

Bestemmingsplan 'Recreatiepark Nieuwvliet-Bad'

Gemeente Sluis



Bestemmingsplan 'Recreatiepark Nieuwvliet-Bad'

Gemeente Sluis

Rapportnummer:	211X02890.050079_1_3
Datum:	27 juli 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer W. Geijtenbeek
Projectteam BRO:	Roeland Mathijssen, Chantal Zegers, Wiebe Smid, Lenny van Oort, Jan van Mierlo
Concept:	maart 2009
Voorontwerp:	juni 2009, juli 2009
Ontwerp:	februari 2010
Vaststelling:	15 juli 2010
Trefwoorden:	bestemmingsplan, recreatiepark, Nieuwvliet-Bad, gemeente Sluis
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (11)
Beknopte inhoud:	-

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Totstandkoming plan	5
1.4 Reden partiële herziening	5
1.5 Leeswijzer	5
2. PLANVISIE / PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Planvisie	8
2.3 Planuitwerking	12
3. BELEIDSKADER	17
3.1 Algemeen	17
3.2 Ruimtelijk beleid en doorwerking	18
3.2.1 Rijksbeleid	18
3.2.2 Provinciaal en regionaal beleid	21
3.2.3 Gemeentelijk en lokaal beleid	25
4. WAARDENTOETS	27
4.1 Algemeen	27
4.2 Archeologische waarden	27
4.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	27
4.4 Natuurwaarden	29
4.4.1 Quicksan flora en fauna	29
4.4.2 Voortoets	33
5. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Bodem	35
5.3 Externe veiligheid	36
5.4 Explosieven	38
5.5 Bedrijven en milieuzonering / hindercirkels bedrijven	39
5.6 Geluidhinder	39
5.7 Kabels en leidingen	39

5.8 Waterparagraaf	40
5.9 Luchtkwaliteit	47
5.10 Verkeerskundige aspecten	48
6. JURIDISCHE PLANOPZET	51
6.1 Algemeen	51
6.2 Systematiek van de planregels	51
6.2.1 Inleidende regels	51
6.2.2 Bestemmingsregels	52
6.2.3 Algemene regels	54
6.2.4 Overgangs- en slotregels	54
6.3 Beschrijving per bestemming	55
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Voortoets 'Westerschelde & Saeftinghe'	
Bijlage 2: Verkeersonderzoek	
Bijlage 3: Vooroverlegreacties	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Ballast Nedam is, in samenwerking met de gemeente Sluis, voornemens om in de Baanstpolder een recreatiegebied 'Strandpark Natuurlijk Nieuwvliet Bad' te realiseren. Op 10 januari 2008 zijn de plannen gepresenteerd aan het college en de gemeenteraad van de gemeente Sluis, waarna in november 2008 een intentieovereenkomst tussen partijen is gesloten. Dit bestemmingsplan is een directe uitwerking van de intentieovereenkomst. De basis voor deze besluitvorming was de landschappelijke inpassing en het stedenbouwkundig concept zoals opgesteld is door MSDN architecten in combinatie met de wijze waarop wordt ingespeeld op de wensen en behoeften van de huidige recreant. Het college heeft in juni 2009 medewerking gegeven aan de verdere planvorming van het recreatiegebied.

De realisatie van een recreatiegebied in de Baanstpolder speelt in op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten van het gebied en de hoge wensen en behoeften van de huidige recreant.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis, ten zuidoosten van de kern Nieuwvliet-Bad. Sluis is de meest westelijk gelegen gemeente van Zeeuws-Vlaanderen (en van Nederland). De gemeente is na de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2003 ontstaan door een fusie van de gemeenten Oostburg en Sluis-Aardenburg. De gemeente telt 24.105 inwoners (1 januari 2008, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van ruim 300 vierkante kilometer. Toerisme is een zeer belangrijke bron van inkomsten in deze gemeente.

Nieuwvliet-Bad is, naast de naam van de kern, de verzamelnaam voor de bungalowparken, recreatieterreinen en campings aan de West-Zeeuwsvlaamse kust ten noorden van Nieuwvliet. Het brede zandstrand is de belangrijkste reden van de sterke toeristische activiteiten.



Image ©2009 Aerodata International Surveys ©2009 Tele Atlas ©2009 Google™

Ligging plangebied

1.3 Totstandkoming plan

Dit bestemmingsplan is opgesteld in opdracht van Ballast Nedam Gebiedsontwikkeling BV, in samenwerking met de gemeente Sluis. Tevens is een projectgroep in het leven geroepen die naast vertegenwoordigers van Ballast Nedam Gebiedsontwikkeling BV en de gemeente Sluis, bestaat uit MSDN Architecten, LSW Architecten en BRO.

1.4 Reden partiële herziening

Op het plangebied is ten tijde van het opstellen van deze partiële herziening het bestemmingsplan 'Buitengebied – 13^{de} Herziening' van de gemeente Sluis van toepassing. Op basis van dit bestemmingsplan is voor het onderhavige plangebied de bestemming 'Agrarisch' van toepassing.

Op deze gronden is het realiseren van een recreatieterrein niet mogelijk. Onderhavige partiële herziening maakt het realiseren van een recreatieterrein juridisch-planologisch mogelijk.

1.5 Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit twee delen: de plantoelichting en de planregels. De plankaart (verbeelding) van het bestemmingsplan is los bijgevoegd.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven het initiatief. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer.

Vervolgens wordt vanaf hoofdstuk 4 het initiatief nader verantwoord. Hoofdstuk 4 benoemt de programmatisch, ruimtelijke en mobiliteitsaspecten. In hoofdstuk 5 worden de waarden besproken, waarna in hoofdstuk 6 worden de ontwikkelingen milieuhygiënisch verantwoord.

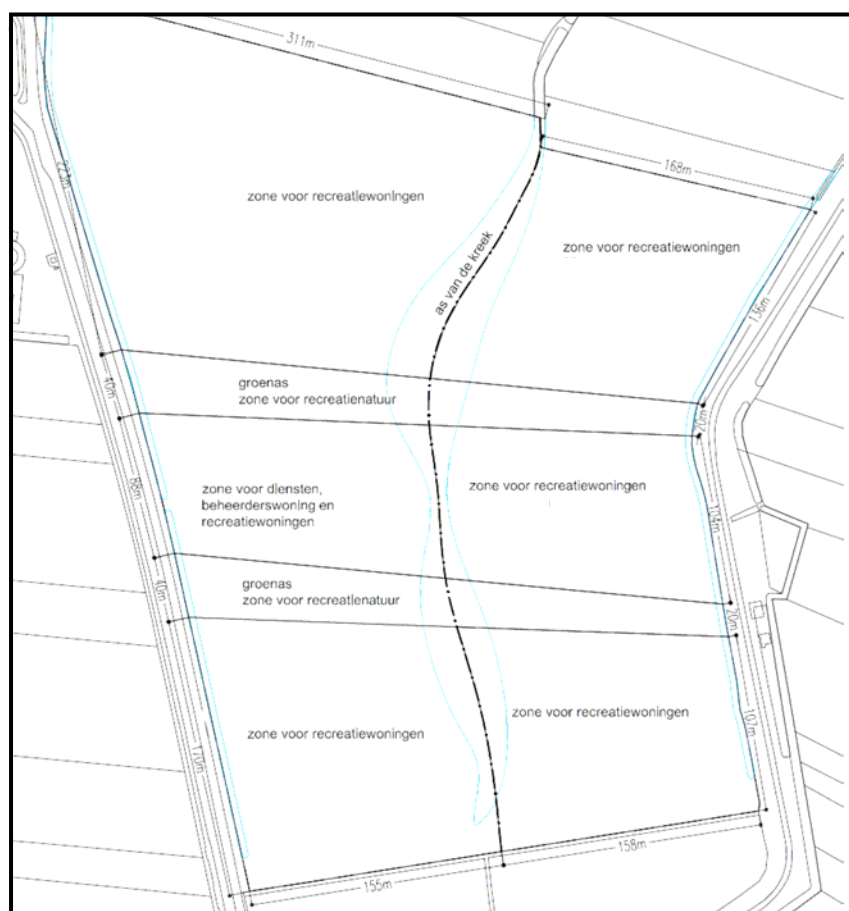
De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 7 uiteengezet. In hoofdstuk 8 komt de economische (financiële) uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANVISIE / PLANBESCHRIJVING

2.1 Algemeen

Het initiatief voorziet in de realisatie van een recreatieterrein met in totaal 165 recreatieve verblijfsgebouwen. Het betreft een bedrijfsmatige exploitatie, waarbij de woningen niet permanent bewoond mogen worden. Daarnaast worden in het plangebied bijbehorende voorzieningen (diensten) en een beheerderswoning (bedrijfs-woning) gerealiseerd. De bedrijfswoning en de voorzieningen worden geconcentreerd in het westelijk deel van het plangebied. De recreatiewoningen worden in het resterende deel van het plangebied gerealiseerd. Onderstaande figuur geeft de globale zonering binnen het plangebied weer.

Belangrijk onderdeel in de planvorming is de groen-blaauwe opzet van het initiatief. Deze wordt benadrukt door twee 'groenassen' (in de vorm van groene lopers) en één 'blauwe as' (waterpartij).



De exploitatie van het park is ingericht op het recreatief gebruik van de woningen. De verhuuractiviteiten gaan zich richten op het promoten en aanbieden van hoogwaardige verblijfsvakanties die voldoen aan de eisen en wensen van de huidige recreant. Voor een beperkt aantal woningen is er de intentie om deze dusdanig in te richten zodat deze mede geschikt zijn voor zorgbehoevende recreanten met een bepaalde aandoening of beperking.

2.2 Planvisie

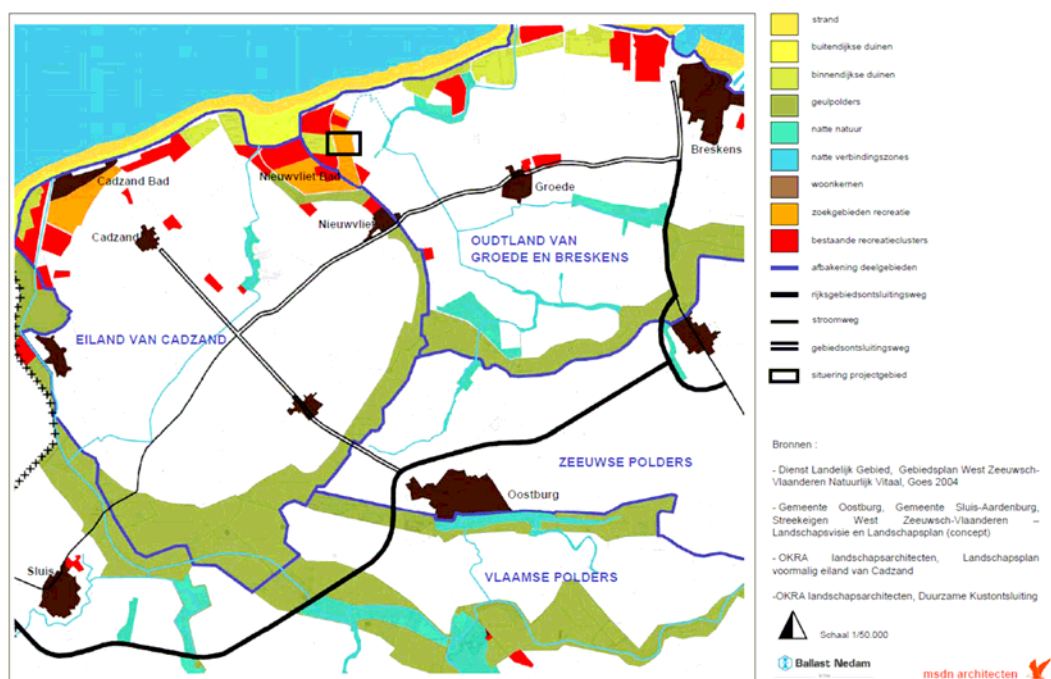
In december 2006 is de planvisie van Natuurlijk Nieuwvliet-Bad beschreven en verbeeld in de Structuurschets 'Natuurlijk Nieuwvliet-Bad – wonen temidden van natuur van polders en duinen'. Het college van de gemeente Sluis heeft deze ter kennis gesteld aan de gemeenteraad op 10 januari 2008. In november 2008 is een intentieovereenkomst tussen de partijen gesloten.

In deze structuurschets wordt een visie op het plangebied gegeven, waarbij de bestaande ruimtelijke structuur en het historisch landschap als (sterke) basis onder de beoogde ontwikkelingen is gelegd. Hierbij is ingezet op een versterking van de bestaande identiteit die het plangebied en de omgeving biedt.

De bestaande ruimtelijke structuur van West Zeeuws-Vlaanderen is in de figuur op de volgende pagina weergegeven. Hierop is te zien dat Nieuwvliet-Bad hoofdzakelijk bestaat uit recreatieclusters die in (delen van) duidelijk afgebakende polders zijn gesitueerd. Deze clusters grenzen aan duinen, strand, geulpolders en natte natuur. Samen vormen de verschillende recreatieclusters het recreatiegebied van Nieuwvliet-Bad. Aan de zuidoostflank van het bestaande recreatiegebied is een zoekgebied voor recreatie aanwezig. Het plangebied ligt volledig in dit zoekgebied. Onderhavige ontwikkeling voor een nieuw recreatiepark in –een deel van– de Baanstpolder is een concrete invulling van dit zoekgebied.

De identiteit van het plangebied wordt bepaald door:

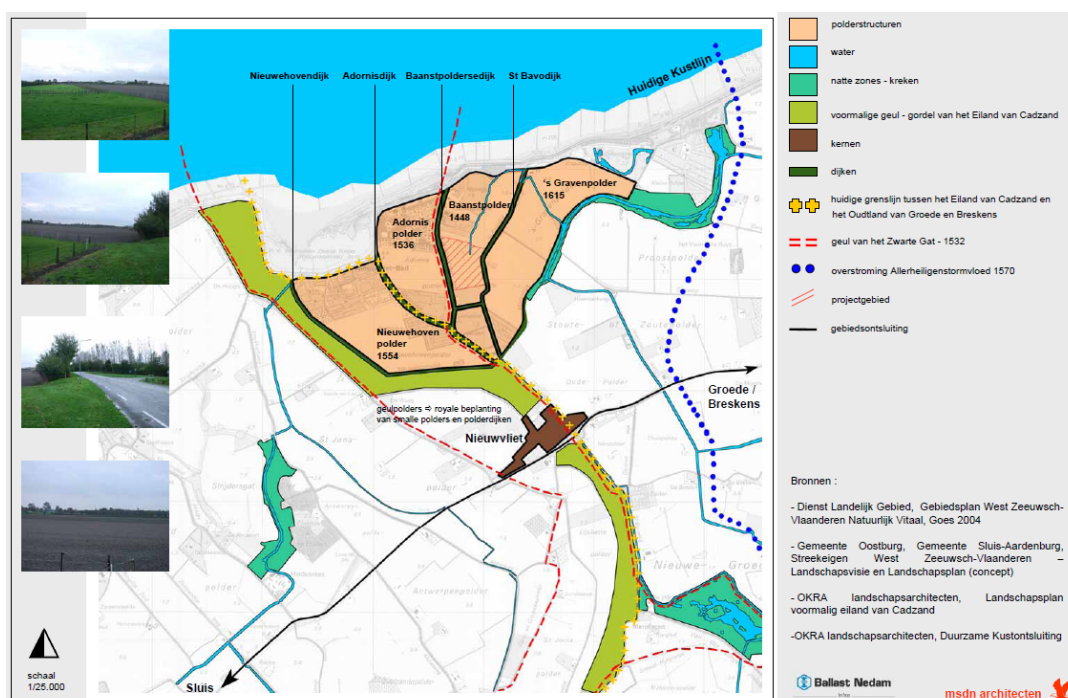
- wonen aan zee;
- weelderig wonen in oude polders;
- polders, dijken en kreken als relictten van een oud verleden en bakens voor de toekomst.



Bestaande ruimtelijke structuur West Zeewoos-Vlaanderen

Het historische landschap is een belangrijk uitgangspunt in de planvorming. In nevenstaande figuur is de historische structuur van het landschap weergegeven. De waaierstructuur van polders, dijken en krekens is duidelijk herkenbaar. Deze waaierstructuur is ontstaan door een opeenvolgende inpoldering van een zee-inlaat (het Zwarte Gat) vanaf de randen van het oude land. Oude krekens zijn vaak nog herkenbaar na inpoldering als een centraal in de polder gelegen waterloop. De verkaveling van de polders verschilt, maar laat zich altijd kennen door langgerekte kavels tussen dijken centraal gelegen waterloop. De polders volgen in hun vorm de ondergrond. Die eigen vorm wordt benadrukt door de dijk die de polder omringt. Deze kenmerken golden ook de oude Baanstpolder. De hoogte van de dijken is afhankelijk van de functie die ze vervullen. Hoge dijken beschermden het polderland tegen zee-water (dat via nog niet ingepolderde krekens binnen kon dringen). Lage dijken en kades compartimenteerden het nieuwe land om in geval van een overstroming de gevolgen te beheersen en tijd te winnen voor bewoners. De bewoning concentreerde zich in dorpen (die vaak vergezeld werden van een kunstmatige verhoging), losgelegen boerderijen achter de dijk tussen de akkers en kleine huizen aan de voet van de dijk.

Bij de ontwikkeling van het nieuwe recreatiegebied wordt ingezet op deze historische kenmerken van het gebied. De dijkstructuur (dijken aan weerszijden van het plangebied) wordt gerespecteerd. Door de koppeling met nieuwe dijkwoningen aan de voet van de dijk worden deze structuurdragers nog eens extra geaccentueerd. De watergang, die thans begint direct ten noorden van het plangebied, wordt meegenomen in de plannen. Door deze watergang door middel van de aanleg van een centrale waterpartij door te trekken, wordt gerefereerd aan de oude krekensstructuur en aan de oude structuur van dergelijke polders. Deze twee structuurdragers houden niet op bij de grens van het plangebied. Door het nieuwe recreatiegebied op een dergelijke manier te verenigen met het historische landschap in een sterke ruimtelijke structuur, wordt een 'recreatiecluster met landschappelijke binding' gerealiseerd.

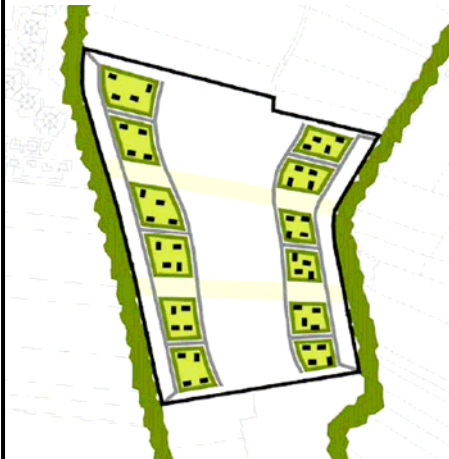


Historische landschapstructuur

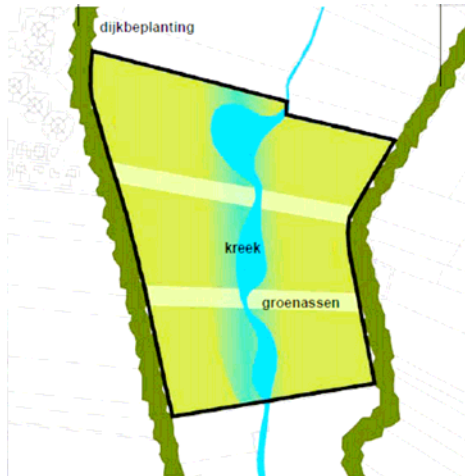
Ruimtelijke opzet op hoofdlijnen



Erf- en dijkwoningen



Kreekwoningen en natuurlijke structuur



2.3 Planuitwerking

De ontwikkelingsschets van het gebied is als volgt samen te vatten:

- de realisatie van twee groene lopers (groenassen). Dit zijn brede, niet bebouwde open ruimten die van oost naar west het plangebied doorkruisen;
- het realiseren van een blauwe as van noord naar zuid. Dit geschiedt door het aanleggen van een centrale waterpartij (waterrijke ader), die aansluit op het nieuwe natuurgebied in het aansluitende deel van de polder;
- dijken: het realiseren van een attractieve verbinding met het omringende landschap tot aan de zee, het strand en de duinen door –al dan niet opgaande– streekgebonden beplanting;
- verkaveling: de verschillende functies van het nieuwe recreatiegebied worden gerealiseerd op kavels die zich uitstrekken tussen de dijk en de centrale waterpartij. De typische structuur van de bestaande polders vormt hiervoor het vertrekpunt. De meeste recreatiewoningen worden geclusterd op deze kavels achter de dijk. Langs de dijk wordt een klein aantal recreatiewoningen gerealiseerd. De kavels waar de recreatiewoningen worden gerealiseerd, worden onderling gescheiden middels onbebouwde stroken van dijk naar dijk;
- woontypologieën; dijkwoningen aan de randen van het gebied, erfwoningen op grote, door groen omgeven erven los van de dijk die omringt worden door boomgaarden met daarin boomgaardwoningen en kreekwoningen aan de rand van de nieuwe kreek centraal in het plangebied.

Groene lopers

De groene lopers (groenassen) zijn opgespannen tussen de dijken die de Baanstpolder aan de oost- en westzijde begrenzen. Deze groene lopers laten zich het beste omschrijven als niet bebouwde, open stroken die het nieuwe recreatiegebied opdelen en een gevoel van ruimte geven. Elke van oost naar west lopende groene loper is circa 30 meter breed en bestaat uit twee opstreckende groene kavels aan weerszijde van de centraal gelegen nieuwe kreek. Middels deze twee groene lopers worden de structuurdragers Sint Bavodijk, Baanstpoldersedijk en de nieuwe kreek verbonden en wordt een ruimtelijk raamwerk voor het nieuwe recreatiegebied gecreëerd.

Blauwe as: nieuwe kreek

Centraal in het plangebied wordt een waterpartij gerealiseerd. Op oude kaarten is hier –conform de historische opbouw van dergelijke polders– een waterloop waar te nemen. Deze waterloop is in de huidige situatie niet meer aanwezig. De nieuwe kreek is bedacht als een blauwe as centraal in het nieuwe recreatiegebied en vormt een belangrijke open ruimte in het centrum van het recreatiegebied. Met de nieuwe waterpartij wordt gerefereerd aan de krekensstructuur die kenmerkend is voor een deltagebied als Zeeuws-Vlaanderen waar land en zee met elkaar vervlechten. De totale oppervlakte van deze zone is circa 3 hectare. In het noorden wordt de nieuwe

kreek aangesloten op de bestaande watergang. Deze watergang zal worden aangepast zodra de ontwikkeling van de nieuwe natuur in dit deel van de Baanstpolder wordt gerealiseerd, waardoor deze weer gaat terugrefereren naar de kreek die hier ooit heeft gelopen. Daarmee worden beide delen van de polder tot één geheel gemaakt ondanks de andere functionele invulling.

Groene dijk

Kenmerkend voor de polders in Zeeuws-Vlaanderen zijn de veelal bochtige dijken die de vorm van de polder bepalen. Deze dijken zijn altijd groen van karakter en zijn plaatselijk voorzien van opgaande beplanting in de vorm van boombeplanting of struweel. De dijken die het plangebied begrenzen doen dat heel letterlijk door hun relatieve hoogte. Een belangrijk uitgangspunt is dat deze dijken een zo groen mogelijk karakter blijven houden, ondanks de noodzaak een nieuwe entree en enkele vluchtwegen en recreatieve verbindingen aan te leggen. Daar waar een waardevolle relatie gelegd kan worden tussen twee polders aan weerszijden van een dijk is een dichte opgaande beplanting ongewenst. Een zogenoemde bloemdijk of een dijk beplant met hoog opgekroonde bomen is dan meer op zijn plaats. Indien opgaande beplanting wordt aangebracht dient dat over een duidelijk traject van een dijk te gebeuren en niet slechts plaatselijk. Struweel is ongewenst voor de herkenbaarheid van de dijk(vorm). In het recreatiepark zal dan ook geen beplanting worden aangebracht aan de binnenzijde van de dijk. Opgaande beplanting is of gesitueerd op de kruin van de dijk of in de polder op enige afstand van de voet van de dijk. Deze beplanting in de polder wordt altijd in samenhang met de bebouwing bekeken.

Ruimtelijk raamwerk

Het ruimtelijk raamwerk, bestaande uit de blauwe as, twee groenassen en de twee dijken, wordt ingezet om een gevoel van ruimte te creëren. De bestaande ruimtelijkheid gaat immers verloren met de bouw van recreatiewoningen in het zuidelijke deel van de Baanstpolder. Door enkele gegarandeerd open stroken in het recreatiepark aan te brengen ontstaat veel "lucht" in het plan en een gevoel van ruimte, dat door de lange zichtlijnen refereert aan de zo kenmerkende openheid van een polder. De dijken begrenzen het uitzicht overdwers. In de lengterichting sluiten de lange zichtlijnen langs de nieuwe kreek aan op de openheid van het noordelijk deel van de polder. Door het ruimtelijk raamwerk van open stroken (of assen) kan men vanaf de randen van het terrein door het recreatiegebied heen kijken. Dit zorgt ervoor dat het zuidelijk deel van de Baanstpolder door de ontwikkeling van de recreatiewoningen niet te vol en dichtgebouwd aan zal voelen en nog refereert aan het oude open polderlandschap.

Verkaveling

Ook in de verdeling van de recreatiewoningen over het plangebied is gezocht naar een opzet die het gevoel van ruimtelijkheid ondersteunt. Het ruimtelijk raamwerk verdeelt het plangebied in een zestal deelgebieden van verschillende grootte. In de

groene lopers wordt niet gebouwd. Bebouwing is alleen toegestaan aan de rand van de blauwe as. Analoog aan de historische landschapsstructuur wordt gebouwd aan de voet van de dijk en achter de dijk in de vorm van door groen omgeven gebouwencomplexen. Deze complexen refereren direct aan de verspreid in het landschap gelegen boerenerven. In totaal worden er negen van dergelijke erven gerealiseerd. Ieder van verschillende afmeting en met een eigen ruimtelijke opbouw. Achter de erven zijn boomgaarden gedacht. Binnen de boomgaard worden eveneens recreatiewoningen gerealiseerd. De recreatiewoningen worden over de deelgebieden verdeeld. Eén blok wordt gereserveerd voor de centrale voorzieningen.

Woningen

Aan voet van de Baanstpoldersdijk en de Sint Bavodijk worden dijkwoningen gerealiseerd. Tussen de woningen en de voet van de dijk wordt een sloot gemaakt (voor zover deze al niet aanwezig is), om de grens van het park te benadrukken en tevens de toegang voor onbevoegden moeilijker te maken. Naast iedere woning worden twee parkeerplaatsen (lees: opstelplekken) gerealiseerd. Iedere dijkwoning komt op een eigen stukje grond te staan dat zich uitstrekt tussen de dijksloot en de ontsluitingsweg. Al deze woningen vanuit het park ontsloten om het karakter van de dijken zo veel mogelijk te respecteren. Het terreinoppervlak per woning varieert afhankelijk van de beschikbare ruimte. De dijkwoningen worden gegroepeerd in korte linten om zo de beleving van ruimte vanaf de buitenzijde enigszins te behouden. Opgaande beplanting is alleen toegestaan op de erven, aan de voorzijde van de dijkwoningen en niet in de richting van de dijk en in de vorm van landschappelijke beplanting (de laan en de boomgaarden).

Achter de dijkwoningen teruggelegen van de ontsluitingsweg worden erven gerealiseerd met daarop een cluster van verschillende gebouwen binnen een groene afbakening bestaande uit een elzenhaag. Deze haag zal ruim een verdiepingshoogte hoog worden. Daardoor ontstaat van een afstand het zo kenmerkende beeld van een groen eiland in de polder waar boven de groene rand enkele daken zichtbaar zijn. Er worden erfwoningen gerealiseerd in diverse typen. Een cluster recreatiewoningen op een erf zal analoog aan het klassieke boerenerf bestaan uit meerdere gebouwen van verschillende hoogte en grootte met een wisselende dakrichting. Van de erfwoningen is er altijd één woning op de ontsluitingsweg en daarmee de dijk gericht. De andere woningen zijn gericht op de kern van het cluster: het erf. De erfwoningen worden gerealiseerd als vrijstaande volumes of geschakelde woningen binnen één volume. De erfwoningen krijgen een eigen tuintje binnen de elzenhaag. Aan de voorzijde van ieder erf wordt een telkens anders vormgegeven boerderijtuintje gerealiseerd. Centraal op ieder erf wordt ruimte gereserveerd voor de recreanten. Het parkeren vindt plaats binnen de grenzen van het erf.

Achter de erven worden boomgaardwoningen gerealiseerd in tegen de erven gelegen boomgaarden. Deze recreatiewoningen worden ontsloten vanaf de erven. Het

betreft recreatiewoningen die allemaal vrijstaand in de boomgaard, maar dicht tegen het erf gelegen zijn. Iedere woning wordt zo gepositioneerd dat de recreant door de boomgaard uitzicht heeft naar de rest van het park. Naast iedere woning worden opstelplaatsen voor het parkeren van auto's gerealiseerd. De boomgaarden horen bij de erven en raken elkaar dan ook nergens. Zo ontstaat er hier ook weer "lucht" in het gebied. Voordeel is ook dat de oriëntatie binnen het recreatiepark daarmee sterk verbetert. De boomgaarden worden met diverse verschillende soorten fruitbomen ingeplant.

Voorbij de boomgaarden, half verscholen tussen het riet en wilgenstruweel, worden aan weerszijden van de nieuwe kreek kreekwoningen gerealiseerd. De kreekwoningen worden ontsloten vanaf de erven. Zo ontstaat een clustering in negen groepjes met een wisselend aantal gebouwen. Het parkeren wordt gegroepeerd per cluster op enige afstand van de recreatiewoning. In een groene loper worden aan de kreek geen woningen gebouwd.

Centrale voorzieningen

De voorzieningen ten behoeve van de toekomstige bewoners worden gegroepeerd aan de westzijde van het plangebied, nabij de Baanstpoldersedijk. Hier wordt gedacht aan een zwembad, beheerderswoning, (centrale) parkeervoorzieningen, cafetaria, restaurant, onthaalbalie, kleine winkel en speelveld gerealiseerd. Het geheel wordt groen ingepast analoog aan de erven met een hoge haag. Om het gebouwencomplex te verankeren in het park en een duidelijke entree te maken wordt een laan ingeplant direct ten noorden van de centrale voorzieningen. Deze laan wordt het beeldbepalende element van het nieuwe recreatiepark.

Verkeer en interne organisatie

De laan verbindt zowel functioneel als ruimtelijk de aan weerszijde van de kreek gelegen gebiedsdelen. Door de laan loopt de hoofdontsluiting voor alle vakantiewoningen aan de oostzijde van de kreek. De ontsluiting van het westelijk deel van het recreatiepark takt aan het begin van de laan aan. Hier wordt tevens de centrale parkeervoorziening gerealiseerd. In het eerste deel van de laan worden overloopparkeerplaatsen gerealiseerd tussen de bomen. De kreek wordt gekruist middels een brugduiker. De laan houdt op bij de Sint Bavodijk, alwaar in het verlengde daarvan een verbinding voor fietsers en voetgangers wordt gerealiseerd. In de zuidoosthoek wordt een bestaande aansluiting op de Sint Bavodijk gebruikt als nooduitgang voor hulpdiensten. In de noordwesthoek wordt een nieuwe uitgang gemaakt voor wandelaars en fietsers (die eveneens als nooduitgang voor hulpdiensten dienst kan doen).

De ontsluitingsstructuur is sterk hiërarchisch van opzet. Vanaf de algemene entree aan de Baanstpoldersedijk ontsluit een centrale laan het terrein. De centrale voorzieningen worden direct vanaf deze laan ontsloten. Aan het begin en eind van de

laan takken wegen aan die de recreatiewoningen ontsluiten. De wegen volgen de naastgelegen dijk en zijn gelegen direct achter de dijkwoningen. Deze woningen worden direct vanaf deze wegen achter de dijk ontsloten. De erven sluiten middels een eigen ingang per erf aan op deze wegen. Vanaf het erf worden de boomgaardwoningen ontsloten. De kreekwoningen zijn ook alleen via een erf te bereiken. Aan de zuidzijde wordt een verharde grasbaan aangelegd als noodweg en als onderhoudsbaan. Wandelpaden worden uitgemaaid in het gras tussen en door de boomgaarden en verbinden de erven. In het algemeen wordt gestreefd naar het toepassen van zo min mogelijk verharding en verharding te minimaliseren waar deze functioneel noodzakelijk is. Kernwoorden voor het beoogde beeld zijn immers: groen, ruimte en lucht.

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid ten aanzien van het plangebied. Allereerst wordt ingegaan op het rijksbeleid, vervolgens komen relevante aspecten uit het provinciale beleid en het gemeentelijke beleid aan de orde. Tenslotte wordt het relevante sectorbeleid besproken.

MER-beoordeling

Om te bepalen of voor onderhavige ontwikkeling een besluit-m.e.r-procedure gevolgd moet worden, wordt een MER-beoordelingsprocedure doorlopen.

In lijst D van het Besluit milieueffectrapportage staan activiteiten genoemd waarbij het maken van een milieueffectrapportage beoordelingsplichtig is. Dit zijn dus activiteiten waarbij door het bevoegd gezag beoordeeld moet worden of een plan-MER dient plaats te vinden of niet. Uitgangspunt bij de m.e.r.-beoordelingsplicht is dat de activiteiten belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu *kunnen hebben*: de eventuele nadelige gevolgen voor het milieu zijn afhankelijk van de omstandigheden waaronder de activiteiten worden ondernomen.

In het bestemmingsplan vindt ontwikkeling plaats op het gebied van recreatie. Het plangebied is circa 16,5 hectare groot. In lijst D van het Besluit milieueffectrapportage is bij artikel 10.1 het volgende opgenomen met betrekking tot recreatieve voorzieningen:

De aanleg, wijziging of uitbreiding van één of meer recreatieve of toeristische voorzieningen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar;
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer, of;
3. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Het initiatief trekt geen 250.000 bezoekers per jaar en het plangebied is kleiner dan een oppervlakte van 25 hectare of meer. Het plangebied is wel in een Nationaal Landschap gelegen, dat is opgenomen in het Omgevingsplan van de provincie Zeeland. Met een omvang van groter dan 10 hectare (in dit geval 16,5 hectare) en de ligging in een gevoelig gebied dat voorkomt in lijst D 10.1 is het noodzakelijk om een MER-beoordelingsprocedure te doorlopen. Hierin wordt beoordeeld of een besluit-MER noodzakelijk is.

Voor dit bestemmingsplan wordt deze m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen. De aanmeldingsnotitie is als separate bijlage toegevoegd. Uit de aanmeldingsnotitie en

m.e.r.-beoordeling komt naar voren dat een besluit-MER niet noodzakelijk wordt geacht. De gemeenteraad van de gemeente Sluis heeft op 24 september 2009, na toetsing van de aanmeldingsnotitie, geoordeeld dat het opstellen van een besluit-MER niet noodzakelijk is, omdat de voorgenomen activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben, dan wel niet zal leiden tot bijzondere omstandigheden als bedoeld in artikel 7.8b, vierde lid van de Wet milieubeheer.

3.2 Ruimtelijk beleid en doorwerking

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de hogere overheden staat verwoord in de Nota Ruimte en het Omgevingsplan van de provincie Zeeland, welke is uitgewerkt in de Paraplunota Ruimtelijke Ordening. Het beleid van de hogere overheden dient veelal te worden uitgewerkt op gemeentelijk niveau. Waar mogelijk zal worden aangegeven wat de relatie is met het bestemmingsplan. In deze paragraaf wordt ingegaan op het voor de onderhavige ontwikkeling relevante beleid uit de Nota Ruimte en het Omgevingsplan toegespitst op de doorwerking daarvan in dit bestemmingsplan.

3.2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte¹ geeft de visie weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

¹ De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De landbouw, de grootste grondgebruiker van Nederland, zit midden in een veranderingsproces. De verwachtingen van de samenleving op gebieden als voedselveiligheid, dierenwelzijn, natuur en milieu ontwikkelen zich snel. Tegelijk heeft de liberalisering van de wereldmarkt ingrijpende gevolgen.

Een economisch en sociaal-maatschappelijk gezien vitaal platteland is in de ogen van het kabinet van belang voor het beheer van het buitengebied. Het toeristisch en recreatief medegebruik van het platteland wordt door het Rijk toegejuicht. Zeker in perifere gebieden als Zeeuws-Vlaanderen is een sterke positie van de toeristische sector van belang om het platteland vitaal te houden. Daarnaast is het kusttoerisme een belangrijke bron van inkomsten voor kustregio's. Het Rijk ondersteunt de ontwikkelingen van de toeristische sector in plattelandsregio's.

Nationaal Landschap Zuidwest-Zeeland

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen Nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen.

Dit Nationaal Landschap bestaat uit drie delen: Walcheren, de Zak van Zuid-Beveland en West Zeeuws-Vlaanderen, met elk hun eigen kernkwaliteiten.

De kernkwaliteiten van West-Zeeuws-Vlaanderen zijn:

- polderpatroon met geulensysteem;
- overgang van zandige kust via kleipolders naar dekzandgebied, met verschillende mate van openheid;
- verdedigingswerken.

In het Zeeuwse deel van de Zuidwestelijke Delta, is de ontstaansgeschiedenis van constante wisselwerking tussen opslibben en indijken goed herkenbaar in de ligging van de dijken. Binnen de polders zijn kreken en duinen opgesloten. Daarnaast is bij een aantal dorpen oude heggen die vroeger als veekering en perceelsbegrenzing werden gebruikt, overgebleven. De open landbouwgebieden worden in Walcheren omsloten door de binnenduinrand met landgoederen.

Het West-Zeeuws-Vlaamse open polderlandschap is een zeer grote verzameling polders met bochtige dijken. In het kavel- en wegenpatroon is een zichtbaar verschil tussen het oude land, met kernen met schilpolders en het nieuwe land, rationeel geometrisch verkaveld en soms doorsneden door oude zeegeulen. Gekoppeld aan

vroegere waterlopen is een groot aantal 17e eeuwse verdedigingswerken terug te vinden. De dijken rond de oude en nieuwe polders hebben een karakteristieke boombeplanting.

De grondgebonden landbouw is een belangrijke drager van het cultuurlandschap. Om die betekenis te kunnen handhaven is een duurzaam toekomstperspectief voor de landbouw in de nationale landschappen gewenst. Omdat de productie van agrarische producten niet altijd voldoende oplevert om een landbouwbedrijf op lange termijn te continueren, kan verbreding van de bedrijfsvoering nieuwe kansen bieden en bijdragen aan voortzetting van het agrarisch beheer van het cultuurlandschap.

Agenda Vitaal Platteland

In april 2004 is de Agenda Vitaal Platteland uitgekomen. In deze integrale nota staat wat het kabinet de komende jaren van plan is met het platteland. Een leefbaar platteland en een vitale en duurzame agrarische sector staan centraal in het beleid. Dat betekent een bloeiende economie, goede woonomstandigheden, een levendige sociale structuur, een gezond functionerend ecosysteem en een aantrekkelijk landschap. In het tegelijkertijd gepresenteerde Meerjarenprogramma Vitaal Platteland geeft het kabinet een overzicht van de rijksinzet van de ministeries van LNV, VROM en V&W voor het platteland.

De rol van de verschillende overheden verandert hierbij. Het Rijk zal op hoofdlijnen sturen, decentrale overheden (provincie en gemeente) krijgen meer armslag bij de uitvoering van het beleid. Uitgangspunt is: decentraal wat kan, centraal wat moet. De vraag vanuit het gebied staat daarbij voorop.

Conclusie Rijksbeleid

Het plangebied ligt binnen het nationaal landschap West-Zeeuws-Vlaanderen. Het beleid voor dit nationale landschap is door de provincie Zeeland uitgewerkt in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 en in het uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland.

De ontwikkeling omvat de realisatie van een recreatiegebied. Door de realisatie wordt het nationale landschap beleefbaar voor toeristen. Tevens wordt bij de inrichting zeer nadrukkelijk rekening gehouden met de structuur van het landschap. In het ontwerp komen zowel dijken als kreken nadrukkelijk naar voren. Op deze wijze wordt zowel in economische zin voldaan aan het streven naar een vitaal platteland. Ook in ruimtelijke zin wordt de ruimte vitaal hoogwaardig ingericht. Hierbij wordt bewust de bestaande landschappelijke structuur gevolgd. Op deze manier is het initiatief geheel in lijn met het ruimtelijke beleid op rijksniveau.

3.2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

De Provincie Zeeland is de eerste initiatiefnemer van het Omgevingsplan. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Onder de nieuwe wetgeving dient provinciaal beleid op hoofdlijnen te worden vastgelegd als structuurvisie. Het provinciale streekplan is dan ook vervangen door de provinciale structuurvisie. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de provinciale structuurvisie, zoals verwoord in het Omgevingsplan Zeeland.

Het plan is door een drie jaar durende samenwerking met de Zeeuwse gemeenten, waterschappen en maatschappelijke organisaties tot stand gekomen. Het beschrijft vooral de thema's ruimtelijke ordening, waterhuishouding en milieu, maar het beschrijft ook de richting voor bijvoorbeeld landschap, wonen of natuur. Het plan is de opvolger van drie belangrijke bestaande beleidsplannen: het Streekplan (1997), het Waterhuishoudingsplan Samen slim met water (2000) en het Milieubeleidsplan Groen licht (2000). Door de thema's ruimte, milieu en water samen te nemen in één plan wordt het voor iedereen duidelijk hoe Zeeland op hoofdlijnen kan worden ingericht. De belangrijkste doelstellingen van het plan zijn het faciliteren van de economische dynamiek, het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het versterken van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

Met de vaststelling en inwerkingtreding van het Omgevingsplan zijn het Streekplan Zeeland, het milieubeleidsplan Groen Licht en het waterhuishoudingsplan Samen Slim met Water komen te vervallen.

In het omgevingsplan is het ruimtelijk beleid voor het Nationaal Landschap vastgelegd. De provincie heeft in dit plan de kernkwaliteiten en globale begrenzing nader uitgewerkt. In het omgevingsplan is ook specifiek beleid op het gebied van wonen en werken in het Nationaal Landschap opgenomen. Het beleid is niet alleen gericht op ontwikkeling van de kernkwaliteiten, maar nadrukkelijk ook op het optimaal benutten van de kansen die dit biedt voor recreatie en toerisme. Ook in andere opzichten moet het Nationaal Landschap zich sociaal-economisch voldoende kunnen ontwikkelen, want ook het landschap is gebaat bij een goed functionerend en vitaal platteland.

Het ruimtelijk beleid voor het Nationaal Landschap is uitgewerkt in het 'ja-mits'-regime. Dit houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden. Volgens de Nota Ruimte zijn nieuwe en grootschalige ontwikkelingen, zoals verstedelijking, bedrijventerreinen, glastuinbouwlocaties en infrastructuur niet gewenst in een Nationaal Landschap.

In het Omgevingsplan zijn de kernkwaliteiten uit de Nota Ruimte vertaald naar een gedetailleerde beschrijving per deelgebied, uitgesplitst naar landschappelijke en

cultuurhistorische kernkwaliteiten. Het plangebied valt onder het deelgebied West-Zeeuws Vlaanderen en meer in het bijzonder onder het dijklandschap.

Inpassen van nieuwe elementen en ontwikkelingen (woonwijken, bedrijventerreinen, recreatieterreinen, wegen, etc.) moeten aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap en mogen het bestaande landschap niet verstoren. Op welke wijze deze landschappelijke inbedding vorm gegeven moet worden hangt af van het bestaande landschap en van de vormgeving van het specifieke plan. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap.

Bij nieuwvestiging en na het realiseren van kwaliteitsverbetering zal de bedrijfsmatige exploitatie gegarandeerd moeten zijn. Ook zal de exploitant verantwoordelijk moeten zijn voor het voorkomen van permanente bewoning. Dit moet contractueel worden vastgelegd, zodat er geen ongewenste vormen van uitpolding op zullen treden en er garanties zijn voor het nakomen van de private afspraken. Hierbij kan het zoal gaan om de bijzonderheid van het product en de daarbij behorende voorzieningen, de landschappelijke inpassing en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het principe van verevening. Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan.

Conclusie Omgevingsplan

Recreatie en toerisme is een zeer belangrijke drager van de regionale economie van Zeeuws-Vlaanderen. Door middel van het realiseren van een (groot) recreatieterrein wordt de recreatiepool Nieuwvliet-Bad versterkt. Geheel in lijn met het Omgevingsplan wordt daarmee ingezet op recreatie en toerisme.

Recreatie hangt ook sterk samen het landschap en de landschapsbeleving. Gezien de ligging in een Nationaal Landschap is in het ontwerp van het recreatiegebied sterk ingezet op de kenmerkende landschapsstructuren van Zeeuws-Vlaanderen. Dit zijn het open polderlandschap, de dijkstructuren en de kreken. Deze worden als integraal onderdeel van de planvorming meegenomen, waarmee landschap en recreatieontwikkeling sterk met elkaar worden verweven.

Het initiatief wordt conform het Omgevingsplan zorgvuldig ingebed in de omgeving. Door de realisatie van een centrale (natuurlijke) waterpartij, groene zichtassen, en dijkwoningen, wordt respectievelijk aangesloten bij de in het bestaande landschap aanwezige kreken, openheid en dijkstructuur. Hiermee wordt het recreatieterrein een logisch onderdeel van het landschap.

In het Omgevingsplan is expliciet aangegeven dat permanente bewoning voorkomen moet worden en dat dit contractueel moet worden vastgelegd. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarin het gebruik en beheer is geregeld. Daarnaast is publiekrechtelijk in het bestemmingsplan geregeld dat de beoogde recreatiewoningen niet permanent bewoond mogen worden. Ten aanzien van verevening is een maatwerkovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente

Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap West-Zeeuws-Vlaanderen

De provincie heeft een uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap West-Zeeuws-Vlaanderen opgesteld waarin zij aandacht besteedt aan behoud en ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, natuur, landschap, cultuurhistorie, toerisme en recreatie. Rijk en provincie helpen actief mee bij projecten die de kernkwaliteiten versterken door een aantal daarvan financieel te ondersteunen. Het uitvoeringsprogramma geeft een toekomstvisie voor de drie deelgebieden en vertaalt deze visie in een vijftal programmapunten waarbinnen projecten via het Nationaal Landschap kunnen worden gesubsidieerd.

In het poldergebied rondom het plangebied zijn de vaak beplante dijken, kreken, het agrarische karakter van de akkerbouw, de historische vestigingssteden, dorpen en erven beeldbepalend. Zij dragen in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van het landschap. Veranderingen die zich in dit gebied voordoen hangen nauw samen met stoppende agrarische bedrijven, verandering in teelten, schaalvergroting, activiteiten van verbrede landbouw en het inplaatsen van nieuwe agrarische bedrijven.

Het uitvoeringprogramma geeft een visie op de kernkwaliteiten. Voor het poldergebied betekent dit het behouden en versterken van deze kwaliteiten en het accentueren van de karakteristieke polderstructuur. Voor alle polders betekent dit het behoud van de openheid en accentueren van de dijkpatronen wenselijk is. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met het patroon, karakter en de openheid van de polders.

Conclusie Landschapsplan

Het initiatief tast in zekere zin de openheid van het landschap aan. Behoud van openheid wordt toch binnen het plan verwezenlijkt door groenassen op te nemen in de ontwikkeling. Hierdoor blijft de openheid van het gebied behouden, aangezien er in het plangebied altijd 'contact' is (via zichtlijnen/ groenassen) met het open polderlandschap.

De ontwikkeling wordt bewust geconcentreerd nabij de recreatiepool Nieuwvliet-Bad, waardoor het overige polderlandschap buiten de recreatiepool haar openheid behoudt.

In de planvorming is daarnaast bewust ingezet op het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het krekendijkenlandschap. Op deze wijze wordt een optimale verbinding gelegd tussen het recreatiegebied en het omliggende waardevolle landschap. Het initiatief past om deze redenen binnen het provinciale beleid.

Gebiedsplan West Zeeuws-Vlaanderen 'Natuurlijk Vitaal'

Met het gebiedsplan West Zeeuws-Vlaanderen beoogt de Gebiedscommissie West Zeeuws-Vlaanderen door middel van ruimtelijke ontwikkelingen een kader te scheppen voor een economisch vitaal West Zeeuws Vlaanderen, met hoge ruimtelijke kwaliteit. Dit wil zeggen: voldoende werk, een gevarieerd woningaanbod, goede infrastructuur (bereikbaarheid), een robuuste kustzone en een aantrekkelijk, herkenbaar en gevarieerd achterland.

De kern van het gebiedsplan is een integrale visie op het gebied, waarin verschillende thema's van economie en ruimtelijke kwaliteit worden meegenomen. Het gaat hierbij om:

- economie
 - recreatie en toerisme;
 - landbouw;
 - overige bedrijvigheid;
 - infrastructuur;
 - huisvesting.
- Ruimtelijke kwaliteit
 - landschap en cultuurhistorie;
 - water;
 - kustverdediging;
 - bijzonder wonen in het buitengebied;
 - natuur.

Voor recreatie en toerisme wordt de impuls voor de toekomst gezocht in het maken van een kwaliteitsslag naar vernieuwde kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties, campings met grotere staanplaatsen en goed landschappelijk ingepaste en hoogwaardige recreatiewoningen waar de recreant om vraagt. Daarnaast wordt het huidige pakket van zee, natuur, rust en cultuur uitgebreid met actieve en extensieve vormen van vrijetijdsbesteding.

Conclusie Gebiedsplan

Ten aanzien van het aspect landschap en cultuurhistorie stelt de visie het volgende. Als groenblauwe ader loopt de (voormalige) geulenstructuur door geheel West Zeeuws-Vlaanderen. Het landschap wordt in de optiek van de visie duidelijk leesbaar gemaakt door de verschillende gebieden, met hun even verschillende cultuurhistorische, leesbaar te maken. Het gaat hierbij onder andere om de geulenstructuur, dijk-

structuur en polderstructuur van het gebied. Verstening in het buitengebied, of aan de randen van bestaande kernen, wordt zoveel mogelijk landschappelijk ingepast.

In het gebiedsplan wordt het principe 'rood voor groen' toegepast. Dit houdt in dat plannen voor economische functies zoals recreatie enkel gesteund worden door de overheid indien een meerwaarde aan natuur en landschap wordt gerealiseerd.

Onderhavig initiatief vindt aansluiting met de visie, zoals die is verwoord in de Gebiedsvisie. Door de realisatie van een omvangrijk recreatiepark wordt een zeer sterke impuls gegeven aan de recreatiesector als belangrijke economische drager.

Daarnaast vindt de bestaande landschappelijke structuur van de regio zijn vertaling in het ontwerp. Het ontwerp sluit aan bij de kenmerkende krekensstructuur (de centrale waterpartij wordt vormgegeven als natuurlijke kreek) en de dijk- en polderstructuur van de omgeving. Tevens is er in het kader van deze ontwikkeling een maatwerkovereenkomst 'rood voor groen'. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van verevening, wat betekent dat ontwikkelingen in het buitengebied gepaard gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit.

3.2.3 Gemeentelijk en lokaal beleid

Welstandsnota gemeente Sluis 2008

De gemeente Sluis kent veel recreatiegebieden. Per jaar vinden er ca. 3 miljoen overnachtingen plaats. De grote recreatiegebieden liggen gesitueerd langs de kust. Hieronder vallen de campings en bungalowparken.

In haar Welstandsnota stelt de gemeente Sluis ten aanzien van recreatiegebieden (bungalowparken) dat de bebouwing veelal seriematig van karakter is en daardoor vergelijkbaar met de planmatige uitbreidingen in de kernen. De interactie met het landschap is veelal gering omdat de parken visueel zijn afgescheiden door een randbeplanting. Sommige bungalowparken hebben een combinatie van zomerwoningen en kampeerterrein.

Bij de beoordeling van bouwplannen is het bestaande karakter en totaalbeeld van het gebied het uitgangspunt. Het welstandsniveau van deze gebieden is "nieuwbouw". Bij onderhavige ontwikkeling is rekening gehouden met de situering van het park in haar omgeving. Er is gekozen om het plan op te laten gaan in de aanwezige landschapsstructuur. Bestaande structuren van geulen, polders en dijken worden gevolgd en zelfs benadrukt. Op deze wijze wordt een zorgvuldige inpassing in het landschap bereikt.

4. WAARDENTOETS

4.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen omgevingswaarden en ruimtelijke ordening. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht hoe zich dit verhoudt tot de archeologische, cultuurhistorische en natuurwaarden.

4.2 Archeologische waarden

Op de archeologische monumentenkaart (AMK) zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangegeven die bescherming genieten middels de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Het plangebied heeft op deze kaart een lage indicatieve verwachtingswaarde.

Conclusie

Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk, gezien de lage indicatieve archeologische waarden.

4.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Het plan wordt gerealiseerd in een kernmerkend Zeeuws polderlandschap. Twee aspecten van het landschap zijn van groot belang voor de ontwikkeling, namelijk de dijkenstructuur en het open polderlandschap. Beiden aspecten van het landschap vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van de regio. De afwisseling van dijken en polders is namelijk het resultaat van de strijd die de Zeeuwen met het water hebben gevoerd. Stukje bij beetje is het polderlandschap op de zee veroverd. Iedere keer weer een stukje land erbij totdat de eilanden van Cadzand en Groede aan elkaar waren gegroeid.

De aan weersijden van het plangebied aanwezige dijken hebben een belangrijke landschappelijke waarde. Daarnaast heeft de Sint Bavodijk ook een waterstaatkundige waarde als secundaire waterkering, ondanks het feit dat deze dijk niet direct water keert, kan de dijk een belangrijke rol spelen ten tijde van calamiteiten. Bij een dijk- of duindoorkraak kunnen dergelijke 'oude' dijken een overstromingsbeper-

kende rol spelen, Om deze reden verdienen dergelijke dijken bescherming van de Keur van het waterschap. Tevens worden de dijken op de cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland hoog gewaardeerd. De lijnelementen vertellen namelijk iets over de ontstaansgeschiedenis van de regio en zijn daarom waardevol.

Door de ontwikkeling van een recreatiegebied wordt een kenmerkend stuk polderlandschap –deels– bebouwd. De typerende verkaveling wordt aangetast. Echter door in het planontwerp terdege rekening te houden met en te refereren aan kernmerkende landschapselementen als krekken en dijken wordt het initiatief ingepast in het bestaande landschap.

Bebouwing/ objecten

In het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Ook heeft het plan geen nadelig effect op in de omgeving gelegen rijksmonumenten of anders beschermde bebouwing/ objecten.

Conclusie

Het initiatief voorziet in een sterke verdichting van een open polderlandschap. Door echter bij de planvorming in te spelen op de dijkenstructuur en het toevoegen van een waterpartij vormgegeven als kreek wordt het initiatief goed ingepast in de kenmerkende landschapstructuur. Door het creëren van lange en korte zichtlijnen over en door het recreatiepark en door een compartimentering van het terrein middels groenassen ontstaat er lucht en ruimte in het plan.

Verder is de nieuwe bebouwing geënt op historische typologieën die voorkomen in de omgeving van het plangebied. De nieuwe bebouwing wordt ook zorgvuldig ingepast in de omgeving. Daarbij wordt uitgegaan van de kenmerken van het landschap. Door de gekozen landschappelijke en ruime opzet van het plan ontstaat ruimte tussen de onderdelen zodat deze als clusters in het landschap komen te liggen. Deze clusters worden voorzien van een groene afscherming, die bestaat uit een meer dan manshoge haag rondom de erven en daarop aansluitende boomgaarden van hoogstamfruit. De nieuwe recreatiewoningen worden nadrukkelijk niet weggestopt achter een alles omringende groengordel, omdat dit een nog veel grotere invloed zou hebben op het omringende open landschap. Het zuidelijk deel van de Baanstpolder zou dan namelijk geïsoleerd worden van het noordelijke deel en daarmee een wezensvreemd element vormen in het landschap. Opgaande beplanting wordt alleen toegepast op de erven, aan de voorzijde van de dijkwoningen (niet richting de dijk) en in de vorm van landschappelijke beplanting (de laan en de boomgaarden).

De beplanting van de dijken kan alleen gerealiseerd worden in overleg met het waterschap. De Sint Bavodijk zou als bloemdijk kunnen worden uitgevoerd; het uitzicht aan de oostzijde is immers nog goed. Richting het bestaande recreatieterrein aan de

noordwestzijde zou een afscherming wel wenselijk zijn. Een enkele of dubbele rij bomen langs de Baanstpoldersedijk zou overwogen moeten worden. Een en ander zal worden voorgelegd aan het waterschap.

Door de ligging van het plangebied in een concentratiegebied voor recreatie wordt voorkomen dat recreatievoorzieningen verspreid in het landschap worden gerealiseerd. Concentratie in deze recreatiepool betekent een behoud van het waardevolle landschap elders. Tevens wordt door de gekozen opzet van het nieuwe recreatiegebied aangesloten op de omgeving waardoor het gebied ondanks de functieverandering deel uit blijft maken van het polderlandschap tussen Cadzand en Groede.

4.4 Natuurwaarden

4.4.1 Quickscan flora en fauna

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermd natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er mogelijk signifiante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is

wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector is in ontwikkeling en daardoor nog niet toepasbaar.

De EHS en de provinciale groenstructuur is ruimtelijk vastgelegd in de provinciale structuurvisie. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De na te streven natuurdoelen in de EHS zijn vastgelegd in een natuurgebiedsplan en een beheersgebiedsplan.

Methode

Op 17 december 2008 is de projectlocatie bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Daarnaast zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden.

Uit de Gebiedendocumenten van Natura 2000 is afgeleid of het plangebied in de buurt van Habitat- of Vogelrichtlijngebieden ligt. In de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur is bekeken of het plangebied binnen de EHS valt.

Het Natuurloket is geraadpleegd (www.natuurloket.nl). Natuurloket geeft per km² weer welke soortgroepen waar voorkomen en of daarbij wettelijk beschermde soorten en / of soorten van de Rode lijst voorkomen.

De provinciale gegevens van de Provincie Zeeland zijn geraadpleegd en daarnaast is ook informatie ingewonnen bij het waterschap Zeeuws Vlaanderen.

Uit de Bodemkaart van Nederland is informatie gewonnen over de bodemsamenstelling van het gebied. Op basis van die informatie is mede afgeleid voor welke beschermde plantensoorten het gebied geschikt is.

De Atlas van de Nederlandse zoogdieren is geraadpleegd voor informatie over de verspreiding van alle inheemse zoogdieren (Broekhuizen *et al.* 1992). Voor informatie over de verspreiding en leefmilieus van reptielen, amfibieën en vissen is de website van RAVON geraadpleegd. De websites van SOVON en de Vogelbescherming zijn geraadpleegd voor soortinformatie en verspreiding van vogels, evenals de Atlas van de Nederlandse Broedvogels van SOVON (2002).

Natuurwaarden in het plangebied

Het plangebied bestaat uit een 16,5 hectare grote akker welke ingesloten ligt tussen de Baanstpoldersedijk en de Sint Bavodijk. Op een gedeelte van de akker zijn uien gekweekt. In de omgeving liggen meerdere recreatieparken met woningen. Aan de noordzijde van het gebied ligt een camping. Aan de zuidzijde is woonbebouwing met een paardenweide gesitueerd. De ecologisch het meest kansrijke delen bevinden zich niet op de akker, maar op de dijkwalen en langs de afwaterende sloot aan de noordzijde van het gebied.

Resultaten gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de nabijheid van de in het kader van de Natuurbeschermingswet aangewezen natura- 2000 gebieden, maar ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur. De Boswet is niet van toepassing vanwege het ontbreken van boswetplichtige opstanden. Vanuit de gemeentelijke APV kan de aanvraag van een kapvergunning voor de aanwezige bomen verplicht gesteld zijn. In het bestemmingsplan worden vanuit natuur geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

De mogelijke effecten van de voorgenomen activiteit op het natura 2000 gebied 'Westerschelde & Saeftinghe' zijn beschreven in de voortoets "Effecten van de voorgenomen activiteit op het natura 2000 gebied 'Westerschelde & Saeftinghe'". Zie hiervoor Bijlage 1, behorend bij deze toelichting.

Resultaten soortenbescherming

In het onderstaande wordt een inschatting gegeven van de aanwezige beschermde soorten. Dit is gedaan op basis van de waargenomen omstandigheden in het plangebied en de verspreidingsgegevens van planten en dieren, zoals hierboven omschreven. Er zijn zowel bij de Provincie Zeeland als bij het waterschap geen gegevens van het gebied bekend.

Algemene soorten

De verwachting is dat er enkele zeer algemene soorten planten en dieren in het plangebied voorkomen. Voor deze algemene soorten geldt dat ze niet of slechts algemeen beschermd zijn en dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft worden aangevraagd.

Zoogdieren

Er zijn loopsporen aangetroffen van een vos. Deze soort wordt aangetrokken door de aanwezigheid van kleinere knaagdieren die in de ruigten op de dijkwalen voor komen.

Vleermuizen

Er zijn geen vleermuizen te verwachten in het plangebied. Naast het ontbreken van verblijfplaatsen is tevens de waarde als foerageergebied, gezien het ontbreken van hogere vegetatie, te verwaarlozen. Door de ontwikkeling van het gebied zal bij een goede inrichting deze meerwaarde wel ontstaan.

Vogels

Op de taluds van beide dijken zijn nesten aangetroffen van vogels. Het gaat om een merelnest en een nest van een roodborst. Deze en andere algemene soorten vogels broeden waarschijnlijk in en rond het plangebied. Foeragerende zomergasten maken bij voorkeur gebruik van graslanden en zijn daarom in de huidige situatie slechts incidenteel te verwachten. Het voorgenomen initiatief zal een aantrekkelijker biotoop creëren voor deze vogels.

Voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren wordt geen ontheffing verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd, wanneer er geen vogels in of nabij het plangebied broeden. Daarom moet voor aanvang van werkzaamheden in of bij de groene randen van het plangebied gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart - augustus. Opmerkelijk is de aanwezigheid van een grote hoeveelheid kapotte slakkenhuisjes van de tuinslak die op de Sint. Bavodijk werden aangetroffen. Deze slakken zijn hoogstwaarschijnlijk door meeuwen opgegeten.

Planten

Op de dijk taluds zijn enkel algemene soorten aangetroffen zoals grote klis, brandnetel en enkele tuinplanten. Dit duidt, voornamelijk aan de Baanstpoldersdijk, op een verstoorde situatie. Aan de sloot komt Dotterbloem (tabel 1) voor tezamen met andere algemene soorten zoals riet. Het aanwezige look (het lijkt nog het meest op Bieslook) langs de sloot is niet afkomstig van een natuurlijke bron maar komt hoogstwaarschijnlijk van ingewaaid uienzaad.

Overige soorten

Op basis van het veldbezoek is geconstateerd dat er in het plangebied geen potentiële leefmilieus aanwezig zijn voor beschermde planten, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelde diersoorten. Beschermde grondgebonden zoogdieren zijn ook niet te verwachten in het plangebied, vanwege de verspreiding van deze soorten.

Conclusie & Aanbevelingen

Wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden, mits broedende vogels niet worden verstoord door werkzaamheden gelieerd aan het plan. De mogelijke effecten van de voorge-

nomen activiteit op het natura 2000 gebied 'Westerschelde & Saeftinghe' zijn beschreven in de voortoets "Effecten van de voorgenomen activiteit op het natura 2000 gebied 'Westerschelde & Saeftinghe'" (Bijlage 1).

Aanbevelingen met betrekking tot de inrichting van het gebied zullen verwerkt worden in het te schrijven inrichtingsplan. Dit plan zal zich toespitsen op de soort en plaats van beplanting in het gebied, de gewenste waterdiepte en hoe deze te realiseren/handhaven. Daarnaast zal in dit advies een voorstel voor het beheer van het gebied gedaan worden om zo te kunnen komen tot de gewenste natuurwaarden in het gebied en tevens een beheersbaar geheel.

4.4.2 Voortoets

Er heeft tevens een voortoets plaatsgevonden (conform de richtlijnen van het Ministerie van LNV) over de effecten van de voorgenomen activiteit op het Natura 2000 gebied 'Westerschelde & Saeftinghe'. De concept-voortoets vormt een bijlage bij dit bestemmingsplan. Hieronder worden alleen de conclusies weergegeven.

Conclusies voortoets

Enkel de toename van de recreatie die ontstaat doordat het recreatiegebied ontwikkeld wordt, kan mogelijkwerwijs een effect hebben op het Natura 2000 gebied. Er is beschreven waarom dit effect als verwaarloosbaar klein te betitelen is en waarom dit effect in ieder geval niet significant zal zijn. Feitelijk gezien is er in theorie een effect te bedenken, maar bij een praktische toetsing zal dit effect niet aantoonbaar blijken. Een niet aantoonbaar effect komt overeen met geen effect. Gezien het voorgaande kan dus geconcludeerd worden dat de voorgenomen activiteit niet vergunningplichtig is.

5. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is een aantal milieuhygiënische aspecten van belang. Dit hoofdstuk behandelt achtereenvolgens de bodemkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, geluidhinder, kabels en leidingen, waterhuishouding (waterparagraaf) en luchtkwaliteit.

5.2 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de (water)bodemkwaliteit bij ontwikkelingen van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Een historisch en verkennend bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk bij ruimtelijke wijzigingen.

Er is een verkennend bodem- en waterbodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage, behorend bij dit onderzoek vormt een separate bijlage bij dit bestemmingsplan. Hieronder worden de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Conclusies

Waterbodem

Zintuiglijk zijn in de waterbodem geen bijmengingen met bodemvreemd materiaal waargenomen. De waterkolom ter plaatse van de watergang bedroeg ten tijde van de veldwerkzaamheden circa 15 cm. De aanwezige sliblaag (matig vast) heeft diktes van circa 10 tot circa 25 cm. De vaste bodem onder de sliblaag bestaat uit zand.

Uit de analyseresultaten blijkt dat het slib in de watergang gekwalificeerd kan worden als achtergrondwaarde materiaal. Dit materiaal is vrij toepasbaar. Uit de msPAF toetsing blijkt dat het slib op het aangrenzende perceel mag worden verspreid. Van het aangrenzend perceel hoeft de kwaliteit van de ontvangende bodem niet onderzocht te worden.

Landbodem

Zintuiglijk zijn er geen bijmengingen met bodemvreemd materiaal waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan PAK (MM2 en MM6) zijn aangetoond. In de overige grondmengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters aangetoond.

In het grondwater uit peilbuis 5 is een licht verhoogd gehalte aan naftaleen aangetoond. In het grondwater uit peilbuis 26 is een licht verhoogd gehalte aan molybdeen aangetoond. Plaatselijk zijn in het grondwater (peilbuizen 51, 58 en 70) licht verhoogde gehalten aan xylenen gemeten. In de overige grondwatermonsters zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters aangetoond. Er is geen informatie bekend met betrekking tot de herkomst van de licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater. De gemeten gehalten in de grond en in het grondwater zijn echter dermate laag dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van vervolgonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennend bodem- en waterbodemonderzoek bestaan er geen milieuhygiënische bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging van het plangebied. Algemeen kan gesteld worden dat voor de onderzoeklocatie geen nader onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Opgemerkt dient te worden dat bij eventueel buiten de locatie brengen van grond met stofconcentraties boven de Achtergrondwaarde restricties kunnen gelden voor het gebruik elders.

5.3 Externe veiligheid

In het kader van de externe veiligheid is het van belang om een onderzoek uit te voeren naar de invloed van de in de omgeving aanwezige inrichtingen en transportroutes in relatie tot de bestemmingsplanontwikkeling in het voorliggend plan. Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht de afstand tussen gevoelige bestemmingen en activiteiten met gevaarlijke stoffen voldoende groot te houden.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het betreft de risico's die worden veroorzaakt door activiteiten binnen en buiten het plangebied, die relevant kunnen zijn voor het plangebied en de toetsing van deze risico's aan de normen voor externe veiligheid.

Concreet gaat het om:

- risicoveroorzakende leidingen in en nabij het plangebied;
- andere risico-opleverende transportroutes/ wegverkeer over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende inrichtingen zoals LPG-tankstations en bedrijven.
- luchthavens.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van de diverse risicoatlassen (wegen, spoorwegen, vaarroutes en buisleidingen) en beschikbare gemeentelijke informatie is vastgesteld dat er géén sprake is van wegen, spoorwegen, vaarroutes en/ of buisleidingen die invloed hebben op de externe veiligheid van het beoogde plan op basis waarvan de ligging van de Plaatsgebonden Risico 10-6 en 10-8 contour bepaald dient te worden alsmede de effecten op het groepsrisico in beeld gebracht moeten worden.

Inrichtingen

Voor wat betreft inrichtingen, die op grond van hun activiteiten relevant zijn voor de externe veiligheid, is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (BEVI) van belang. Het BEVI stelt onder andere dat het aspect externe veiligheid moet worden betrokken bij het wijzigen of vaststellen van bestemmingsplannen. Tegelijkertijd met het besluit is een ministeriële regeling in werking getreden waarin onder meer veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn opgenomen voor categoriale bedrijven zoals bijvoorbeeld LPG-tankstations.

Het beleid is verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI), en verder uitgewerkt/toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico.

De gemeente is bij het opstellen van de partiële herziening en bij het verlenen van milieuvergunningen wettelijk verplicht de normen uit het BEVI en beperkt de andere wetten na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Ook moet de regionale brandweer om advies worden gevraagd. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

Plangebied

Voor het plangebied zijn de risicobronnen geïnventariseerd (risicokaart provincie Zeeland) die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Hieruit is gebleken dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Tevens bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen nabij het plangebied.

Nabij het plangebied zijn op camping Zonnewende een tweetal puntbronnen aanwezig. Het betreft hier een opslagtank voor chloorbleekloog en een propaanreser-

voir. Deze hebben respectievelijk een risicocontour 10 –6 van 20 en 50 meter. De in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkelingen vallen ruim buiten deze risicocontouren.

Daarnaast is het plangebied als geheel aangeduid als overstromingsgebied, wat inhoudt dat de polder door inundatie vanuit de Westerschelde kan onderlopen. Dit kan, ten onrechte, het beeld oproepen dat het plangebied een direct overstromingsgevaar loopt. De weergave van deze overstromingsgebieden is echter indicatief op de risicokaart weergegeven, met name voor de bewustwording van de mogelijkheid dat laag Nederland kan overstromen. De kans hierop is zeer minimaal en er gelden derhalve geen ruimtelijke en/of planologische beperkingen binnen deze overstromingsgebieden.



Uitsnede risicokaart provincie Zeeland

5.4 Explosieven

Aan de hand van luchtfoto's van 1945 wordt geconcludeerd dat er geen aanwijzingen gevonden zijn voor gevechtshandelingen. Er zijn daarom geen aanwijzingen dat er explosieven (NGE'n) in het plangebied aanwezig zijn. Nader explosievenonderzoek is niet noodzakelijk.

5.5 Bedrijven en milieuzonering / hindercirkels bedrijven

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden.

De zoneringen van bedrijven gelden voor zogenaamde gevoelige functies, zoals wonen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet echter in de vestiging van 165 recreatiewoningen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling stuit niet op bezwaren ten aanzien van bedrijven en milieuzonering, aangezien er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden nabij of in het plangebied. Ook is er in de polder geen sprake van een (intensieve) veehouderij, waardoor het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Conclusie

Recreatiewoningen worden in de Wgh niet gezien als geluidsgevoelige objecten. Recreatiewoningen worden namelijk niet permanent bewoond. Om deze reden is een akoestisch onderzoek naar de invloed van weg- en railverkeerslawaaï op de ontwikkeling niet noodzakelijk.

5.7 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen en dergelijke kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de

leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats te kunnen vinden.

Voor het plangebied is een Klic-melding uitgevoerd². In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn bijzondere belangen van Delta N.V. aanwezig. Deze kabels en leidingen vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkelingen. Bij de daadwerkelijke graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de ligging van aanwezige kabels en leidingen. Bij graafwerkzaamheden is de initiatiefnemer verantwoordelijk te stellen als er leidingen worden beschadigd.

Conclusie

De in het plangebied aanwezige kabels en leidingen, vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Waterparagraaf

Water is een essentieel onderdeel van onze leefomgeving. Sinds 2003 is voor het verkrijgen van goedkeuring voor een wijziging of actualisering van een bestemmingsplan een toevoeging van een zogenoemde 'waterparagraaf' een voorwaarde. In een waterparagraaf dient te worden ingegaan op de waterveiligheid (waterkeringen) waterhuishoudkundige (watersysteem) en rioleringstechnische (waterketen) aspecten van het desbetreffende plangebied.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water, de Zeeuwse Handreiking Watertoets en het Waterbeheersplan van Waterschap Zeeuws-Vlaanderen 2002-2007.

Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn hierbij leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

² Klic-melding 08G137785.

Gezamenlijke Zeeuwse waterbeheerders: Zeeuwse handreiking Watertoets

Hoe met de watertoets om te gaan, is onder andere beschreven in de door het ministerie van verkeer en waterstaat in december 2003 gepubliceerde 'Handreiking watertoets 2'. Voor veel plannenmakers is evenwel niet altijd even duidelijk hoe er mee te werken en hoe de Zeeuwse waterbeheerders ermee omgaan. Vandaar dat de Zeeuwse waterbeheerders, de beide waterschappen, de provincie en Rijkswaterstaat het initiatief hebben genomen voor een Zeeuwse handreiking, als aanvulling op de landelijke. Deze handreiking kan als zelfstandig document worden gebruikt.

De Zeeuwse handreiking heeft tot doel plannenmakers duidelijk te maken hoe de Zeeuwse waterbeheerders invulling geven aan de watertoets en aan welke criteria wordt getoetst.

Stedelijk waterplan Zeeuws-Vlaanderen

Daarnaast werken de drie gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen (Hulst, Sluis en Terneuzen) samen met het waterschap aan een stedelijk waterplan.

Het waterplan Zeeuws-Vlaanderen kent de volgende doelen:

- het verkrijgen van een gezamenlijke en realistische visie op het stedelijk waterbeheer;
- het afstemmen van het waterbeleid binnen de gemeenten, tussen de gemeenten en het waterschap en met andere partijen, zodat de kwantitatieve en kwalitatieve stedelijke wateropgaven gehaald worden tegen de laagste maatschappelijke kosten;
- het maken van concrete afspraken over normen, maatregelen, de bekostiging daarvan en de doorwerking in de ruimtelijke ordening.

Het planproces is verdeeld in een drietal fasen:

Als eerste is in een verkenningnota de huidige toestand van het water in beeld gebracht, inclusief kansen en knelpunten. Vervolgens is in de Visienota een visie gepresenteerd op het stedelijk water in Zeeuws-Vlaanderen. Er wordt daarbij inzicht gegeven waar men naartoe wil met het stedelijk waterbeheer. Hierin komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Verantwoordelijkheden;
- Waterkwantiteit;
- Waterkwaliteit en ecologie;
- Water en ruimtelijke ordening;
- Afvalwater en afkoppelen regenwater;
- Monitoring en evaluatie;
- Organisatie en communicatie.

In een maatregelennota 2008 is tenslotte beschreven wat er in de periode tot 2010 gedaan moet worden om aan de doelstelling te voldoen.

Samenwerking met de waterbeheerder

24 november 2008 heeft er overleg plaatsgevonden tussen de projectgroep en het waterschap. Conclusies uit het overleg waren:

- Waterschap staat positief tegenover de aanleg van de centrale waterpartij. Waterschap zal hierbij toetsend optreden.
- Aanleg van dijkbeplanting is mogelijk. Het waterschap heeft hier een beleidsplan groenbeheer voor opgesteld.
- De Sint Bavodijk is een secundaire waterkering. Ontheffing via Keurvergunning is noodzakelijk voor bebouwing binnen de beschermingszone.
- De Baanstpoldersedijk heeft geen waterkerende functie.
- Baanstopolder is een "top-eind" van het waterstelsel. De centrale waterpartij in het plangebied moet gerealiseerd worden door middel van eigen peilbeheer.
- Stuw/overloop (lozing) aansluiten ten noorden op de waterloop van het waterschap. Hiervoor is een Keurvergunning noodzakelijk. Het waterschap kan eisen stellen aan de kwaliteit en kwantiteit.

Het bestemmingsplan dient door de gemeente Sluis te worden voorgelegd aan waterschap Zeeuws- Vlaanderen.

Kenmerken watersysteem

Zeeuws-Vlaanderen maakt onderdeel uit van het stroomgebied van de Schelde. Oorspronkelijk stroomde het water hoofdzakelijk in noordelijke richting vanaf de hogere gelegen Vlaamse gronden naar de Westerschelde. Het gebied kenmerkt zich door kreken en polders. De (oude) zeekleipolders zijn veelal laaggelegen en kenmerken zich door bodem van zware klei. Kreekruggen zijn ten opzichte van de omgeving enigszins hoger gelegen. De bodem op dergelijke kreekruggen bestaat veelal uit zandige klei of zavel. Het nederzettingenpatroon in Zeeuws-Vlaanderen is van origine gericht op de kreekruggen.

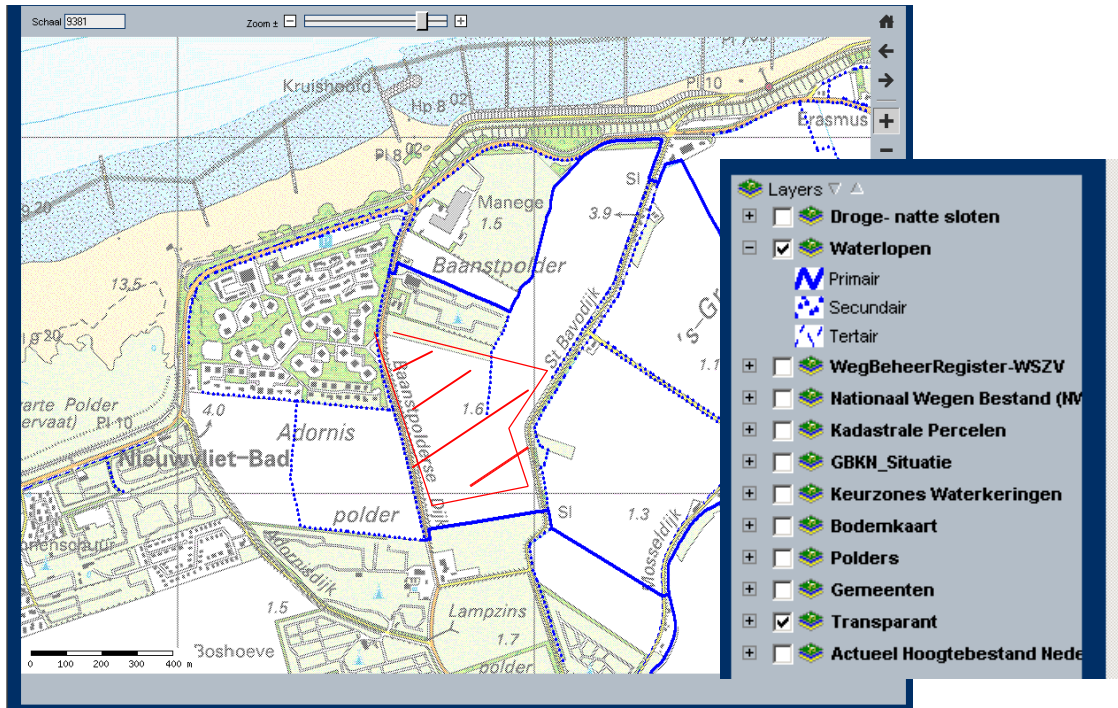
Bodem en grondwater

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Sluis, enigszins ten zuidoosten van de kern Nieuwvliet-Bad. De Grondwatertrap ter plaatse is VII. Dit houdt in dat in het plangebied een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand optreedt die ligt tussen 80 en 140 centimeter beneden maaiveld. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ligt meer dan 120 centimeter beneden maaiveld.

Oppervlaktewater

In het plangebied is in de huidige situatie oppervlaktewater aanwezig. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een watergang (secundaire waterloop) die verder noordelijk overgaat in een primaire waterloop. Deze waterloop is het overblijfsel van een kreek, of een haarvat van een kreek. Ten westen van Baanstopolderse dijk en ten oosten van de St. Bavodijk lopen secundaire waterlopen. Op enkele meters ten zuiden van het plangebied is een primaire waterloop gelegen.

De Westerschelde bevindt zich op circa 650 meter ten noorden van het plangebied. Op circa 700 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich de Zwartewatergatskreek.



Ligging primaire, secundaire en tertiaire waterlopen in en nabij plangebied

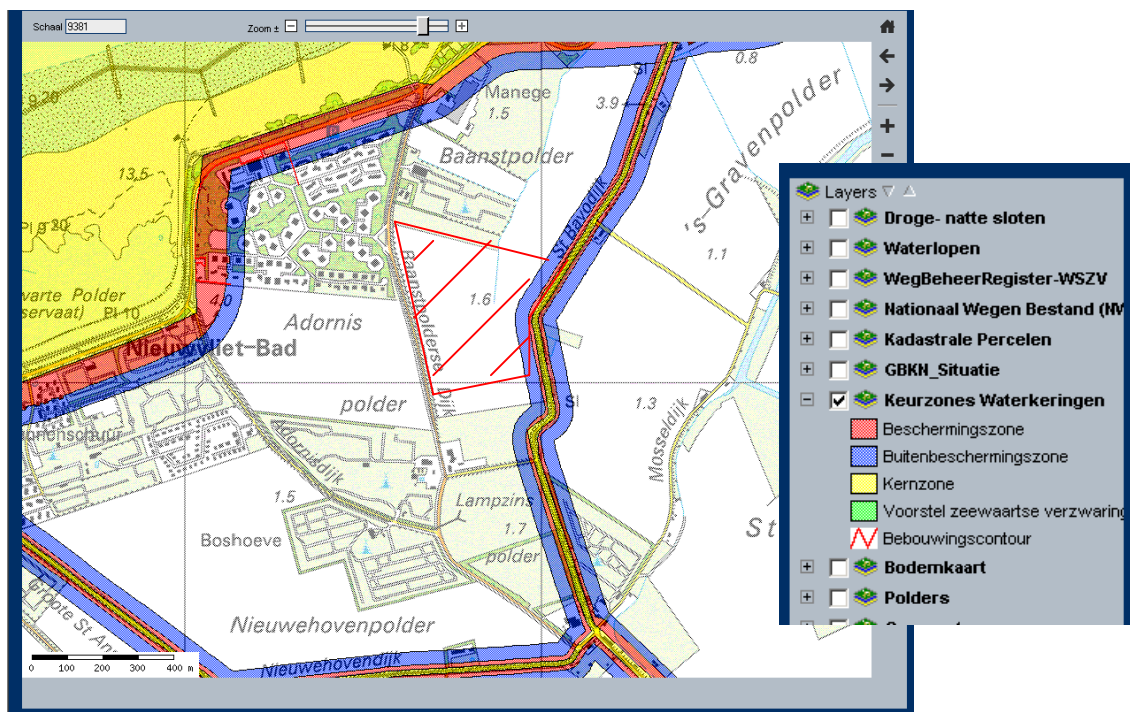
Riolering

In de huidige situatie is het plangebied een agrarisch perceel. Er is thans geen riolering aanwezig. In de omgeving van het plangebied is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig (drukriolering).

Waterkering

Wat de status van de totale kustverdediging van Zeeuws-Vlaanderen (dijkring 32) betreft is een onderverdeling gemaakt in primaire en secundaire (regionale) waterkeringen. Onder de eerste categorie vallen de dijken en duinen die direct het zee-water keren. Op de regionale waterkeringen (de binnendijken) wordt een beroep gedaan, wanneer de primaire kering als gevolg van een calamiteit (dijkval, aanvaring enz.) is bezweken; zij vervullen de functie van reserve kering en de kering van het eventuele binnenwater (Kanaaldijken Terneuzen en Braakman). De St. Bavodijk is een dergelijk secundaire (regionale) waterkering. Gezien hun rol als reserve-waterkering zijn de keringen beschermd in de Keur van het waterschap. In onderstaande figuur zijn de keurzones van de secundaire waterkering weergegeven.

Een deel van de ontwikkeling vindt plaats binnen de beschermingszone en de buitenbeschermingszone van de secundaire waterkering.



Situering keurzones waterkeringen in en nabij het plangebied

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Waterveiligheid

Een deel van de beoogde ontwikkelingen vindt plaats in beschermingszones van de secundaire waterkering (St. Bavodijk). Voor de ontwikkelingen binnen de beschermingszone en buitenbeschermingszone dient een ontheffing van de Keur van het waterschap aangevraagd te worden. Tevens krijgt de beoogde centrale watergang een aansluiting op het bestaande watersysteem. Hiervoor is een Keurvergunning benodigd.

Wateroverlast

Het plangebied is in de huidige situatie een volledig onbebouwd agrarisch perceel. De ontwikkeling voorziet in een forse toename van het verhard oppervlak. Als gevolg hiervan komt hemelwater dat valt in het plangebied versneld tot afvoer. Conform de trits vasthouden-bergen-afvoeren dient afvloeiend hemelwater tijdelijk te worden geborgen in het plangebied, alvorens het (vertraagd) af te voeren naar het watersysteem.

Hiertoe zal centraal in het plangebied een waterpartij worden gerealiseerd met een natuurlijke inrichting.

Voor het berekenen van de benodigde waterberging wordt in Zeeland een neerslag-situatie die eens per 100 jaar voorkomt (T=100) als uitgangspunt genomen. Hierbij wordt al rekening gehouden met de verwachte klimaatwijzigingen volgens het zogenaamde KNMI-middenscenario. Als richtlijn wordt in Zeeland gerekend met een bergingsbehoefte van 75 mm per vierkante meter verhard oppervlak. Hierin is de landelijke afvoer reeds meegenomen.

Op basis van het schetsontwerp d.d. 5 maart 2009 neemt het verharde oppervlak als volgt toe:

Totale verhard oppervlak door woningen	circa 11.200 m ²
Totale oppervlak verhardingen	<u>circa 29.500 m²</u>
Totaal nieuw verhard oppervlak	circa 40.700 m²
Oppervlak centrale waterpartij	circa 9.950 m ²

De bergingsbehoefte is in dit geval als volgt te berekenen:

- *(af te koppelen verhard oppervlak + oppervlak vijverpartij) * 75 mm*
- Hieruit volgt:
- $(40.700 \text{ m}^2 + 9.950 \text{ m}^2) * 75 \text{ mm} = \mathbf{3.798 \text{ m}^3}$.

De berging in oppervlaktewater vindt plaats in een zogenaamde bergingsschijf. Uitgaande van een bergingsschijf van 0,40 m kan het benodigde oppervlak aan waterberging berekend worden; de waterpartij dient een minimaal wateroppervlak van $3.798 \text{ m}^3 / 0,40\text{m} = \mathbf{9.496 \text{ m}^2}$ te hebben. De in het schetsplan opgenomen waterpartij is groot genoeg (9.950 m²) om de berging te realiseren.

Het beheer van de waterpartij in het plangebied zal geschieden door middel van een eigen peilbeheer. De overloop van de waterpartij wordt aangesloten op de waterloop van het waterschap ten noorden van het plangebied. Hiervoor is een keurvergunning benodigd. Deze zal worden aangevraagd bij het waterschap.

In deze fase van de planvorming is de exacte dimensionering van de waterpartij niet nader uitgewerkt. De in deze waterparagraaf genoemde capaciteit van de waterberging is maatgevend voor de uiteindelijke inrichting en dimensionering van de waterpartij. De waterpartij krijgt een variërende diepte van 0,8 tot 1,8 meter.

Voorwaarde bij de realisatie van de waterpartij is dat deze voor het belangrijkste deel permanent watervoerend is. Hiervoor zal bij de overgang naar het bestaande watersysteem een stuw worden gerealiseerd, voorzien van een geknepen afvoer,

hierdoor wordt de bestaande landbouwkundige afvoer niet overschreden. De dimensionering van deze waterpartij en de stuw wordt nader ingevuld in de inrichtingsfase. In de inrichtingsfase dient eveneens te worden bezien in hoeverre een verdichting van de waterbodem noodzakelijk is om de beoogde vijverpartij watervoerend te houden.

Riolering

Het plan is niet gelegen binnen de hindercontour van een bestaande Rioolwaterzuiveringsinstallatie.

De vuilwaterafvoer (DWA) van de recreatiewoningen wordt aan de westzijde van het plangebied aangesloten op een persleiding. Verder westelijk wordt deze aangesloten op het bestaande riool. De persleiding (buiten het recreatiepark) wordt beheerd door de gemeente Sluis.

Watervoorziening

Het plangebied is niet gelegen in een, in het Grondwaterbeheersplan aangegeven, kwetsbaar en/of beschermd gebied. Het initiatief heeft derhalve geen nadelige effecten op de watervoorziening.

Bodemdaling

Het plangebied is niet gelegen in een zettingsgevoelig gebied. Dit aspect vormt – derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Grondwateroverlast

Ten aanzien van locatiekeuze dienen gronden die relatief laag zijn gelegen ten opzichte van de omgeving te worden ontzien van intensieve functies. Het plangebied is echter gelegen in een relatief hooggelegen gebied (afgezet tegen de omgeving). Gezien de grondslag en de grondwatertrappen ter plaatsen is er geen grondwateroverlast te verwachten.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Bij afkoppelen dient rekening te worden gehouden met de waterkwaliteit. Zo mogen er voor af te koppelen oppervlakken geen uitlogende materialen gebruikt worden, zoals zinken dakgoten. Daarnaast is bekend dat water dat afvloeit van parkeervoorzieningen verontreinigingen kan bevatten (bijvoorbeeld olie afkomstig van autovoertuigen). Afvloeiend hemelwater van de parkeervoorzieningen dient daar om via een zand- en slibvangput) te worden afgevoerd naar de centrale waterpartij. Zo wordt voorkomen dat verontreinigingen in het oppervlaktewater terechtkomen.

Grondwaterkwaliteit

Het plangebied is niet gelegen in de hydrologische bufferzone en/of infiltratiegebied van een natuur of drinkwatervoorziening. Het plan voorziet niet in vervuilende

functies, waardoor het initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor de grondwaterkwaliteit.

Verdroging/ Natte natuur

Het plangebied is niet gelegen in een (hydrologische) bufferzone rondom natte natuur. Tevens worden er geen vervuulende functies voorzien in het plangebied. Het initiatief heeft derhalve geen nadelige effecten op natte natuur.

Conclusie

Het initiatief wordt gerealiseerd op bestaand (onbebouwd) agrarisch gebied. Door de ontwikkeling neemt het verharde oppervlak sterk toe. Toename van de verhardingen wordt gecompenseerd door de aanleg van een nieuwe waterpartij centraal in het plangebied. Hier kan waterberging plaatsvinden. Door realisatie van een stuw aan de noordzijde van het plangebied wordt voorkomen dat water direct wegstroomt naar het watersysteem. Tevens bevordert deze stuw de natuurlijke dynamiek van de waterpartij. Voor de lozing van het hemelwater op het watersysteem zal een Keurvergunning worden aangevraagd bij het waterschap.

Aan de oostzijde worden ontwikkelingen voorzien binnen de keurzone van een secundaire waterkering. Hiervoor zal een Keurvergunning worden aangevraagd bij het waterschap.

5.9 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieu-beheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende 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 van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. De onderhavige ontwikkeling is niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.10 Verkeerskundige aspecten

De ontwikkeling van recreatiewoningen aan de Baanstpoldersedijk en de Sint Bavodijk heeft verkeersbewegingen tot gevolg. De vraag is of de verkeersbewegingen effecten hebben op het geheel van verkeersbewegingen en parkeerbelasting in de omgeving van de locatie. Om dit inzichtelijk te maken is de volgende analyse gemaakt van de verkeersgeneratie.

Verkeersgeneratie

Het plangebied van het recreatiecomplex is in de huidige situatie in gebruik als agrarische grond. De verkeersaantrekkende werking van de huidige situatie is dan ook te verwaarlozen. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie is het van belang inzicht te hebben in het toekomstige gebruik van de geplande recreatiewoningen. Bij het berekenen van de verkeersgeneratie van de geplande recreatiewoningen is als uitgangspunt genomen: gebruik op basis van toeristisch verhuur (woningen worden verkocht en vervolgens verhuurd). Dit is een ander type gebruik dan wanneer het complex bestaat uit 'tweede woningen', waarbij de woningen in eigendom zijn van particulieren en niet hoofdzakelijk beschikbaar zijn voor verhuur. Bij gebruik op basis van toeristisch verhuur zijn na realisatie op een gemiddelde werkdag ongeveer 418 motorvoertuigbewegingen per etmaal te verwachten. De berekening is gebaseerd op kengetallen van CROW (zie bijlage 2). Het meeste verkeer wordt gegenereerd op een vrijdag, ongeveer 682 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op die dag vindt over het algemeen de wisseling plaats van huurders van de recreatiewoningen.

Tabel 1: Verkeersgeneratie recreatiewoningen

	Omvang	Vrijdag (mvtg/etm)	Zaterdag (mvtgbew/etm)	Werkdag (mvtgbew/etm)	Weekdag (mvtgbew/etm)
Recreatiewoningen	165 woningen	682	295	418	383

Verkeersbewegingen van en naar de locatie zullen zich verdelen over omliggende wegen. Deze verdeling is mede afhankelijk van de ontsluitingsstructuur van het complex. Het conceptontwerp van het complex gaat uit van een opzet, waarin het totaal aantal recreatiewoningen wordt ontsloten met één aansluiting op de Baanstpoldersedijk.

In bijlage 2 is een figuur opgenomen, met de inschatting van de verdeling van het verkeer van en naar de planlocatie. Aan de hand van deze verdeling zijn de etmaal-intensiteiten op omliggende wegen voor diverse toekomstige jaren berekend. In deze bijlage is weergegeven dat 90% van de extra verkeerbewegingen van en naar de planlocatie zullen plaatsvinden in zuidelijke richting (Via Baanstpoldersedijk, Lampsinsdijk, Sint Bavodijk en de provinciale weg N675. De overige 10% vindt plaats in noordelijke richting via de Baanstpoldersedijk en Zeeweg.

Het aantal voertuigverplaatsingen dat door de ontwikkeling wordt gegenereerd, zorgt voor een toename van de etmaalintensiteit op Baanstpoldersedijk en de Sint Bavodijk. De grootste absolute toename is te verwachten op een gemiddelde vrijdag, ongeveer (682*90%=) 600 motorvoertuigbewegingen. Van de Baanstpolderse-dijk ter hoogte van de planlocatie zijn geen verkeersgegevens beschikbaar. Afgaan-de op de locatie van deze weg in de verkeersstructuur mag aangenomen worden dat de verkeersintensiteit hier niet hoger zal zijn dan de getelde intensiteit op de Sint Bavodijk ter hoogte van huisnummer 30 (binnen bebouwde kom).

In onderstaande tabel zijn de te verwachten verkeersintensiteiten op een zaterdag weergegeven. Op een gemiddelde zaterdag is de verkeersintensiteit in de omgeving van de planlocatie het hoogst. Ondanks het feit dat de grootste toename van de verkeersbewegingen aan de vrijdagen kan worden toegeschreven, hebben de zater-dagen (ondanks een geringere verkeersgeneratie op zaterdag) de hoogste ver-keersintensiteiten. Hieronder wordt de analyse voortgezet op basis van verkeersin-tensiteiten op zaterdagen.

Tabel 2: Verkeersintensiteiten zaterdag (excl. en incl. ontwikkeling)

	2009	2009	2010	2010	2019	2019
		(incl. ont- wikkeling)		(incl. ont- wikkeling)		(incl. ont- wikkeling)
Provincialeweg (N675) ri Sluis	2438	2527	2463	2551	2693	2782
Provincialeweg (N675) ri Breskens	4418	4595	4462	4639	4880	5057
Sint Bavodijk (bibeko)	3221	3487	3254	3519	3559	3824

De Baanstpoldersedijk is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. De weg is voorzien van kantmarkering, een brede rijloper en een vrijliggend fietspad. Op een erftoegangsweg zijn intensiteiten van 5.000 à 6.000 mvgt per etmaal acceptabel³. De toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de ontwikkeling op de Baanstpoldersedijk is merkbaar, maar vormt geen probleem voor de verkeersafwikkeling.

Het is te verwachten dat een groot deel van het verkeer van en naar de recreatie-woningen rijdt via de Sint Bavodijk, binnen de bebouwde kom van Nieuwvliet. Ook

³ CROW publicatie 164d, Handboek Wegontwerp – Erftoegangswegen, februari 2002

hier wordt een toename verwacht. In het realisatiejaar zorgt dit voor een toename van $(3487/3221=)$ 8% in het realisatiejaar. Dit is merkbaar, maar past bij de functie en capaciteit van de weg en levert geen problemen op voor de verkeersafwikkeling.

De Provincialeweg (N675) is een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom. Dit type wegen heeft over het algemeen een capaciteit van circa 25.000 mvgt/etm. De ontwikkeling van de recreatiewoningen vormt hier geen probleem voor de verkeersafwikkeling.



Baanstpoldersedijk t.h.v. planlocatie

Parkeren

De recreatiewoningen zorgen voor een vraag naar parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte zal geheel worden opgevangen op eigenterrein. Per recreatiewoning zal 1,5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De toets aan de parkeerbehoefte van de functies in de ontwikkeling is gebaseerd op cijfers over het gebruik van recreatiewoningen van CROW⁴. Uit onderzoek dat ten grondslag ligt aan het kencijfer voor verkeersgeneratie van recreatiewoningen uit de publicatie, blijkt dat gezien de gemiddelde groepsgrootte van 3,7 per recreatiewoning een auto per woning verwacht mag worden. Aannemende dat dit in 75% van de gevallen zo is, komt het aantal auto's per bezette recreatiewoning op 1,25. Op basis hiervan kan worden gesteld dat 1,5 parkeerplaatsen per recreatiewoning ruimschoots voldoende is.

⁴ CROW publicatie 272 Verkeersgeneratie voorzieningen, december 2008

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding (plankaart) (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding (plankaart) en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding (plankaart) heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding (plankaart) en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

6.2 Systematiek van de planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2008. De planregels van het bestemmingsplan 'Recreatiepark Nieuwvliet-Bad' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

6.2.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

6.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend. Een bouwvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit⁵:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden.

⁵ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Ontheffing van de bouwregels

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Ontheffingen dienen niet opgenomen te worden voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop aangepast te worden. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Ontheffing van de gebruiksregels

Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegevoegd. Met andere woorden: de ontheffingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

6.2.3 Algemene regels

Antidubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Algemene ontheffingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings- dan wel wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6.3 Beschrijving per bestemming

Recreatie

Functioneel

Binnen de bestemming 'Recreatie' worden recreatiewoningen, met de daarbij passende voorzieningen toegestaan. Onder deze voorzieningen worden bijvoorbeeld een receptie, zwembad, speeltuin, ondergeschikte horeca en detailhandel, onderhoud/schoonmaak enzovoorts verstaan. Tevens wordt maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast is voor de groen- en natuurvoorzieningen een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Ruimtelijk

Binnen de bestemming Recreatie is geregeld dat er maximaal 165 recreatieve verblijfsgebouwen (hoofdgebouwen) zijn toegestaan, met dien verstande dat binnen de aanduiding 'groen' niet mag worden gebouwd. Daarnaast zijn de aantallen toegestane wooneenheden (recreatiewoningen) per bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Er zijn in totaal meer wooneenheden dan recreatieve verblijfsgebouwen (hoofdgebouwen) toegestaan. Dit om flexibiliteit te bieden in de verkaveling van het plan. Daarnaast kan op deze manier kan plaats worden geboden aan grote groepen die gebruik willen maken van meerdere wooneenheden (recreatiewoningen) binnen een recreatief verblijfsgebouw (hoofdgebouw). Het totale aantal toegestane wooneenheden (recreatiewoningen) die binnen een recreatief verblijfsgebouw is toegestaan, is in de regels aangegeven.

In de regels zijn beperkingen met betrekking tot bijvoorbeeld de goothoogte, dakhelling en inhoud voor recreatiewoningen opgenomen. Daarnaast is een aparte regeling opgenomen voor bij de recreatiewoningen passende gebouwen en voor de bedrijfswoning.

Voor ondergeschikte detailhandel en de verhuur van fietsen (en tevens onderhoud en reparatie) is in de regels een maximale oppervlakte opgenomen. De verhuur van fietsen is gerelateerd aan de bestemming Recreatie, en kan daarom specifiek in de planregels worden opgenomen.

Tenslotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de hoeveelheid aan toegestane recreatiewoningen (wooneenheden) verhoogd kan worden.

Waterstaat – Waterlopen

Functioneel

Voor de binnen het plan te realiseren waterloop is een dubbelbestemming opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming zijn tevens recreatiewoningen en bijbehorende voorzieningen toegestaan, om flexibiliteit te bieden in de verkaveling van het plan. Wel staat hier tegenover dat een minimale inhoud voor waterberging gereali-

seerd dient te worden. Dit om te voldoen aan de te realiseren waterberging binnen het plangebied.

Ruimtelijk

De regels met betrekking tot recreatiewoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bestemming Recreatie, zijn van overeenkomstige toepassing verklaard.

Waterstaat Waterkering

Functioneel

De gronden met de bubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering' mede bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. De waterkering wordt beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Ruimtelijk

Op deze gronden mag niet worden gebouwd. Van deze regel kan worden afgeweken door middel van een ontheffing.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. Indien in de beginfase van een project (voordat een exploitatieplan is vastgesteld) een anterieure overeenkomst is afgesloten, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een samenwerkingsovereenkomst gesloten (SOK) waarin afspraken zijn gemaakt onder andere over het verhaal van kosten. Tevens wordt een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst is het principe van verevening, wat betekent dat ontwikkelingen in het buitengebied gepaard gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit vastgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van het rood voor groen principe, zoals dit is opgenomen in het gebiedsplan 'Natuurlijke Vitaal'.

De initiatiefnemer investeert in natuur en landschap (groen) en mag pas daarna zijn ontwikkeling (rood) realiseren. Voor iedere hectare uitbreiding aan recreatieterrein betaalt de initiatiefnemer een extra bedrag van 34.000 euro. Voor dit plangebied gaat het dan om 16,5 hectare x 34.000 euro = 561.000 euro. Tussen de ontwikkelaar, de provincie en de gemeente wordt een maatwerkcontract gesloten waarin dit principe is vastgelegd.

BIJLAGEN

Bijlage 1:
Voortoets 'Westerschelde & Saeftinghe'

Voortoets 'Westerschelde & Saeftinghe'

Hierna volgt een voortoets over de effecten van de voorgenomen activiteit op het Natura 2000 gebied 'Westerschelde & Saeftinghe'.

De hoofdvraag tijdens voorliggende voortoets is of er een kans bestaat op een significant negatief effect van de projecten op de omliggende Natura 2000 gebieden. Op deze vraag zijn drie antwoorden mogelijk:

1. Er is zeker geen negatief effect. Dit betekent dat er geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is.
2. Er is wel een mogelijk negatief effect, maar dit is zeker geen significant negatief effect. Dit betekent dat vergunningverlening aan de orde is. Omdat het effect zeker niet significant is volstaat daarvoor een verslechterings- en verstoringstoets.
3. Er is een kans op een significant negatief effect. Dit betekent dat vergunningverlening aan de orde is. Omdat er een kans op een significant negatief effect bestaat is een passende beoordeling vereist.

In de situaties bedoeld onder 2 en 3 volgt een vergunningaanvraag door de initiatiefnemer.

Door het grote getijverschil bevat het Verdrongen Land van Saeftinghe zeer hoge oeverwallen en brede geulen. Buitengaats ligt de verzande slufte van de Verdrongen Zwarte Polder nog in het gebied. In het mondingsgebied is verder nog sprake van duinvorming bij Rammekenshoek, de Kaloot en op de Hooge Platen. Binnendijs ligt een aantal gebieden met aan het estuarium gekoppelde natuur: Rammekenshoek, Inlaag 1887, Bathse Kreek, Inlaag Hoofdplaat en Herdijkte Zwarte Polder. (website ministerie van LNV, 2009) . Het totale oppervlak van het gebied bedraagt 42.753 ha. De verdrongen polder en de Herdijkte Zwarte Polder hebben inclusief het strand een oppervlakte van 135 hectare. In de figuur (website ministerie van LNV, 2009, effectenindicator⁶) is aangegeven voor welke soorten en habitats het totale gebied is aangewezen.

De voorgenomen activiteit

De voorgenomen activiteit betreft het bouwen van 165 recreatiewoningen. In het plan is ruimte gemaakt voor de aanleg van een centrale waterpartij. Het plangebied van 16,5 hectare ligt tussen de Baanstpoldersedijk en de Sint Bavodijk. Het Natura 2000 gebied is hemelsbreed op 650 meter afstand gelegen van het plangebied. Het plangebied staat over een lengte van 90 meter in vrije verbinding met het Natura 2000 gebied. In deze vrije verbinding tussen het Natura 2000 gebied en de planlocatie is een zeedijk en akkerland gelegen. De rest van de planlocatie ligt achter reeds bestaande bebouwing van recreatiewoningen.

1 Oppervlakteverlies

Kenmerk: afname beschikbaar oppervlak leefgebied soorten en/of habitattypen.

Waarom dit effect niet van toepassing is:

Door de aanleg van het recreatiegebied met de waterpartij vindt er geen afname plaats van het beschikbare oppervlak voor de aangewezen soorten en habitats van het Natura 2000 gebied.

2 Versnippering

Kenmerk: van versnippering is sprake bij het uiteenvallen van het leefgebied van soorten.

⁶ De effectenindicator is een hulpmiddel voor bijvoorbeeld initiatiefnemers, vergunningverleners en planmakers die te maken krijgen met activiteiten in of nabij de zogenaamde Natura 2000-gebieden. Het is een instrument waarmee mogelijke schadelijke effecten ten gevolge van de activiteit en plannen kunnen worden verkend. De effectenindicator geeft informatie over de gevoeligheid van soorten en habitattypen voor de meest voorkomende storende factoren.

Waarom dit effect niet van toepassing is:

Door de aanleg van het recreatiegebied vindt er geen doorsnijding of versnippering plaats van het leefgebied van de aangewezen soorten. Ook veroorzaakt de ontwikkeling van het gebied geen verandering in abiotische condities van het leefgebied die versnipperend kunnen werken. De ontwikkeling van de waterpartij heeft mogelijk enkel plaatselijk een verhoging van de grondwaterstand tot gevolg. Het plangebied is zodanig gelegen dat het hydrologisch niet in contact staat met het Natura 2000 gebied. Hierdoor zijn veranderingen van abiotische condities, die mogelijk een versnipperend effect hebben voor de aangewezen soorten uit te sluiten.

3 –6 Verzuring Vermesting Verzoeting Verzilting

Kenmerken: Verzuring van bodem of water is een gevolg van de uitstoot (emissie) van vervuilde gassen door bijvoorbeeld fabrieken en (vracht)auto's. De uitstoot bevat onder andere zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO_x), ammoniak (NH₃) en vluchtige organische stoffen (VOS). Deze verzurende stoffen komen via lucht of water in de grond terecht en leiden aldus tot het zuurder worden van het biotische milieu. De belangrijkste bronnen van verzurende stoffen zijn de landbouw, het verkeer en de industrie.

Vermesting is de 'verrijking' van ecosystemen met name stikstof en fosfaat. Het kan gaan om aanvoer door de lucht (droge en natte neerslag van ammoniak en stikstofdioxide) of nitraat- en fosfaataanvoer door het oppervlaktewater.

Verzoeting treedt op als het chloridegehalte in het water afneemt, en niet meer geschikt is voor de beoogde zoute of brakke natuurtypen.

Verziltiging betreft de ophoping van oplosbare zouten (kalium, natrium, magnesium, calcium) in bodems en wateren. In wateren komt verziltiging over het gehele spectrum tussen zoet (<200 mg Cl/l) en zeer zout (> 30.000 mg Cl/l) voor en is dus niet beperkt tot zoet en brak water.

Waarom deze effecten niet van toepassing zijn:

Gezien de aard van het Natura 2000 gebied en de aard van de voorgenomen activiteit is er geen aanleiding tot het verwachten van de hierboven beschreven effecten. Zoals omschreven is het plangebied zodanig gelegen dat het hydrologisch niet in contact staat met het Natura 2000 gebied. Hierdoor zijn veranderingen van abiotische condities die mogelijk een verzoetend effect hebben voor de aangewezen soorten en habitats uit te sluiten. Dit wordt door de effectenindicator van het ministerie van LNV onderschreven.

7 Verontreiniging

Kenmerk: Er is sprake van verontreiniging als er verhoogde concentraties van stoffen in een gebied voorkomen, welke stoffen onder natuurlijke omstandigheden niet of in zeer lage concentraties aanwezig zijn. Bij verontreiniging is sprake van een zeer brede groep van ecosysteem/gebiedsvreemde stoffen: organische verbindingen, zware metalen, schadelijke stoffen die ontstaan door verbranding of productieprocessen, straling (radioactief en niet radioactief), geneesmiddelen, endocrien werkende stoffen etc. Deze stoffen werken in op de bodem, grondwater, lucht.

Waarom dit effect niet van toepassing is:

Bij het aanleggen van het recreatiegebied worden geen verontreinigende stoffen in het gebied gebracht. Ook worden door de graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de waterpartij geen verontreinigingen mobiel gemaakt. Uit het bodemonderzoek blijkt dat het gaat om een onvervuilde locatie.

8 Verdroging

Kenmerk: Verdroging uit zich in lagere grondwaterstanden en/of afnemende kwel. De actuele grondwaterstand is zo lager dan de gewenste/benodigde grondwaterstand. Verdroging kan tevens leiden tot verzilting. Door verdroging neemt ook de doorluchting van de bodem toe waardoor meer organisch materiaal wordt afgebroken. Op deze wijze leidt verdroging tevens tot vermesting.

Waarom dit effect niet van toepassing is:

Het gebied is aangewezen als infiltratiegebied en de huidige sloot in het centrale deel van het gebied heeft een secundair afwaterende functie. Bij de aanleg van de waterpartij wordt het waterpeil in het gebied niet veel lager. De wens van de initiatiefnemer is een permanent waterhoudende waterpartij. Hiervoor zal het water langer vastgehouden moeten worden in het gebied, waardoor het waterpeil zelfs hoger zal worden dan het huidige peil. De ontwikkeling van de waterpartij heeft daardoor mogelijk plaatselijk een verhoging van de grondwaterstand tot gevolg. Het plangebied is zodanig gelegen dat het hydrologisch niet in contact staat met het Natura 2000 gebied. Hierdoor zijn veranderingen van abiotische condities die mogelijk een verdrogend, of omgekeerd een vernattend effect hebben niet van toepassing op het Natura 2000 gebied. Een verandering in grondwaterstand of grondwaterkwaliteit is niet van toepassing.

9-12 Vernatting, verandering stroomsnelheid, verandering overstromingsfrequentie, verandering dynamiek substraat

Kenmerk: Vernatting manifesteert zich in hogere grondwaterstanden en/of toenevende kwel veroorzaakt door menselijk handelen.

Verandering van stroomsnelheid van beken en rivieren kan optreden door menselijke ingrepen zoals plaatsen van stuwen, kanaliseren of weer laten meanderen.

Bij verandering van de overstromingsfrequentie verandert de duur en/of frequentie van de overstroming van beken en rivieren door menselijke activiteiten.

Bij verandering dynamiek substraat treedt een verandering op in de bodemdichtheid of bodemsamenstelling van terrestrische of aquatische systemen, bijvoorbeeld door aanslibbing of verstuing. Dit wordt door de effectenindicator van het ministerie van LNV onderschreven.

Waarom deze effecten niet van toepassing zijn:

Gezien de aard van het Natura 2000 gebied en de aard van de voorgenomen activiteit is er geen aanleiding tot het verwachten van de hierboven beschreven effecten. Zoals al eerder omschreven is het plangebied zodanig gelegen dat het hydrologisch niet in contact staat met het Natura 2000 gebied. Hierdoor zijn bovengenoemde effecten uit te sluiten.

13-15 Verstoring door geluid- Verstoring door trilling

Kenmerk: verstoring door onnatuurlijke geluidsbronnen; permanent zoals geluid wegverkeer dan wel tijdelijk zoals geluidsbelasting bij evenementen. Geluid is een hoorbare trilling, gekenmerkt door geluidsdruk en frequentie.

Er is sprake van trillingen in bodem en water als dergelijke trillingen door menselijke activiteiten veroorzaakt worden, zoals bij boren, heien, draaien van rotorbladen etc.

Waarom dit effect niet van toepassing is:

Zoals gemeld bij de omschrijving van de voorgenomen activiteit is de planlocatie op een afstand van 650 meter van de buitengrens van het Natura 2000 gebied gelegen. Daarnaast is de feitelijke vrije verbinding waar geluid ongehinderd het Natura 2000 gebied zou kunnen bereiken een gat van 90 meter tussen twee reeds aanwezige recreatiegebieden. Gezien de rechtlijnige voortplanting van geluid door lucht fungeert de zeedijk als geluidsscherm voor het achterliggende Natura 2000 gebied. Etmaalwaarden van 43 dB zijn voor gevoelige broedvogels nog toelaatbaar (Reijnen et al. 1997). Tot deze waarde is de verstoring dusdanig dat er geen afname van de populatie plaatsvindt door geluid. Gezien de afstand tot het gebied en de zeedijk zal deze waarde niet door de voorgenomen activiteiten overschreden worden. Zowel geluid als trillingen via de bodem zijn door het uitdovingseffect van beide over de genoemde afstand te verwaarlozen. Door dit zelfde uitdovingseffect van het geluid zal ook geen cumulatie met geluid uit de twee recreatiegebieden optreden.

14 Verstoring door licht

Kenmerk: verstoring door kunstmatige lichtbronnen, zoals licht uit woonwijken en industrieterreinen, glastuinbouw etc.

Waarom dit effect niet van toepassing is:

Vanuit het Natura 2000 gebied is de woonwijk niet zichtbaar. Dat komt door de zeedijk die het gebied van het achterliggende land scheidt. Gezien de afstand is een mogelijk indirect uitstralingseffect ook uit te sluiten.

16-17 Verstoring door mechanische effecten -Optische verstoring**Kenmerk:**

Onder mechanische effecten vallen verstoring door betreding, golfslag, luchtwervingen etc. die optreden ten gevolge van menselijke activiteiten. De oorzaken en gevolgen zijn bij deze storende factor zeer divers. Optische verstoring betreft verstoring door de aanwezigheid en/of beweging van mensen dan wel voorwerpen die niet thuishoren in het natuurlijke systeem.

Waarom dit effect in zeer beperkte mate van toepassing is en zeker niet significant:

Door de bouw van de woningen zal de hoeveelheid recreanten in en rond het Natura 2000 gebied toenemen. Met een gemiddelde huishoudingsamenstelling van gemiddeld 3,7 mensen per woning zal het aantal recreanten in de regio door deze uitbreiding met een aantal van maximaal 888 mensen toenemen. Er kan dus sprake zijn van een verstrend effect door mechanische dan wel optische oorzaak.

Door de aard van het recreatiepark is de inschatting dat de toekomstige bewoners overwegend natuurminnend zullen zijn. Dit betekent tevens dat een groot deel van deze natuurliefhebbers het Natura 2000 gebied één of meerdere malen per jaar zullen gaan bezoeken. De ontsluiting van het recreatiegebied sluit overigens aan op zones die door de provincie Zeeland aangemerkt zijn voor intensieve recreatie.

Het bezoekersaantal van de Verdrongen Zwarte Polder en de bezoekersaantallen van het omliggende strand zijn onbekend. Navraag bij de provincie, VVV, gemeente en het Zeeuws Landschap leverde geen concrete gegevens op. Uit gegevens van het Zeeuws Landschap blijkt dat er ongeveer 300 mensen onder begeleiding in de Verdrongen zwarte polder rondgeleid worden. De recreatietelling van de provincie geeft aan dat de recreatiestranden in Zeeuws-Vlaanderen druk zijn. Hoe druk wordt niet duidelijk. Er dient uitgegaan te worden van een grove schatting om te bepalen of er gesproken kan worden van een toename.

Uit gegevens van het CBS uit 2008 blijkt dat het aantal recreanten in Nederland die een bezoek brachten aan het strand ongeveer 6,8 miljoen bedroeg. In 1996 bedroeg het aantal recreanten ongeveer 8,5 miljoen, en in 2000, een bijzonder goed jaar, 10,5 miljoen. Het CBS concludeert dat "Ten opzichte van 2002 het aantal dagtochten naar stranden en binnenwater is afgenomen." Er is dus sprake van een dalend strandbezoek. Als er wordt uitgegaan van een gelijkmatige verdeling over de ongeveer 300 kilometer strand die Nederland rijk is, komen er per kilometer strand ongeveer 23.000 recreanten per jaar. De lengte van het strand direct grenzend aan de Verdrongen Zwarte polder is ongeveer 1,5 kilometer. Dat wil zeggen dat uitgaande van de bovenstaande aannames er ongeveer 34.000 recreanten per jaar het gebied aan doen.

De toename van de recreatie met maximaal 888 recreanten is een toename van 2,6%. Deze toename is geheel verwaarloosbaar. Dit komt door de nauwkeurigheidsmarges. Hierin spelen de weersafhankelijke fluctuaties van het aantal recreanten per jaar, het dalend aantal recreanten in de tijd (het strandbezoek vertoont al jaren een dalende trend), de ongelijke verdeling van het aantal recreanten over de standen van Nederland en daarmee samenhangend de grofheid van de schatting een grote rol van betekenis. Hierdoor valt de toename geheel binnen de nauwkeurigheidsmarges. Daarnaast is er ook sprake van een "aanwijzings-effect". Doordat het gebied de status Natura 2000 gebied heeft wordt het gebied extra interessant voor (een bepaalde groep van) recreanten. Het aantal recreanten zal door de aanwijzing stijgen, vergelijkbaar met de aantrekkende werking van de nationale parken. Daardoor is de toename van het aantal recreanten door de voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van de toename door het aanwijzingseffect nog minder van invloed. Er kan gesteld worden dat gezien de marges het effect van de toename door de gewenste ontwikkeling niet meetbaar is.

De inschatting of er sprake is van een significant effect moet echter gemaakt worden op basis van de meest verstoringsgevoelige soorten waarvoor het totale Natura 2000 gebied Westerschelde & Saefthinghe is aangewezen. Deze soorten mogen namelijk door de toename van de recreatie (veroorzaakt door de voorgenomen ontwikkeling) niet geschaad worden in hun goede staat van instandhouding. Omdat op dit moment geen gegevens beschikbaar zijn over de toename van recreanten door het "aanwijzingseffect" wordt deze cumulatieve factor niet meegenomen bij de inschatting van de staat van instandhouding. Als er gesproken wordt over "de toename van het aantal recreanten" dan worden de maximaal 888 mensen welke in het te ontwikkelen recreatiepark gaan wonen bedoeld.

Vogels

De afname van (broed)vogels is niet rechtevenredig met de toename van het aantal recreanten.⁷ Een citaat uit het betreffende rapport zegt hier het volgende over:

"De scenarioanalyse met variaties in bevolkingsaantallen gaf weer dat broedvogelsoorten die zeer gevoelig zijn voor verstoring (klasse 1) volgens modelberekeningen met het huidige inwoneraantal grofweg 45% populatieverlies lijden als gevolg van verstoring door recreatie, terwijl dat voor de verstoringsklassen 2, 3 en 4 respectievelijk grofweg 25%, 10% en 1% populatieverlies betekent.

Bij een halvering dan wel verdubbeling van de bevolking is duidelijk dat dit niet leidt tot een rechtevenredig effect op broedvogelpopulaties. Zo leidt een (fictieve) halvering van de Nederlandse bevolking voor broedvogels uit klasse 1 'slechts' tot een populatietoename van 12.8% t.o.v. de huidige situatie, terwijl de additionele populatieafname bij een verdubbeling van de bevolking 'slechts' 12.5% bedraagt.

⁷ R.J.H.G. Henkens, S. de Vries, R. Jochem, R. Pouwels & M.J.S.M. Reijnen, 2005. Effect van recreatie op broedvogels op landelijk niveau; Ontwikkeling van het recreatiemodel FORVISITS 2.0 en koppeling met LARCH 4.1. Wageningen, Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu. WOt-rapport 4.

Voor de andere verstoringklassen is deze absolute toe- of afname nog geringer, en deze verloopt qua omvang in de range: klasse 1, 2, 3 en 4. In relatieve zin blijkt dit verband juist andersom te liggen en laten broedvogels uit klasse 4 een relatief veel sterkere af- of toename zien bij een verandering in bevolkingsaantal dan de klassen 3, 2 en 1. Zo kent klasse 4 een populatieverlies van 1.3% in de huidige situatie en een verlies van 4.5% bij verdubbeling van de bevolking; een ruime verdrievoudiging van het populatieverlies. De relatieve toename dan wel afname van broedvogelpopulaties als gevolg van veranderingen in bevolkingsaantal, is dan ook het grootst in klasse 4 en neemt af in de range klasse 3, 2 en 1. De zeldzamere broedvogelsoorten bevinden zich vooral in de verstoringklassen 1 en 2".

De meest verstoringgevoelige soorten in het Natura 2000 gebied die relevant zijn voor de Verdrongen Zwarte polder zullen hieronder worden besproken.

Zeearend: Enkel in verdrongen land van Saeftinge aangetroffen. De toename van het aantal recreanten heeft gezien de afstand van de voorgenomen activiteit op deze soort geen effect.

Kluut: komt in heel het Natura 2000 gebied voor. De populatie die in het gebied voorkomt heeft een hoge mate van gewenning aan de mens door een constante aanwezigheid van mensen op het strand waar deze vogel in ondiepe wateren foerageert. De toename van het aantal recreanten heeft op deze soort geen (significant) effect.

Bruine kiekendief: Komt voornamelijk voor in het verdrongen land van Saeftinge. De toename van het aantal recreanten heeft gezien de afstand van de voorgenomen activiteit op deze soort geen (significant) effect.

Dwergstern: deze soort is aangetroffen in de Verdrongen Zwarte polder in het gedeelte dat Herdijkte Zwarte polder wordt genoemd. Dit gedeelte ligt aan de westzijde van het gebied. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen aan de oostzijde van het gebied. Hierdoor zal het effect van de toename van het aantal recreanten afnemen. De toename van het aantal recreanten heeft op deze soort geen (significant) effect.

Habitats

"De Herdijkte Zwarte polder is vanaf het wandel- en fietspad op de zeedijk te overzien. Midden in het gebied ligt een vlonderpad voor de kortste weg naar het strand en in het oostelijk deel is een wandelroute over het schor en door het duinstruweel uitgezet. Deze wandelroute is enkel vrij toegankelijk voor donateurs van Het Zeeuwse Landschap en personen met een dagkaart. In de maanden juli en augustus worden er frequent excursies door het gebied georganiseerd." (www.nieuwenatuur.nl)

Uit informatie van het Zeeuws Landschap zelf blijkt dat het om 300 begeleide bezoekers per jaar gaat.

Het voorgaande suggereert dat de toegankelijkheid van het gebied beperkt wordt door zowel zonering in ruimte als hoeveelheid recreanten. Een toename van het aantal recreanten is daardoor goed te beheersen. De toename van het aantal recreanten heeft daarom gezien de zonering en de ligging geen (significant) effect op de aangewezen habitats.

Conclusie: Als er gekeken wordt naar de mate waarin de gewenste ontwikkeling een mogelijk effect heeft valt dit effect onder de noemer "niet meetbaar". Omdat er sprake is van een niet meetbaar effect zijn er voor soorten en habitats ook geen significant effecten te verwachten

18-19 Verandering in populatiedynamiek, bewuste verandering soortensamenstelling

Kenmerk: De storende factor verandering in populatiedynamiek treedt op indien er een direct effect is van een activiteit op de populatie-opbouw en/of populatiegrootte. Er wordt hier vooral bedoeld of de situatie wanneer er sprake is van sterfte van individuen door wegverkeer, windmolens, of door jacht of visserij.

Er is sprake van bewust ingrijpen in de natuur door herintroductie van soorten, introductie van exoten, uitzetten van vis, inzaaien van genetisch gemodificeerde planten etc.

Waarom deze effecten niet van toepassing zijn:

Gezien de aard van de voorgenomen activiteit is er geen aanleiding tot het verwachten van de hierboven beschreven effecten. Dit wordt door de effectenindicator van het ministerie van LNV onderschreven.

Conclusie: De voorgenomen activiteit is niet vergunningplichtig

Enkel de toename van de recreatie die ontstaat doordat het recreatiegebied ontwikkeld wordt kan mogelijk een effect hebben op het Natura 2000 gebied. Er is beschreven waarom dit effect als verwaarloosbaar klein te betitelen is en waarom dit effect in ieder geval niet significant zal zijn. Feitelijk gezien is er in theorie een effect te bedenken, maar bij een praktische toetsing zal dit effect niet aantoonbaar blijken. Een niet aantoonbaar effect komt overeen met geen effect. Gezien het voorgaande kan dus geconcludeerd worden dat de voorgenomen activiteit niet vergunningplichtig is.

**Bijlage 2:
Verkeersonderzoek**

Verkeersonderzoek

Uitgangspunten

- Ontwikkeling van 165 recreatiewoningen
- Verkeersgeneratie volgens CROW/Goudappel Coffeng, www.verkeersgeneratie.nl en CROW publicatie 256, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden
- Verkeersgeneratie 'recreatiewoningen' volgens CROW/Goudappel Coffeng, www.verkeersgeneratie.nl, met profiel: horeca en (verblijfsrecreatie); bungalowparken (huisjescomplexen).
- Verkeersintensiteiten Sint Bavodijk: verkeerstelling juli 2007, Sint Bavodijk t.h.v. huisnummer 30, Waterschap Zeeuws-Vlaanderen
- Verkeersintensiteiten Provincialeweg (N675): verkeerstelling 2008, Provincialeweg tussen km 5.0330 en km 5.2490 (Buitenlust N676 – bebouwde kom Boerenhol) en tussen km 11.3750 en 14.1520 (Sint Jansdijk – Zuidzandseweg), Provincie Zeeland.
- Jaarlijkse groeifactor verkeer: 1%

Verkeersintensiteiten omgeving

	2007				2008			
	werk- dag	zater- dag	zondag	week- dag	werk- dag	zater- dag	zondag	week- dag
Provincialeweg (N675) ri Sluis					2054	2414	2174	2124
Provincialeweg (N675) ri Breskens					3955	4374	4295	4061
Sint Bavodijk (bibeko)	2384	3158	2766	2615				

Verkeerstelling 2008, Provincialeweg N675, Provincie Zeeland

Wegen Informatie Systeem										Pag: 9
Provincie Zeeland - directie Economie en Mobiliteit										Datum: 19-02-2009
Etmaalgemiddelden										
Periode: 01-01-2008 tot 31-01-2009										
		Werkdag	Zaterdag	Zondag	Weekdag	Maximum				
		Gem dgn	Gem dgn	Gem dgn	Gem dgn	Gem dgn				
675	BRESKENS - CADZAND									
5.0330	tot 5.2490									
	BUITENLUST (N676) - BEB KOM BOERENHOL									
		3955	42	4374	9	4295	7	4061	58	8742
675	BRESKENS - CADZAND									
11.3750	tot 14.1520									
	SINT JANSDIJK - ZUIDZANDSEWEG									
		2054	274	2414	57	2174	53	2124	384	5472

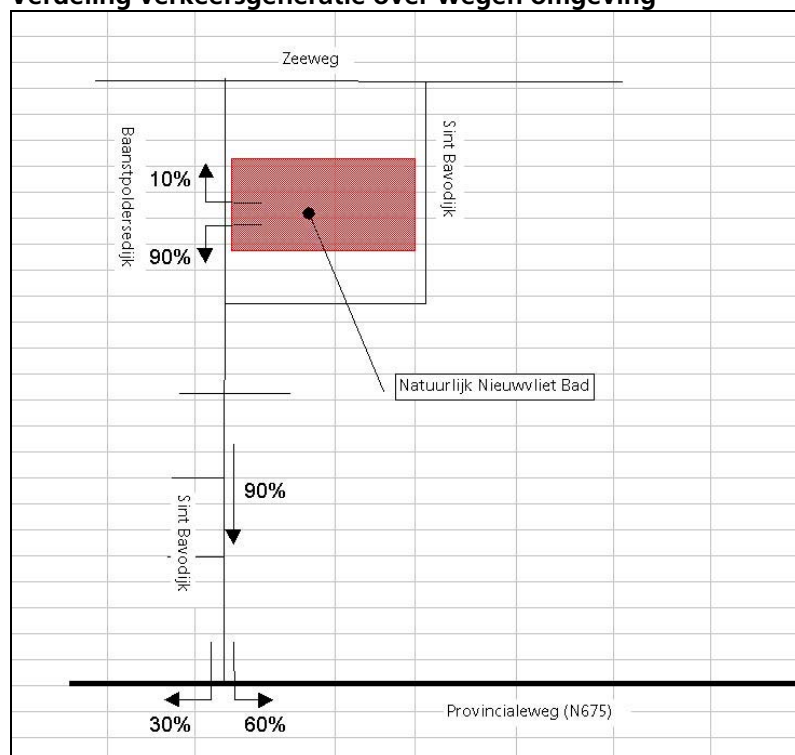
Verkeerstelling juli 2007, Sint Bavodijk, Waterschap Zeeuws-Vlaanderen

Telpunt: Adhoc_0009 Locatie: Sint Bavodijk, Nieuwvliet Type apparaat: M400 Van: 5 jul 2007 t/m 16 jul 2007 Uitgesloten dagen: Begin- en Einddag Alle uren			
	Kanaal 1	Kanaal 2	Totaal
Telpunt : Adhoc_0009			
Straatnaam : Sint Bavodijk			Jaar : 2007
Locatie : St. Bavodijk (bkom)			periode van : 5 jul 2007
Wijk : Geen			T/m : 16 jul 2007
Telpunt	Adhoc_0009	Adhoc_0009	Adhoc_0009
Max. snelheid	50	50	50
Telnaam	00098 StBavodijk	00098 StBavodijk	00098 StBavodijk
Apparaat	M400	M400	M400
IntSpec	CLS*SPD	CLS*SPD	CLS*SPD
Start	6-07-07 [00:00]	6-07-07 [00:00]	6-07-07 [00:00]
Eind	15-07-07 [23:00]	15-07-07 [23:00]	15-07-07 [23:00]
KanaalInfo	PW N675	Lampzinsdijk	
Kanaal	1	2	Totaal
Gemiddeld aantal voertuigen			
Zondag	1526	1240	2766
Maandag	1198	1060	2258
Dinsdag	1077	983	2060
Woensdag	1191	1150	2341
Donderdag	1076	1074	2150
Vrijdag	1257	1492	2749
Zaterdag	1492	1666	3158
Gemiddelden			
Etnmaal (weekdag)	1309	1306	2615
Werkdag	1176	1208	2384
Weekenddag	1509	1453	2962

Verkeersgeneratie recreatiewoningen

	Omvang	Vrijdag (mvtg- bew/etm)	Zaterdag (mvtg- bew/etm)	Zondag (mvtg- bew/etm)	Werkdag (mvtg- bew/etm)	Weekdag (mvtg- bew/etm)
Recreatie- woningen	165 woningen	682	295	295	418	383

Verdeling verkeersgeneratie over wegen omgeving



Intensiteiten 2009 – 2010 – 2019 autonome groei

Intensiteiten voor deze jaren zijn gebaseerd op de intensiteiten uit de verkeerstellingen en een aangenomen jaarlijks groeipercentage van het verkeer van 1%.

	2009	2010	2019
Autonome groei werkdag			
Provincialeweg (N675) richting Sluis	$2054 \cdot (1,01)^1 = 2075$	$2054 \cdot (1,01)^2 = 2095$	$2054 \cdot (1,01)^{11} = 2292$
Provincialeweg (N675) richting Breskens	$3955 \cdot (1,01)^1 = 3995$	$3955 \cdot (1,01)^2 = 4034$	$3955 \cdot (1,01)^{11} = 4412$
Sint Bavodijk (bibeko)	$2384 \cdot (1,01)^2 = 2432$	$2384 \cdot (1,01)^3 = 2456$	$2384 \cdot (1,01)^{12} = 2686$
Autonome groei zaterdag			
Provincialeweg (N675) richting Sluis	$2414 \cdot (1,01)^1 = 2438$	$2414 \cdot (1,01)^2 = 2463$	$2414 \cdot (1,01)^{11} = 2693$
Provincialeweg (N675) richting Breskens	$4372 \cdot (1,01)^1 = 4418$	$4372 \cdot (1,01)^2 = 4462$	$4372 \cdot (1,01)^{11} = 4880$
Sint Bavodijk (bibeko)	$3158 \cdot (1,01)^2 = 3221$	$3158 \cdot (1,01)^3 = 3254$	$3158 \cdot (1,01)^{12} = 3559$
Autonome groei zondag			
Provincialeweg (N675) richting Sluis	$2174 \cdot (1,01)^1 = 2196$	$2174 \cdot (1,01)^2 = 2218$	$2174 \cdot (1,01)^{11} = 2425$
Provincialeweg (N675) richting Breskens	$4295 \cdot (1,01)^1 = 4338$	$4295 \cdot (1,01)^2 = 4381$	$4295 \cdot (1,01)^{11} = 4792$
Sint Bavodijk (bibeko)	$2766 \cdot (1,01)^2 = 2822$	$2766 \cdot (1,01)^3 = 2850$	$2766 \cdot (1,01)^{12} = 3117$
Autonome groei weekendag			
Provincialeweg (N675) richting Sluis	$2124 \cdot (1,01)^1 = 2145$	$2124 \cdot (1,01)^2 = 2167$	$2124 \cdot (1,01)^{11} = 2370$
Provincialeweg (N675) richting Breskens	$4061 \cdot (1,01)^1 = 4102$	$4061 \cdot (1,01)^2 = 4143$	$4061 \cdot (1,01)^{11} = 4531$
Sint Bavodijk (bibeko)	$2615 \cdot (1,01)^2 = 2668$	$2615 \cdot (1,01)^3 = 2694$	$2615 \cdot (1,01)^{12} = 2947$

Intensiteiten 2009 – 2010 – 2019 inclusief ontwikkeling

Intensiteiten voor deze jaren zijn gebaseerd op de intensiteiten uit de verkeersstellingen en een aangenomen jaarlijks groeipercentage van het verkeer van 1%. Hierbij is opgeteld, de toename van de verkeersgeneratie als gevolg van de planontwikkeling.

	2009	2010	2019			
Autonome groei werkdag inclusief verkeersgeneratie planlocatie						
Provincialeweg (N675) richting Sluis	2075+(0,3*418) = 2200	2095+(0,3*418) = 2221	2292+(0,3*418) = 2417			
Provincialeweg (N675) richting Breskens	3995+(0,6*418) = 4245	4034+(0,6*418) = 4285	4412+(0,6*418) = 4663			
Sint Bavodijk (bibeko)	2432+(0,9*418) = 2808	2456+(0,9*418) = 2832	2686+(0,9*418) = 3063			
Autonome groei zaterdag inclusief verkeersgeneratie planlocatie						
Provincialeweg (N675) richting Sluis	2438+(0,3*295) = 2527	2463+(0,3*295) = 2551	2693+(0,3*295) = 2782			
Provincialeweg (N675) richting Breskens	4418+(0,6*295) = 4595	4462+(0,6*295) = 4639	4880+(0,6*295) = 5057			
Sint Bavodijk (bibeko)	3221+(0,9*295) = 3487	3254+(0,9*295) = 3519	3559+(0,9*295) = 3824			
Autonome groei zondag inclusief verkeersgeneratie planlocatie						
Provincialeweg (N675) richting Sluis	2196+(0,3*295) = 2284	2218+(0,3*295) = 2306	2425+(0,3*295) = 2514			
Provincialeweg (N675) richting Breskens	4338+(0,6*295) = 4515	4381+(0,6*295) = 4558	4792+(0,6*295) = 4969			
Sint Bavodijk (bibeko)	2822+(0,9*295) = 3087	2850+(0,9*295) = 3115	3117+(0,9*295) = 3382			
Autonome groei weekdag inclusief verkeersgeneratie planlocatie						
Provincialeweg (N675) richting Sluis	2145+(0,3*383) = 2260	2167+(0,3*383) = 2282	2370+(0,3*383) = 2485			
Provincialeweg (N675) richting Breskens	4102+(0,6*383) = 4331	4143+(0,6*383) = 4372	4531+(0,6*383) = 4761			
Sint Bavodijk (bibeko)	2668+(0,9*383) = 3012	2694+(0,9*383) = 3039	2947+(0,9*383) = 3291			
Verkeersintensiteiten zaterdag (excl. en incl. ontwikkeling)						
	2009	2009 (incl. ontwikkeling)	2010	2010 (incl. ontwikkeling)	2019	2019 (incl. ontwikkeling)
Provincialeweg (N675) ri Sluis	2438	2527	2463	2551	2693	2782
Provincialeweg (N675) ri Breskens	4418	4595	4462	4639	4880	5057
Sint Bavodijk (bibeko)	3221	3487	3254	3519	3559	3824

**Bijlage 3:
Vooroverlegreacties**

Vooroverlegreacties bestemmingsplan "Recreatiepark Nieuwvliet-Bad"

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro zijn de onderstaande opmerkingen binnengekomen op het voorontwerpbestemmingsplan 'Recreatiepark Nieuwvliet-Bad'.

Reacties zijn binnengekomen van:

1. Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland (ingekomen d.d. 22 oktober 2009);
2. De Nederlandse Gasunie (ingekomen d.d. 25 augustus 2009);
3. Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje te West Zeeuws-Vlaanderen (ingekomen d.d. 16 oktober 2009);
4. Waterschap Zeeuws-Vlaanderen (ingekomen d.d. 29 september 2009);
5. Ministerie van VROM (ingekomen d.d. 6 oktober 2009).

	Naam en adres	Inhoud	Reactie gemeente
1.	Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland	<p><i>Gebiedscommissie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Het initiatief voor het recreatiepark om aan te sluiten aan de Gebiedsvisie, is nog niet afdoende in de Gebiedscommissie aan de orde geweest. • Het verzoek de resultaten van dit overleg in de toelichting op te nemen ten behoeve van het advies van de Gebiedscommissie. 	Op 6 maart 2008 heeft de gebiedscommissie zich uitgesproken over het te realiseren recreatiepark. Deze resultaten zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Op 17 februari 2010 staat het plan op de agenda van de gebiedscommissie. In de fase voor vaststelling van het plan zal deze reactie worden verwerkt.
		<p><i>Bedrijfsmatige exploitatie:</i></p> <p>Het verzoek om aan te geven hoe in het plan wordt omgegaan met strijdigheid tussen het plan en het provinciaal beleid m.b.t. bedrijfsmatige exploitatie.</p>	Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten waarin het gebruik en beheer is geregeld. Daarnaast is publiekrechtelijk in het bestemmingsplan geregeld dat de recreatiewoningen niet permanent bewoond mogen worden. In de toelichting en de planregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de verblijfsrecreatie uitsluitend mag plaatsvinden in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie (begrip eveneens opgenomen).
		<p><i>Verevening:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maatovereenkomst is niet bij het plan 	Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een samenwerkingsovereenkomst gesloten (SOK) waarin afspraken zijn gemaakt onder andere over het verhaal van kosten. Daar-

	<p>bijgevoegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verzoek aandacht te schenken aan het principe van verevening, zodat daar daadwerkelijk uitvoering aan gegeven kan worden. 	<p>naast wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin het principe van verevening wordt vastgelegd, het rood voor groen principe (conform het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal'). Dat betekent dat het bouwen (Rood) pas mag als de initiatiefnemer ook investeert in natuur en landschap (Groen). Voor iedere hectare uitbreiding aan recreatieterrein betaalt de initiatiefnemer een extra bedrag van 34.000 euro. Voor dit plangebied gaat het dan om 16,5 hectare x 34.000 euro = 561.000 euro. Tussen de ontwikkelaar, de provincie en de gemeente wordt een maatwerkcontract gesloten waarin dit principe is vastgelegd.</p> <p>In de toelichting is hierover een en ander opgenomen, waarbij tevens wordt ingegaan op verevening.</p>
	<p><i>Inpassing m.b.t. planuitwerking:</i> Het verzoek om het volgende te verduidelijken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De relatie tussen de realisatie van het recreatiepark en de ecologische verbinding tussen buitendijks en recreatieterrein. • De relatie tussen het aanbrengen van twee stroken en de typische structuur van de bestaande polders is niet duidelijk. 	<p>De initiatiefnemer zal een bijdrage leveren voor de ontwikkeling van recreatieterrein aan de noordzijde van het plangebied (Baanstpolder en 's-Gravenpolder). Daarbij wordt ingezet op de historische kenmerken van het gebied. De dijkstructuur aan weerszijden van het plangebied wordt gerespecteerd en geaccentueerd, de watergang aan de noordzijde wordt meegenomen in de plannen (doorgetrokken in als centrale waterpartij in het plangebied. Door dit te doen wordt gerefereerd aan de oude kreekstructuur en aan de structuur van dergelijke polders. De twee structuurdragers (dijken) houden niet op bij de grens van het plangebied. Zie voor de afspraken hieromtrent de reactie hierboven over de bijdrage van de initiatiefnemer. En door het nieuwe recreatiegebied op deze manier te verenigen met het historische landschap in een sterke ruimtelijke structuur, wordt een recreatiecluster met landschappelijke binding gerealiseerd.</p> <p>In hoofdstuk 2 van de toelichting is uitgebreid ingegaan op de inpassing van het plan in de omgeving (zie met name paragraaf 2.3).</p>
	<p>De dijken vallen buiten het plangebied en zijn eigendom van het waterschap. Kan gewenste beplanting gerealiseerd worden?</p>	<p>De ambitie was om het landschap te versterken met rood-voor-groen bijdragen door de lijnvormige elementen (dijken) te versterken. Die bijdragen worden nu ingezet in de polders (zie ook hierboven). Daarmee wordt voldaan aan de rood-voor-groen voorwaarden.</p>
	<p>In het Omgevingsplan is een algemene norm van 10 m¹ afschermdende groengordel opgenomen waarvan gemotiveerd afgewe-</p>	<p>In paragraaf 2.3 en 4.3 van de toelichting is hier nader op ingegaan. Het nieuwe recreatiegebied wordt nadrukkelijk niet weggelaten achter een alles omringende groengordel, omdat dit een nog veel grotere invloed zou hebben op het omringende open landschap.</p>

	ken kan worden. Hoe hieraan invulling wordt gegeven blijkt niet uit het plan.	In het plan is daar op een andere manier op ingespeeld door rekening te houden met twee belangrijke waarden in het landschap: de dijkstructuur en het open landschap. Door in het planontwerp terdege rekening te houden met en te refereren aan kenmerkende landschapselementen als kreken en dijken wordt het initiatief ingepast in het bestaande landschap. Dit door het creëren van lange en korte zichtlijnen over en door het recreatiepark en door compartimentering van het terrein. De nieuwe bebouwing wordt dan ook zorgvuldig ingepast in de omgeving. Door de gekozen landschappelijke en ruime opzet van het plan ontstaat ruimte tussen de onderdelen zodat deze als clusters in het landschap komen te liggen. Deze clusters worden voorzien van een groene afscherming, die bestaat uit een meer dan manshoge haag rondom de erven en daarop aansluitende boomgaarden van hoogstamfruit. De nieuwe recreatiewoningen worden nadrukkelijk niet weggestopt achter een alles omringende groengordel, omdat dit een nog veel grotere invloed zou hebben op het omringende open landschap. Het zuidelijk deel van de Baanstpolder zou dan namelijk geïsoleerd worden van het noordelijke deel en daarmee een wezensvreemd element vormen in het landschap. Opgaande beplanting wordt alleen toegepast op de erven, aan de voorzijde van de dijkwoningen (niet richting de dijk) en in de vorm van landschappelijke beplanting (de laan en de boomgaarden).
	De landschappelijke inbedding en nieuwe ruimtelijke ingrepen worden, volgens het Omgevingsplan, gelijktijdig gerealiseerd. Dat dient planologisch en privaatrechtelijk gerealiseerd te worden.	Deze realisering wordt door middel van de privaatrechtelijke maatwerkovereenkomst vastgelegd. Het bestemmingsplan faciliteert dit door de landschappelijke inbedding (zoals de boomgaarden rondom de clusters) en ruimtelijke ingrepen mogelijk te maken.
	Hoe verhoudt de groepering van de dijkwoningen m.b.t.. het behoud van uitzicht naar landschap (zie 2.3) zich tot de voorgestelde dijkbeplanting?	In paragraaf 2.3 en 4.3 van de toelichting wordt hier nader op ingegaan. De nieuwe recreatiewoningen worden nadrukkelijk niet weggestopt achter een alles omringende groengordel, omdat dit een nog veel grotere invloed zou hebben op het omringende open landschap (zie ook hiervoor).
	<i>Bestemmingsregels:</i> Art. 3.2.2. Het verzoek om in dit art. voor recreatiewoningen een maximum bouwhoogte op te nemen.	Voor de recreatiewoningen is opgenomen dat deze woningen moeten worden voorzien van een dak met een dakhelling van maximaal 65°. Daarnaast is tevens een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen.

2.	De Nederlandse Gasunie	Geen opmerkingen.	Voor kennisgeving aangenomen.
3.	Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje te West Zeeuws-Vlaanderen	<p>4.4.1 <i>Quickscan F&F, p.25 'Methode':</i> Het bezoek op 17 december 2008 aan de projectlocatie geeft een vertrokken beeld van de aanwezigheid van vooral de fauna van het gehele jaar.</p>	Het klopt dat het veldbezoek buiten het meest geschikte seizoen heeft plaatsgevonden. Gelet op het reeds generaties lang agrarisch gebruik, namelijk akkerbouw (monocultuur), waarbij de grond wordt omgewoeld en omgeploegd, zijn er geen aanknopingspunten om aan te nemen dat er in het gebied een groot aantal zomergasten zou voorkomen. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van het Natuurloket (www.natuurloket.nl), de provinciale gegevens van de Provincie Zeeland en de Gebiedendocumenten van Natura 2000.
		<p>4.4.1, p. 27 <i>'Vogels':</i> Het ligt meer in de lijn der realiteit dat slakken worden genuttigd door merels en lijsters en hoogst waarschijnlijk ook door egels i.p.v. door meeuwen.</p>	Merels en lijsters werken echter vaker met zogenaamde smidsen waarbij de slakken op een hard voorwerp aan hun einde komen. De slakkenhuizen liggen derhalve bijeen. Dit was niet het geval. Uit literatuur blijkt dat meeuwen ook een dergelijk gedrag vertonen, maar dan van grote hoogte slakken laten vallen op bijvoorbeeld een wegdek. Dit beeld komt beter overeen met de aangetroffen situatie, ook omdat er nog enkele gebutste slakkenhuizen met slak aanwezig waren.
		<p><i>Bijlage 1 Voortoets Westerschelde & Snefting 14 Verstoring door licht:</i> Trekvogels komen ook 's nachts hoger dan de zeedijk overvliegen en worden wel degelijk beïnvloed door de nachtelijke lichtuitstraling van woningen en straatverlichting. Deze invloed speelt temeer bij een gesloten wolkendek.</p>	Zover onze literatuurkennis reikt bestaat er geen relatie in dit specifieke geval.
		<p><i>Regels, h. 2 Bestemmingsregels, 3.2 Bouwregels:</i> De maten van de recreatiewoningen (3.2.2) en de bedrijfswoningen (3.2.4) suggereren dat de bedrijfswoning kleiner moet zijn dan een recreatiewoning. Wat is de achtergrond en noodzaak van dit verschil?</p>	De maximale toegestane bouwhoogte van de bedrijfswoning is gewijzigd in 11 meter.

4.	Waterschap Zeeuws-Vlaanderen	<p><i>Waterkeringen:</i> Het verzoek om op de plankaart de beschermingszone met name van de regionale waterkering aan de westzijde van de Sint Bavodijk op te nemen.</p>	<p>Deze beschermingszone wordt opgenomen op de verbeelding als dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'. Door het opnemen van deze dubbelbestemming wordt op de verbeelding duidelijk gemaakt dat binnen deze beschermingszone niet mag worden gebouwd zonder de invloed van de ontwikkeling op de (kwaliteit van) de secundaire waterkering te beoordelen.</p>
		<p><i>Waterbeheer:</i> Het verzoek om de berekening op te nemen met welk waterpeil in de waterpartij rekening wordt gehouden. Op welke hoogte wordt de stuw gezet voor het bereiken van een bepaald waterpeil? Blijft er dan nog 40 cm bergingsruimte over? Is het water beschikbaar? Kan de waterpartij het water vasthouden op een acceptabel niveau? Het advies om te onderzoeken wat de gewenste en de te verwachten waterstand in de waterpartij zal zijn en de resultaten daarvan in de waterparagraaf te vermelden. Wie gaat de persleiding (p. 40) beheren? Indien dat het Waterschap is, moet dit nog overlegd worden.</p>	<p>In het plan is, centraal in het plangebied, een waterpartij opgenomen met een natuurlijke dynamiek. De waterpartij wordt met een gevarieerde diepte aangelegd met natuurvriendelijke oevers. Gesteld is dat het nieuwe oppervlaktewater een eigen peilbeheer zal krijgen (randvoorwaarde). De beoogde diepte van de waterpartij wordt voorzien op 0,8 tot 1,8 meter. De stuw bij de overgang naar het watersysteem zal worden voorzien van een geknepen afvoer, zodat de landbouwkundige afvoer niet wordt overschreden (randvoorwaarde). De dimensionering van de waterpartij wordt bepaald in de inrichtingsfase (inrichtingsaspect). Voorwaarde van de waterpartij is dat deze voor het belangrijkste deel permanent watervoerend is. In de inrichtingsfase zal worden bezien in hoeverre verdichting van de bodem benodigd is om te voorkomen (inrichtingsaspect).</p> <p>Beheer van de persleiding tot aan het recreatiepark, vindt plaats door de gemeente.</p>
		<p><i>Keur:</i> M.b.t. een secundaire waterloop ten noorden van plangebied (p. 36): het is verboden om zonder ontheffing van het Waterschap de richting, vorm, afmetingen of constructie van oppervlaktewateren te veranderen en oppervlaktewateren en nieuwe wateren direct of indirect met elkaar in verbinding</p>	<p>Voor kennisgeving aangenomen.</p>

		te brengen of oppervlaktewateren geheel of gedeeltelijk te stremmen of te dempen.	
		<p><i>Wegen:</i> Verwezen wordt naar de CROW-publicatie 164d, waarin wordt vermeld dat de wegbreedte mede afhankelijk is van de intensiteit.</p> <p>Met een te verwachten verkeersintensiteit in 2019 (3.824 mvt/etm.) is een probleem in de verkeersafwikkeling te verwachten.</p>	<p>Als gevolg van de ontwikkeling van recreatiewoningen aan de Baanstpoldersedijk worden in het jaar 2019, 3.824 motorvoertuigbewegingen per etmaal op de Sint Bavodijk verwacht. Algemene vuistregel is dat de intensiteit in het drukste uur van het etmaal ongeveer 10% is. In het geval van de Sint Bavodijk zijn dat 383 motorvoertuigen tijdens het drukste uur, oftewel $383/60 = 7$ motorvoertuigen per minuut. Dit aantal geeft geen aanleiding tot het verwachten van problemen in de verkeersafwikkeling en -doorstroming.</p> <p>CROW publicatie 164d geeft aan dat bij een rijbaanbreedte van 5m en een intensiteit van meer dan 1.150 mvtg/etm de kans op bermschade groot is. Uit verkeerstellingen op de Sint Bavodijk (binnen de bebouwde kom, jaar 2007) blijkt dat de intensiteit op een zaterdag 3.158 mvtg/etm is. Het is aannemelijk dat de intensiteit op de Baanstpoldersedijk lager is dan op de Sint Bavodijk binnen de bebouwde kom. Echter, gezien de ligging van de Baanstpoldersedijk in de verkeersstructuur van de omgeving en de functies die door de Baanstpoldersedijk ontsloten worden, verwachten wij dat de intensiteit er in de huidige situatie hoger is dan 1.150 mvtg/etm. De toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling van de recreatiewoningen is niet dermate groot (265 motorvoertuigbewegingen per etmaal op zaterdag), dat wij verwachten dat dit verkeer de kans op bermschade significant laat toenemen ten opzichte van de huidige situatie.</p>
5.	Ministerie van VROM	Geen opmerkingen	Voor kennisgeving aangenomen.

