



ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

DE BETTELD CADZAND

DEEL I

TOELICHTING

Datum: 5 september 2018

Status: Concept 3

Project: 2480

Opdrachtgever: Betteld Cadzand b.v.

ONTWERP
BESTEMMINGSPLAN
DE BETTELD CADZAND
DEEL I
TOELICHTING

Opdrachtnummer: 2480

Datum: 5 september 2018

Auteurs : Bureau van Nierop
B. Rijthoviusdreef 6a
5561 TD Riethoven

Inhoudsopgave DEEL I Toelichting

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1 ALGEMEEN.....	1
1.2 AANLEIDING EN DOEL.....	1
1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4 COLLEGEBSLUIT	3
1.5 LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2: HUIDIGE SITUATIE	5
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	5
2.1.1 Landschap en ontwikkelingen.....	5
2.1.2 Huidig gebruik.....	6
2.2 HISTORIE.....	8
2.3 BODEM EN WATER.....	12
2.4 HUIDIGE RECREATIEVE VOORZIENINGEN	13
HOOFDSTUK 3: PLANBESCHRIJVING.....	15
3.1 ONTWIKKELING	15
3.2 TOEKOMSTIGE INRICHTING.....	19
3.2.1 Rode ontwikkelingen.....	21
3.2.2 Groene en blauwe ontwikkelingen.....	23
3.3 VEREVENINGSBIJDRAGE	25
HOOFDSTUK 4: BELEIDSKADER.....	27
4.1 RIJKSBELEID	27
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	27
4.1.2 Nationaal Landschap.....	27
4.1.3 Natuurbeschermingswet	27
4.1.4 Nationaal Waterplan	30
4.1.5 Nota Belvédère	30
4.1.6 Conclusies rijksbeleid.....	31
4.2 PROVINCIAAL BELEID	31
4.2.1 Verordening ruimte	31
4.2.2 Omgevingsplan Zeeland	32
4.2.3 Zeeuwse Kustvisie.....	33
4.2.4 Conclusies provinciaal beleid	35
4.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	35
4.3.1 Structuurvisie “Krachtig verbonden” gemeente Sluis	35
4.3.2 Structuurvisie Cadzand-Bad.....	37
4.3.3 Natuurlijk vitaal Gemeente Sluis.....	38
4.3.4 Schilvisie Cadzand-Bad.....	41
4.3.5 Kadernota recreatief verblijf Gemeente Sluis	43
4.3.6 Conclusies gemeentelijk beleid.....	47
HOOFDSTUK 5: UITVOERINGSASPECTEN.....	49
5.1 BODEMKWALITEIT	49
5.2 EXTERNE VEILIGHEID	49
5.3 LUCHTKWALITEIT	51
5.4 GEURHINDER VEEHOUDERIJEN	52
5.5 AKOESTIEK	53
5.6 ECOLOGIE	54
5.7 KABELS EN LEIDINGEN	56
5.8 VERKEER EN PARKEREN	56
5.9 WATERTOETS.....	58

5.9.1	<i>Veiligheid waterkeringen</i>	58
5.9.2	<i>Voorkomen overlast door oppervlaktewater en hemelwater</i>	58
5.9.3	<i>Voorkomen overlast door afvalwater</i>	61
5.9.4	<i>Grondwaterkwantiteit en verdroging</i>	61
5.9.5	<i>Grondwaterkwaliteit</i>	61
5.9.6	<i>Oppervlaktewaterkwaliteit</i>	61
5.9.7	<i>Volksgezondheid</i>	61
5.9.8	<i>Bodemdaling</i>	62
5.9.9	<i>Natte natuur</i>	62
5.9.10	<i>Onderhoud oppervlakte water</i>	62
5.9.11	<i>Relatie met eigendom waterbeheerder</i>	62
5.9.12	<i>Scheepvaart en/of wegbeheer</i>	62
5.9.13	<i>Conclusie</i>	63
5.10	ARCHEOLOGIE	63
5.11	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	67
5.12	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	68
5.13	HANDHAAFBAARHEID	68
5.14	VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	69
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE VERANTWOORDING		71
6.1	ALGEMEEN.....	71
6.2	TOELICHTING OP DE VERBEELDING.....	71
6.3	TOELICHTING OP DE REGELS.....	71
HOOFDSTUK 7: PROCEDURE.....		73
7.1	INSPRAAK	73
7.2	VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	73
7.3	VASTSTELLING	73
BIJLAGEN		
Bijlage 1.	Beeldkwaliteitsplan Betteld Cadzand, Sweco - Bureau van Nierop, 3--08-2018.	
Bijlage 2.	Quickscan flora en fauna De Betteld Cadzand, Bureau van Nierop, 13-3-2018.	
Bijlage 3	Vervolgonderzoeken natuurwaarden Betteld Cadzand, Bureau van Nierop, 10-7-2018.	
Bijlage 4.	J.J.A. Wijnen, Camping de Betteld, Cadzand-Bad, Een bureauonderzoek en een verkennend en karterend booronderzoek, ADC ArcheoProjecten, rapport 4252, 9 mei 2017.	
Bijlage 5.	De Betteld Cadzand Bedrijfskundige onderbouwing, van der Reest advies, 4 april 2018.	
Bijlage 6.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Camping De Betteld Cadzand, 1806/147/LT-01 versie 1, 27 juli 2018.	
Bijlage 7.	Akoestisch onderzoek indirecte hinder Camping De Betteld Cadzand, 1806/147/LT-02 versie 1, 31 juli 2018.	
Bijlage 8.	Inrichtingsplan Recreatienatuur Camping De Betteld Cadzand, Bureau van Nierop, 03-08-2018.	
Bijlage 9.	Vormvrije m.e.r. beoordeling, Bureau van Nierop, 6-8-2018.	

Figuren

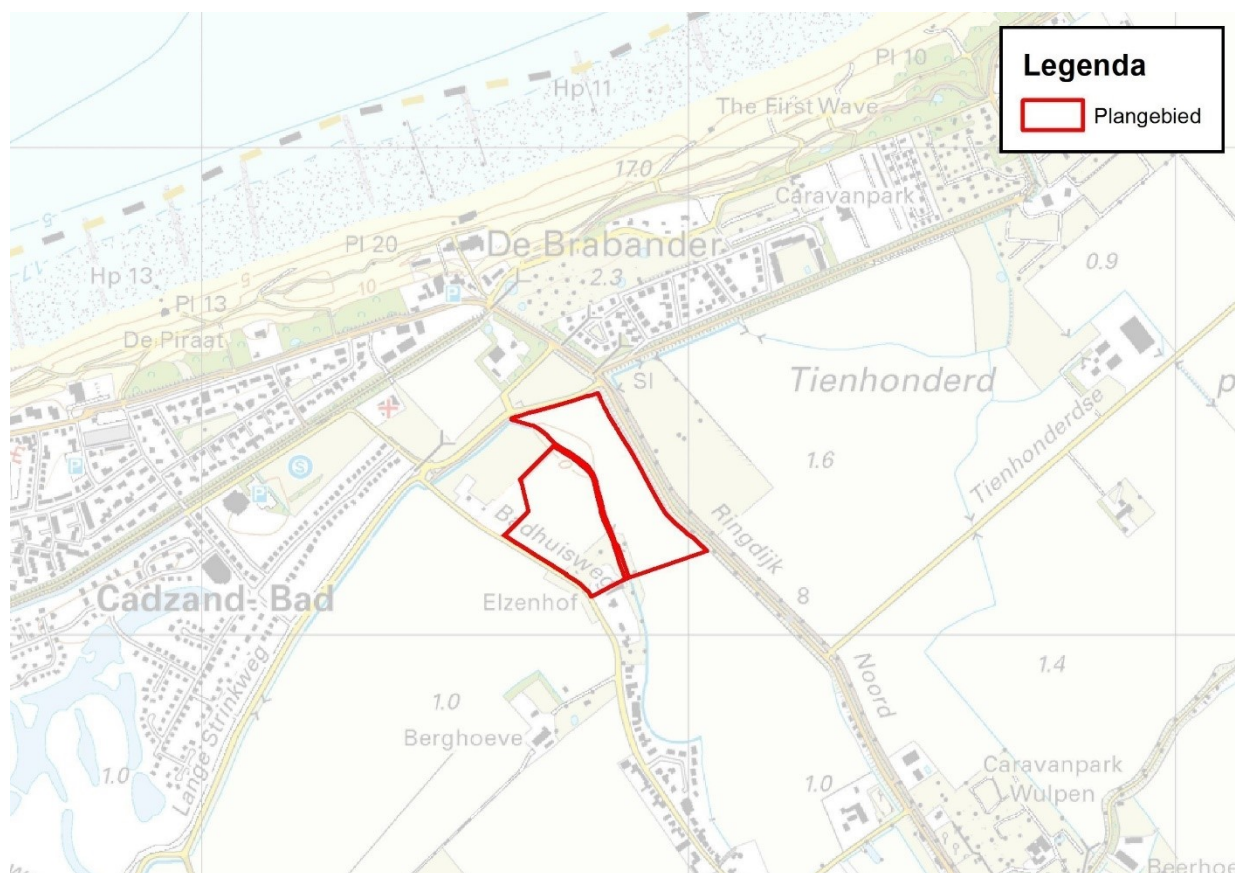
Figuur 1	Ligging plangebied in de regio.....	1
Figuur 2	Bestemmingsplan buitengebied	3
Figuur 3	Huidige structuur van het landschap.....	5
Figuur 4	Ligging plangebied Betteld Cadzand en ontwikkelingen in de omgeving	6
Figuur 5	Kaart 1850.....	9
Figuur 6	Kaart 1912.....	9
Figuur 7	Kaart 1962.....	10
Figuur 8	Kaart 1972.....	10
Figuur 9	Kaart 2012.....	11
Figuur 10	Kaart 2017	11
Figuur 11	Bodem	12
Figuur 12	Hoogteligging	13
Figuur 13	Recreatieve routes in de omgeving	14
Figuur 14	Recreatieve voorzieningen in de omgeving	14
Figuur 15	Huidige situatie Camping Elzenhof, plangebied en op te heffen objecten.....	15
Figuur 16	Schetsplan	18
Figuur 17	Toekomstige indeling plangebied	19
Figuur 18	Verbindingen met het landschap en landschappelijke openheid.....	20
Figuur 19	Landschappelijke inpassing	21
Figuur 20	Verkeersstructuur.....	23
Figuur 21	Inrichting groengebied.....	24
Figuur 22	Natura 2000 gebieden.....	29
Figuur 23	Omgevingsplan Zeeland	33
Figuur 24	Begrenzing plangebied Structuurvisie Cadzand-Bad.....	38
Figuur 25	Uitsnede risicokaart.....	50
Figuur 26	NIBM tool	52
Figuur 27	Legger waterkeringen 2012.....	58
Figuur 28	Legger oppervlaktewaterlichamen.....	59
Figuur 29	Kwetsbare gebieden met bufferzones	62
Figuur 30	Archeologische advieskaart	66

De opmaak van dit rapport gaat uit van dubbelzijdig afdrukken.
--

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis, ten noordwesten van de kern Cadzand (Dorp), zie figuur 1. 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 1 Ligging plangebied in de regio

1.2 Aanleiding en doel

In 2012 kwam de familie Hobelman in contact met de familie W. de Bruijne-Oesch, Badhuisweg 68 te Cadzand, eigenaar en exploitant van "Camping De Elzenhof". Dit contact heeft ertoe geleid dat familie Hobelman de exploitatie van de camping kon overnemen en verder ging onder de naam "Camping De Betteld Cadzand B.V.". De Betteld richt zich primair op evangelisch-christelijke doelgroepen en is hiermee uniek te noemen in de recreatiebranche.

Het doel van De Betteld is om van de camping een duurzaam levensvatbaar recreatiebedrijf te maken. Met het Zeeuwse strand op loopafstand is de ligging van het bedrijf in elk geval uitstekend. De toekenning door de European Spas Association van Cadzand-Bad tot 'badstatus', toont aan dat het zeewater en de stranden op deze plek bijdragen aan de gezondheid van toeristen en inwoners. Een geweldige basis voor een fijne vakantie.

De huidige camping heeft echter een kwaliteitsslag nodig om in te kunnen springen op de marktvraag van recreanten op dit moment. Momenteel heeft de camping vergunning voor 81 kampeerplaatsen. Met de realisatie van een recreatiebedrijf dat is gebaseerd op een gedegen landschapsarchitectonische inpassing en een uitstekende- en duurzame uitvoering, kan de beoogde kwaliteitsslag worden gemaakt. Bij het ontwerp werd uitdrukkelijk rekening gehouden met de adviezen van de kwaliteitscommissie van gemeente Sluis.

Het huidige terrein en het oostelijk deel van het naastgelegen terrein, onder de huidige bestemming “agrarisch-1”, totaal groot circa 5 hectare, zal worden ingericht als camping met 20 recreatiewoningen, 40 chalets en 40 kampeerplaatsen.

Aan de hand van gegevens over de historie van het landgebruik, de abiotiek van de bodem en de aanwezige natuurwaarden in de omgeving is een ontwerp tot stand gekomen dat de landschappelijke openheid in stand houdt, volop mogelijkheden biedt voor recreatie en bovendien belangrijke natuurwaarden aan het intensief gebruikte Zeeuwse landschap toevoegt. In het westelijk deel van het plangebied wordt een natuurterrein ontwikkeld met een oppervlakte van circa 4 hectare. De kinderen van Cadzand kunnen gebruik gaan maken van de speelgelegenheden op dit terrein, want er is hier sprake van openbaar groen.

Op verzoek van bewoners van Cadzand en van gemeente Sluis zal de langzaam-verkeersroute vanaf Badhuisweg 68 over het terrein van De Betteld gaan lopen. Aan de Noordwestzijde sluit deze route dan aan op de Lange Strinkweg. Gevaarlijke verkeerssituaties met voetgangers en fietsers op de Badhuisweg kunnen hier in de toekomst mee worden voorkomen.

Om de bezettingsgraad van de recreatiewoningen, chalets en kampeerplaatsen te verhogen en een betere spreiding te bewerkstelligen, zullen voor de verblijfs gasten activiteiten worden georganiseerd met een evangelisch christelijke achtergrond. De toename van het aantal overnachtingen moet leiden tot een duurzaam gezonde exploitatie. Camping De Betteld Cadzand zal werkgelegenheid gaan bieden aan gemiddeld 4 FTE's.

1.3 Geldend bestemmingsplan

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

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

Artikel 4 Agrarisch -1

De voor Agrarisch - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

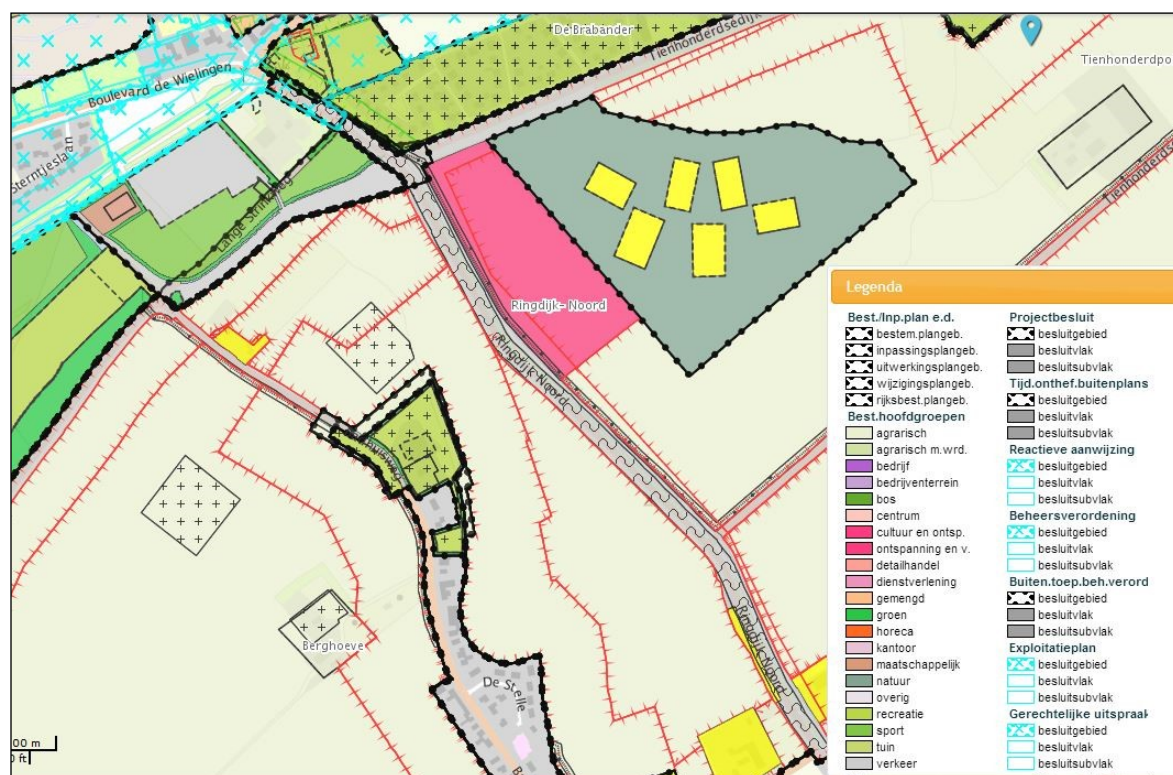
Artikel 33 Waarde - Archeologie

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).



Figuur 2 Bestemmingsplan buitengebied
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Collegebesluit

Op 18 juli 2016 heeft het College van B&W van gemeente Sluis besloten om in principe medewerking te verlenen aan het ingediende structuurontwerp voor een kwaliteitsslag van Camping de Betteld. Hierbij werd aangegeven dat de stedenbouwkundige opzet uitgewerkt diende te worden in overleg met de gemeente. Tevens werd aangegeven dat voor de ontwikkelingen overleg gewenst is met de dorpsraad en andere betrokkenen. Op die manier ontstaat er een plan dat breed wordt gedragen. Diverse overleggen en ontmoetingen hebben plaatsgevonden en aanwijzingen zijn in het planontwerp overgenomen. Zo zal er een fiets-wandelpad vanaf Badhuisweg 68 tot aan de Lange Strinkweg over het recreatieterrein worden aangelegd. De veiligheid van de Badhuisweg zal ook worden verbeterd door de huidige parkeerplaats, aan de overzijde van de Badhuisweg, te verplaatsen naar het recreatieterrein. De openheid aan de westzijde wordt geborgd in het ontwerp van het terrein.

Op 14 december 2017 maakt College van B&W per brief (kenmerk 17.18013) bekend de intentieovereenkomst die is afgesloten met de Betteld Cadzand te zullen verlengen tot 31 december 2018.

Op 21 februari 2018 maakt College van B&W per brief (kenmerk 18.2580) bekend dat, na raadsconsultatie middels een voorhangprocedure, besloten is om medewerking te verlenen aan de kwaliteitsslag van Camping de Betteld en de daartoe benodigde bestemmingsplanwijziging.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven volgens de thema's 'landschap', 'bodem', 'water', 'natuur en recreatie'. Hoofdstuk 3 beschrijft de planvorming van de nieuwe ontwikkeling. In hoofdstuk 4 worden de relevante beleidskaders beschreven. In hoofdstuk 5 komen de uitvoeringsaspecten op het terrein van milieu en fysieke aspecten aan de orde met de beschrijving van de resultaten, zoals die uit de diverse aanvullende onderzoeken zijn voortgekomen. Hoofdstuk 6 geeft een weerslag van de juridische aspecten en beschrijft de gewenste situatie waarin het nieuwe bestemmingsplan wil gaan voorzien. In hoofdstuk 7 is uiteengezet hoe met inspraak, vooroverleg en zienswijzen is omgegaan.

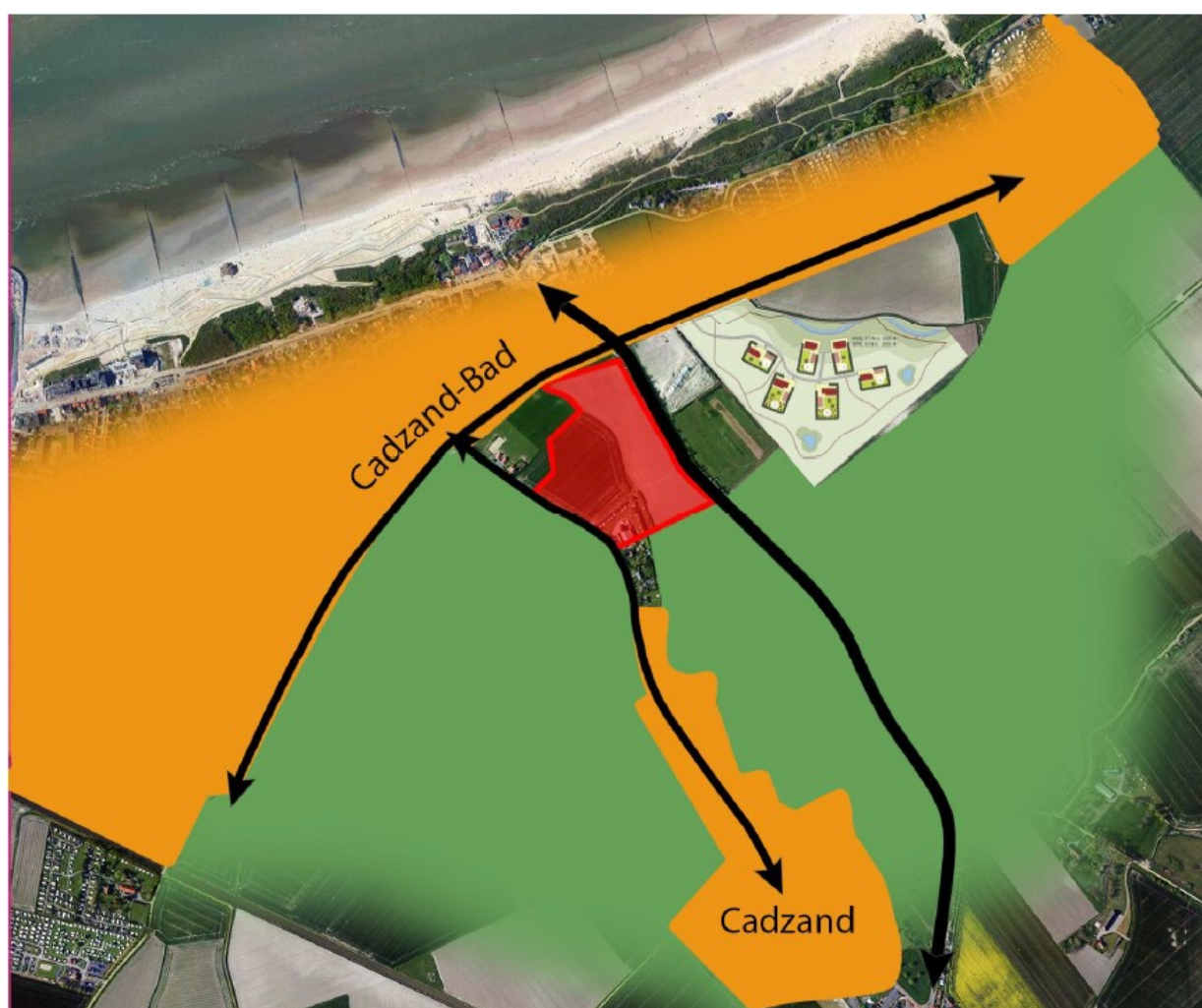
Hoofdstuk 2: Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Landschap en ontwikkelingen

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

Bron: Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

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 4). 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 4 Ligging plangebied Betteld Cadzand en ontwikkelingen in de omgeving

2.1.2 Huidig gebruik

De huidige Camping De Elzenhof (zie figuur 15) heeft 81 toeristische standplaatsen op een oppervlakte van minder dan 2 hectare. Op dit terrein staan enkele oude landbouwschuren die

worden gebruikt voor het recreatiebedrijf. Het terrein is omzoomd door een smalle haag/singel. Aangrenzend ligt een open agrarisch gebied dat tevens eigendom is.

Voordat de Betteld de exploitatie van de camping aan de Badhuisweg in Cadzand overnam, was de camping bekend als De Elzenhof. De Elzenhof is altijd een tweede inkomstenbron geweest voor de toenmalige eigenaren. Het accent lag vooral op het landbouwbedrijf. De camping heeft daardoor niet de nodige aandacht gekregen die het zou moeten hebben. Hierdoor is die sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. In onderstaande tekst wordt een korte omschrijving gegeven van de huidige camping.

Ligging

De camping, gelegen aan de Badhuisweg, is in de loop der jaren met stukjes uitgebreid, waardoor de camping nu richting het dorp loopt. De kampeerplekken worden op een groot deel door slechts een heg van 1 meter of een schutting gescheiden van de omwonenden.

Standplaatsen

Standplaatsen van gemiddeld 64 m² (hedendaagse norm is circa 100 tot 150 m²). Stroomaansluitingen van 4 en 6 ampère, géén water-, afvoer- en/of CAI-aansluitingen op de plekken aanwezig.

Opstallen

De schuren zijn intensief gebruikt voor het landbouwbedrijf, zoals de opslag van gewassen en landbouwmachines/werktuigen etc. Twee van de drie schuren bevatten asbest. 's Zomers wordt er tijdelijk plaats vrij gemaakt om programma's voor gasten te kunnen draaien. De schuren zijn niet verwarmd en niet wind- of waterdicht.

Sanitair

Het sanitair bevindt zich in een omgebouwde schuur en is gedateerd. Zonder verwarming en met een asbest dak, volstaat dit niet meer.

Parkeerplaats

De parkeerplaats bevindt zich aan de overzijde van de Badhuisweg. Hierdoor moeten de gasten altijd de weg oversteken. Dit zorgt voor hinder in het verkeer en onveilige situaties.

Beheerderswoning

De voormalige eigenaar woonde naast de camping in de beheerderswoning. Deze woning zit niet in de koop inbegrepen. Er is momenteel dus geen beschikbare beheerderswoning. De huidige beheerders van de Betteld verblijven gedurende het seizoen in een chalet op de camping.

Badhuisweg

De Badhuisweg is een fietsweg waar wandelaars en fietsers voorrang genieten ten opzichte van auto's. Echter het autoverkeer zorgt voor een onveilige situatie. Campinggasten maken intensief gebruik van deze weg. Zowel te voet als per fiets en met de auto.

Exploitatie en kwaliteitsslag

Voor een leefbare exploitatie zijn alle beschikbare eenheden nodig voor de verhuur. Het aantal eenheden verminderen om de overblijvende eenheden in oppervlakte uit te breiden en hiermee een kwaliteitsslag te maken is hierdoor geen optie. Tevens ontbreekt het door ruimtegebrek aan een sportveldje of speelweide. In de huidige context is er dus geen ruimte voor een kwaliteitsslag.

2.2 Historie

De historie binnen het plangebied wordt beschreven aan de hand van kaartmateriaal uit de periode 1850 - 2017. Deze zijn in onderstaande figuren opgenomen en voorzien van een toelichting.

1850 - 1883

Op de kaart van 1859 (figuur 5) is een brede kuststrook te zien die begrensd wordt door een dijk met zandweg. Daarachter ligt een polderlandschap met als belangrijkste nederzetting "Kadzand". In de polder liggen langgerekte stroken bos zoals naar de Berghoeve. Het plantverband is ruim zoals ook met populier wordt gedaan. In het plangebied is de Elzenhof er nog niet. Deze locatie bestaat uit bos op natte groeiplaats (gearceerd). In het plangebied liggen twee watergangen die een meanderende loop hebben. In een kom van een meander ligt een klein bosje ook op natte groeiplaats. Beide bosjes zijn in 1912 niet meer aanwezig.

De wijde omgeving is doorsneden met watergangen die een rechte loop hebben. Er zijn enkele boerderijen te zien die met singelbeplantingen zijn omzoomd, verder is het een open grootschalig gebied. Naast Cadzand is er nog weinig bebouwing. Aan de kust is een badhuis te zien en een kleine haven. Het Uitwateringskanaal is al aanwezig.

1903 - 1940

Op de kaart van 1903 (figuur 6) zijn de eerste verharde wegen zichtbaar (rood gekleurd), waaronder de Mariaweg (later Badhuisweg), Tienhonderd en de kustweg. Op de kaart van 1912 zijn op de Elzenhof een woonhuis en bijgebouwen zichtbaar, met rondom windsingels en een kleine boomgaard. In 1940 zijn twee kleine poelen zichtbaar in het plangebied in het noorden en bij de boerderij (die nu nog bestaat).

1962 - 1984

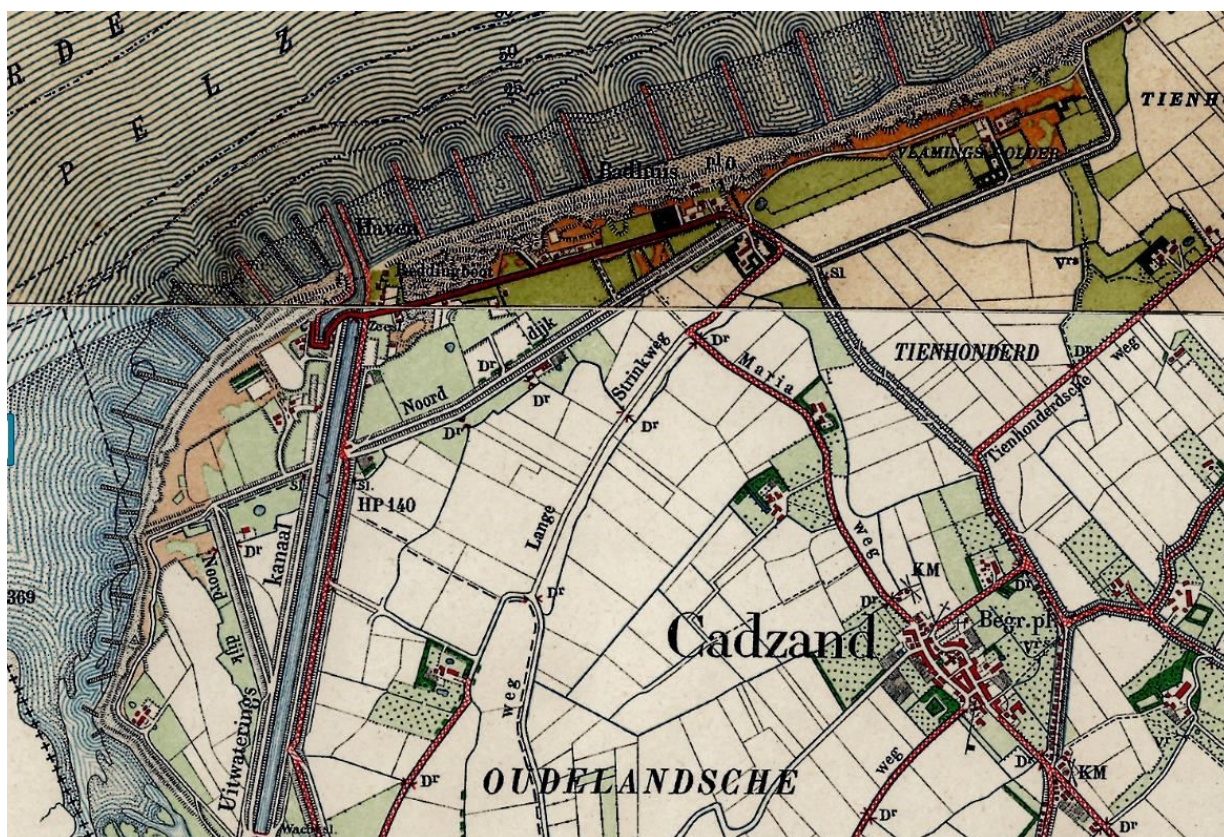
Op de kaart van 1962 (figuur 7 en 8) beginnen de "moderne" ontwikkelingen vaart te krijgen. Boven de Noorddijk (deels half-verhard) aan de kust zijn huizen zichtbaar met verharde ontsluitingswegen. De huidige gebogen oprit van de Elzenhof is zichtbaar en er is hier een begin gemaakt met de aanleg van de huidige houtsingels en er zijn verspreid bomen zichtbaar. In 1972 zijn er drie keer zoveel huizen boven de Noorddijk gerealiseerd en aan de kust is een lange zandweg gemaakt. In het plangebied is een omsingeld terrein zichtbaar in het noorden tegen de Lange Strinkweg dat in 1984 weer is verdwenen. De meanderende watergang die door het plangebied liep is rechtgetrokken. In 1984 zijn de meeste wegen verhard en zijn de rechte waterwegen vrijwel geheel verdwenen.

1993 - 2017

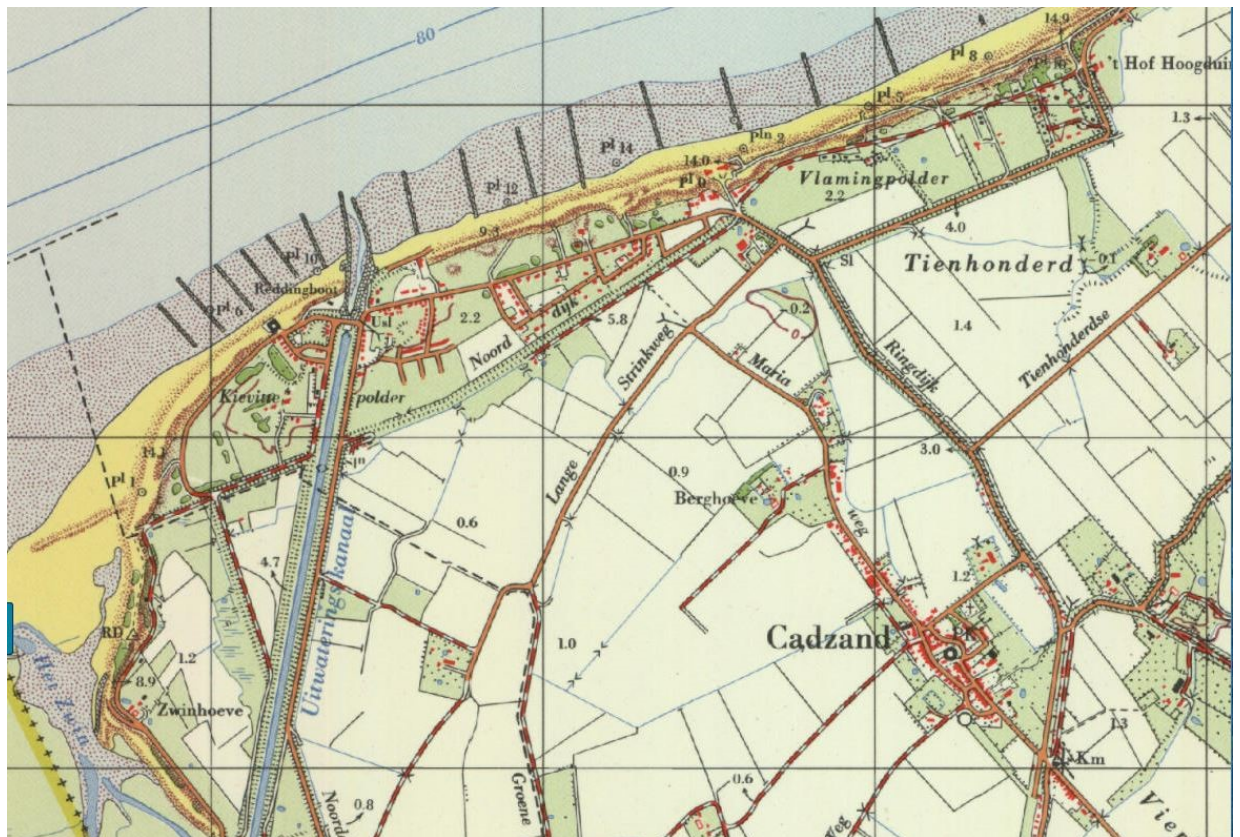
In 1993 en 1999 (figuur 9 en 10) zijn kleine aanvullingen op de bouw zichtbaar zoals "de Brabander". In 2012 is de grootschalige bouw tussen de Lange Strinkweg en de Noorddijk (Cavelot) in volle gang. Rondom het thema kreeklandschap zijn hier 450 recreatiewoningen gepland. In 2017 zijn deze reeds gerealiseerd.



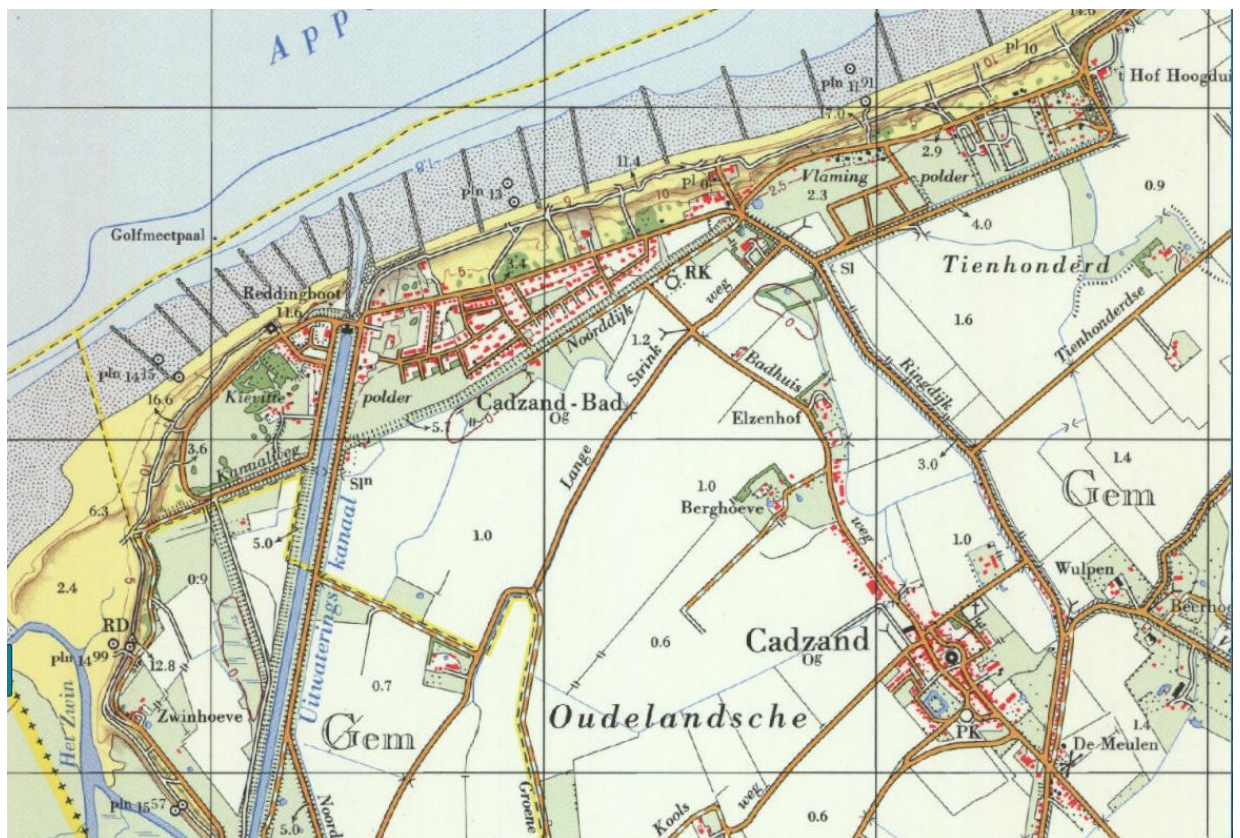
Figuur 5 Kaart 1850
Bron: www.topotijdreis.nl



Figuur 6 Kaart 1912



Figuur 7 Kaart 1962
Bron: www.topotijdreis.nl



Figuur 8 Kaart 1972



Figuur 9 Kaart 2012
Bron: www.topotijdreis.nl



Figuur 10 Kaart 2017

2.3 Bodem en water

Bodemtype

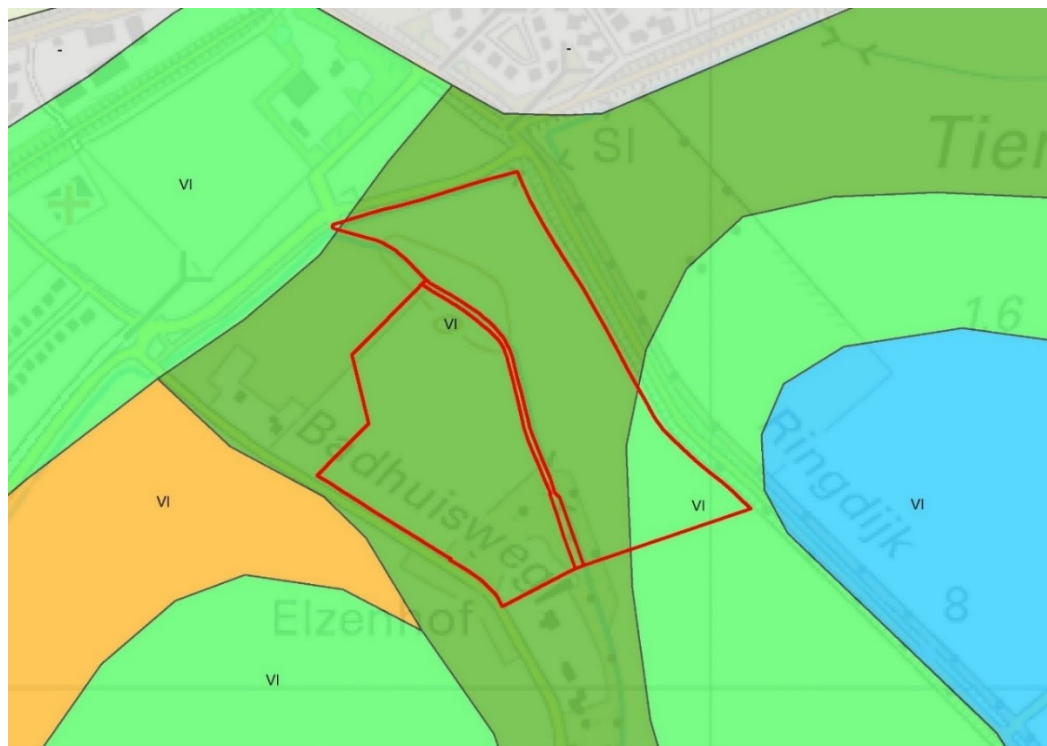
Het plangebied bestaat uit kalkrijke poldervaaggronden in zware zavel (Mn25A) en klei. Deze gronden zijn geschikt voor landbouwkundig gebruik. Voor de aanleg van bossen zijn populier, wilg en els geschikte boomsoorten.

Grondwater

Het plangebied heeft grondwatertrap VI. Dit betekent een GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) van 40 / 80 cm/mv en een GLG (Gemiddeld Laagste Grondwaterstand) van > 120 cm-mv.

Hoogteligging

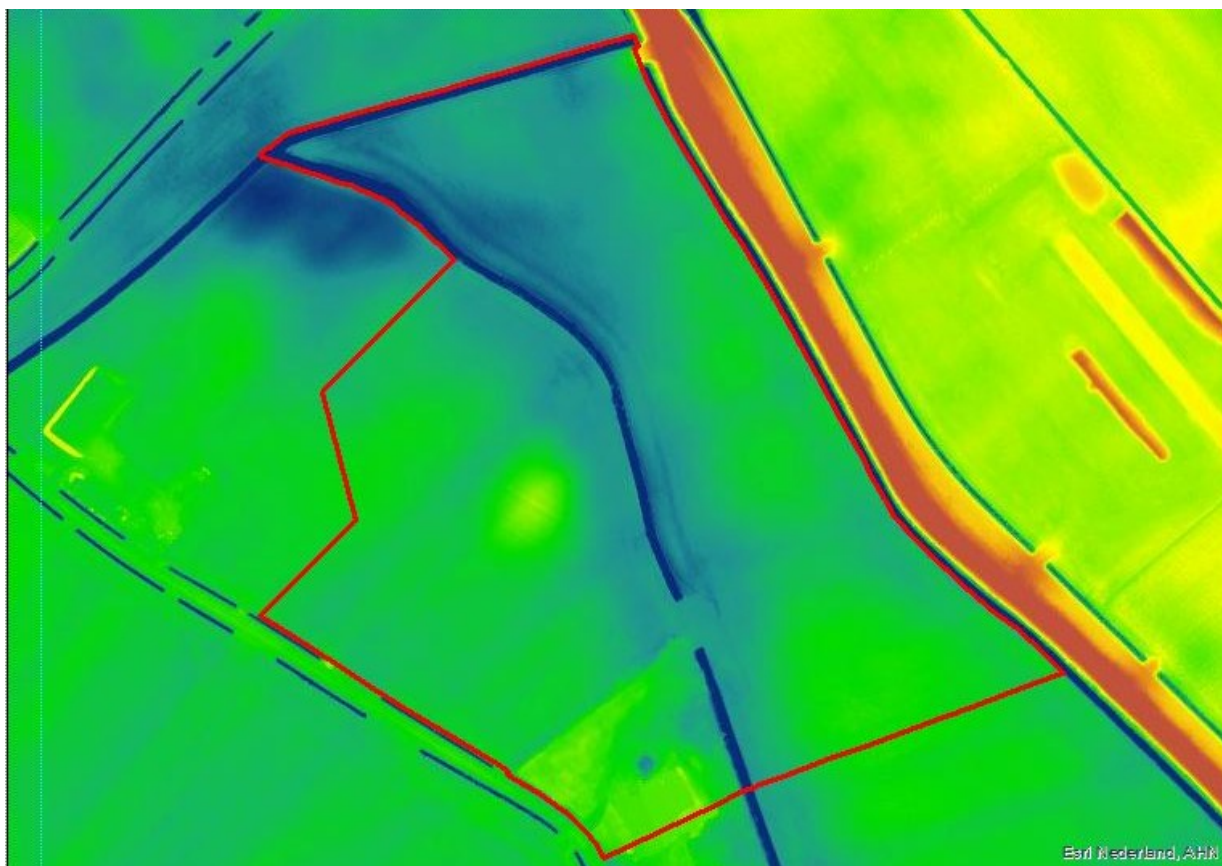
Het terrein ligt op circa 0,4 – 1,3 meter+NAP. Het gehele westelijk deel van het plangebied bestaat uit kreekafzettingen uit de periode rond 900 tot 1112 toen het Oudeland werd bedijkt en ligt op een kreekrug. Het oostelijk deel van het plangebied bestaat uit een kreekbedding die nog in het terrein zichtbaar is. Deze kreekbedding hoort waarschijnlijk tot het Kievittegat dat ontstaan is tijdens een stormvloed in november 1530 (ADC, zie bijlage 4). In het terrein ligt een omgepeelde cirkelvormige verhoging, die deels is geëgaliseerd.



Legenda

- Kalkrijke poldervaaggronden; zware klei
- Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel
- Kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei
- Kalkrijke poldervaaggronden; klei
- Bebouwing

Figuur 11 Bodem
bron: bodemkaart van Nederland



Figuur 12 Hoogteligging
(bron: AHN Nederland)

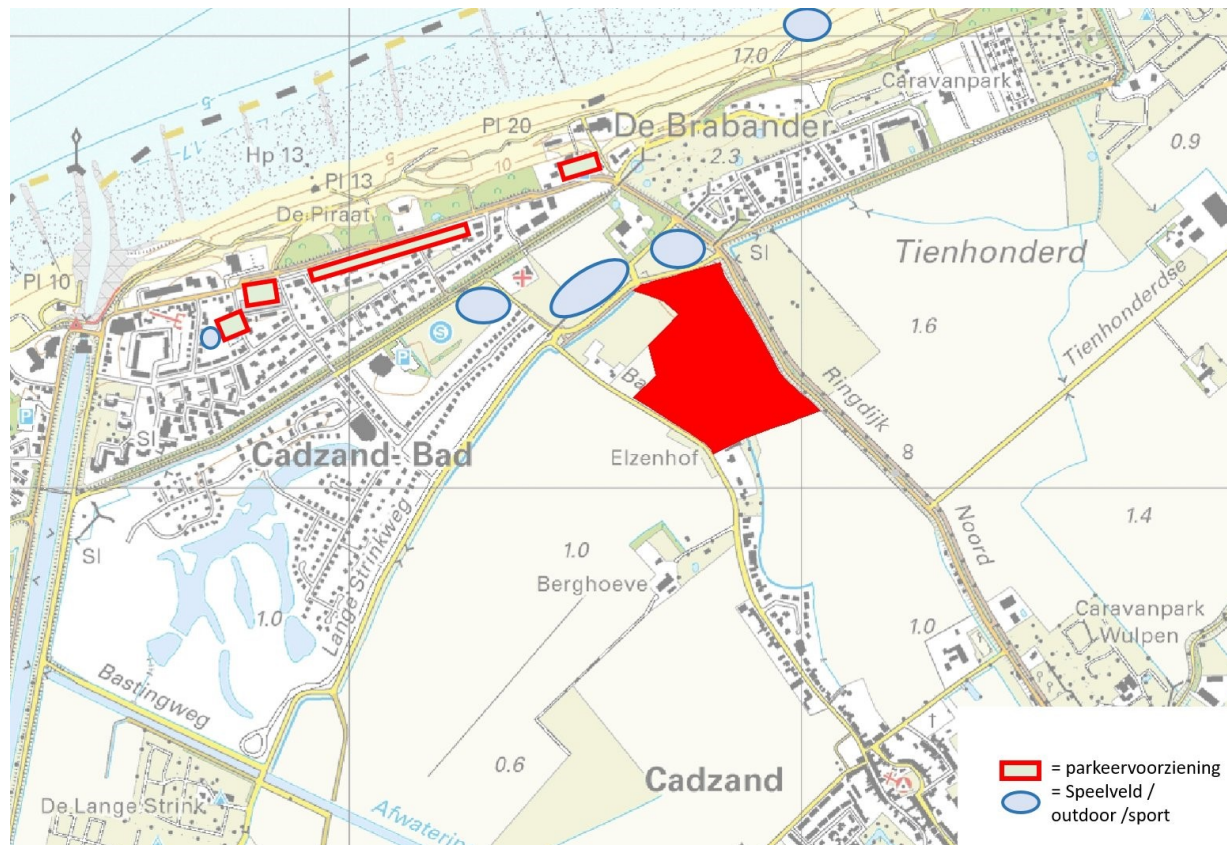
2.4 Huidige recreatieve voorzieningen

Het plangebied zelf kent een overwegend agrarische functie en is niet ontsloten door wegen of paden. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie met name voor extensieve vormen van recreatie zoals wandelen en fietsen. In de volgende figuren zijn deze opgenomen.



Figuur 13 Recreatieve routes in de omgeving

(Bron: VVV Sluis)



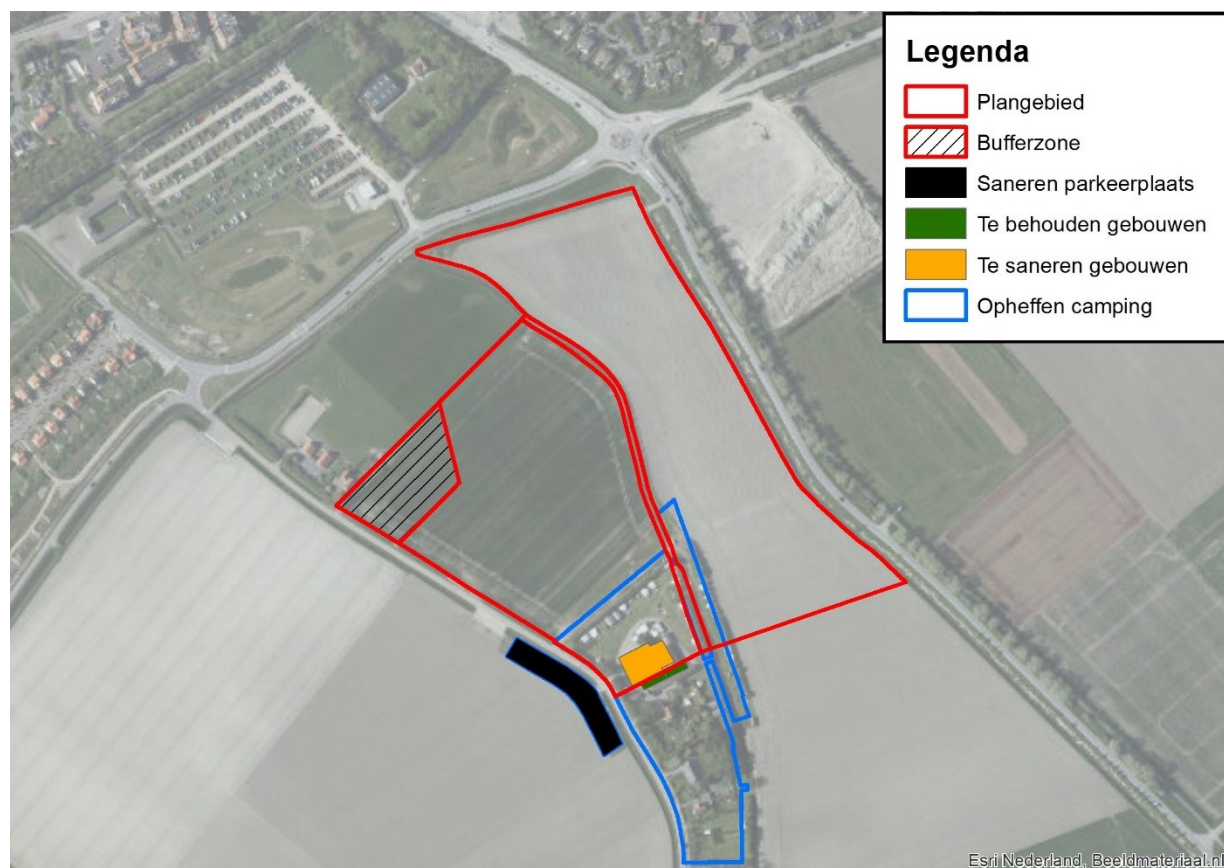
Figuur 14 Recreatieve voorzieningen in de omgeving

Hoofdstuk 3: Planbeschrijving

3.1 Ontwikkeling

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. Er is in de huidige situatie op Camping de Elzenhof vergunning voor 81 kampeerplaatsen. De huidige situatie is echter sterk verouderd. Voor een duurzaam gezond recreatiebedrijf moet er een kwaliteitsslag worden gemaakt. Op basis van een uitgekiend ontwerp met passende inrichting en met gebruik van duurzame materialen, zal er op deze plek een kwaliteitsimpuls voor de omgeving ontstaan. Het oostelijk deel en het naastgelegen terrein, onder de huidige bestemming agrarisch-1, totaal groot circa 5 hectare, zal hiertoe worden ingericht als nieuwe camping. Hierbij wordt passend binnen de huidige vraag voorzien in grote kavels met een mix van recreatiewoningen, chalets en toeristische kampeerplaatsen. Om zowel in de eigen behoefte, als ook in de behoefte van de omgeving te kunnen voorzien, worden op de camping wandelpaden, speelgelegenheden en ontmoetingsplekken gerealiseerd.



Figuur 15 Huidige situatie Camping Elzenhof, plangebied en op te heffen objecten

Kwaliteitsslag

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. Met dit

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

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.

Bedrijfsmatige exploitatie

De Betteld Cadzand is een toeristische onderneming met als kernactiviteit de exploitatie van standplaatsen en verblijfsaccommodaties. Het bedrijf is derhalve gebaat bij een zo hoog mogelijke bezettingsgraad c.q. zoveel mogelijk wisselende huurders. De Betteld Cadzand heeft geen belang bij verhuur van vaste standplaatsen of bij exclusief gebruik van chalets en huisjes door individuele eigenaren.

Centrale bedrijfsmatige exploitatie wordt in de Provinciale Verordening ruimte gedefinieerd als “het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden”. In planologische procedures in de gemeente Sluis wordt het begrip als volgt aangescherpt in twee delen:

- “Beheer en onderhoud van een gebouw of complex door de Vereniging van Eigenaren (VVE) of een door de VVE aangestelde beheerder”;
- “In geval van verhuur in verschillende perioden gedurende het jaar voor het recreatief verblijf van verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, verhuur door de VVE of in opdracht van de VVE door één of maximaal twee door de VVE aangestelde erkende verhuurorganisaties”.

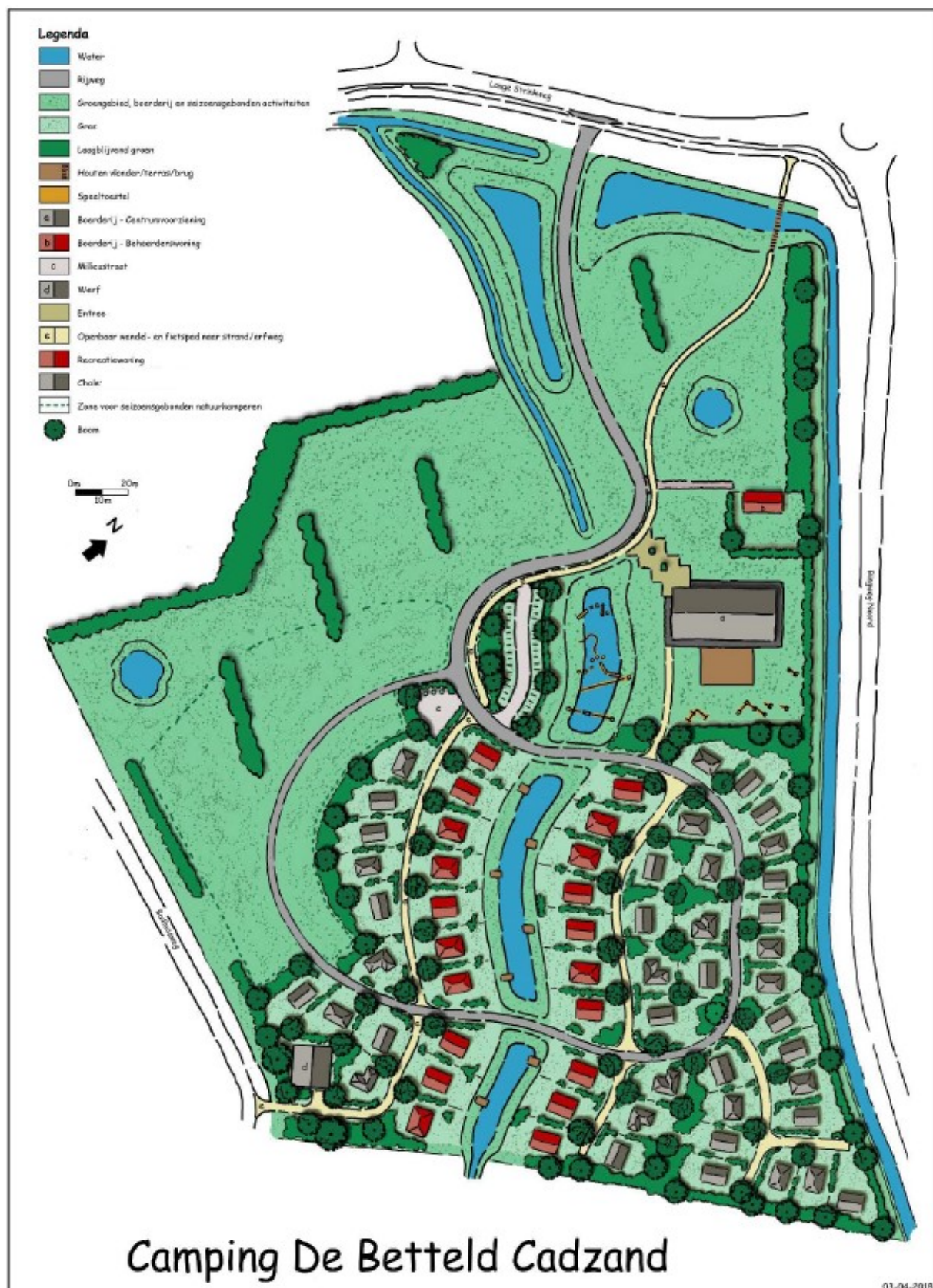
Om aan bovenstaande verplichtingen en voorwaarden te kunnen voldoen wordt de volgende constructie voorgestaan:

- De Betteld Cadzand verkoopt chalets, huisjes inclusief de ondergrond aan particuliere partijen. Deze worden verenigd in een VVE.
- Met de koper wordt een contract aangegaan met een verplichting tot verhuur via de Betteld Groep B.V. Hierbij wordt een specifieke gebruiksregel in het contract opgenomen dat het gebruik van het gekochte uitsluitend is toegestaan indien het object minimaal 120 dagen per jaar, gedurende verschillende periodes binnen dat jaar, middels centrale bedrijfsmatige exploitatie en tegen een marktconforme prijs voor recreatieve verhuur wordt aangeboden.
- Door een VVE wordt Betteld Cadzand B.V. aangesteld als beheerder voor het complex.

Uitgangspunten

Uitgangspunten en ontwerpopgave voor het inrichtingsplan vanuit het vigerend beleid en de initiatiefnemer zijn:

- Voor recreatiewoningen geldt als maximum een aantal van 20 eenheden per hectare. In de huidige planopzet wordt uitgegaan van het realiseren van 20 recreatiewoningen in een plangebied van circa 5 hectare.
- Voor recreatief nachtverblijf (chalets en/of kamperen) geldt een maximaal aantal van 33 per hectare. In de huidige planopzet wordt uitgegaan van het realiseren van 40 chalets en 40 kampeerplaatsen in een plangebied van circa 5 hectare.
- De op dit moment op het perceel aanwezige landbouwschuren met een recreatieve bestemming (oppervlakte 959 m²) worden grotendeels gesloopt.
- Realisatie van een groene zone als buffer tussen Cadzand-Bad en Cadzand. Deze groene zone wordt ingericht als recreatienatuur. Er dient onderzocht te worden in welke mate lokale natuurverenigingen een rol kunnen krijgen in het ontwerp van dit gebied.
- Inrichten van een nieuw parkeerterrein ter vervanging van het huidige parkeerterrein aan de overzijde van de Badhuisweg. Het huidige parkeerterrein komt hiermee te vervallen.
- Ontwikkeling van een centrumgebouw met voldoende ruimte voor horeca, receptie en recreatieruimte voor verblijfsrecreanten.
- Inrichten van een speeltuin.
- Realisatie van een bedrijfswoning en technische ruimte annex werf voor de opslag van materiaal.
- Realisatie van een milieustraat voor gescheiden afvalinzameling.
- Landschappelijke integratie van de camping met de omgeving op basis van de 'Kustvisie' van de Provincie Zeeland en 'Ruimtelijke kwaliteit recreatieterreinen toetsing en inspiratie' van de gemeente Sluis.
- Realisatie van een veilige en snelle voet/fietsverbinding over het terrein van de camping van het dorp van Cadzand naar het strand bij Cadzand-Bad.
- De netto-oppervlakte van het bouwperceel van de recreatiewoningen bedraagt minimaal 500 m². Dit is de uitgeefbare ruimte inclusief beplanting.
- De netto-oppervlakte van het bouwperceel van de chalets bedraagt minimaal 400 m². Dit is de uitgeefbare ruimte inclusief beplanting.



Figuur 16 Schetsplan
Bron: bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

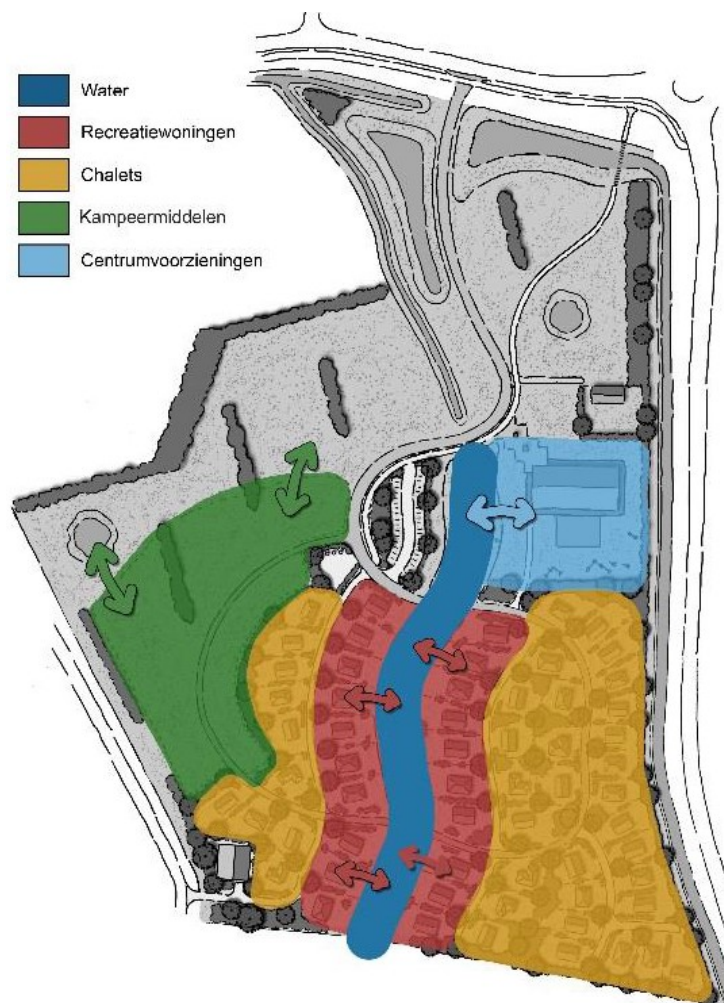
3.2 Toekomstige inrichting

In de navolgende paragrafen is een toelichting op de geplande inrichting opgenomen. Voor meer details wordt verwezen naar bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan.

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)

In onderstaande tekst wordt hierop een toelichting gegeven waarbij een onderverdeling is gemaakt in rode, groene en blauwe ontwikkelingen.



Figuur 17 Toekomstige indeling plangebied

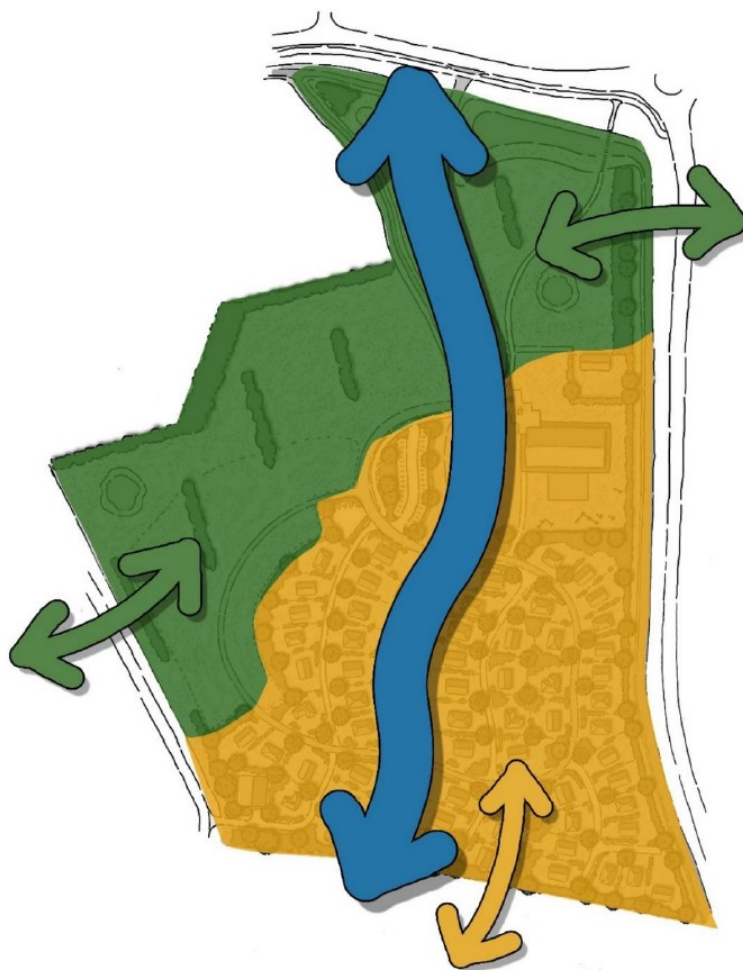
Bron: Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

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.



Het plangebied wordt begrensd door de Lange Strinkweg, Badhuisweg en Ringdijk Noord II (N674). De Lange Strinkweg vormt een harde grens tussen de bebouwing van Cadzand-Bad en het achterliggende polderlandschap. Landschappelijk gezien is het onwenselijk dat Cadzand-Bad en Cadzand door nieuwe bebouwing aan elkaar zullen groeien.



Figuur 18 Verbindingen met het landschap en landschappelijke openheid

Bron: Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

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.

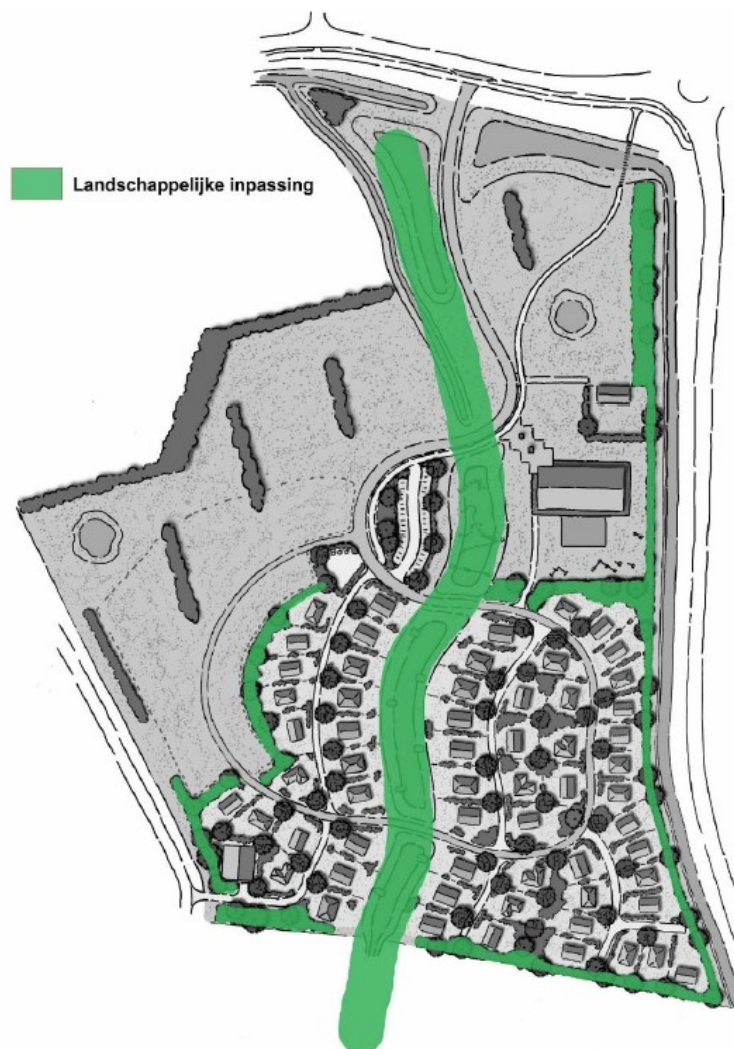
De landschappelijke keuze voor het schetsplan werd daarnaast bepaald door de aanwezigheid van een oude kreek die in het plangebied ligt en het omringende polderlandschap. De oude kreekloop is als een centraal te ontwikkelen dragend element opgenomen in het ontwerp. Deze geeft behoud van de openheid van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

Uit terreinonderzoek is gebleken dat op de sloot een riooloverstort is aangesloten. Dit is vermoedelijk de reden waarom de waterkwaliteit niet optimaal is. Toch willen wij met de watergang aan de slag en deze inschakelen voor het verhogen van de beeldkwaliteit op de camping en het terrein te verknopen met het omringende landschap. Het wegstoppen van de watergang achter bosplantsoen is immers geen optie. Het Waterschap Scheldestromen verlangt een schouwstrook van 7 meter langs de oever. Het resultaat is dan de creatie van een grote no-go zone midden door de camping.

Nader overleg met het Waterschap zal uitwijzen hoe wij het beste de watergang kwaliteitsvol kunnen verbeteren. Het verhogen van de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied en het verknopen van het park met het omringende landschap zijn daarbij de uitgangspunten.

Landschappelijke inpassing

De voorgenomen kwaliteitsslag van Camping De Betteld valt onder categorie 2 van het overgangsbeleid in relatie tot de Zeeuwse Kustvisie. Op basis van de 'Kadernota recreatief verblijf Gemeente Sluis' zal daarom een 5 tot 10 meter brede strook met streekeigen beplanting worden opgenomen in het ontwerp die het recreatiepark omringd. Deze wordt uitgevoerd met een gemengde Zeeuwse haag (zie bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan).



Verder is de aanwezige watergang ingeschakeld bij de landschappelijke inpassing. De watergang wordt gebruikt om de camping te verknopen met het omringende landschap. Hiervoor wordt de oeverzone van de watergang bij het binnenkomen van het plangebied aanzienlijk verbreed. In het huidige plan is ruimte gereserveerd om de watergang te verbreden van de huidige 6 meter naar 20 meter.

Figuur 19 Landschappelijke inpassing

Bron: Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Vanwege de waterkwaliteit van de a-watergang is stagnerend water binnen het park niet wenselijk. Om deze reden zal er een rietruigte worden ingericht aan de oever van de watergang. Hierdoor ontstaat er een brede groene natte ader door het park in de zuid-noord richting. De inrichting wordt nader uitgewerkt in overleg met het Waterschap Scheldestromen. De in het plan gereserveerde ruimte van

20 meter biedt voldoende garantie om de watergang om te vormen tot een kwaliteitsvolle omgeving met een hoge beeldkwaliteit. In de watertoets (zie §5.8) zijn profieltekeningen opgenomen en is de inrichting toegelicht.

3.2.1 Rode ontwikkelingen

Bouwvlak centrale voorzieningen

Conform de Kadernota recreatief verblijf Gemeente Sluis is voor het bouwvlak van centrale voorzieningen 15% ofwel 12.420 m² toegestaan. De beoogde centrale voorziening in plangebied heeft een oppervlakte die nader te bepalen is, maar ten opzichte van de toegestane hoeveelheid relatief gering is.



Impressie centrumgebouw en omgeving

Voor de centrale voorziening is gekozen voor het thema “boerderij in een open landschap” met rondom een boomgaard en/of erfbeplanting. De centrumvoorzieningen bestaan uit een boerderijwoning met aanleunende schuur waarbij de boerderijwoning dienst doet als bedrijfswoning en de schuur wordt ingevuld met alle centrumvoorzieningen die nodig zijn voor de exploitatie van de camping. De achterliggende camping met chalets, recreatiewoningen en kampeermiddelen is door een goede afscherming met inheems bosplantsoen niet zichtbaar vanuit de Lange Strinkweg. Op deze wijze ontstaat er gezien vanuit de Lange Strinkweg een beeld in het landschap van een boerderij gelegen in een open natuurgebied.

Het hoofdgebouw bevat een kantoorruimte, receptie, kantine, opslagruimte, lichte horeca, terras, ontmoetingsruimte, ruimte voor o.a. fietsverhuur e.d. ten behoeve van op het terrein verblijvende 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.

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.

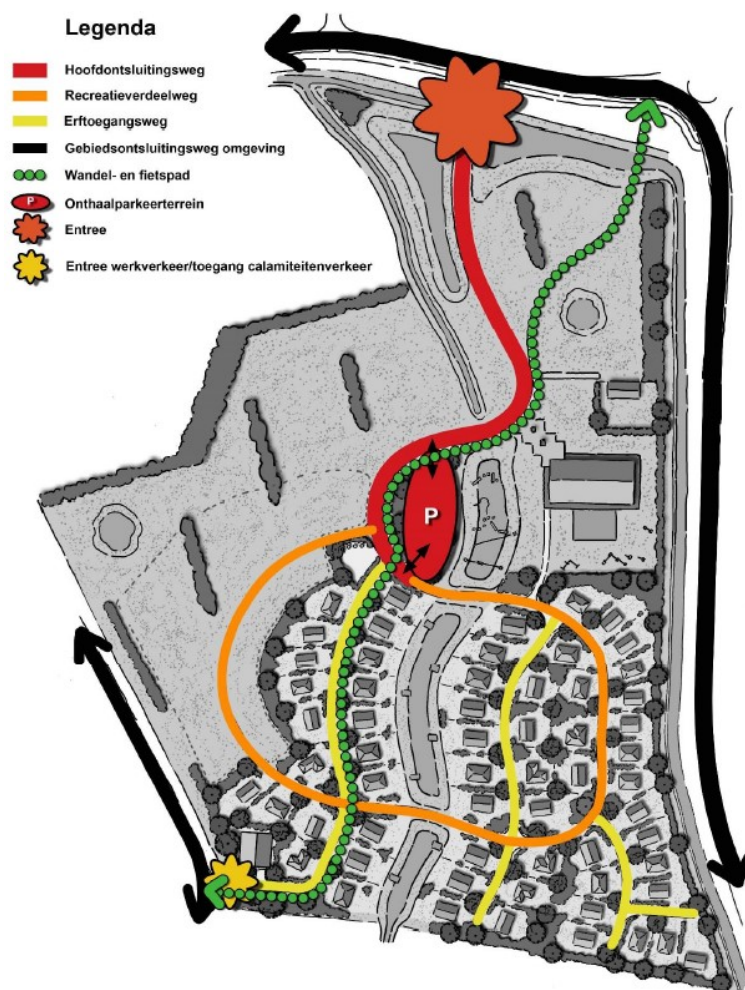
De overige 116 parkeerplaatsen worden bij de chalets, recreatiewoningen en kampeerplaatsen ingevuld en verspreid op kleinere parkeerplaatsen (zie bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan). De parkeervoorzieningen worden onbebouwd uitgevoerd om verrommeling te voorkomen. De huidige parkeerplaats aan de Badhuisweg wordt opgeheven.

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.

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.

Figuur 20 Verkeersstructuur
Bron: bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

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.

3.2.2 Groene en blauwe ontwikkelingen

De groene en blauwe ontwikkelingen zijn verwoord in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1). In onderstaande tekst worden hiervan de relevante punten kort weergegeven. In het beeldkwaliteitsplan zijn lijsten opgenomen met de aan te planten soorten bomen en struiken.

Beplanting camping / erfgrazen

- Struiken. Tussen de verschillende erfgrazen worden hier en daar inlandse struiken in groepen geplant. Er wordt bewust voor gekozen om de grenzen niet dicht te planten en

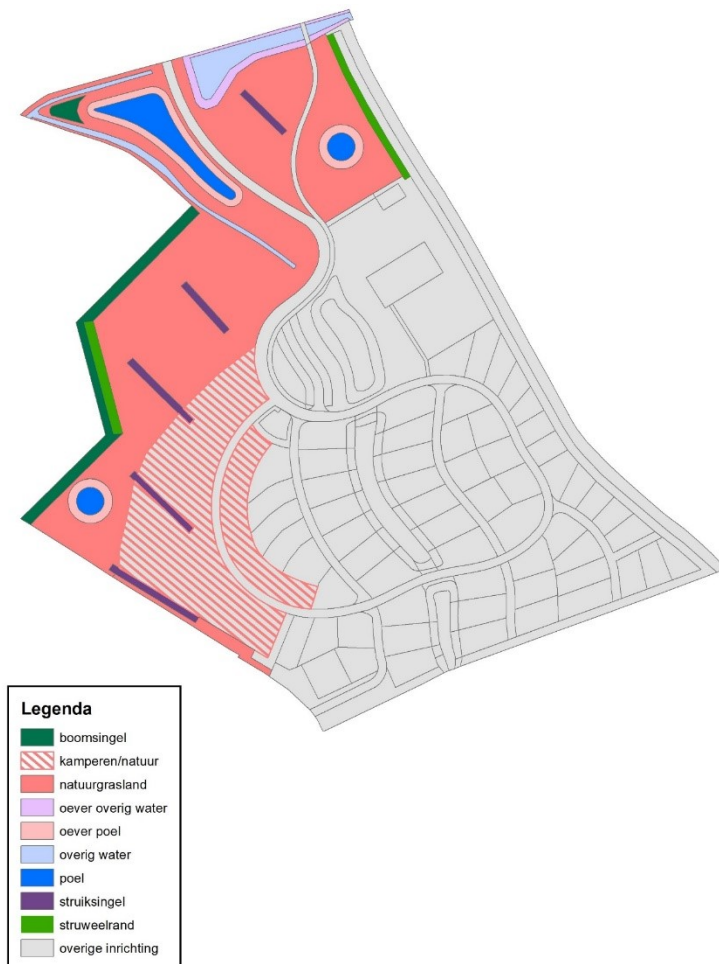
een open tot halfopen beeld te behouden (geen hokjesbeeld). Andere erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

- 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.
- Struweelrand. Aan de binnenzijde van de boomsingel en tevens aan de binnenzijde van de Zeeuwse haag langs de oostrand 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 21 Inrichting groengebied
Bron: bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

- Struiksingel. Op het terrein voor tentkampeersdieren 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.

3.3 Vereveningsbijdrage

Vereveningsbeleid provincie belvederegebied

Verevening geeft een directe vertaling op individueel initiatiefniveau, op projectniveau en op gebiedsniveau van de in dit plan uitgewerkte dubbeldoelstelling: zowel investeren in dynamiek als in kwaliteit. Het principe van verevening wil zeggen dat een “rode” ontwikkeling gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet het in alle gevallen gaan om een fysiek-ruimtelijke ontwikkeling die aantoonbaar zoveel mogelijk een directe relatie heeft met initiatief of project. Doel en motivatie voor toepassen van het principe is meer ontwikkelingsmogelijkheden te creëren voor initiatiefnemers.

De gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit of de ruimtelijke kwaliteit is voorwaarde voor het bieden van de gewenste ontwikkelingsmogelijkheid. Verevening is aanvullend op het in het Omgevingsplan Zeeland geschetste afwegingskader voor inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen. Het is dus niet zo dat “alles kan” als er maar verevend wordt. Het Omgevingsplan Zeeland onderscheidt twee hoofdvormen van verevening, namelijk de ruimte voor ruimte benadering (bijvoorbeeld door een volume niet-waardevolle agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en daar een gelijk volume aan woningbouw voor terug te bouwen) en het investeren in omgevingskwaliteiten of publieke voorzieningen. Deze laatste vorm van verevenen omvat een breed scala aan mogelijkheden om aan de vereveningsdoelstelling te voldoen, zoals het investeren in de aanleg van nieuwe landschappelijke of natuurelementen, maar ook het investeren in publieke voorzieningen valt eronder. De hoogte van de investeringsbijdrage is voor west Zeeuws-Vlaanderen concreet uitgewerkt in het gebiedsplan ‘Natuurlijk Vitaal’. In § 4.3.1. wordt nader ingegaan op de gemeentelijke verevening.

Hoofdstuk 4: Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. In de nota staan 13 nationale belangen voorop. Twee ervan hebben rechtstreekse relevantie voor het plangebied, te weten:

- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap over aan de provincies.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water en milieucondities voor kenmerkende (eco)systemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofdstructuur (NNB).

4.1.2 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.

4.1.3 Natuurbeschermingswet

1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Middels deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet Natuurbescherming benoemt niet welke concrete activiteiten wel of niet zijn toegestaan. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde soorten of gebieden, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan.

Gebiedsbescherming

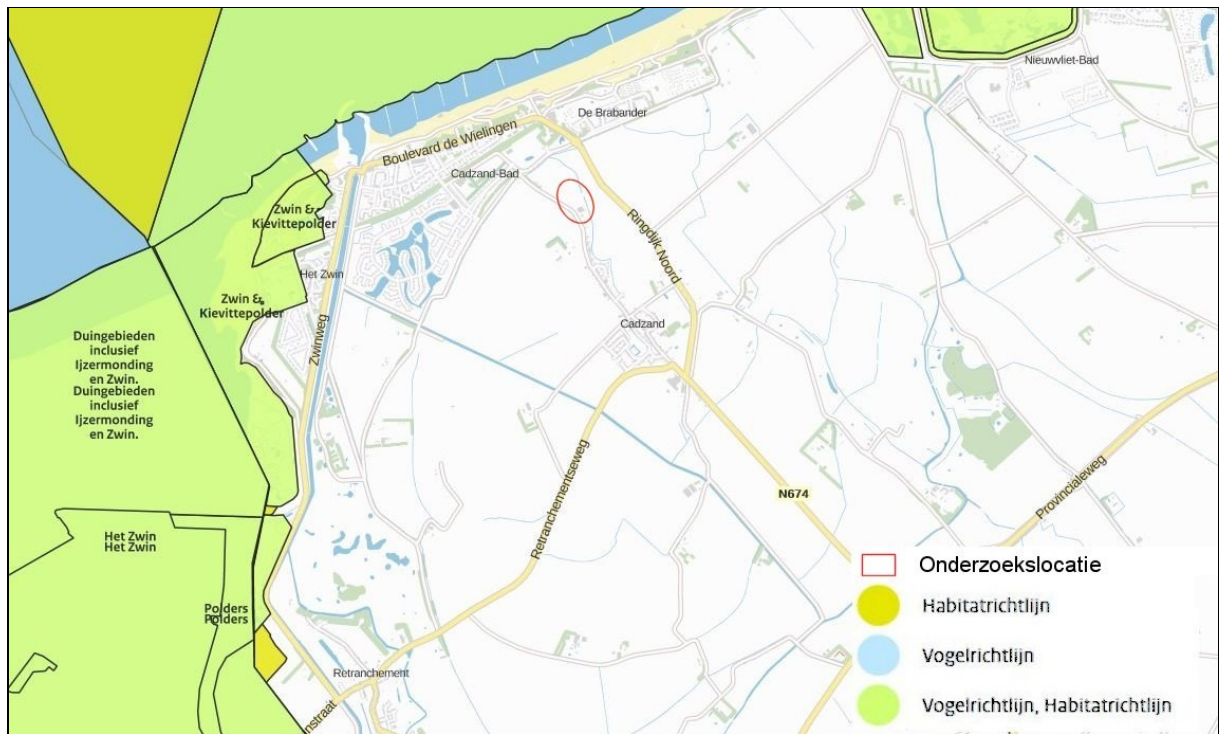
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Wet Natuurbescherming, deze wet regelt o.a. de bescherming van Natura 2000 gebieden. In de onderstaande paragraaf wordt dit nader toegelicht. Artikel 1.11 uit de wet natuurbescherming beschrijft het volgende:

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000 gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000 gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:
 - a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
 - b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
 - c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Voor een Natura 2000 gebied geldt dat ontwikkelingen niet zijn toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van een gebied aantasten. Plannen die van invloed kunnen zijn op een aanwezen gebied moeten vooraf worden getoetst. Het toetsingskader bestaat uit drie stappen.

1. Bij het nemen van beslissingen over plannen moet rekening worden gehouden met de instandhoudingsdoelen uit de Wet;
2. Als er te beschermen waarden in het geding kunnen komen, moet er een passende beoordeling worden gemaakt;
3. Als substantiële schade aan beschermde habitatten te verwachten is, kan slechts bij dwingende reden van openbaar belang én aantoonbare afwezigheid van een alternatief plan tot uitvoering worden overgegaan. In dat geval is compensatie verplicht.

De onderzoekslocatie zelf heeft geen status in het kader van de Wet Natuurbescherming (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn). In de directe omgeving, op ongeveer 1,5 kilometer afstand is het Natura 2000 gebied “Zwin en Kievittepolder” gelegen. Het Zwin is een sluftegebied 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.



Figuur 22 Natura 2000 gebieden

Bron: www.zeeland.nl/kaarten.zeeland.nl/map/natura2000

Soortenbescherming

De wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes voor soorten. Er is een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en eigen vereisten of ontheffing van de verboden. Alle vogels, in totaal ruim 700 soorten, zijn beschermd. Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten beschermd.

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria worden voldaan:

- Er mag alleen worden afgeweken van de bepalingen als er geen alternatieve bevredigende oplossing voor handen is;
- Er moet sprake zijn van een in de wet genoemd belang. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat de belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid;
- Tenslotte mag geen afbreuk worden gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van een soort.

Als aan alle drie van de vereisten wordt voldaan, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn vrijstellingen mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een gedragscode of provinciale vrijstelling.

De verbodsbepalingen voor vogels en habitatrichtlijnsoorten, sluiten vrijwel één op één aan bij de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De verbodsbepalingen mogen niet overtreden worden, tenzij men een ontheffing kan krijgen (het 'nee tenzij-principe').

De verbodsbepalingen voor beschermde soorten zien op het individu, maar of ontheffing verleend kan worden wordt afgewogen tegen het effect van de ingreep op het populatieniveau van de soort.

Een belangrijk onderdeel van de wet natuurbescherming is de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld, echter kan deze wel door toepassing van bestuursdwang gehandhaafd worden. De formulering van de zorgplicht brengt met zich mee dat, als iemand bepaalde handelingen wil verrichten die gevolgen voor natuurwaarden kunnen hebben er vooraf inzichtelijk moet zijn welke natuurwaarden er aanwezig zijn en wat de gevolgen van de maatregelen op deze waarden zijn.

De provincie is het bevoegd gezag voor vrijstelling en ontheffing verlening. In het geval van een omgevingsvergunning plichtige activiteit is voor de gemeente een procedurele rol weggelegd.

4.1.4 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden open laten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld.

Met het Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart

Het kabinet streeft naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienenvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Ruimtelijke ontwikkeling Kust

Met de Nationale Visie Kust uit 2013 hebben de gezamenlijke overheden een integrale visie neergezet voor de ontwikkeling van een veilige, aantrekkelijke en economisch sterke kust. De regionale overheden blijven verantwoordelijk voor de ruimtelijke ontwikkeling. Het kabinet wil meedenken met regionale wensen voor meervoudig gebruik van de keringen en experimenteren met afspraken over meegroeiconcepten van gebieden rond de keringen, met behoud van de veiligheid.

4.1.5 Nota Belvédère

In de nota Belvédère (1999) wordt gepleit voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen door te zoeken naar wederzijds profijt en behoud door ontwikkeling. De cultuurhistorie wordt gezien als uitgangspunt voor ruimtelijke

planvormingsprocessen met als doel verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultuurhistorisch erfgoed.

West Zeeuws-Vlaanderen, waaronder het plangebied, is aangewezen als Belvédèregebied. De verantwoordelijkheid voor de cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen ligt bij provincie en gemeente. De cultuurhistorische waarden dienen betrokken te worden in de ruimtelijke planvorming en hiermee dient invulling te worden gegeven aan de beleidslijnen die het rijk door middel van de Nota Belvédère heeft uitgezet.

4.1.6 Conclusies rijksbeleid

Het plangebied ligt binnen het nationaal landschap West-Zeeuws-Vlaanderen en is aangewezen als Belvédèregebied. Het beleid voor dit nationale landschap is door de Provincie Zeeland uitgewerkt in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. In de planvorming wordt geheel vorm gegeven aan het rijksbeleid door de volgende zaken mee te nemen in de planvorming van het ontwikkelen van een recreatiegebied:

- De ontwikkeling omvat de realisatie van een recreatiegebied waarbij conform rijksbeleid een verhoging van de beleefbaarheid voor toeristen ontstaat binnen het nationaal landschap.
- Binnen het ontwerp wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de openheid van het polderlandschap door kreken open te houden en de aanleg van een fors open groengebied. In het ontwerp worden de landschappen hoogwaardig uitgewerkt.
- In economische zin wordt voldaan aan het streven naar een vitaal platteland.
- Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000 gebied.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Verordening ruimte

De Verordening Ruimte is vastgesteld door provinciale staten op 28 september 2012 (wijziging vastgesteld 11 maart 2016). Voor het planinitiatief is artikel 2.5 en 2.6 van toepassing (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Artikel 2.5 Recreatie

1. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning.
2. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein wordt aannemelijk gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is gewaarborgd.
3. In een bestemmingsplan waarin kleinschalige kampeerterrainen worden toegelaten of waarin voor deze terreinen regels worden gegeven worden zodanige regels gesteld dat op deze terreinen ten hoogste 25 kampeermiddelen zijn toegelaten, waarvan 20% met een maximum van 5 kampeermiddelen permanent zijn toegestaan.
4. In afwijking van het derde lid mag de op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaande situatie positief worden bestemd.

Artikel 2.6 Bufferzones

1. In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten.

-
2. In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal op buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden agrarische gebouwen, anders dan kassen, worden toegelaten worden deze gebouwen niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot gronden waarop woon- of verblijfsrecreatieve functies zijn toegelaten.
 3. In afwijking van het eerste en het tweede lid kan een kleinere afstand worden gehanteerd indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen of nagenoeg geen hinder optreedt bij woon- of verblijfsrecreatieve functies en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.
 4. In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 50 meter van af buiten de bebouwde kom gesitueerde kassen en, primair, van af daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede van af buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop fruitteelt is toegelaten.
 5. In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal op buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden de nieuwbouw van kassen wordt toegelaten en in een bestemmingsplan waarin het gebruik voor fruitteelt wordt toegelaten op buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening niet als zodanig in gebruik waren, worden deze functies niet toegelaten binnen een afstand van 50 meter tot gronden waarop woon- of verblijfsrecreatieve functies zijn toegelaten.
 6. In afwijking van het vierde en het vijfde lid kan een kleinere afstand worden gehanteerd indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid zullen optreden en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.

4.2.2 Omgevingsplan Zeeland

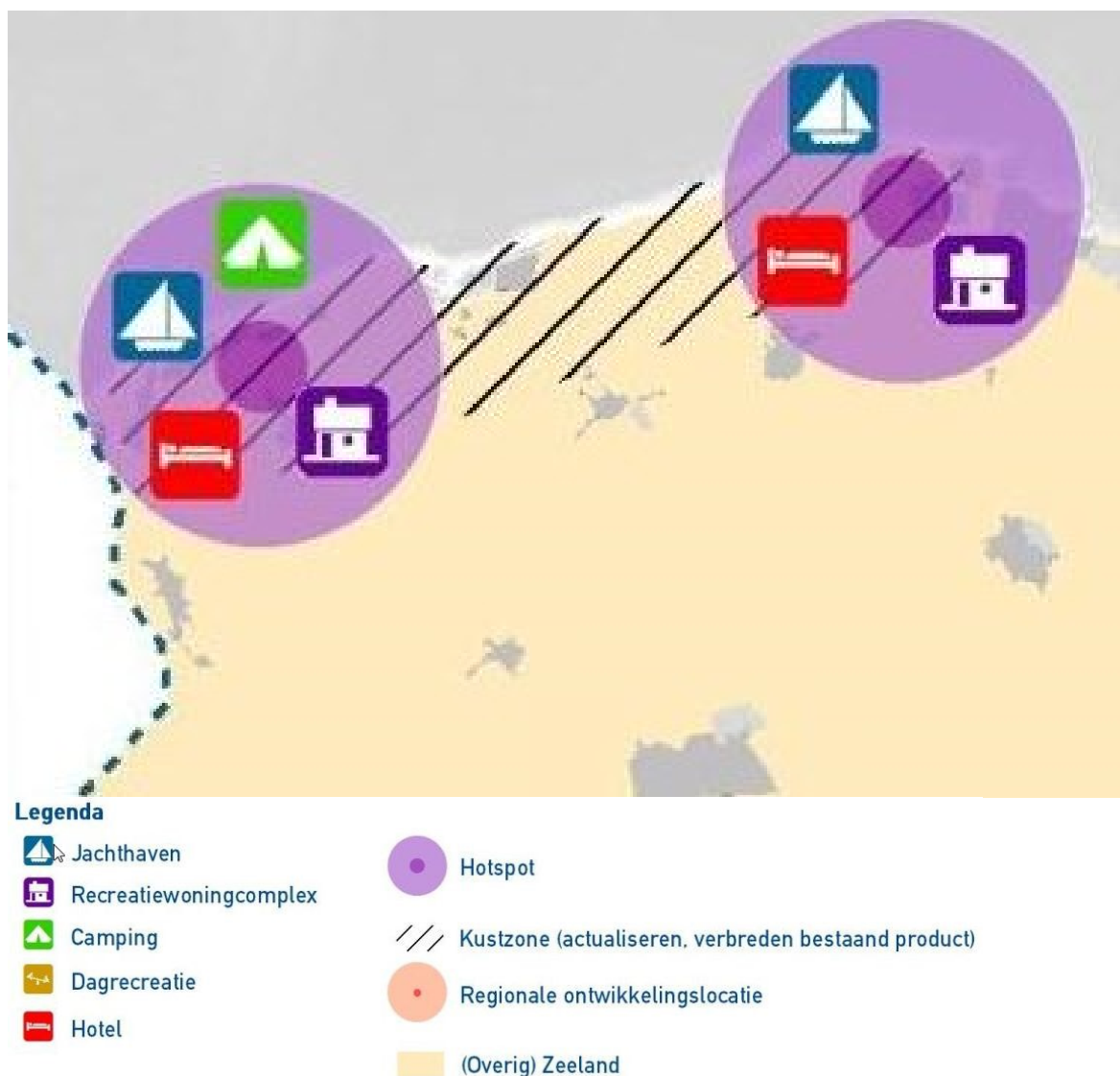
In het Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018 geeft de provincie Zeeland haar beleid aan voor ruimte, milieu, water en natuur. Het plangebied ligt binnen het Omgevingsplan in de kustzone.

Kustzone

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

In het plangebied worden een aantal recreatiewoningen toegevoegd. Het Omgevingsplan Zeeland vermeld ten aanzien van recreatiewoningen het volgende:

- Een centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur én bedrijfsmatig beheer van het park, die bestemmingsplanmatig en contractueel dient te worden vastgelegd;
- Tenminste de ondergrond waarop de gemeenschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd (o.a. infrastructuur, centrumvoorzieningen etc.) zijn in eigendom van één partij. Daarbij kan worden overwogen de ondergrond van het gehele park in eigendom van één partij te houden (bijv. via publiekrechtelijke erfpacht);
- De financiële haalbaarheid wordt aangetoond van een (langdurige) bouw, beheer en verhuurexploitatie;
- De bedrijfsmatig beheerder door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten zorg draagt voor de kwalitatieve instandhouding van het gehele park.
- Permanente bewoning is niet toegestaan.



Figuur 23 Omgevingsplan Zeeland
Bron: Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018

4.2.3 Zeeuwse Kustvisie

Algemeen

Provincie Zeeland heeft samen met de Noordzeekustgemeenten, natuur- en milieuorganisaties, toeristische belangenorganisaties, ZLTO, Rijkswaterstaat en het waterschap een Zeeuwse Kustvisie opgesteld. In de gezamenlijke visie staan de afspraken over wat er wel en niet kan aan de Zeeuwse kust. Op 26 juni 2017 maakten de partners de Kustvisie definitief.

In de maanden erna legden zij de visie voor aan de betrokken besturen, waarna het convenant op 9 oktober 2017 door alle betrokken partijen werd ondertekend. De definitieve visie is na deze ondertekening een bouwsteen voor het beleid en de uitvoeringsagenda van de Zeeuwse overheden en samenwerkende partijen. De provincie zal de Kustvisie in 2018 vertalen in de nieuwe Omgevingsvisie.

In de Zeeuwse Kustvisie staan uitgangspunten over wat wel en niet mogelijk is aan de Zeeuwse kust. Voor een aantal uitgangspunten geldt dat ze niet in het verlengde liggen van het beleid zoals dat in de afgelopen jaren is gehanteerd. Dit is van toepassing op projecten die op dit moment in ontwikkeling zijn. Op deze projecten is overgangsbeleid van toepassing. De

voorgenomen kwaliteitsslag van de Betteld valt onder categorie 2 van het overgangsbeleid in relatie tot de Zeeuwse Kustvisie.”

In de Kustvisie staan drie opgaven centraal voor de Noordzeekust: het behouden en versterken van de dijken en stranden, de natuur- en landschapswaarden en de toekomst van recreatiesector.

In grote delen van het Zeeuwse kustlandschap zijn gave agrarische landschappen aanwezig, welke hun waarde danken aan het agrarische gebruik en bijbehorende openheid. De bijzondere Zeeuwse kwaliteit dat deze landschappen op een aantal plaatsen nog de kust raken dient gekoesterd te worden. Kleinschalige recreatieve initiatieven gekoppeld aan bestaande erven (op of aan het bestaande bouwblok) zijn hier mogelijk. Het behoud van cultuurhistorische elementen wordt bevorderd door de elementen een (hedendaagse) functionele betekenis te geven. Voorbeelden van cultuurhistorische elementen die genoemd worden zijn; dijkenpatroon, kreekrestanten, gebouwen. De verdere ontwikkeling van essentiële landschappelijke structuurdragers zoals lanen, beplante dijken etc. blijft een verantwoordelijkheid van weg- en terreinbeheerders.

De Polders van en rond het voormalig eiland van Cadzand

In visueel ruimtelijk opzicht zijn de polders van het eiland van Cadzand goed herkenbaar in het landschap. Centraal gelegen in de Oudelandeschepolder bevindt zich Cadzand-Dorp.

De schilvorm van de inpolderingen is herkenbaar aan het concentrische dijkenpatroon dat op veel plaatsen ondersteund wordt door knotboombeplantingen. De afstand tussen Cadzand-Dorp en Cadzand-Bad is recent een stuk kleiner geworden. Want de grootste nieuwbouwontwikkeling (van Noordzee Residence Cadzand-Bad, 450 recreatiewoningen) is aan de zuidkant van Cadzand-Bad in het poldergebied tot stand gekomen. Met deze ontwikkeling alleen is het bebouwde oppervlak van Cadzand-Bad vrijwel verdubbeld. Er heeft met dit project dus een aanzienlijke versterking van het poldergebied plaatsgevonden, zonder dat er landschappelijke kwaliteiten aan de polder zijn toegevoegd. Met name omdat er weinig binding is tussen polder en recreatielandschap.

Het plangebied van Betteld Cadzand maakt deel uit van type “Gaaf agrarisch landschap”. Hieronder valt het merendeel van het agrarisch van West Zeeuws-Vlaanderen, dat aansluit op de binnenduinrand. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermingsgebied. Beperkte recreatieve ontwikkelingen zijn hier mogelijk op of aangrenzend aan het agrarisch bouwblok, ook in de vorm van Nieuwe Economische Dragers.

Convenant Zeeuwse Kustvisie

De kwaliteitsslag van De Betteld valt onder categorie 2 “Pijlijnprojecten”. Voor deze plannen/projecten geldt dat één of meerdere bij de Zeeuwse Kustvisie betrokken partijen zich vóór 1 juli 2016, op basis van vigerende beleidskaders, aan het plan/project hebben gecommitteerd. Dit commitment ligt vast in de vorm van een (voor)ontwerpbestemmingsplan, een (openbare) overeenkomst of raadsbesluit. Voor plannen in deze categorie, voor zover niet in overeenstemming met de uitgangspunten voor de kustvisie, geldt het principe 'agree to disagree'. Voor deze plannen/projecten geldt dat er uiterlijk 1 januari 2019 een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan/vergunning dient te liggen op basis van de vigerende beleidskaders. Indien vóór 1 januari 2019 er nog géén vastgesteld plan/vergunning is zullen de betreffende ontwikkelingen na die datum worden beoordeeld op basis van het op dat moment geldende beleid. Voor die tijd streven betrokken partijen ernaar om, voor zover mogelijk, de projecten nader uit te werken overeenkomstig de uitgangspunten van de Zeeuwse kustvisie

4.2.4 Conclusies provinciaal beleid

De voorgenomen planontwikkeling geeft door de hoogwaardige uitwerking een impuls aan de revitalisering van de kustzone door een uitbreiding van verblijfsrecreatieve aanbod gecombineerd met een kwaliteitsimpuls van het bestaande aanbod. De Verordening Ruimte en Omgevingsplan Zeeland stellen regels ten aanzien van de planuitwerking. In de planuitwerking zullen zaken als duurzaam beheer, behoud van gaaf agrarisch landschap en voorkoming van permanente bewoning worden opgenomen. De plannen bestaan niet uit loze beloften, maar zullen in de uitvoering zichtbaar worden.

In de Zeeuwse Kustvisie staan uitgangspunten over wat wel en niet mogelijk is aan de Zeeuwse kust. Voor een aantal uitgangspunten geldt dat ze niet in het verlengde liggen van het beleid zoals dat in de afgelopen jaren is gehanteerd. Dit is van toepassing op projecten die op dit moment in ontwikkeling zijn. Op deze projecten is overgangsbeleid van toepassing. De voorgenomen kwaliteitsslag van de Betteld valt onder categorie 2 van het overgangsbeleid in relatie tot de Zeeuwse Kustvisie.”

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie “Krachtig verbonden” gemeente Sluis

De structuurvisie “Krachtig verbonden”, visiedocument 2016 - 2020 geeft de gemeentelijk visie weer op het gebied van wonen, voorzieningen, recreatie en toerisme, landbouw en landschap, verkeer en vervoer, ondersteuning en begeleiding. In onderstaande teksten op het gebied van verblijfsrecreatie zijn de voor het plan relevante onderwerpen overgenomen. Verder wordt ingegaan op de vereveningsbijdrage.

Verblijfsrecreatie

Waar hebben we mee te maken?

- Recreatie en toerisme fungeren als belangrijke economische motor.
- Met name op verouderde verblijfsrecreatieterreinen, is er een overaanbod aan overnachtingsmogelijkheden.
- Recreanten verblijven vaak kortere periodes, maar de bestedingen die zij in deze periode doen blijven wel op peil.
- De verblijfsrecreatiesector moet concurreren met goedkope vakanties naar het buitenland.
- Er is een toenemende vraag naar kwaliteit, luxe en gemak in een recreatief aantrekkelijk landschap.
- Bestaande verblijfsrecreatieterreinen mogen (beperkt) uitbreiden onder de voorwaarde dat op het gehele terrein een kwaliteitsslag wordt gemaakt en er per hectare uitbreiding een bedrag van € 34.000 (rood voor groen) wordt verevend.
- De belastingwetgeving werkt belemmerend bij bedrijfsbeëindiging, waardoor ondernemers vaak niet of moeilijk kunnen stoppen. Juist bij deze ondernemers ontbreekt meestal de bereidheid om te vernieuwen/investeren en is er sprake van een verouderd aanbod.
- Kwaliteitsverbetering vraagt ruimte. Deze ruimte blijkt in enkele gevallen te ontbreken.
- Het aantal bestaande reguliere recreatieterreinen dat overgaat tot het maken van een kwaliteitsslag is minder in aantal dan verwacht.
- Het aanbod van toeristische kampeerplaatsen is fors afgenomen, terwijl het aanbod aan recreatiewoningen is verzadigd.

Wat willen we bereiken?

- Een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam verblijfsrecreatief product.
- Een helder toetsingskader voor het maken van een kwaliteitsslag, met ruimte voor ondernemers die vernieuwende concepten op willen pakken waardoor ze kunnen inspelen op trends en de veranderende vraag vanuit de markt.
- Evenwicht tussen vraag en aanbod. Dit met name op het gebied van de kwaliteit en kwantiteit van de terreinen en de vraag van de gebruikers (kwalitatieve afstemming op de veranderende vraag).
- Een gezonde sector waardoor ondernemers bereid zijn te investeren en te vernieuwen.
- Een gezonde verhouding tussen verhuurde recreatieappartementen en appartementen voor eigen gebruik, zodat er niet voor leegstand gebouwd wordt en de bestedingen optimaal zijn.
- Een betere spreiding van de toeristische druk door het jaar.

Hoe willen we het bereiken?

- Uitbreiding in oppervlakte en/of eenheden gaat alleen gepaard met een kwaliteitsslag op het gehele terrein, waarbij het totale aantal aan recreatieve eenheden binnen de gemeente niet mag toenemen. Uitbreiding in eenheden wordt dus gekoppeld aan sanering van minimaal hetzelfde aantal eenheden.
- Verscherpte kwaliteitseisen voor kwaliteitsslagen: maximaal 20 recreatiewoningen per hectare en maximaal 33 eenheden per hectare voor recreatieve nachtverblijven.
- Ten behoeve van het behoud van het open landschap en de landschappelijke kwaliteit van de kuststrook (afwisselend bebouwde en onbebouwde zones), zal in samenwerking met belanghebbende partijen een visie op een duurzame kustontwikkeling opgesteld worden.
- Medewerking verlenen aan de pilot vanuit het Groenfonds in het kader van de recreatieparadox. Dit betekent 'warme' sanering van niet toekomstbestendige recreatiebedrijven, waarbij eenheden benut kunnen worden door bedrijven die een kwaliteitsslag willen maken en de gesaneerde hectares worden ingezet voor (openbaar toegankelijke) natuurontwikkeling. Uitwerking vindt plaats in de visie op een duurzame kustontwikkeling.
- Herstructurering van bestaande recreatieterreinen (kwaliteitsslag) wordt gestimuleerd door het onder voorwaarden bieden van mogelijkheden tot (beperkte) uitbreiding. Uitbreiding van 10% is toegestaan voor terreinen met meer dan 100 eenheden en 20% voor terreinen met minder dan 100 eenheden (met inachtneming van de ruimte binnen de eenhedenbank).
- Uitbreiding van een recreatieterrein met meer dan 20% wordt slechts in zeer uitzonderlijke situaties toegestaan. Voorwaarde hierbij is dat per hectare uitbreiding minimaal één hectare recreatienatuur wordt gerealiseerd. Het beheer en onderhoud van deze recreatienatuur dient geborgd te zijn.
- Bij de uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieterreinen wordt onderscheid gemaakt tussen het omzetten van kampeereenheden in woningen en uitbreiding met (toeristische) kampeerplaatsen. Uitbreiding met recreatiewoningen wordt in principe niet meer toegestaan tenzij er sprake is van een bijzonder product en doelgroep met een toegevoegde waarde voor de streek of ten behoeve van een kwaliteitsslag.
- Duurzaamheidseisen stellen aan uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieterreinen. Ook zal toegezien worden op daadwerkelijke realisatie van deze duurzame elementen.

Nieuwvestiging is in principe niet meer mogelijk. De provinciale weg van Breskens naar Sluis (N675) vormt hierbij de grens tussen kustgebied en achterland.

Verevening

De structuurvisie vormt de wettelijke basis voor de gemeentelijke bevoegdheden voor verevening van bovenplanse kosten en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Hierin is een fonds recreatieontwikkeling opgenomen die toegepast kan worden op het plangebied. Bij een kwaliteitsslag op een bestaand verblijfsrecreatieterrein wordt een rood-voor-groen-bijdrage gevraagd. Hierbij gaat het om een vastgesteld bedrag van € 34.000,- per hectare uitbreiding. Deze vereveningsbijdragen worden gekoppeld aan medewerking voor een kwaliteitsslag in de verblijfsrecreatie, waarbij dus ook de bestaande situatie wordt aangepakt. Hieronder vallen zowel de rood-voor-rood regeling als de rood-voor-groen regeling. Deze vereveningsregeling is afkomstig uit het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal'. Deze bijdrage wordt ingezet ter versterking van een aantrekkelijk en afwisselend (kust)landschap met groene lobben tussen de verschillende recreatiegebieden. De middelen konden worden aangewend ten behoeve van de recreatieve functie in de natuurgebieden en versterking van de belevingswaarde van het landschap.

De vereveningsbijdragen die in het fonds gestort worden zijn in beheer bij de gemeente. Hierbij zijn voor rood voor groen een aantal bestedingsdoelen geformuleerd:

- Het terugdringen van het aantal verblijfseenheden in het kader van de verblijfsrecreatieparadox. Het doel hierbij is om eenheden uit de sector weg te halen, die mogelijk ingezet kunnen worden op plekken waar een kwaliteitsslag plaatsvindt.
- Behoud en versterking van een aantrekkelijk afwisselend (kust)landschap met groene lobben tussen de verschillende recreatiegebieden. Hierbij kan gedacht worden aan het invullen van ontbrekende routestructuren door bestaande gebieden, aanleggen van uitzichtpunten, versterking van de beleving van het open en agrarisch landschap en versterking van natuurgebieden. Voor natuurgebieden geldt specifiek dat de bijdragen uit het fonds recreatieontwikkeling ingezet kunnen worden ten behoeve van inrichting van de natuur en gedeeltelijk voor beheer en onderhoud, aankoop van gronden valt hier niet onder.

Voor zowel het fonds Recreatieontwikkeling als het fonds woningbouwontwikkeling geldt dat voor een aantal plannen specifieke of nadere vereveningsafspraken overeengekomen zijn waarbij ontwikkelaars:

- Bijdragen in een investeringsfonds wat vervolgens wordt ingezet voor ruimtelijke ontwikkelingen in en om de betreffende ontwikkelingslocaties, of
- De bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit op de plek zelf uitvoeren

Vereveningsbijdrage

Door het voorgenomen plan is er sprake van een toename in oppervlakte van de bestemming 'verblijfsrecreatie'. Het huidige bestemmingsvlak 'verblijfsrecreatie' heeft een totale oppervlakte van 1,63 hectare en het toekomstige bestemmingsvlak is 5,09 hectare groot. Dit betekent een toename van 3,46 hectare. Deze toename kan 1 op 1 worden gecompenseerd door de aanleg van recreatienatuur. In het totaal krijgt 2,65 hectare de bestemming 'natuur' binnen het nieuwe bestemmingsplan. Hierdoor blijft dus een oppervlakte van 0,81 hectare over die nog verevend moet worden. Per hectare wordt hiervoor een bedrag gerekend van € 34.000,=. Er moet er dus nog een bedrag van € 27.540,00 worden verevend na de aanleg van de natuur.

Ten behoeve van de vereveningsbijdrage wordt er een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten tussen de Gemeente Sluis en de ontwikkelaar (Betteld Cadzand B.V.).

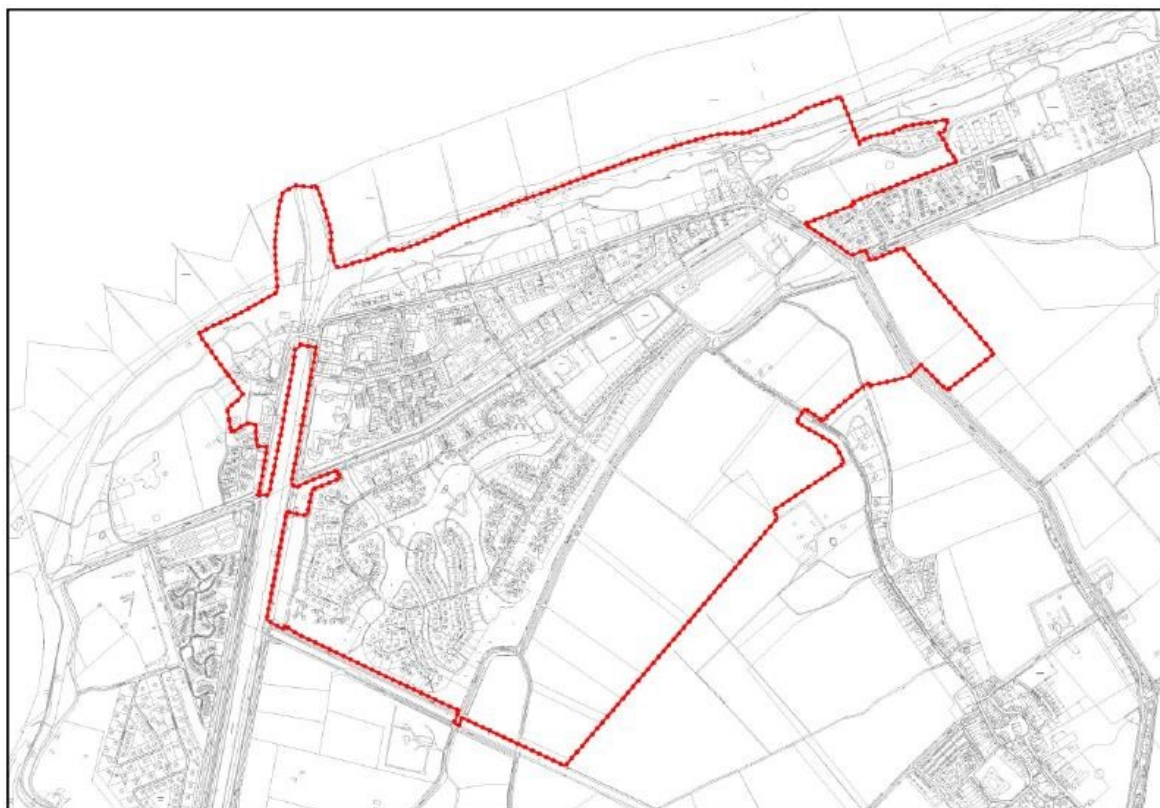
4.3.2 Structuurvisie Cadzand-Bad

In de Structuurvisie Cadzand-Bad "startnotitie structuurvisie notitie reikwijdte en detailniveau planMER van 26-08-2014", wordt aangegeven dat Cadzand-Bad zich ontwikkelt als een badplaats met allure. Inmiddels heeft het officieel het predicaat 'heilzame badstatus', wat kansen biedt voor toerisme en recreatie en voor de verdere ontwikkeling van Cadzand-Bad.

Anderzijds schept deze status ook kwalitatieve verplichtingen. In de structuurvisie wil de gemeente de ambitie weergeven en nader onderzoeken. De structuurvisie voor Cadzand-Bad staat daarbij nadrukkelijk op de schouders van het Ontwikkelingsplan, de Schilvisie en het in ontwikkeling zijnde plan voor de 'witte vlekken' van Cadzand.

Beleidsmatig worden in de diverse nota's mogelijkheden geboden voor de verdere uitbouw en kwaliteitsverbetering van de badplaats. Functioneel ligt het accent op recreatiewoningen, hotels, (jaarrond) recreatieve voorzieningen, detailhandel, horeca. Ontwikkelingen moeten passen in het profiel van de badplaats en samen optrekken met kwaliteitsverbetering van het gebied.

Uitgangspunten worden in de diverse beleidsnota's zoals; het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, het Omgevingsplan, 'Natuurlijk Vitaal', ontwikkelingsplan Natuurlijk Stijlvol, Schilvisie, het door het rijk aangewezen Kustfundament, Nota voorhoede, Kustversterking Cadzand, Activiteitenplan Recreatie & Toerisme 2.0 weergegeven.



Figuur 24 Begrenzing plangebied Structuurvisie Cadzand-Bad

Bron: Structuurvisie Cadzand-Bad

4.3.3 Natuurlijk vitaal Gemeente Sluis

Het gebiedsplan schetst de gewenste ontwikkelingen voor West Zeeuws - Vlaanderen tot aan 2018. Het geeft aan welke veranderingen kunnen bijdragen aan een economisch gezond, mooi en leefbaar West Zeeuws - Vlaanderen. De twee pijlers van het gebiedsplan zijn: het geven van een impuls aan de economie en het verbeteren van ruimtelijke omgevingskwaliteiten, zoals natuur, landschap en cultuurhistorie. Het plan is tot stand gekomen doordat overheden, de recreatiesector, de landbouw en de natuurorganisaties de krachten hebben gebundeld in de gebiedscommissie.

In onderstaande tekst wordt de notitie Natuurlijk vitaal toegelicht daar deze als uitgangspunt is gebruikt voor het schetsplan. Deze notitie is echter door de tijd al ingehaald en inmiddels

opgenomen in het visiedocument 2016 – 2020 van de gemeente Sluis met als titel “Krachtig verbonden”.

Visie recreatie en toerisme

Lange termijn doel

Het huidige pakket van zee, natuur, rust en cultuur is uitgebreid met actieve en extensieve vormen van vrijetijdsbesteding zoals wandelen, fietsen, kanovaren, paardrijden en vissen. Dit diverse aanbod is verspreid over het gebied waarbij de kustzone, de kernen en het streekeigen achterland een onderscheidende rol spelen. Je kunt er bijvoorbeeld fietsen, wandelen, paardrijden, winkelen, genieten van cultuur en gebruik maken van de horeca. De lange kuststrook biedt voor ieder wat wils met drukke en rustige delen. De bezoekers kunnen verblijven en recreëren bij vernieuwde en kwalitatief hoogstaande accommodaties en bedrijven. De verblijfsrecreatie biedt innovatieve faciliteiten en sluit aan bij de beleving van de recreant.

Aanpak

- Kwaliteitsslag bestaande recreatiebedrijven. De kwaliteit wordt verbeterd door de bedrijven landschappelijk beter in te passen, door meer groen rondom de bedrijven aan te brengen, door grotere standplaatsen, door moderne centrale basisvoorzieningen aan te leggen en/of door slecht gelegen bedrijven te verplaatsen. Om de kwaliteitsverbetering financieel ook aantrekkelijk te maken voor het recreatiebedrijf wordt planologisch ruimte geboden voor de vergroting en uitbreiding van het aantal staanplaatsen/eenheden. Recreatiebedrijven mogen niet enkel uitbreiden, dit moet gepaard gaan met een kwaliteitsslag waaronder het vergroten van de standplaatsen. Plannen tot kwaliteitsverbetering van recreatiebedrijven worden door een Toetsingscommissie op deugdelijkheid beoordeeld. Voorafgaand aan de planologische medewerking wordt verzekerd, dat het rood voor groen principe wordt toegepast en er wordt veilig gesteld, dat hotelaccommodatie, stacaravans en recreatiewoningen beschikbaar blijven voor recreatief gebruik en niet permanent zullen worden bewoond. Het omzetten van stacaravans in recreatiewoningen kan vanwege de daaraan verbonden planologische consequenties alleen in bijzondere gevallen en onder specifieke criteria en randvoorwaarden worden toegestaan. Rood voor groen, criteria voor omzetten van stacaravans in recreatiewoningen, alsmede het voorkomen van permanente bewoning zijn nader uitgewerkt in onderdeel 5.1.
- Landschapscampings. Als neventak op de boerderij is er ruimte voor 5 landschapscampings aangegeven op kaart als voorkeurszoekgebied.
- Nieuwvestiging verblijfsrecreatie. In de projecten Sluis aan Zee, Cavelot en een zoekgebied bij Nieuwvliet wordt voorzien in nieuwbouw van verblijfsrecreatie.
- Zonering strand- en duinzone. Het lange strand kan beter gebruikt worden door zonering van het strand en duin in drukke en rustige delen. De zonering van het strand wordt bevorderd door parkeerplaatsen en onthaalparkings met allerlei voorzieningen aan te leggen.
- Uitbreiden en diversifiëren van het recreatief aanbod.
- Verbeteren infrastructuur. De toegankelijkheid van het achterland wordt vergroot door de uitbreiding van de wandel- fiets- en ruitersporen en een betere bewegwijzering.

Onderdeel 5.1. Beleid en regelgeving

Een aantal plannen van het gebiedsplan komt overeen met lopende en toekomstige provinciale, landelijke en Europese beleidsdoelen. Door het huidige beleid te combineren met de overige plannen van het gebiedsplan worden samenhang bevorderd en strijdigheden voorkomen. Deze integrale aanpak vergroot de haalbaarheid van de afzonderlijke doelen en bevordert de kostenefficiëntie. Voorbeelden van projecten uit het huidige of toekomstige beleid zijn:

- Versterken van de kustzone;

- Ecologische Hoofdstructuur;
- Duurzaam Veilig Verkeer.

Veel projecten, zoals bijvoorbeeld de kwaliteitsverbetering bij de recreatie of de verbetering van de landbouw, zullen op eigen initiatief bewerkstelligd worden. Het gebiedsplan combineert al deze initiatieven en laat het in samenhang uitvoeren om tegenstrijdigheden te overbruggen. De ondernemers worden gestimuleerd en geholpen bij het nemen van deze initiatieven door organisaties (Recron voor de recreatiesector, ZLTO voor de landbouwsector).

Onderdeel 5.1.B. Recreatieve verblijven

Zowel in het streekplan als in het bestemmingsplan moeten bepalingen opgenomen zijn, die erop gericht zijn om permanente bewoning van hotelaccommodatie, recreatieverblijven en stacaravans te voorkomen. Daarbij hoort het in de bestemming opnemen van de eis van bedrijfsmatige verblijfsrecreatieve exploitatie en de plicht van de gemeente in een maatwerkcontract met de initiatiefnemer regels op te nemen die erop gericht zijn blijvend de recreatieve gebruiksmogelijkheden veilig te stellen. In het maatwerkcontract is opgenomen dat de bewijsproblematiek omtrent het voorkomen van permanente bewoning zoveel mogelijk bij de exploitant ligt door bijvoorbeeld het toepassen van een juridische exploitatievorm via de commanditaire vennootschap of het splitsen in appartementsrechten.

Onderdeel 5.1.D. Nieuwvestiging van vernieuwende vormen van verblijfsrecreatie.

Nieuwe bedrijfsvestiging wordt – naast de criteria, die hiervoor onder A (rood voor groen) en onder B (recreatieve verblijven) gelden - door een toetsingscommissie getoetst aan de volgende criteria, die niet als optelsom van eisen dienen, maar als aandachtspunten bij de kwaliteitsbeoordeling van het product:

- als streefbeeld zowel bij recreatieverblijven als stacaravans: gemiddeld 20 eenheden per hectare;
- er wordt ingespeeld op de beleving van de recreant;
- luxe blijkt uit de gehele opzet van het product en geleverde diensten;
- het product heeft een aantoonbaar seizoensverlengend effect;
- het product richt zich door een thematische benadering op specifieke doelgroepen;
- het product levert een kwalitatieve bijdrage aan het landschap, door een zeer gedegen landschapsarchitectonische inpassing, waardoor de nieuwe functie een extra waarde zal toevoegen aan het bestaande landschap met een gebiedseigen uitstraling;
- alle gebouwen voldoen aan eisen van duurzaam bouwen; er wordt zuinig omgegaan met de beschikbare ruimte (compact bouwen);
- realisering gaat samen met het terugdringen van de automobiliteit in het hoogseizoen en bevordering van de fietsmobiliteit;
- het nieuwe product betekent een toename van de werkgelegenheid;
- bedrijfsmatige exploitatie van de verblijfsrecreatie in een hand.

Bij de toepassing van de onder D genoemde criteria is maatwerk mogelijk.

Onderdeel 5.1.F. Waarborgen voor differentiatie van het verblijfsrecreatieve product.

De differentiatie in de verblijfsrecreatie is het uitgangspunt om de recreatieve doelgroepen en inkomensgroepen optimaal te kunnen bedienen met uitstekende faciliteiten. Het mogelijke assortiment is zeer breed: trekkershut, bungalowtent, vouwcaravan, camper, tourcaravan, campinglodge, stacaravan, chalet, recreatiewoning, groepsaccommodatie, appartement, pension, kamer bij particulier, hotel, boot, jachthavenappartementen, etc. Innovatieve faciliteiten kunnen worden toegevoegd die nog meer anticiperen op de beleavingswaarde van de recreant/toerist, juist om de aantrekkelijkheid van het prachtige landschap en kust van Zeeuws - Vlaanderen te versterken.

Aan de beoogde productdifferentiatie wordt bijgedragen door de toetsingscriteria, die worden gehanteerd bij kwaliteit verbeteringsplannen van recreatiebedrijven en bij de toetsing van aanvragen voor nieuwvestiging van verblijfsrecreatie. Daarnaast is in de gemeentelijke kampeerverordening de onderlinge procentuele verdeling van soorten kampeermiddelen

vastgelegd. Dat betreft: tenminste 30% toeristische plaatsen (tenten/caravans), maximaal 30% seizoenplaatsen (gedurende het zomerseizoen tenten en caravans) en maximaal 40% jaarplaatsen. Deze onderlinge procentuele verdeling wordt in de gemeentelijke vergunning voor kampeerbedrijven veilig gesteld.

4.3.4 Schilvisie Cadzand-Bad

In de Schilvisie Cadzand-Bad wordt zoals de ondertitel aangeeft 'het stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief voor de flanken' weergegeven. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 24 februari 2011 unaniem de geamendeerde versie van de Schilvisie vastgesteld.

Woonmilieus

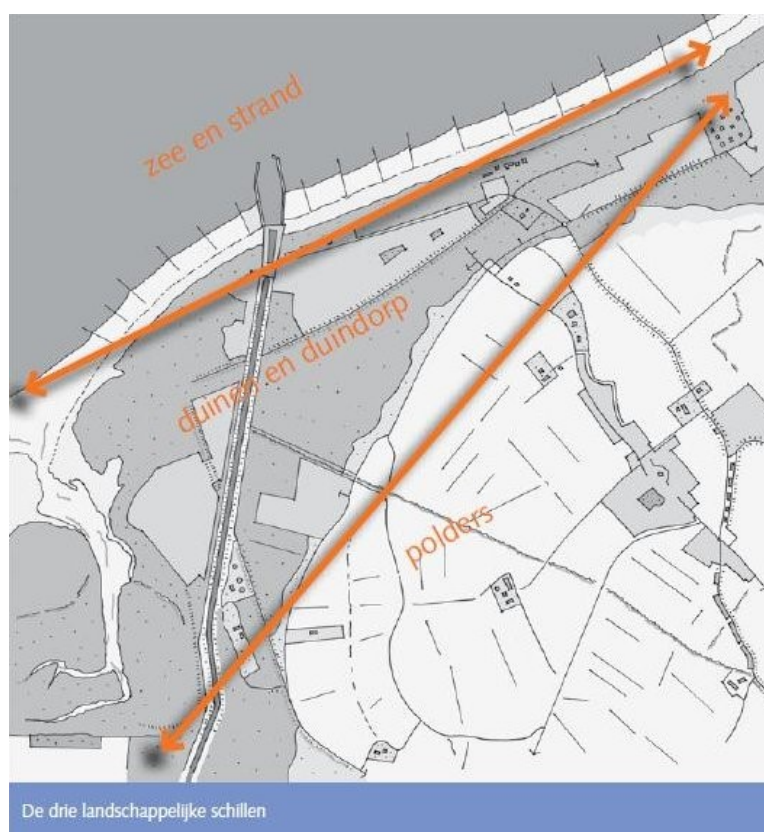
Binnen de badplaats past een differentiatie aan recreatieve woonmilieus. Alle woonmilieus vormen tezamen het dorp Cadzand-Bad. Dit betekent dat er geen gesloten en geïsoleerde enclaves in de vorm van huisjesparken of resorts ontstaan. Nieuwe of te vernieuwen woonmilieus zijn totaalomgevingen met een hoge belevingswaarde van gebouwen, publiek domein en private buitenruimten. De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door het leggen van relaties cq verbindingen met de omgeving.

De architectuur op de diverse ontwikkellocaties is gethematiseerd: er is sprake van een duidelijke badplaatsidentiteit. Dit geldt ook voor de (her)aanleg van openbare ruimten. Voor heel Cadzand-Bad wordt stapsgewijs gewerkt naar één inrichtingsconcept waarbij een stijlvol en natuurlijk kustkarakter van verhardingen en beplantingen de identiteitsdrager is.

Hoewel het gebruik niet bedoeld is voor permanente (eigen) bewoning, heeft de uitstraling van gebouwen en omgeving wel een permanent c.q. duurzaam karakter.

Landschappelijke hoofdstructuur

Op het hoge landschappelijke schaalniveau ontstaan dan drie schillen:



- Zee en strand: groots en open.
- Het duinlandschap met daarin opgenomen het duindorp: stijlvol en natuurlijk.
- Het agrarische polderlandschap: cultuurhistorisch waardevol.

De grenzen tussen deze schillen bestaan niet uit een harde rechte lijn, maar hebben het karakter van een natuurlijke (en dynamische) overgangszone. De gelaagde opbouw van de schillen is een afgeleide van de kustlijn. Binnen dit systeem is een stelsel van lange oostwest gerichte lijnen aanwezig die opbouw van de landschappelijke onderlegger van het duindorp verder accentueert.



Lange Strinkweg en Tienhonderdsedijk

Haaks op het systeem van schillen en lijnen kenmerkt de hoofdstructuur van Cadzand-Bad zich door een stelsel van lange lijnen die vanuit de polder naar de kust lopen:

- Uitwateringskanaal
- Ringdijk Noord
- Badhuisweg

De drie lijnen hebben

verschillende karakters en betekenissen. Toch kunnen ze alle drie getypeerd worden als badroutes.

Voor de inrichting van het plangebied is de toelichting van Ringdijk Noord en Badhuisweg van belang.

Ringdijk Noord

In het oosten ligt de Ringdijk Noord. Als dijk is het één van de grenzen van de Oudelandse Polder. De dijk heeft verder een betekenis als de hoofdontsluitingsroute van de badplaats. Voor de toekomst staat voor het noordelijke deel van deze dijk de profilering als entree van de badplaats centraal. Vanaf de Tienhonderdsedijk tot het knooppunt met de boulevard moet een omvorming plaatsvinden naar een groene entreezone die het duindorp representeert.



Ringdijk Noord

Badhuisweg

De Badhuisweg vormt een belangrijke verbinding tussen Cadzand (dorp) en Cadzand-Bad. Als verbindende route heeft de weg een betekenis voor met name fietsverkeer. De inrichting is

hierop afgestemd. De Badhuisweg is de drager van een lange lintbebouwde uitloper van



Cadzand (dorp). De lintbebouwing eindigt bijna 400 meter voor de kruising met de Lange Strinkweg (tevens de toekomstige rand van polder en dorp). Die openheid aan weerszijden van de weg is vanuit een landschappelijk oogpunt van belang. Het voorkomt dat de beide dorpen, die een verschillend karakter hebben en moeten houden, aan elkaar vastgroeien. Ook voor de ervaring van de eenheid van de Oudelandse Polder is behoud van die openheid cruciaal. Met de ontwikkeling van de zuidflank is het voor het fietsverkeer belangrijk dat de verbinding tussen de centra van beide dorpen blijft bestaan. De kruising Badhuisweg / Lange

Strinkweg moet ook voor fietsers een veilige entree tot de badplaats worden. Het patroon van straten en paden in de zuidflank moeten vervolgens verbeterde verbindingen met het bestaande dorp bieden.

4.3.5 Kadernota recreatief verblijf Gemeente Sluis

De Kadernota recreatief verblijf Gemeente Sluis is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 april 2012.

In de Kadernota worden ten aanzien van recreatiewoningen, centrale recreatieve voorzieningen en landschappelijke inpassing een aantal concrete randvoorwaarden gesteld die in de verdere planvorming van Camping de Betteld Cadzand zullen worden betrokken.

Recreatiewoningen

De kadernota stelt ten aanzien van de maximum grootte van recreatiewoningen het volgende:

- Maximaal 25% van een perceel van een recreatiewoning mag worden bebouwd, waarbij het bewoonbaar vloeroppervlak van een verblijfseenheid ten hoogste 130 m² mag bedragen.
- Bedrijfsmatige exploitatie moet daarom worden gewaarborgd om permanente bewoning tegen te gaan. Bedrijfsmatige verblijfsrecreatieve exploitatie wordt contractueel gegarandeerd.
- Eén bijgebouw per recreatiewoning toegestaan met een maximumoppervlakte van 10 m². Indien er aanleiding voor is kan eventueel op bepaalde terreinen/percelen een mogelijkheid worden geboden om van deze oppervlaktemaat af te wijken.
- In principe zal de ondernemer/eigenaar vrij worden gelaten in de locatie van de bijgebouwen. Voorwaarde is dat voldaan moet worden aan de wettelijke eisen van brandveiligheid.
- Per verblijfsrecreatieterrein zijn collectieve sanitaire voorzieningen toegestaan voor zover deze binnen het vigerende plan zijn toegestaan;
- Per standplaats zijn individuele sanitaire voorzieningen toegestaan, die moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld aan bijgebouwen.

-
- Parkeren: voorgesteld wordt als norm 1:1½ voor recreatiewoningen op recreatiewoningenterreinen.
 - De breedte van de hoofdontsluiting zal ten minste 5 meter moeten zijn. Aansluiting op een weg die geschikt is om de verkeersstroom veilig te verwerken;

Landschappelijke inpassing:

- Voor nieuwe of uitbreidende terreinen het terrein rondom moet zijn voorzien van streekeigen randbeplanting met een breedte van 10 meter. Opgemerkt wordt dat om flexibiliteit te waarborgen en diversiteit van terreinen te stimuleren, maatwerk bespreekbaar is.
- Het realiseren van een substantiële interne groenstructuur op de camping wordt bij de toetsing van plannen als een pluspunt gezien.

Centrale recreatieve voorzieningen

Randvoorwaarden zijn wenselijk om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, overlast te voorkomen en concurrentie met voorzieningen in de kernen te voorkomen.

- De voorzieningen dienen naar aard en omvang uitsluitend te zijn gericht op het eigen bedrijf.
- Ten aanzien van het toestaan van horeca dient terughoudend te worden omgesprongen. Denkbaar is het toepassen van lichte horeca.
- Negatieve effecten op de omgeving (aantasting landschap, overlast en hinder) moeten worden voorkomen, zo mogelijk door een algemene regeling (uitsluiten hinder veroorzakende categorieën activiteiten).

Ieder verblijfsrecreatieterrein heeft gebouwen nodig ten behoeve van overige centrale voorzieningen en het beheer: receptie, kantoor, kantine, opslagruimte en dergelijke. Wat betreft de oppervlakte wordt er van uitgegaan dat het gebouwd oppervlak ten behoeve van centrale voorzieningen op bestaande terreinen 15% van het totale oppervlak van het betreffende recreatieterrein mag bedragen.

Ten aanzien van dienstwoningen: het uitgangspunt dat niet meer dan één dienstwoning kan worden gerealiseerd op verblijfsrecreatieterreinen. Slechts in bijzondere situaties, op grond van de omvang en kenmerken van het specifieke terrein en indien kan worden aangetoond dat een tweede woning duurzaam (dus op lange termijn) noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, kan worden ingestemd met een tweede bedrijfswoning. Er wordt ingestemd met beperkte bouw mogelijkheden ten behoeve van logiesaccommodatie voor huisvesting van eigen personeel.

Samenvatting randvoorwaarden Kadernota

Onderwerp	Regeling in bestemmingsplan
Verevening	Toepassen geldend gemeentelijk- en provinciaal beleid.
Landschappelijke inpassing	- Aansluiten bij de richtlijn landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bestemmingsplan Buitengebied. - Voor nieuwe of terreinen die uitbreiden: een 10 meter brede afschermdende beplantingsstrook met eigen beplanting. - Voor bestaande terreinen is het vigerende bestemmingsplan bepalend. - Maatwerk is mogelijk.
Interne groenstructuur	- Zal niet worden geregeld in het bestemmingsplan, maar ondernemers zullen worden aanbevolen een kwalitatief hoogwaardige interne groenstructuur te realiseren.
Centrale recreatieve voorzieningen	- Locatie op het terrein globaal vastleggen. - Ondernemers binnen algemene randvoorwaarden vrijlaten in de keuze voor aard en omvang van voorzieningen. - Voorzieningen dienen naar aard en omvang gericht te zijn op eigen bedrijf. - Staat van horeca activiteiten toepassen: tot en met categorie 1c.
Gebouwen ten behoeve van overige centrale voorzieningen en beheer	- Locatie op het terrein globaal vastleggen. - Per terrein toegestane oppervlakte aangeven: bestaande oppervlakte en uitbreidingsruimte met 20%. - Ruime, algemene formulering voor de gebruiksmogelijkheden.
Parkeren	- Ieder kampeerterrein dient op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen voor eigen gasten en bezoekers te hebben. - Parkeernorm = 1:1,5 voor recreatiewoningen op recreatiewoningenterreinen en 1: 1,2 voor standplaatsen op kampeerterreinen.
Ontsluiting	- Verkeersveilige ontsluiting van verblijfsrecreatieterreinen bevorderen bij kwaliteitsverbetering van bestaande en nieuwe terreinen - Op de plankaart locaties hoofdontsluitingen en breedte aangeven.
Dienstwoningen	- Eén dienstwoning per kampeerterrein toestaan, en indien er nu reeds meerdere aanwezig zijn zullen deze als zodanig worden bestemd. - Slechts onder strikte voorwaarden eventueel een tweede dienstwoning toegestaan: - o in bijzondere situaties, op grond van de omvang en kenmerken van het specifieke terrein; - o én indien de noodzaak in het kader van de bedrijfsvoering voor een tweede woning kan

	worden aangetoond.
Huisvesting personeel	- Binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het terrein, op voorwaarde dat wordt aangetoond dat structureel gebruik moet worden gemaakt van personeel van buiten de regio. Permanente bewoning moet worden uitgesloten.
Externe veiligheid	- Veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit aanhouden van propaantanks tot objecten op het eigen verblijfsrecreatieterrein. - Rekening houden met invloedsgebied groepsrisico transport Westerschelde.
Omzetting stacaravans in kampeerhuisjes / recreatiewoningen	Omzetting van stacaravans in permanente recreatiewoningen kan onder de voorwaarden zoals geformuleerd in het Gebiedsplan (o.a. omzetting als onderdeel van een kwaliteitsslag, dichtheid ten hoogste 20 eenheden per hectare, bedrijfsmatige exploitatie, getalsmatige begrenzing uit gebiedsplan aanhouden, landschappelijke inpassing verzekerd).
Uitbreiding oppervlakte kampeerterreinen	In het nieuwe bestemmingsplan verblijfsrecreatieterreinen worden alleen uitbreidingen opgenomen waarvoor al een planologische procedure is doorlopen, c.q. waarvoor de initiatieven met een positief besluit door het gemeentebestuur in gang zijn gezet
Uitbreiding aantal standplaatsen	- Voorwaarde is kwaliteitsverbetering. - Voor bedrijven groter dan 200 standplaatsen, 10% van het aantal standplaatsen met een maximum van 50 plaatsen. - Voor bedrijven groter dan 100 standplaatsen, maar kleiner dan 200 standplaatsen, 15% met een minimum van 20 standplaatsen - Voor bedrijven kleiner dan 100 standplaatsen 20 % van het aantal standplaatsen met een maximum van 20 plaatsen.
Sanitair	- Per verblijfsrecreatieterrein zijn collectieve sanitaire voorzieningen toegestaan voor zover deze binnen het geldende plan zijn toegestaan. - Per standplaats zijn individuele sanitaire voorzieningen toegestaan, die moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld aan bijgebouwen.
Bijgebouwen	- Het plaatsen van één bijgebouw met een oppervlakte van 10 m² voor opslag/sanitair binnen een standplaats is toegestaan. - De omvang van het bijgebouw telt mee bij het maximum bebouwingspercentage van de standplaats. - De hoogte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 3,5 m.
Aard Standplaatsen	- De ondernemer is binnen het toegestane aantal kampeermiddelen vrij in de keuze tussen permanente en niet permanente kampeermiddelen.
Oppervlakte standplaatsen (niet-permanente)	- Er mogen maximaal 33 kampeereenheden per ha gerealiseerd worden. De brutostandplaatsoppervlakte bedraagt tenminste 300 m². Deze norm geldt alleen bij

verblijfseenheden)	een kwaliteitsslag, bij uitbreiding van een bestaand terrein en voor nieuwe terreinen. - De indeling van de standplaats is vrij op voorwaarde dat voldaan wordt aan de regelgeving op het gebied van brandveiligheid.
Omvang kampeermiddelen	- Verhouding 1:4. Maximaal 25% van de oppervlakte van de standplaats mag worden gebruikt voor het kampeermiddel.
Oppervlakte permanente verblijfseenheden	- Er mogen maximaal 20 eenheden per ha worden gerealiseerd. - Het bewoonbaar vloeroppervlak van een verblijfseenheid bedraagt ten hoogste 130 m². - Ten hoogste 25 % van het perceel mag worden bebouwd. - De perceelgrootte bedraagt tenminste 300 m².
Brandveiligheid	Verblijfsrecreatieterreinen moeten voldoen aan de wettelijke brandveiligheidseisen.
Uitponden	Het beleid is en blijft gericht tegen de gevolgen van uitponden van standplaatsen op verblijfsrecreatieterreinen. Daar waar dit juridisch mogelijk is zal een centrale exploitatie van het terrein met ketting- en boetebeding in voorschriften, bestemmingsplan en/of overeenkomst worden opgenomen.
Camperplaatsen	Vasthouden aan het bestaande beleid inhoudende dat camperplaatsen op bestaande recreatieterreinen gerealiseerd kunnen worden.

4.3.6 Conclusies gemeentelijk beleid

Middels het plangebied en de gewenste inrichting ten behoeve van de recreatiesector wordt invulling gegeven aan het beleid van de Gemeente Sluis die streeft naar een hoogwaardig toeristisch-recreatief voorzieningenniveau voor inwoners en gasten (door kwaliteitsverbetering), differentiatie in verblijfsaccommodaties, toename van het aantal overnachtingen, versterking van de toeristische werkgelegenheid, een betere spreiding van de toeristische druk door het jaar (meer jaarrond voorzieningen).

Uitbreiding van het aantal verblijfseenheden op bestaande terreinen is alleen wenselijk bij kwaliteitsverbetering. In het schetsplan is een hoogwaardige inrichting uitgewerkt die ook versterking van het landschap mede ten behoeve van de recreatieve sector (o.a. recreatienatuur) heeft opgenomen.

Met de gewenste inrichting in het plangebied wordt voldaan aan gemeentelijk beleid:

- De uitbreiding gaat gepaard gaan met een kwaliteitsslag en een kwaliteitsbijdrage door opheffen van verrommeling in het buitengebied (bijgebouwen camping en verplaatsen huidige parkeerplaats), een zeer gedegen landschapsarchitectonische inpassing, hoogwaardige interne groenstructuur, het vergroten van de standplaatsen;
- Binnen Structuurvisie "Krachtig verbonden" wordt de basis gelegd voor een vereveningsbijdrage van € 34.000= per hectare (rood voor groen).
- Uitbreiding van een recreatieterrein met meer dan 20% wordt slechts in zeer uitzonderlijke situaties toegestaan. Voorwaarde hierbij is dat per hectare uitbreiding minimaal één hectare recreatienatuur wordt gerealiseerd. Het beheer en onderhoud van deze recreatienatuur dient geborgd te zijn. Dit wordt omschreven als aantrekkelijke en toegankelijke recreatienatuurgebieden die beleefbaar zijn voor de bezoekers.
- In de Schilvisie Cadzand-Bad wordt vermeld dat de openheid aan weerszijden van de Badhuisweg vanuit een landschappelijk oogpunt van belang is. Het voorkomt dat de beide dorpen, die een verschillend karakter hebben en moeten houden, aan elkaar vastgroeien.
- In de kadernota recreatief verblijf worden een aantal normen genoemd voor het plangebied. De meest relevante zijn:

-
- Maximaal 25% van een perceel van een recreatiewoning mag worden bebouwd, waarbij het bewoonbaar vloeroppervlak van een verblijfseenheid ten hoogste 130 m² mag bedragen
 - Parkeernorm: in het plangebied wordt rekening gehouden met een gemiddelde parkeernorm van 1:1½.
 - De breedte van de hoofdontsluiting zal ten minste 5 meter moeten zijn. Aansluiting op een weg die geschikt is om de verkeersstroom veilig te verwerken;
 - Ten aanzien van de centrale voorzieningen: dienen naar aard en omvang uitsluitend te zijn gericht op het eigen bedrijf, denkbaar is het toepassen van lichte horeca. De voorzieningen zijn naar aard en omvang gericht op het eigen bedrijf. Er wordt één dienstwoning toegevoegd binnen plangebied, de centrale voorziening is gericht op het eigen bedrijf, horeca activiteiten tot categorie 1c.
 - In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen die erop gericht zijn om permanente bewoning te voorkomen. De uitstraling van gebouwen en omgeving heeft wel een permanent c.q. duurzaam karakter;
 - uitbreiding van de mogelijkheden wandelen en fietsen richting strand door het creëren van een verkeersluwe route over het plangebied naar het strand, opheffen van verkeersonveilige parkeervoorziening aan de Badhuisweg, verminderen van het verkeersbewegingen aan de Badhuisweg door wijzigen van locatie van de entree.
 - Het plangebied valt vrijwel geheel in het landschapstype agrarische polderlandschap. Behoud is gericht op cultuurhistorisch waardevolle elementen en behoud van het open karakter aan weerszijden van de Badhuisweg;

Hoofdstuk 5: Uitvoeringsaspecten

5.1 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.

5.2 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.

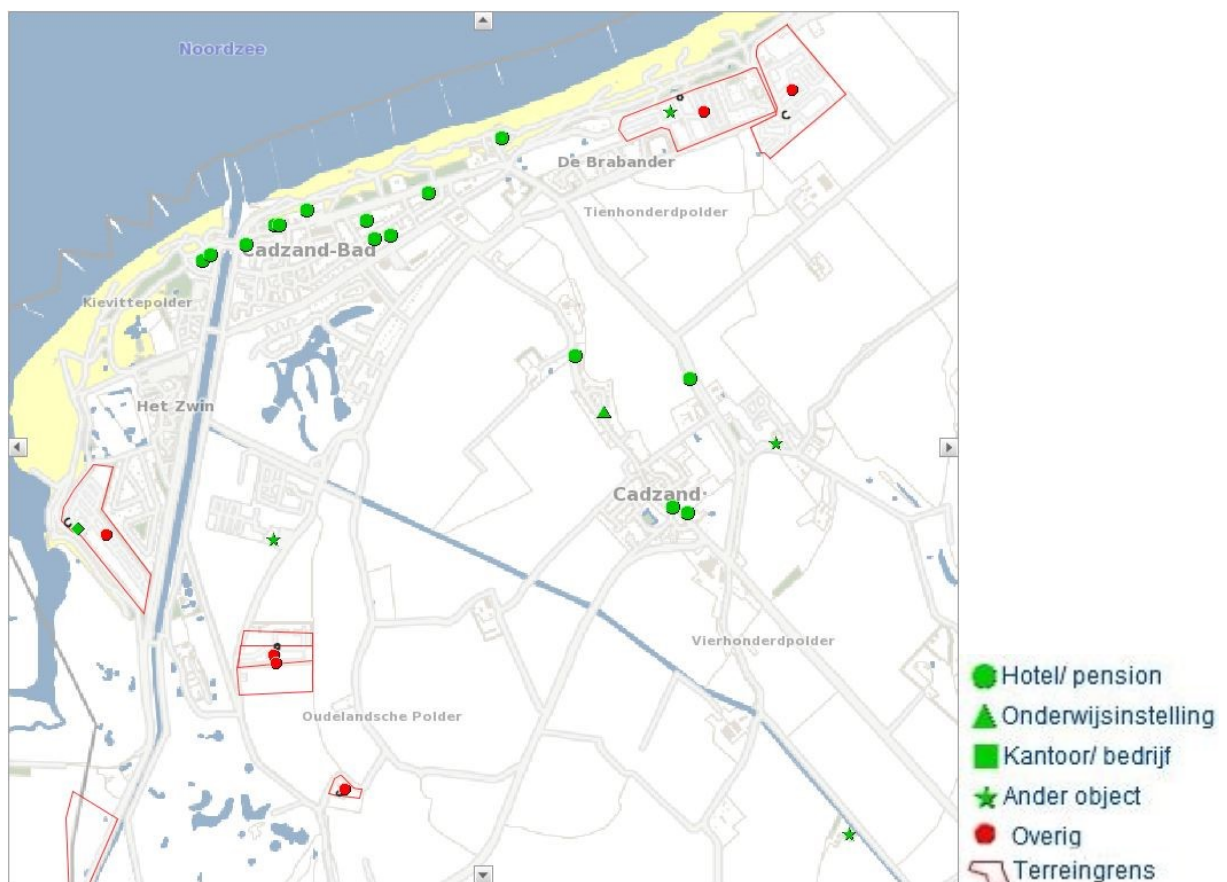
(Beperkt) kwetsbare objecten Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak 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 25 Uitsnede risicokaart

Bron: www.zeeland.nl/kaarten-en-cijfers/kaarten/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.

5.3 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 betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 26 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'.

5.4 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 bedrijfstypen 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 bedrijfstvormen 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.

5.5 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 gezoneerde 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 voorkeursgrenswaarde 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 voorkeursgrenswaarde 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.

5.6 Ecologie

Wet Natuurbescherming - Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie zelf heeft geen status in het kader van de Wet Natuurbescherming (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn), zie figuur 21.

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.

Andere verstorende activiteiten zoals; oppervlakteverlies, versnippering, verontreinig, 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 bezoekenmomenten 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 gefoerageerd 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 boerenwaluw. 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 (AERIUS) 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.

5.7 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.

5.8 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 doorstroombaanfunctie 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 planontwikkeling. 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.

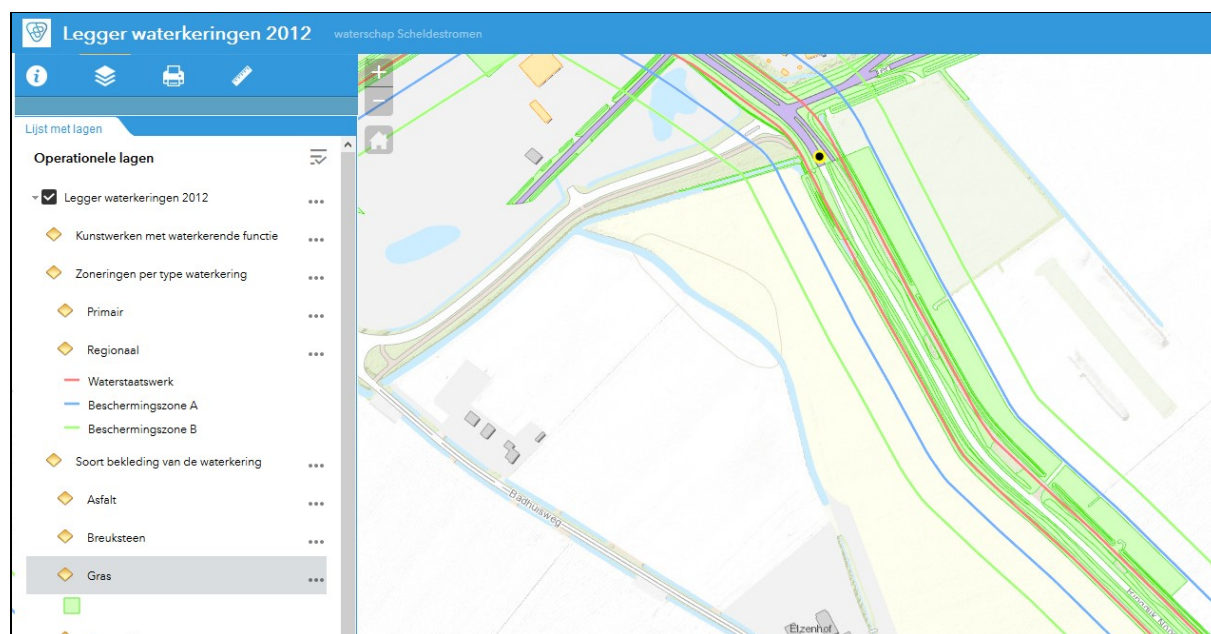
5.9 Watertoets

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.

5.9.1 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. Binnen de A-beschermingszone is een bouwverbod van kracht. Dit betekent dat voor vaste (in de bodem gefundeerde) gebouwen geen watervergunning wordt verleend. Los op het maaiveld staande bouwsels die eenvoudig verplaatst/verwijderd kunnen worden, zoals chalets, stacaravans e.d. zijn wel toegestaan.



Figuur 27 Legger waterkeringen 2012

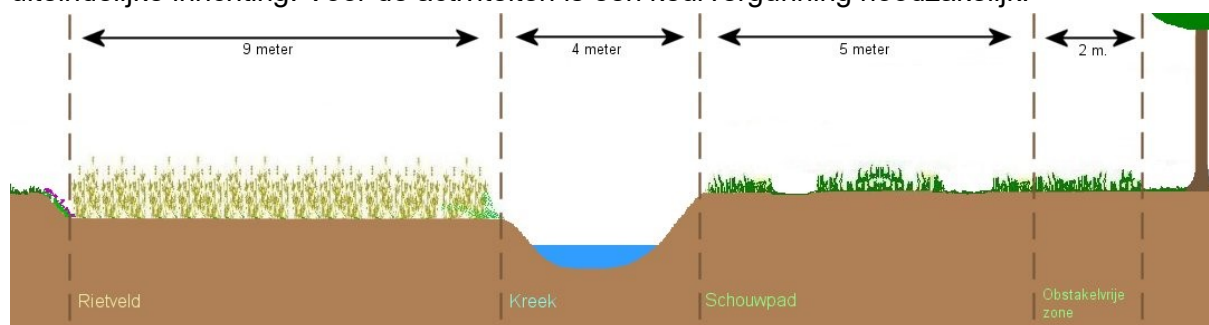
Bron: www.scheldestromen.nl

5.9.2 Voorkomen overlast door oppervlaktewater en hemelwater

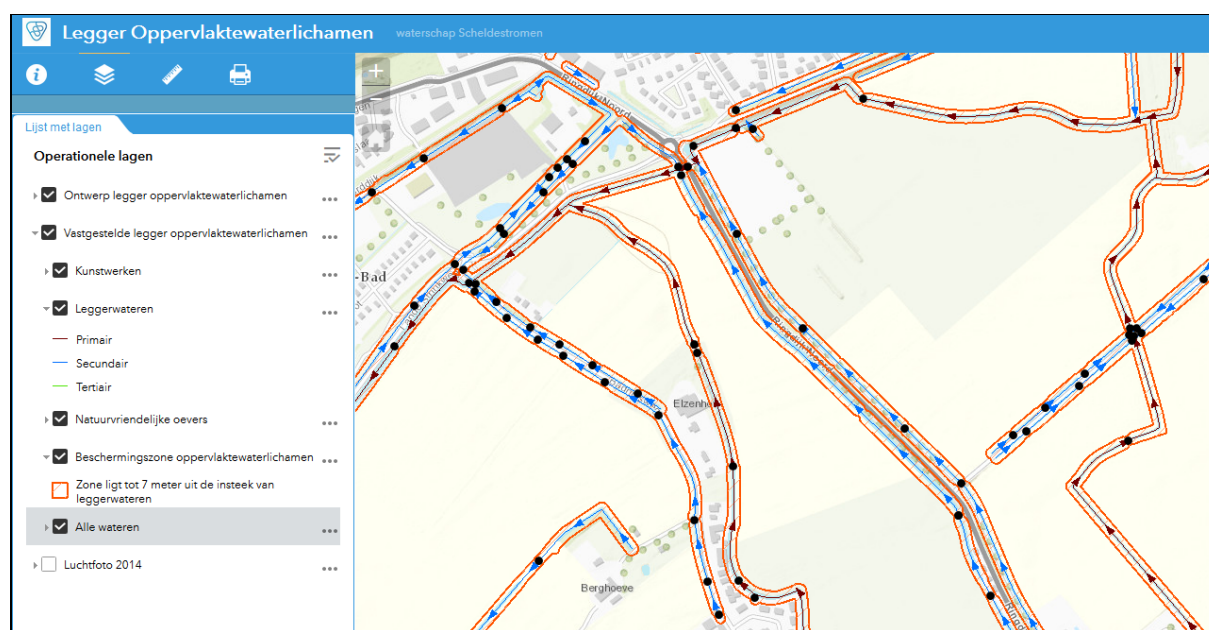
Het voorkomen van wateroverlast voor de omgeving en het plangebied is van primair belang. Dit wordt in de onderstaande tekstonderdelen nader uitgewerkt.

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 28 Legger oppervlaktewaterlichamen

Bron: www.scheldestromen.nl

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, in overleg met het waterschap, besloten te gerekend met 148 mm per m^2 verhard oppervlakte omdat de ondergrond een zeer beperkt absorberend vermogen heeft. Voor de infiltratie-voorzieningen is uitgegaan van 40 cm infiltratieruimte ten opzichten 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, binnen het bouwvlak, worden aangelegd in de vorm van een wadi. In totaal zal er voor de 8.300 m² dakoppervlakte, 3.071 m³ wadi gerealiseerd moeten worden met een minimale diepte van 0,4 meter. Deze voorziening zal op piekmomenten 1.228 m³ 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	222	555
Loods met aanliggende verhardingen	1	500	500	74	185
Bedrijfswoning met bijgebouw	1	300	300	44	111
Chalet met bijgebouw	40	80	3.200	474	1.184
Huisje met bijgebouw	20	140	2.800	414	1.036
Totaal			8.300	1.228	3.071

- **Verhardingen**

Binnen het park wordt in totaal 4.288 m² verharding aangebracht voor wegen en paden. Het regenwater wat op deze verhardingen valt, zal lokaal in de wegbermen worden geïnfiltreerd. Het is dan niet noodzakelijke om het water te bergen, of een infiltratievoorziening aan te leggen. De wegen zullen bol worden aangelegd en de bermten 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 1,1 kilometer worden voorzien van greppels. Dit betekent dat er voor de wegen een infiltratievoorziening beschikbaar is met een totale inhoud van 660 m³. Dit is ruim voldoende om de benodigde 321,60 m³ te bergen.

Berekening voorziening

*Oppervlakte * neerslag = inhoud voorziening*

$$4.288 * 0,148 = 634,62 \text{ m}^3$$

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*

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

direct kan infiltreren in de ondergrond. Om dit mogelijk te maken worden de semi-verhardingen volgens de volgende richtlijnen aangelegd:

- Er zijn geen kolken, goten of hellingen in de semi-verhardingen aanwezig die zorgen dat ze bij maatgevende neerslag direct 'leeglopen' in aangrenzend oppervlaktewater;
- De aangelegde semi-verhardingen met funderingslaag bevat in het totaal volgens leveranciersspecificatie een volume aan holle ruimte dat groter is dan de compensatiebergings-eis (0,148 m³ per m²);
- De rijbaangedeelte worden omsloten door een opstaande rand of parkeervakken;
- De holten in de doorlatende toplaag zijn niet gevuld met aarde, gras e.d. maar met split of soortgelijk duurzaam doorlatend vulmateriaal, zodat de doorlatendheid zo lang mogelijk behouden blijft;
- De fundering wordt gemaakt van menggranulaat met een minimale grofheid van 4/31,5 om de waterdoorlatendheid te kunnen garanderen.

Bouwpeil

Alle bebouwing en voorzieningen binnen het plangebied worden aangelegd op een minimaal peil van 0,40 meter +NAP.

5.9.3 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.

5.9.4 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.

5.9.5 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 28).

5.9.6 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.

5.9.7 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.

5.9.8 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.

5.9.9 Natte natuur

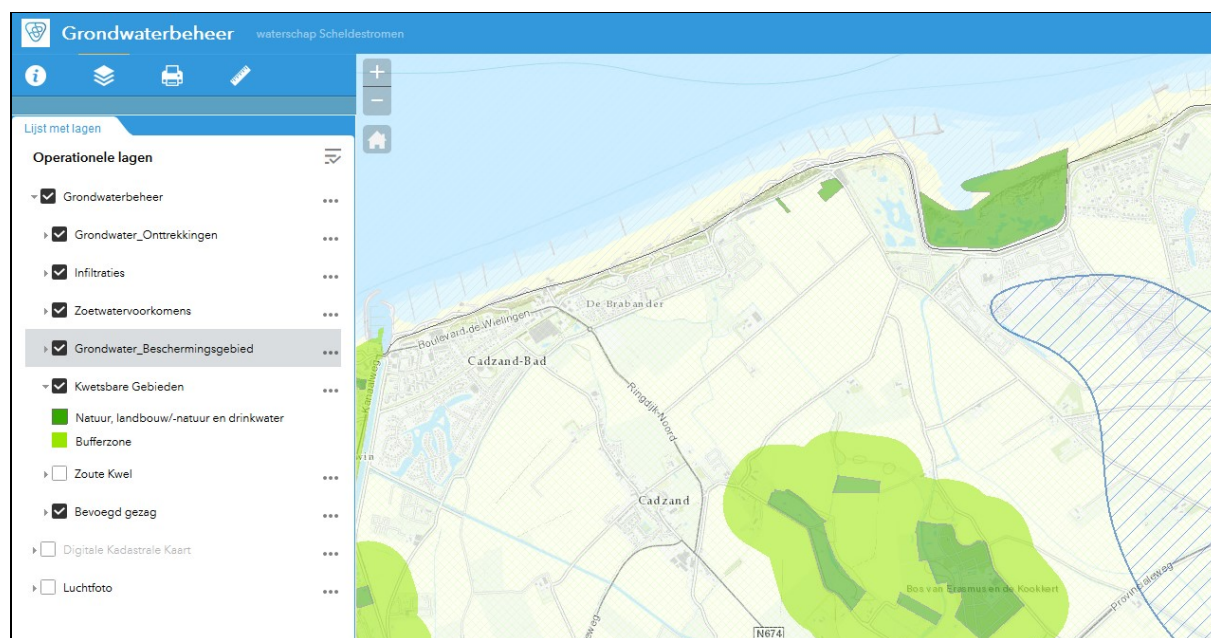
Zoals weergegeven op onderstaande figuur, maakt het plangebied geen onderdeel uit van een bufferzone rondom natte natuur. Tevens zijn er geen vervuilende activiteiten binnen het plangebied voor aquatische natuur. De invulling van de nieuwe natte natuur is uitgewerkt in hoofdstuk 3. Hierbij is ingezet 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.

5.9.10 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.

5.9.11 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 29 Kwetsbare gebieden met bufferzones
Bron: www.scheldestromen.nl

5.9.12 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.

5.9.13 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.

5.10 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

Bron: ADC, bijlage 4

Bureauonderzoek

In het plangebied heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (verkennde 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 kreekrug. 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 omgepelde 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 geglaazuurd), 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.

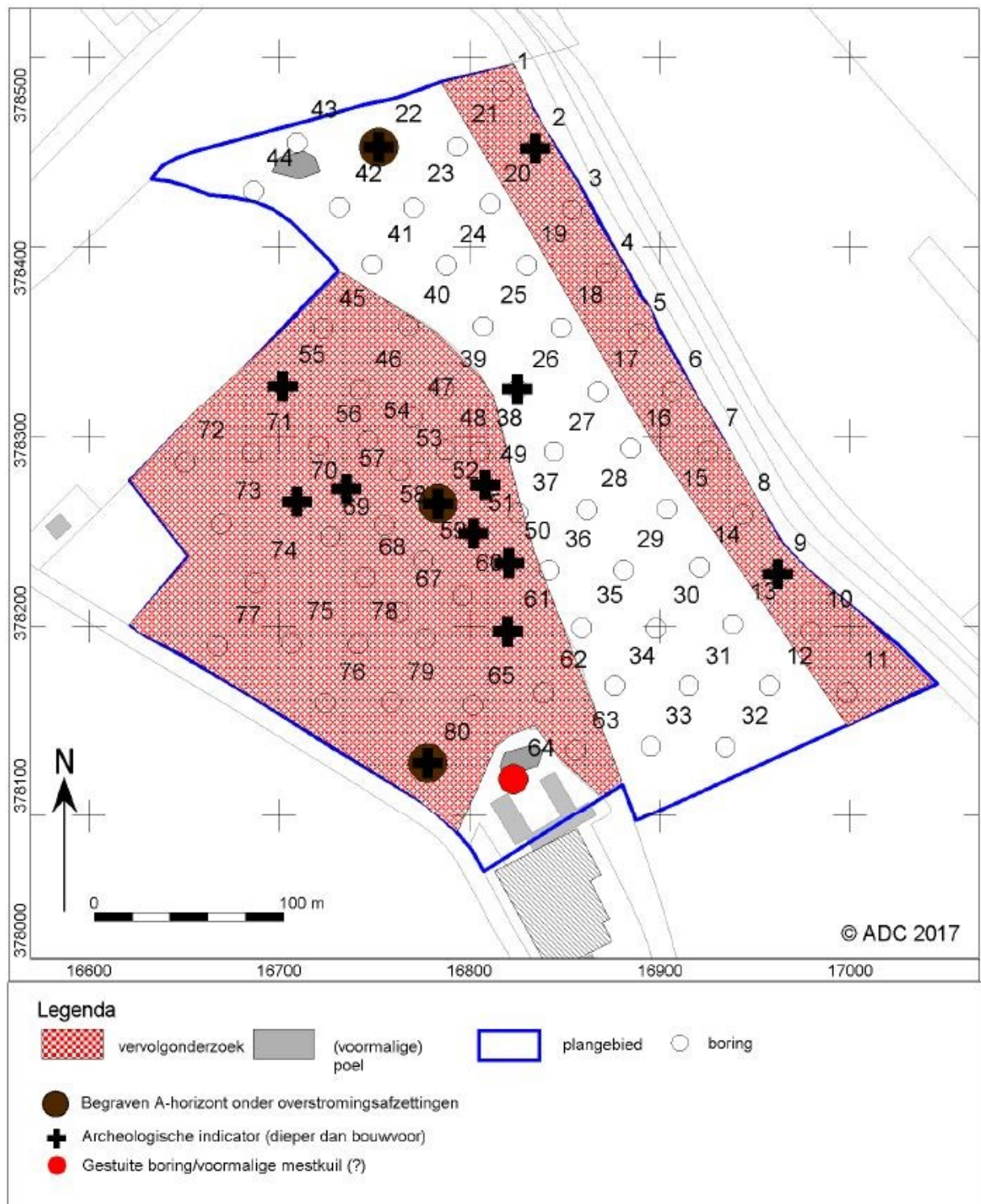
Er wordt geadviseerd om, behoudens een strook tegen de Ringdijk Noord, het gehele oostelijke bouwlandperceel vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling 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).



Figuur 30 Archeologische advieskaart
Bron: Bijlage 4. ADC ArcheoProjecten, rapport 4252, 9 mei 2017

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 29 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.

5.11 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, binnen een straal van 900 m van het plangebied, is er ook sprake van een gemengd gebied vanwege de aanwezigheid van diverse functies zoals dagrecreatie (strand, golfbaan), verblijfsrecreatie, woningen, detailhandel, horeca en een evenemententerrein.

Toetsing

Conform de VNG publicatie valt de ontwikkeling onder de categorie: 'Kampeerterrainen, vakantiecentra, e.d. (met keukens)'. Bij deze activiteit behoort de milieucategorie 3.1 met een bijbehorende richtafstand van 50 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 buiten het plangebied is het evenementen-/parkeerterrein aan de Lange Strinkweg. Dit terrein valt als parkeerterrein binnen de categorie 2 met een grootste afstand van 50 meter voor gevoelige functie. De afstand tot de bebouwing binnen het plangebied is groter dan 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 geluidhinder 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 recreatienatuur:

	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.

5.12 Economische haalbaarheid

Door van der Reest advies is een bedrijfsplan opgesteld waarin de economische haalbaarheid is doorgerekend. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond. Vanwege de vertrouwelijkheid van de opgenomen gegevens is dit rapport niet openbaar. Het bestemmingsplan wordt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer opgesteld, zodat hier geen gemeentelijke financiële middelen mee gemoeid zijn.

Met de initiatiefnemer wordt door het gemeentebestuur een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin een verdeling is afgesproken over de kosten voor de aanleg en het onderhoud van openbare voorzieningen (zoals de riolering etc.). Ook de bijdrage in het investeringsfonds voor Cadzand-Bad is hierin opgenomen. Voort zijn de aanleg en het beheer van de landschapselementen en de vereiste vereveningsbijdrage in deze overeenkomst geregeld. Een planschadeovereenkomst maakt ook onderdeel uit van deze overeenkomst. De hiervoor genoemde privaatrechtelijke overeenkomst ligt mede ten grondslag aan dit bestemmingsplan, maar is, vanwege de financiële gevoeligheid, niet openbaar.

5.13 Handhaafbaarheid

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie

activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Intentieovereenkomst, anterieure overeenkomst en voorwaardelijke verplichting

Op 16-09-2016 is een intentieovereenkomst getekend tussen de gemeente Sluis en de initiatiefnemer. Daarnaast zullen de gemeente Sluis en de initiatiefnemer tot zekerheid voor de aanleg, het beheer en de instandhouding middels een notariële akte zowel in een kwalitatieve verplichting (art. 6:252 BW) als een kettingbeding voorzien. Op deze wijze heeft het gemeentebestuur aanvullende maatregelen getroffen die dienen tot zekerheid dat de voorgestelde plannen inderdaad aldus tijdig en op basis van de beschreven kwaliteitsvoorwaarden tot stand zal komen.

5.14 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. Bij activiteit D10 is opgenomen de aanleg, wijziging of uitbreiding van c) vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen en d) permanente kampeer- en caravanterreinen. Het Besluit m.e.r. geeft onder 'gevallen' per activiteit aan wat de relevante drempel is voor een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

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 deze tabel blijkt dat deze planontwikkeling 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.

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, 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

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

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.

Conclusie vormvrije m.e.r. beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling blijft onder de drempelwaarde (bezoekersaantal, oppervlakte) van genoemde categorieën, dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden. Uit vormvrije m.e.r. beoordeling is gebleken dat geen omstandigheden aanwezig zijn waardoor voor de planontwikkeling van Betteld Cadzand een m.e.r. zou moeten worden opgesteld. Hiermee is voldaan aan de verplichting om een vormvrije m.e.r. beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 6: Juridische verantwoording

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare Bestemming Plannen (SVBP) 2012. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is opgenomen in het rapport Deel III. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen (zie § 6.3).

6.3 Toelichting op de regels

Artikel 3 Groen

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. opgaande beplantingen ten behoeve van een adequate groene omzoming van recreatieterreinen;
- b. groen en water;
- c. waterberging en waterafvoermogelijkheden;
- d. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie De Betteld

4.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsrecreatie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': tevens verblijfsrecreatie in recreatiewoningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': tevens verblijfsrecreatie in kampeermiddelen en in bouwwerken voor recreatief nachtverblijf;
- d. horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca activiteiten;
- e. een parkwinkel;
- f. een bedrijfswoning;
- g. spel-, sport- en speelvoorzieningen;
- h. centrale voorzieningen voor dienstverlening, beheer, sanitair, voorzieningen voor gezamenlijk gebruik en onderhoud ten behoeve van de verblijfsrecreatie op hetzelfde terrein;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Artikel 5 Natuur

5.1. Bestemmingsomschrijving

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. fiets- en wandelpaden;
- d. extensieve dagrecreatie;
- e. speelvoorzieningen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water, waterberging, kleinschalige nutvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Artikel 6 Water

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet-gemotoriseerd verkeer te water;
- b. wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
- c. ontwikkeling van natuurwaarden en aanleg van (natuurvriendelijke) oevers;
- d. de ontsluiting van aangrenzende percelen;
- e. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- f. bruggen en dammen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 1

7.1. Bestemmingsomschrijving

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.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 2

8.1. Bestemmingsomschrijving

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

Hoofdstuk 7: Procedure

7.1 Inspraak

De voorgenomen inrichting van Betteld Cadzand is tot stand gekomen onder begeleiding van medewerkers van de gemeente Sluis.

Het Ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf2018 zes weken ter inzage gelegen. Op 2018 is het plan tijdens een informatie avond toegelicht door Bureau van Nierop. Er zijn inspraakreacties binnengekomen van De binnengekomen reacties zijn in bijlage ...opgenomen. De gemaakte reacties zijn in het Ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

7.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse instanties (Waterschap , Provincie Zeeland) benaderd om deel te nemen aan het zogenoemde vooroverleg. De gemaakte reacties zijn in het Ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

7.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan Betteld Cadzand is op vastgesteld door de raad van Gemeente Sluis (Raadsbesluit: Document-nr).