstbij gelegen agrarische bouwvlak ligt op meer dan 200 meter en wordt door de ontwikkeling ook niet beperkt.

Van binnen de inrichting naar buiten

De volgende gevoelige objecten liggen in de directe omgeving van de inrichting, niet-zijnde de recreativenatuur:

	Adres	Type object	Afstand oud	Afstand nieuw
1.	Badhuisweg 64	Burgerwoning	10 meter	100 meter
2.	Badhuisweg 66	Burgerwoning	20 meter	70 meter
3.	Badhuisweg 68	Bedrijfswoning	00 meter	20 meter
4.	Badhuisweg 68A	Bedrijfsgebouw		Wordt gesloopt
5.	Badhuisweg 70	Burgerwoning	220 meter	110 meter

De afstanden naar de woningen nummers 64 en 66 wordt dus aanmerkelijk beter. Ze komen ruimschoots buiten de richtafstanden te liggen.

De afstand naar woning nr. 70 wordt gehalveerd, maar blijft nog zeer ruim buiten de richtafstand.

De afstand naar de voormalige bedrijfswoning nr. 68 gaat 20 meter bedragen en voldoet daarmee niet aan de richtlijn. Omdat het geluid producerende deel (centrale

voorzieningen) van het bedrijf geheel aan de andere kant zijn gelegen is de afstand van 20 meter acceptabel, net als in de bestaande situatie van nr. 66.

Conclusie Bedrijven en milieuzonering

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan voor het planinitiatief.

4.12 Energie en duurzaamheid

Het gebruik van fossiele brandstoffen op aarde is eindig. Vanaf eind 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) zijn. Hieraan wordt invulling aan gegeven door de volgende doelstellingen te formuleren voor de bouw van chalets en recreatiewoningen:

- Het streven is om de recreatiewoningen zoveel mogelijk "all electric" uit te voeren. De centrale voorzieningen zullen volgens de laatste normen van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) worden uitgevoerd. Zonnepanelen zijn gewenst om het elektriciteitsgebruik op te wekken. Een deel van de panelen kunnen op de daken zelf geplaatst worden. Verder wordt de optie bekeken om via panelen in de bermen een land-art oplossing te creëren die zowel landschappelijk aantrekkelijk als ook energie opwekt.
- Het organiseren van duurzaam vervoer. Recreanten worden openingen geboden om gebruik te maken van duurzame vervoersmogelijkheden zoals: stimuleren en faciliteren van fietsgebruik, stimuleren van deelautogebruik en elektrisch aangedreven voertuigen door voor deze voertuigen speciale parkeerplekken te realiseren.

5. Conclusie

Uit de milieueffecten die in deze aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling zijn genoemd en uit de toetsing onder de in categorie D10 gestelde drempelwaarden, kan geconcludeerd worden dat als gevolg van de realisatie van een vakantiepark met een oppervlakte van circa 9 hectare waarbinnen 20 recreatiewoningen, 40 chalets, 40 kampeerplaatsen, 4 hectare nieuwe recreatienatuur en centrale voorzieningen, er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.