

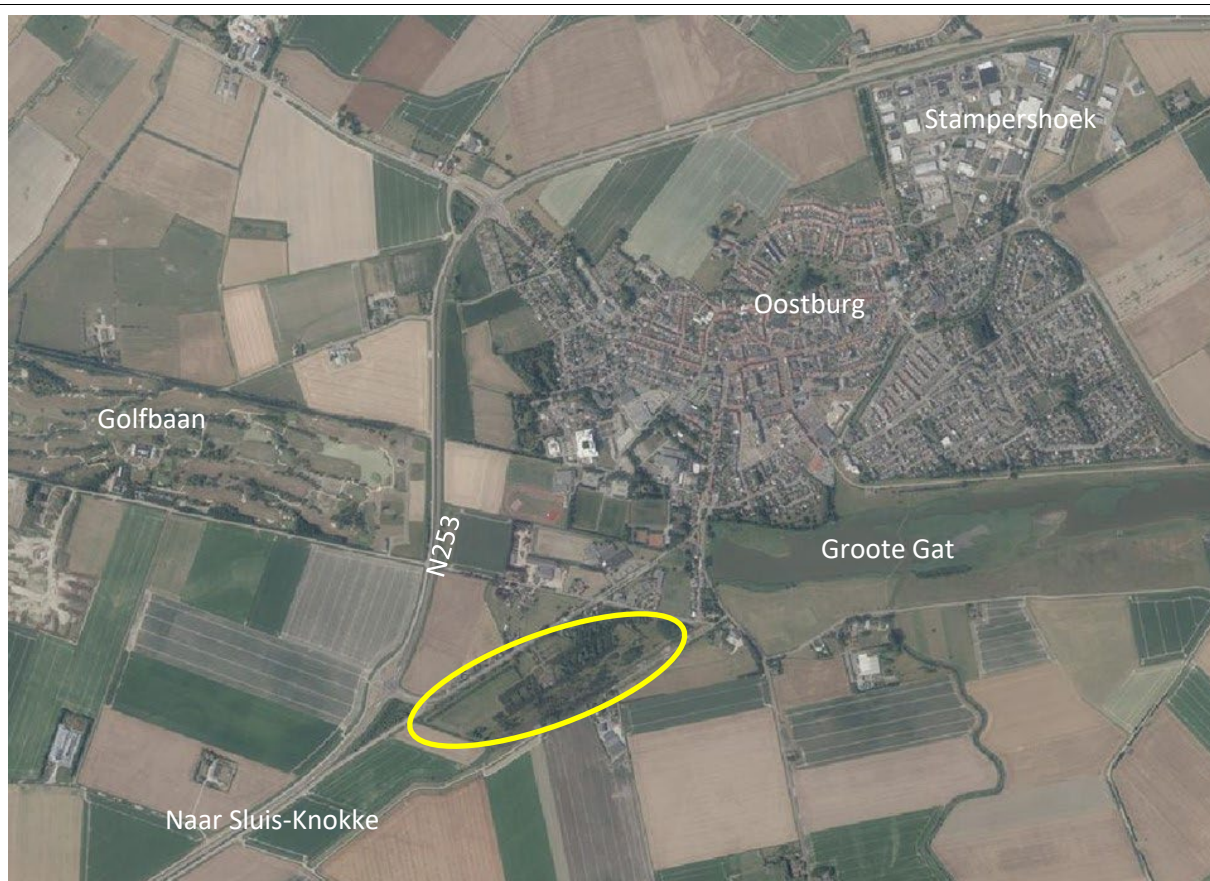
BESTEMMINGSPLAN REGIOPARK OOSTBURG Toelichting



Titel:	Bestemmingsplan Regiopark Oostburg
Gemeente:	Sluis
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.1714.bpregiopark-VG01
Project:	18-193
Datum:	4 december 2023
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Van Damme Recreatie
Informatie mede afkomstig van:	Twigt-OM

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Voorgeschiedenis	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerende planologische situatie	6
1.4 Opbouw	7
H2. Plan	8
2.1 Historie	8
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Marktconcept	10
2.4 Hoofdpzet	11
2.5 Nader inzicht in de beoogde activiteiten	13
2.6 Zonering	17
2.7 Behoeft	17
H3. Beleidskader	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	23
H4. Toetsing	26
4.1 Archeologie	26
4.2 Cultuurhistorie	27
4.3 Bodem	28
4.4 Water	29
4.5 Verkeer	30
4.6 Parkeren	32
4.7 Natuur: gebiedsbescherming	35
4.8 Natuur: soortenbescherming	37
4.9 Milieuzonering	39
4.10 Verkeerslawaa	41
4.11 Luchtkwaliteit	43
4.12 Externe veiligheid	44
H5. Juridische vormgeving	46
5.1 Plansystematiek	46
5.2 Gehanteerde bestemmingen	47
H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.1 Economische uitvoerbaarheid	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
Bijlagen bij de toelichting	50
Bijlage 1. Zoneringskaarten	51
Bijlage 2. Bodemonderzoeken	52
Bijlage 3. Aanmeldformulier watertoets waterschap Scheldestromen	53
Bijlage 4. Verkeersonderzoeken	56
Bijlage 5. Prognose aantal bezoekers	57
Bijlage 6. Aeriusberekening	58
Bijlage 7. Natuuronderzoek	59
Bijlage 8. Geluidsonderzoeken	60
Bijlage 9. Geluidberekeningen wegverkeerslawaa	61
Bijlage 10. Beantwoording inspraak- en overlegreacties	65
Bijlage 11. Beantwoording zienswijzen	66



Figuur 1. Ligging plangebied (Pdok, 2020)



Figuur 2. Plangebied (Pdok, 2022)

H1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

De aanleiding: Euregiotuinen

De Euregiotuinen worden in het begin van deze eeuw net buiten de bebouwde kom van Oostburg aangelegd. Al bij de aanleg dienen de problemen zich aan. De bouw van het hoofdgebouw loopt vertraging op waardoor een Europese subsidie wordt gemist. De tuinen gaan niet open in het voorjaar van 2002 – zoals de bedoeling was – maar pas op 30 september 2003. De verwachte 100.000 bezoekers worden bij lange na niet gehaald. In 2004 gaat het complex al dicht vanwege faillissement van de eigenaar. De gemeente Sluis wordt eigenaar van het terrein en in de jaren erna zijn er verschillende plannen die allemaal een vroege dood sterven. Intussen verloedert het hoofdgebouw en groeien de tuinen ‘natuurlijk’ hetgeen zowel positieve als negatieve effecten heeft. Er staat daardoor een landschappelijk casco, maar wel één met achterstallig onderhoud.

Het proces: van prijsvraag naar overeenkomst

Medio 2017 schrijft de gemeente Sluis een prijsvraag uit en nodigt belangstellenden uit een bod te doen op de gronden met een plan voor de ontwikkeling van de gronden. De beste inschrijving op de prijsvraag wordt gedaan door Van Damme Recreatie. Inmiddels is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Sluis en de initiatiefnemer.

In de intentieovereenkomst wordt ontwikkeling van een plan voorgestaan, bestaande uit dagrecreatie, horeca, programmering van culturele, muzikale, culinaire en sportieve evenementen, een broedplaats voor startups en partners voor het ontwikkelen van nieuwe producten (diensten), de realisatie van maximaal 20 verblijfseenheden, de ontwikkeling van één woningbouwkavel, maximaal 3 groepsverblijven, het organiseren van meerdaagse evenementen inclusief overnachtingsmogelijkheden voor meerdaagse evenementen, mogelijkheden om campers te laten overnachten.

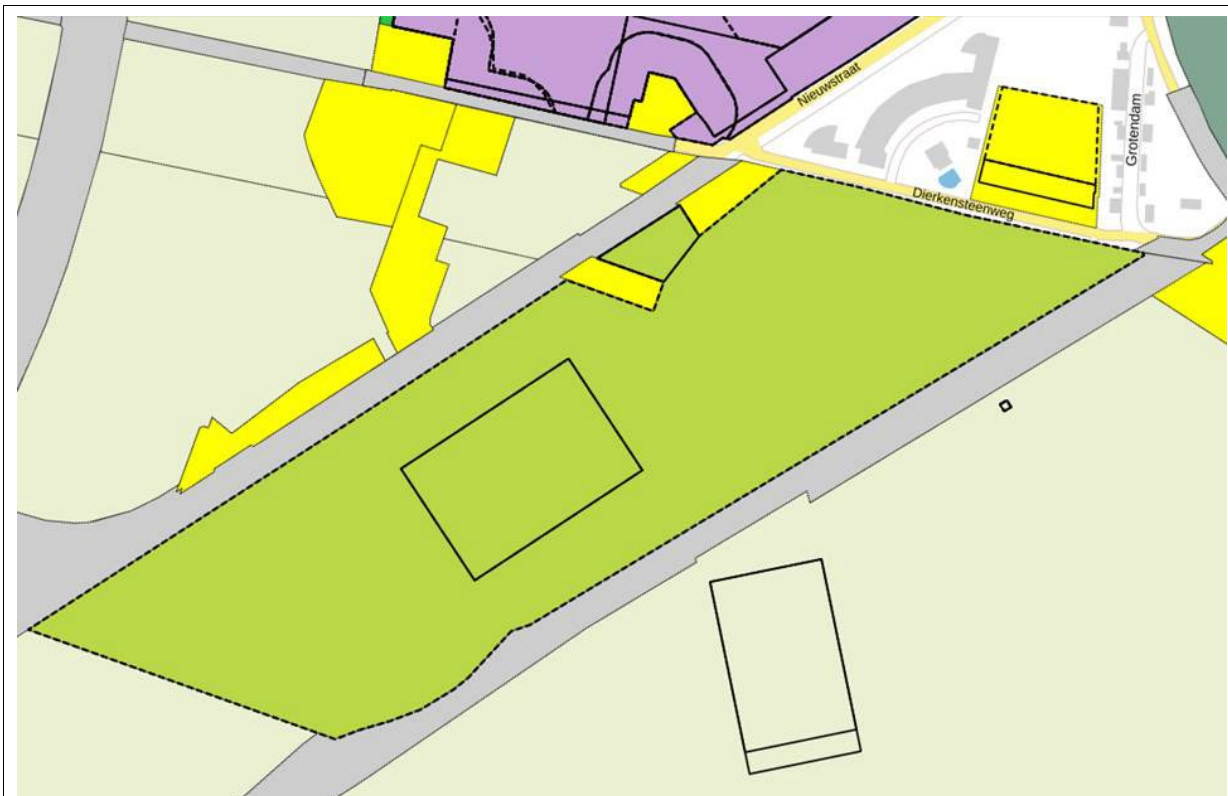
Uitgangspunt is dat in het plangebied nieuwe toegevoegde waarde gecreëerd wordt. Dat creëren is geen vanzelfsprekende weg over gebaande paden, waar alles van te voren vast te leggen is, maar veel meer een ontdekkingstocht. Een ontdekkingstocht op organische wijze, in samenhang met de omgeving, op een ecologisch en economisch verantwoorde wijze. Een groeimodel, samen met anderen. Dat betekent ook dat het park flexibel moet kunnen meebewegen op de snelle veranderingen die in de maatschappij in het algemeen en in de belevingseconomie in het bijzonder plaatsvinden.

Niet alle onderdelen van het plan, zoals benoemd in de intentieovereenkomst, passen in het vigerende bestemmingsplan. Derhalve wordt een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht, waarbij het plan zoveel mogelijk ruimte en flexibiliteit krijgt voor ontwikkeling, zonder de belangen van de direct omwonenden uit het oog te verliezen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Oostburg en heeft een omvang van ruim 13 hectare. Het heeft een ontsluiting op de Nieuwstraat die een rechtstreekse verbinding vormt tussen het centrum van Oostburg en de N253, de provinciale weg die het westelijk deel van Zeeuws-Vlaanderen ontsluit.

Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Nieuwstraat. De percelen Nieuwstraat 83, 85 en 87 in de noordoostelijke punt zijn private eigendommen met vrijstaande woningen en behoren niet tot het plangebied. Aan de noordoostzijde vormt de Dierkensteenweg de plangrens. Aan de zuidoost- en zuidwestzijde vormt de hoofdwaterring van het waterschap de grens. Figuur 1 en 2 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan (Pdok viewer, 2018)

1.3 Vigerende planologische situatie

In het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening, vastgesteld op 28 mei 2015, van kracht. Het gehele bestemmingsplan heeft de bestemming Recreatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-tuinbezichtiging'. Ter plaatse is uitsluitend een terrein voor de bezichtiging van tuinen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer toegestaan. Ook parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Centraal in het gebied ter plaatse van het hoofdgebouw is een ruim bouwvlak opgenomen (figuur 3). Op het plangebied rust verder de dubbelbestemming Waarde-Archeologie; deze dubbelbestemming is in het parapluplan archeologie verder aangescherpt (zie verder paragraaf 4.1). De omliggende gronden zijn voorzien van de bestemmingen Agrarisch (met één bouwvlak ten zuiden van het plangebied), Wonen, Verkeer en Bedrijventerrein (tot en met categorie 3.1).

In dit bestemmingsplan blijft de bestemming Recreatie gehandhaafd, wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-tuinbezichtiging' verwijderd en worden er specifieke regels opgesteld voor het gebruik en de bebouwing binnen de bestemming Recreatie. Verder wordt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie uit het Parapluplan overgenomen.

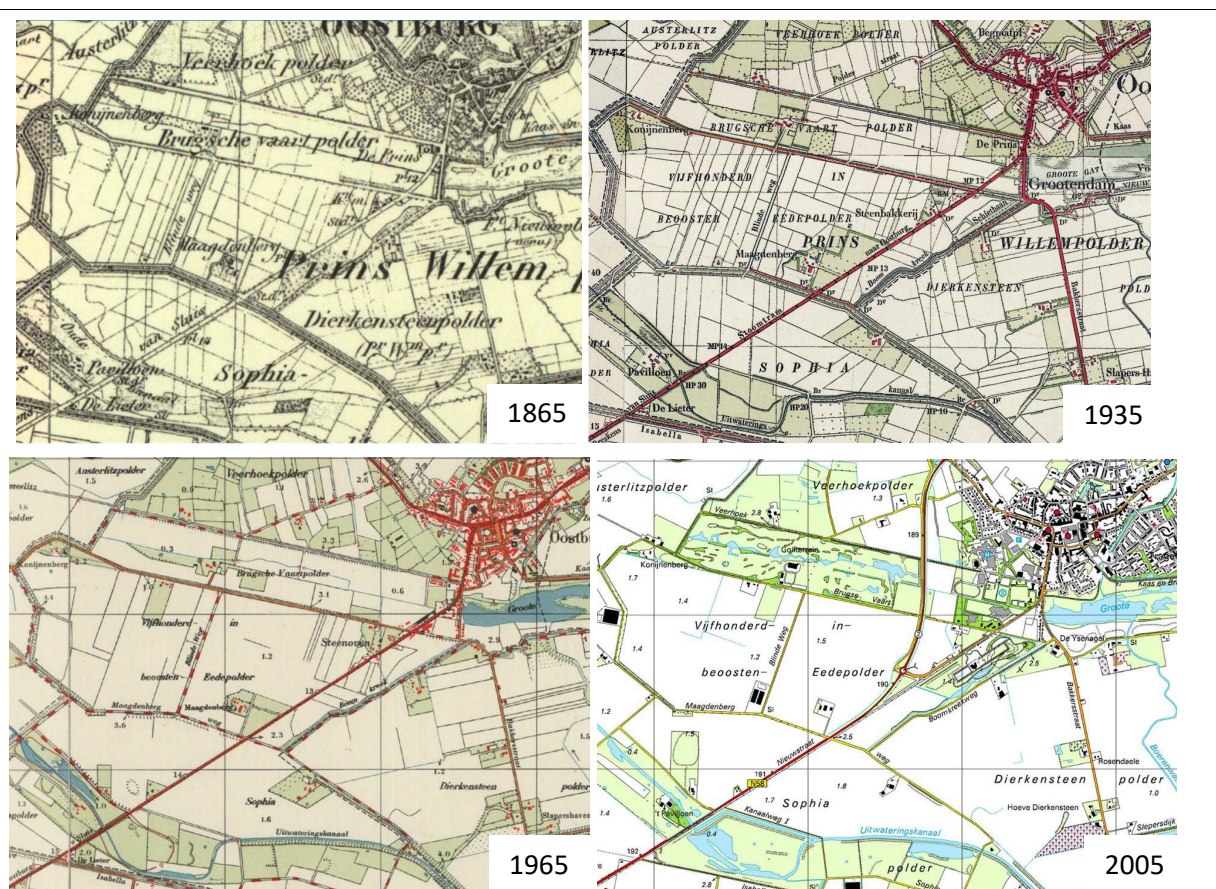
1.4 Opbouw

De toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid en in hoofdstuk 4 aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Plan

2.1 Historie

In figuur 4 is de ontwikkeling rond de locatie weergegeven, zoals die is af te lezen van oudere topografische kaarten. Daaruit blijkt dat de structuur vanaf 1865 min of meer onveranderd is. De Nieuwstraat en het verlengde daarvan was in die tijd het tracé van de stoomtram en de watergang aan de zuidoostkant die in het Groote Gat uitmondt, vormde ook toen al de begrenzing van een lange smalle strook. Daar waar de kern Oostburg in de periode tussen 1865 en nu gestaag doorgroeit, blijft de ontwikkeling rond het plangebied beperkt tot een aantal vrijstaande woningen. Pas in de jaren zestig is er ten noorden van het plangebied wat bedrijfsmatige ontwikkeling te zien. Die is pas na 2005 vervangen door een appartementengebouw en een kantoorgebouw. De bedrijven zijn naar de andere kant van de Nieuwstraat verplaatst. De ontwikkeling van Euregiotuin is op de topografische kaart van 2005 duidelijk zichtbaar.

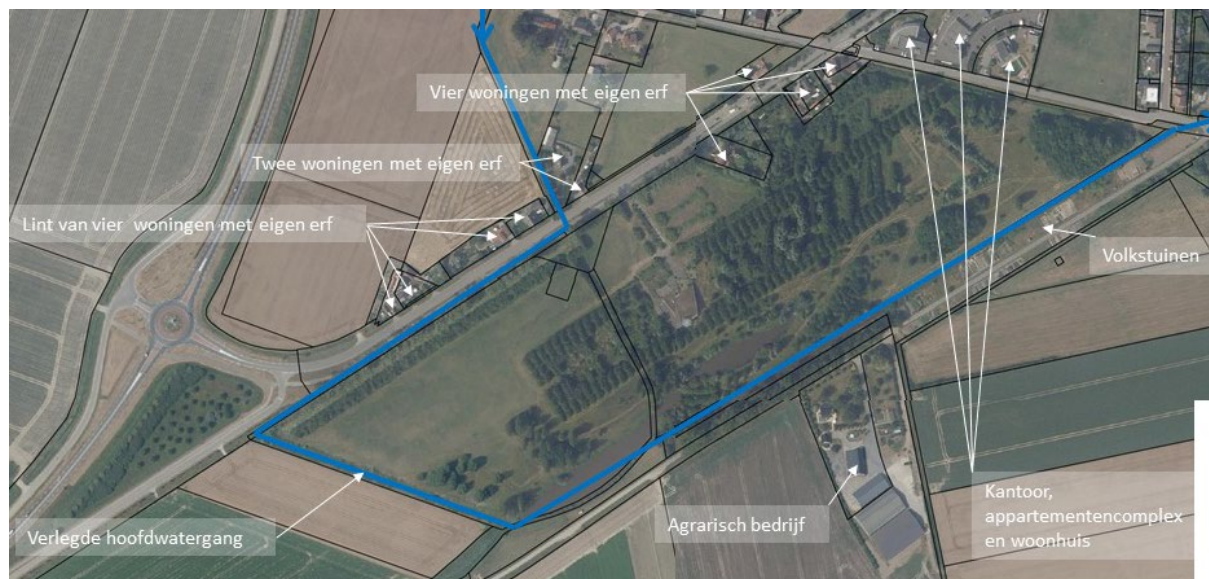


Figuur 4. Historische ontwikkeling (Topotijdreis, 2020)

2.2 Bestaande situatie

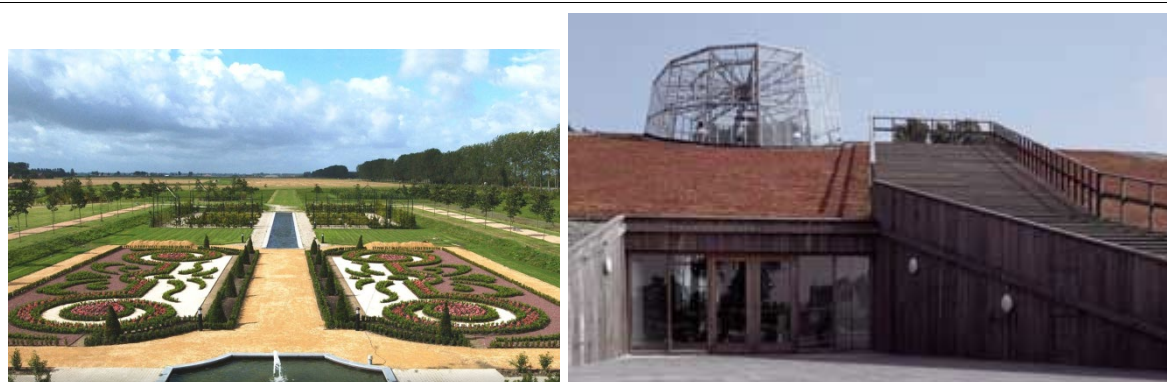
De omgeving van het plangebied kent verschillende dimensies. Ten noorden van het plangebied begint de kern van Oostburg met langs de Nieuwstraat vrijstaande woningen en aan de overkant van de Dierkensteenweg een kantoor, een appartementencomplex, een woonhuis en een oud lintje (Grotendam). Ten oosten en ten zuiden van het plangebied is het gebruik agrarisch met direct ten zuiden van de hoofdwatgang een strook volkstuinen en centraal ten zuiden van het park de huiskavel van een akkerbouwbedrijf. Aan de overzijde van de Nieuwstraat staan enkele vrijstaande woningen en wat verder naar achteren enkele bedrijfspanden. In figuur 5 is de situatie weergegeven.

Daaruit wordt ook duidelijk dat de hoofdwatgang die oorspronkelijk dwars door het plangebied van noord naar zuid liep, bij de ontwikkeling van de Euregiotuinen om het plangebied is gelegd.



Figuur 5. Bestaande situatie (Pdok, 2020)

Het plangebied zelf is opgezet als een sterk ingekaderd tuinencomplex met verschillende typen showtuinen. De inkadering van de tuinen is verwezenlijkt met een dubbele bomenrij. Midden in het tuinencomplex is een hoofdgebouw gerealiseerd. In figuur 6 is een beeld van de oorspronkelijke aanleg en een beeld van het hoofdgebouw ten tijde van oplevering opgenomen.



Figuur 6. Beeld van tuin en hoofdgebouw bij oplevering (bron: BN De Stem/Architectenweb)

Het hoofdgebouw staat in het verlengde van de hoofdentree aan de Nieuwstraat. Via een brede houten trap kunnen bezoekers op het gebouw naar boven wandelen en krijgen eenmaal daar een uitzicht over het plangebied en de omliggende polders. Tussen gebouw en hoofdentree is het terrein aan weerszijden met halfverharding ingericht ten behoeve van parkeren.

Het pad naar de entree met aan weerszijden grote azobé balken brengt de bezoeker naar de ingang. Na de entree komt de bezoeker in een grote hal. Tussen deze hal en de voorgevel zijn over de hele voorzijde ruimtes voor sanitair, keuken en kantoor. Aan de zuidzijde van de hal staat centraal een hoge ronde kas.

Het gebouw is ontworpen om veel verschillende functies in één ruimte mogelijk te maken, zoals horeca, expositieruimte, dienstverlening en detailhandel. Gebruikte materialen zijn houtwerk van onbehandeld lariks, grind, roodbruine vloertegels en glas. Deze natuurlijke materialen geven het geheel een informeel en tegelijkertijd warm uiterlijk. Het gebouw is drempelvrij en daarmee toegankelijk voor minder validen.

Het gebouw verkeert in een desolate staat, omdat er al veel glas is gesneuveld en aan de binnenzijde vernielingen zijn aangericht. Tegelijkertijd staat de structuur van het gebouw en lijkt de bouwkundige kwaliteit nog ruim voldoende. Van de aangelegde tuinen is weinig tot niets meer over, maar de dubbele bomenrij heeft de tijd gehad om te groeien en vormt een sterk kader dat alleen onderhoud nodig heeft.



Figuur 7. Landschappelijke en ecologische kwaliteiten (Wieland/Van Kerkhoff Maatwerk, 2018)

Rondom heeft de natuur ook deels de gelegenheid gehad om te groeien. Het westelijk deel van het plangebied is als landbouwgrond in gebruik en kent nauwelijks ecologische waarde. Tussen de laanstructuur en de woningen aan de Nieuwstraat is een ruigte ontstaan met enige ecologische waarde. Aan de zuidzijde zijn de ecologische waarden hoger in de kleinere dichte beplantingszones en voor een deel aan de oever van het open water waar een kruidenrijk hooiland is ontstaan. Extra bescherming verdienen twee dichte beplantingszones, met vaste nesten van respectievelijk de Ransuil en de Sperwer. Ten slotte vertegenwoordigt de bomenrij langs de Nieuwstraat een belangrijke waarde, zowel landschappelijk als in het gebruik als vliegroute voor vogels en vleermuizen.

2.3 Marktconcept

Trends in toerisme en recreatie volgen elkaar in rap tempo op en voor bezoekers is het vanzelfsprekend dat aan zijn of haar verwachtingen moet worden voldaan. De verwachtingen van morgen zijn nog nauwelijks te duiden. De Corona-pandemie benadrukt dat nog eens. Deze

ontwikkelingen vragen een nieuwe benadering voor de ontwikkeling van het toeristisch-recreatief product.

Een benadering:

- waarbij authenticiteit de basis vormt voor de geloofwaardigheid van de beleving;
- waarin met flexibele concepten het beste ingespeeld wordt op de korte levenscyclus van de trends;
- waarbij organisch ontwikkelen op basis van circulaire principes en samenwerking in co-creatie, steeds belangrijker wordt.

De kwaliteit van West Zeeuws-Vlaanderen wordt in belangrijke mate bepaald door de gouden rand van de kust. Maar ook het achterland speelt een belangrijke rol in de beleving van Zeeuws-Vlaanderen. Juist hier zijn kansen voor de ontwikkeling van een park voor iedereen. Het Regiopark wordt een opengesteld gebied met een permanent onderhouden wandelpadenstructuur. De openstelling geldt in beginsel alle dagen, maar alleen van zonsopgang tot zonsondergang. Alleen tijdens evenementen en tijdens de sluitingsperiode van de horeca in het plangebied kan de openstelling door de parkbeheerder worden beperkt.

Niet meer van het zelfde, maar gericht ingezet op nieuwe belevingen en activiteiten, aanvullend op het huidige regionale aanbod. Een park waar je kunt zien, luisteren, ruiken, proeven, beleven, genieten. Voor elk wat wils. Niet altijd alles, maar alles op zijn tijd. Ook als de weersomstandigheden eens wat minder zijn. Onderscheidend en aanvullend, op wat er al in de regio wordt geboden, biedt het park ruimte voor thematische fairs en kleine festivalactiviteiten. Denk aan muziek, kunst, culinaire en sportieve evenementen. Deels meerdaags met ruimte om te overnachten. Met daarbij ruimte voor creatieve en culinaire initiatieven van startups. Een afwisseling van drukke en stillere tijden. Plus een twintigtal kleinschalige, bijzondere vormen van verblijf, een drietal familieaccommodaties en ruimte voor campers. Gebruikers van deze accommodaties zullen soms bewust kiezen voor een drukke periode tijdens een evenement en soms voor een stillere periode om van de omgeving te genieten.

Het marktconcept is niet zozeer een helemaal uitgekristalliseerd plan, maar meer een ontwikkelingsperspectief, met concrete planonderdelen die op korte termijn worden gerealiseerd, maar ook met ideeën, die nader uitgedacht en uitgewerkt gaan worden, voor een deel ook samen met andere partners. Randvoorwaarde daarbij is een positieve exploitatie in elke fase van ontwikkeling.

2.4 Hoofdropzet

De landschappelijke hoofdropzet verandert niet in de beoogde situatie. De belangrijkste landschappelijke waarden blijven gehandhaafd en zo mogelijk versterkt. Het gaat daarbij om de dubbele bomenrij, de bomenrij langs de Nieuwstraat, het water aan de zuidzijde, de dichte beplantingszones en de ruigte met houtstapels aan de noordzijde tussen de dubbele bomenrij en de woningen. Deze landschappelijke waarden worden in dit bestemmingsplan ook beschermd, net als de bestaande grondwal tussen het parkeerterrein en de bestaande woning (figuur 8).

De dubbele bomenrij vormt het kader voor de meer intensieve vormen van recreatie, zoals de initiatieven van startups en de horeca. Horeca is geconcentreerd in en rond het hoofdgebouw, waarbij de zone tussen het hoofdgebouw en het water als terras kan worden ingezet. Binnen het kader van de bomenrij die ook op meer dan 50 meter van de dichtstbijzijnde woningen ligt, is het mogelijk om bebouwing (onder meer voor startups) te realiseren. De exacte locaties zijn nog niet duidelijk en afhankelijk van de verschillende initiatieven. In de regels wordt voorkomen dat het

gebied te veel bebouwd wordt en wordt ook de hoogte gereguleerd. Het bomenkader en de afstand zorgen er voor dat de omliggende woningen noch visueel noch qua milieu overlast ondervinden.

Het parkeren vindt plaats direct bij de hoofdingang ter weerszijden van de toegang naar het hoofdgebouw. De parkeerplaats biedt ook ruimte voor campers. De strook grond tussen de woningen Nieuwstraat 85 en 87 maakt in de toekomst geen deel uit van het park; ter plaatse kan een woning gebouwd worden. Hierdoor ontstaat een duidelijkere begrenzing van het park.



Figuur 8. Te beschermen landschappelijke waarden (Van Kerkhoff Maatwerk, 2023)

De gronden in het zuidwesten die nu worden gebruikt voor landbouwkundige doeleinden worden ingezet als ruimte voor het verblijf van grote groepen en evenementen. Er is in de regio nu geen mogelijkheid voor verenigingen en grote groepen om een weekend weg te organiseren, omdat de verblijfsaccommodaties daar niet voor geëquipeerd zijn en de menging met reguliere gasten veelal als belastend wordt ervaren. Om die reden wordt op de gronden in het zuidwesten de mogelijkheid geboden voor groepskamperen.



Figuur 9. Voorbeelden van verblijfsaccommodaties (Van Damme Recreatie, 2019)

De 20 kleinschalige, bijzondere vormen van verblijf en de 3 familieaccommodaties kunnen elke 10 tot 15 jaar vernieuwd worden. Voorbeelden zijn weergegeven in figuur 9. Vernieuwing om de 10 tot 15 jaar kan ook betekenen dat de locatie in de loop van de tijd verandert. Om flexibel in te kunnen spelen op marktwensen en om innovaties een kans te geven, wordt in dit bestemmingsplan alleen geregeld, waar de verblijfsrecreatie en de familieaccommodaties niet gerealiseerd mogen worden. Verblijfsrecreatie is uitgesloten in een strook van 30 meter breed langs de noord- en ooststrand van het gebied, in een zone van 100 meter rond het agrarisch bouwvlak ten zuiden van het terrein en op het parkeerterrein. Daarmee wordt voorkomen dat er conflicten ontstaan tussen de belangen van omwonenden en van de recreanten.

Het totaal aantal verblijfsrecreatie-eenheden is gesteld op 30. Als er 20 kleinschalige, bijzondere vormen van verblijf en de 3 familieaccommodaties gerealiseerd zijn, kunnen er nog 7 camperplaatsen in gebruik zijn. Als er (tijdelijk) minder vaste recreatie-eenheden zijn, kan het aantal camperplaatsen in die periode navenant groter zijn.

2.5 Nader inzicht in de beoogde activiteiten

Het Regiopark Oostburg wordt in zijn geheel als één inrichting in het kader van de Wet milieubeheer gezien. De omvang van deze inrichting is gelijk aan het plangebied met uitzondering van de locatie tussen Nieuwstraat 87 en 89 waar een nieuwe woning is geprojecteerd. Het effect van de inrichting op de omgeving dient bepaald te worden op de gevels van de nabijgelegen woningen en de beoogde woning.

Voor de effectbepaling is het noodzakelijk een beeld te genereren van het aantal en het type mogelijk te organiseren activiteiten. Dat is lastig omdat het concept uitgaat van een organische ontwikkeling waarbij zo flexibel mogelijk kan worden ingespeeld op vragen en initiatieven uit maatschappij en ondernemers. Richtinggevend kader voor de activiteiten zijn het Activiteitenbesluit milieubeheer (rijksbesluit van 19 oktober 2007), de Nota evenementenbeleid gemeente Sluis 2016 en de nota 'Evenementen met een luidruchtig karakter'. Immers, alle activiteiten die onder het Activiteitenbesluit vallen, hoeven niet apart als evenement geregeld te worden en met behulp van de Nota evenementenbeleid wordt zorg gedragen voor een gelijkwaardige behandeling ten opzichte van andere locaties in de gemeente Sluis.

Programmaonderdeel	Locatie op het terrein	Milieucategorie
Initiatieven van start-ups	Gebouwen binnen kader dubbele bomenrij, pop-ups in tijdelijke gebouwen vrij, activiteiten vrij	2
Dagrecreatie	Gebouwen binnen kader dubbele bomenrij, activiteiten vrij	2
Horeca	Zone rond het hoofdgebouw	2
Parkeerterrein	Zone bij toegang	2
Camperplaats	Zone bij toegang	2
Verblijf van grote groepen	Gronden in het zuidwesten	2 / 3.1
Beurs, markt, expositie, presentatie, debat, congres	Vrij, versterkt geluid alleen in hoofdgebouw	2
Wedstrijden	Vrij	2
Spelen in en aan water	Uitsluitend in en om het water aan de oostzijde van de brug	2
Voorstelling, festival	Bij versterkt geluid alleen in hoofdgebouw en in zone aan de zuidwestzijde	Nader te bepalen

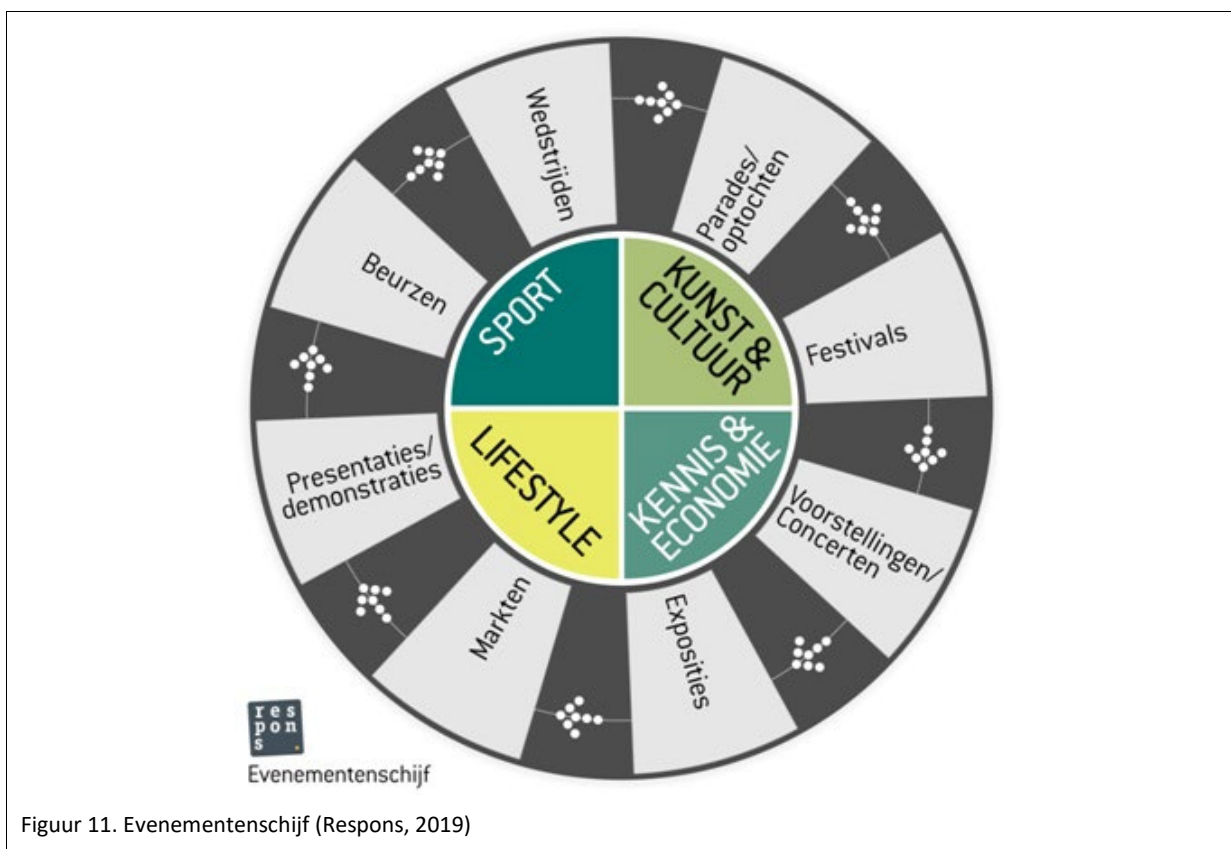
Figuur 10. Programmaonderdelen relevant voor omgeving (Van Kerkhoff Maatwerk, 2020)

In figuur 10 zijn de programmaonderdelen voor het Regiopark zo concreet mogelijk benoemd, waaraan zo mogelijk een locatie op het terrein wordt gekoppeld en zo mogelijk een milieucategorie. Milieucategorieën zijn gedefinieerd in de publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging

van Nederlandse Gemeenten (VNG). De VNG-publicatie geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor bedrijfsactiviteiten in relatie tot het plaatselijke omgevingstype. De publicatie is een hulpmiddel bij de ruimtelijke inpassing van plannen en vormt op basis van vaste jurisprudentie een goed vertrekpunt voor de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de consequenties voor aangrenzende woningen en voor het Natura 2000-gebied Groote Gat.

Evenementen

Om inzicht in de te organiseren activiteiten te verkrijgen, wordt gebruik gemaakt van de evenementenschijf (Respons, figuur 11). Hierin worden tien vormen van evenementen onderscheiden. Het beperkte aantal evenementenvormen vloeit voort uit de scheiding van inhoud en de vorm van een evenement. Ter illustratie: de term 'beurs' zegt alleen iets over de vorm van een evenement, maar niets over de inhoud. De inhoud kan namelijk variëren van ICT tot tuin & interieur.



De vormen zijn:

1. Beurs. Bedrijven uit één of meerdere sectoren exposeren met het doel te verkopen en/of informatie te verschaffen. Er zijn twee soorten beurzen: vakbeurzen waar zakelijke bezoekers komen en publieksbeurzen die zich richten op consumenten.
2. Markt. Deelnemende winkeliers, marktlui of particulieren in een kraam of stalletje verkopen hun 'waar'. Tevens is er gelegenheid voor ambachtslieden en marktlui om demonstraties te geven.
3. Voorstelling/concert: Eén artiest of groep treedt op, al dan niet met een voorprogramma.
4. Tentoonstelling/expositie: Eén of meerdere personen of organisaties tonen objecten (bijvoorbeeld kunstwerken) voor een publiek.
5. Festival: Evenementenvorm met een aantal (tenminste twee) opeenvolgende programma-onderdelen, zoals voorstellingen/concerten, exposities of ambachten.

6. Parade: Een optocht van mensen, al dan niet in kostuums, maar ook in combinatie met o.a. vloten/boten, voertuigen, dieren en bloemen (corso).
7. Wedstrijd: Meerdere partijen trachten één of meerdere tegenstanders te overwinnen, of te bewijzen dat zij beter zijn in een discipline dan de andere partij of partijen. Er zijn ter zake deskundigen in de vorm van een jury of scheidsrechters, die het verloop van de wedstrijd toetsen aan tevoren opgestelde regels.
8. Presentatie: Een mondelinge toelichting, bijvoorbeeld van de resultaten van een onderzoek, al dan niet met gebruik van audiovisuele ondersteuning.
9. Vergadering/debat: Meerdere mensen wisselen – meestal op een fysieke locatie – met elkaar van gedachten.
10. Congres: Evenementenvorm met een verzameling van andere vormen, zoals presentatie(s), vergadering(en) en debat(ten), veelal met een gemeenschappelijk thema of onderwerp.

Deze vormen kunnen zich voordoen in de categorieën Sport, Kennis & Economie, Lifestyle en Kunst. In beginsel zijn alle vormen van evenementen met uitzondering van een parade denkbaar in het Regiopark Oostburg. Maar dat betekent niet dat er geen beperkingen zijn. De beperkingen bestaan niet zozeer uit vorm en inhoud, maar uit de belasting op de omgeving, vooral in termen van geluid en verkeersdruk. En het evenement moet passen bij het marktconcept van het Regiopark, gericht op vernieuwende toeristisch-recreatieve beleving.

Evenementen worden in de Nota evenementenbeleid gemeente Sluis 2016 onderverdeeld in categorieën: kleinschalige, middelgrote en grote evenementen. Kleinschalige evenementen zijn meldingsplichtig, middelgrote en grote evenementen zijn vergunningplichtig. Dat wil dus zeggen dat er voor ieder evenement een melding- of vergunningplicht is, ongeacht de bestemmingsregeling. Een uitzondering hierop wordt gevormd door kleinschalige evenementen die passen binnen de bedrijfsinrichting, hiervoor hoeft geen melding ingediend te worden.

Soort evenement	Belangrijkste aspecten	Voorbeeld
Kleinschalig evenement	- duurt maximaal één dag; - heeft geen versterkte muziek na 21.00 uur; - duurt tot uiterlijk 24.00 uur; - heeft lokale uitstraling; - er worden geen doorgaande wegen afgesloten; - vormt uit milieu- of natuurbeschermingsoogpunt geen bezwaar.	Vliegerfestival. Wijk-of buurtbarbecue. Festival met foodtruck(s) en springkussen. Samenzang. Optreden koor.
Middelgroot evenement	- heeft een bovenlokale uitstraling; en/of - versterkte muziek in avond- en nachtperiode; en/of - vergt nadere verkeersmaatregelen; en/of - enige hinder of overlast voor de omgeving, een en ander ter beoordeling van de burgemeester, en/of - vergt nadere aandacht politie of brandweer.	Braderie op kernniveau. Kermis. Circus. (Meerdaags) Muziekfestival.
Groot evenement	- heeft een (boven-)regionale uitstraling; en/of - zal naar verwachting extra hinder of overlast opleveren voor omgeving, een en ander ter beoordeling van de burgemeester; en/of - verwacht risico op aantasting openbare orde, eventueel gelet op ervaringen uit het verleden, en/of - inzet politie, brandweer of GHOR (= Geneeskundige Hulp bij Ongevallen en Rampen) is noodzakelijk.	Meerdaags concert (concert at sea). Rescue-dagen Vlissingen.

Figuur 12. Voorbeelden en belangrijkste aspecten van evenementen (gemeente Sluis, 2022)

- 10 dagen op jaarbasis;

- Tijdens middelgrote evenementen kan tegelijkertijd maar op één locatie in het plangebied versterkte muziek ten gehore worden gebracht.

Groepskamperen

In een periode van vijf weken (35 dagen/nachten) ontstaan dan de volgende mogelijkheden:

- Op deze manier kan er geen sprake zijn van een regulier kampeerterrein, maar is het specifieke voorziening die uniek is voor de streek én waarvan de mogelijke overlast beperkt is.

Broedplaatsactiviteiten



kantoorachtige en eventueel ambachtelijke activiteiten op het gebied van (creatieve) ontwikkeling. De ruimte is gemaximeerd op 300 m² (voor bijvoorbeeld 3 of 5 broedplaatsen).

2.6 Zonering

In bijlage 1 zijn zoneringsschema's opgenomen. Daarbij is voor elk onderdeel afzonderlijk weergegeven wat er wel of niet in een bepaalde zone is toegestaan. De schema's reeks sluit af met een beeld waarin alle zoneringen over elkaar heen zijn gelegd. Achtereenvolgens zijn de volgende schema's opgesteld:

1. Begrenzing van het bestemmingsplangebied.
2. De bestaande padenstructuur in het plangebied.
3. Het parkeerterrein, waarbij onderscheid is gemaakt tussen het terrein aan weerszijden grenzend aan de hoofdentree met vaste plaatsen en een extra overloopterrein voor piekdruk. De vaste parkeerplaatsen zijn ook geschikt voor camperplaatsen.
4. De kavel voor één woning met een eigen woonbestemming.
5. De zones in het plangebied waar geen bebouwing mogelijk is en geen activiteiten georganiseerd mogen worden met uitzondering van parkbezoeking. Deze zones scheiden eventuele drukte van de woningen aan de Nieuwstraat. Verder is er een zone rond de broedplaats van de Ransuil gelegd. Het bestaande parkeerterrein die binnen de 30 meter van woningen ligt, blijft qua functie intact.
6. De zone van 100 meter rond het agrarisch bouwvlak waar geen bebouwing mogelijk is en geen verblijfsrecreatie is toegestaan.
7. Het bouwvlak waarbinnen alle vormen van bebouwing zijn toegestaan tot een maximum van 4.500 m². De bebouwing van de verblijfsrecreatie-eenheden mag ook buiten het bouwvlak plaatsvinden.
8. De zone waarbinnen horeca is toegestaan. De omvang van de horeca is begrensd op 1.500 m² verkoopvloeroppervlak. 10% hiervan mag ook buiten de aangewezen zone, maar binnen het bouwvlak gesitueerd worden.
9. De zone waar groepskamperen is toegestaan.
10. De zone waar middelgrote (vergunningplichtige) evenementen (met versterkte muziek) plaatsvinden.
11. De zone waar broedplaatsactiviteiten zijn toegestaan, bestaande uit het bouwvlak en een zone tussen bouwvlak en Dierkenssteenweg.

2.7 Behoeftes

Het Regiopark voorziet in een nieuwe invulling van het plangebied. Het plangebied is al jaren ontoegankelijk en het gebouw, door vernielingen, in vervallen staat. Bij veel inwoners van de gemeente bestaat de wens om het plangebied te kunnen bezoeken, dit project maakt dit mogelijk. Tevens kan door realisatie van het project het bestaande hoofdgebouw gerenoveerd worden. Als toeristische regio is er behoefte aan elkevoorzieningen, die gerealiseerd worden in de vorm van horeca en overdekte speelvoorzieningen. Uiteraard ook ten dienste aan de inwoners van de gemeente. Voor beide doelgroepen biedt het plan ruimte voor openbaar wandelen in een groene omgeving. Het wordt in basis een vrij toegankelijke (gratis) voorziening waarbij gebruik gemaakt kan worden voor betaalde momenten of onderdelen (horeca, overnachten, evenement). Onderzoek¹ toont aan dat recreatie en toerisme een maatschappelijke waarde heeft. Aan overheden wordt gevraagd mee te denken en mee te bewegen bij de ontwikkeling van nieuwe initiatieven op het gebied van vrijetijdsbesteding. Het rapport roept de sector zelf op tot maatschappelijk verantwoord ondernemen, de samenwerking met andere bedrijven te intensiveren en kennis te ontwikkelen en te delen met elkaar. De broedplaatsen die zijn bedoeld om (jonge) ondernemers op het gebied van toerisme, recreatie, streekproducten, ambachten, kunst en vermaak nieuwe concepten te laten

¹ Kenniscentrum voor kusttoerisme, 'De maatschappelijke waarde van recreatie en toerisme' (2021)

ontwikkelen geven hieraan invulling. Tevens geeft het concept zelf een nieuw initiatief op het gebied van vrijetijdsbesteding. Nergens anders binnen West Zeeuws-Vlaanderen wordt voorzien in een combinatie van vrijetijdsbesteding op het gebied van o.a. evenementen, horeca, verblijfsrecreatie, buitenspelen en wandelen.

In het visiedocument Krachtig Verbonden 2021- 2025 is erkend dat de druk op het kustgebied toeneemt. Om die reden wordt een betere spreiding van bezoekers over kust en achterland voorgestaan. Uit het onderzoek onder de inwoners van de gemeente Sluis dat in 2022 is uitgevoerd, blijkt dat met name de inwoners uit het kustgebied minder positief zijn over het toerisme in de gemeente dan de inwoners van andere kernen. Het onderschrijft het nastreven van een betere spreiding tussen kust en achterland van het aantal bezoekers. Deze spreiding wordt bewerkstelligd door de aantrekkelijkheid van het achterland te vergroten en door het ontwikkelen en faciliteren van hierbij passend aanbod. De realisatie van het plan sluit hierop aan.

Hetgeen is opgenomen in Krachtig Verbonden 2021 – 2025 is een bestendiging van het rapport Recreatie & Toerisme 2.0. In dit rapport is als doel gesteld om de komende jaren West Zeeuws-Vlaanderen nog meer op de kaart te krijgen als toeristische bestemming en ruimte te geven aan ontwikkelingen die passen binnen het West Zeeuws-Vlaamse product. Als actiepunten zijn onder meer benoemd het richten op dagtoeristen en het invullen van ontbrekende schakels. Ontbrekende schakels zijn bijvoorbeeld onthaal (het koppelen van toerisme aan bestaande accommodaties en locaties) en evenementen (die ondersteunend zijn aan de regio). Om mensen te verleiden naar West Zeeuws-Vlaanderen te komen is creativiteit nodig waarbij het anders recreëren de ruimte krijgt. In een zogenaamd podium voor inspiratie kan dit doorontwikkeld worden. Deze ontwikkeling kan gerealiseerd worden binnen de voorgestelde broedplaatsen, tevens vormt het plan op zich al een manier om anders te recreëren.

Uit gegevens van het kenniscentrum voor sport en bewegen blijkt dat buitenspelen, sporten en bewegen goed is voor de ontwikkeling van kinderen. Het is van belang voor hun fysieke, mentale en sociale ontwikkeling. Uit onderzoek blijkt dat de kinderen van nu ze keer minder buiten spelen dan hun ouders destijds. Zeker 15% van de kinderen speelt nooit buiten. Met de realisatie van dit plan is er ruimte voor buitenspelen, sport en bewegen en kunnen kinderen – maar ook ouderen – ervaren hoe leuk en belangrijk dit is voor ons welbevinden. Daarmee voorziet het plan in een behoefte op het gebied van sport, spel en buitenspelen.

Op basis van de praktijkkennis van de initiatiefnemer (tevens eigenaar en exploitant van een verblijfsrecreatieterrein in het kustgebied) is te onderbouwen dat er behoefte is aan groepskamperen voor specifieke doelgroepen. Veelvuldig wordt gevraagd naar de mogelijkheid om te overnachten voor specifieke doelgroepen zoals goede doelen of verzamelaars van oldtimers. Op verblijfsrecreatieterreinen is hiervoor geen ruimte omdat de doelgroep niet inpasbaar is in het reguliere verblijfsrecreatieterrein gelet op omvang, incidenteel karakter en behoefte aan activiteiten. Het plan(gebied) biedt unieke ruimte voor de beschreven behoeften op één plek. Het gebied – nu een leegstaande locatie – krijgt hiermee een uniek karakter en een tweede kans. Het gebied is te groot en te divers om hieraan slechts één functie te koppelen. Het plan bestaat daarom uit een aantal functies die samen een geheel vormen en recht doen aan de locatie.

H3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Onderhavig initiatief ziet toe op de invulling van een bestaand parkachtig gebied tot een park voor iedereen. Het initiatief wordt overgelaten aan gemeente en provincie en kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Ingezet wordt onder meer op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Het plangebied maakt zelf geen deel uit van een gebied dat direct is aangewezen als nationaal ruimtelijk belang. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Als de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is tevens een motivering nodig, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Accommodaties voor recreatie worden in beginsel als een stedelijke ontwikkeling beschouwd. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens jurisprudentie alleen sprake in geval van enige schaal en maat. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij maximaal 11 woningen, bij een nieuw ruimtebeslag kleiner dan 500 m² of in geval van enkel een planologische functiewijziging. De realisatie van één woning is niet relevant. Als de schaal en maat van de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van de bestaande mogelijkheden beschouwd worden, dan valt op dat de bestemming Recreatie is en blijft. Tegelijkertijd worden er binnen de bestemming Recreatie meer mogelijkheden geboden dan tuinbezichtiging en onderhoud. Het ruimtebeslag van de totale ontwikkeling verandert niet, maar de bouw mogelijkheden wel. In het vigerende bestemmingsplan is sprake van een bouwvlak van 1,5 hectare dat volledig bebouwd mag worden. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een bouwvlak van 3 hectare dat 15% bebouwd mag worden. Daarnaast mag er buiten het bouwvlak maximaal 2.000 m² ontwikkeld worden voor verblijfsrecreatie, maximaal 300 m² voor broedplaatsactiviteiten en maximaal 150 m² voor een sanitairgebouw voor groepskamperen. Per saldo neemt de (theoretische) bouw mogelijkheid af van 15.000 m² naar 6.950 m², maar is wel flexibeler gesitueerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het ruimtebeslag van het Regiopark komt overeen met het ruimtebeslag van de voormalige Euregiotuinen. De beoogde horeca en functie als wandelpark komen overeen met het plan van destijds. Verblijfsrecreatie was destijds geen onderdeel van het plan, maar omdat de bebouwing daarvan van ondergeschikte betekenis is en omdat hiervoor geen extra ruimtebeslag nodig is wordt dit onderdeel niet gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat de evenementen betreft waren deze eerder planologisch niet mogelijk, maar via het vergunningstelsel wel. Bovendien vergen de evenementen geen vaste bebouwing. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie is dat de ladder voor duurzame verstedelijking in dit geval niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld op 21 september 2018, bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Het plan is integraal, maar ook compact. Het is voor het overgrote deel geen nieuw beleid, maar elementen uit de Kustvisie, Natuurvisie, energietransitie en klimaatadaptatie zijn toegevoegd. Vier grote strategische opgaven staan centraal, te weten Duurzame en concurrerende economie, Klimaatbestendige en neutrale samenleving, Waardevolle leefomgeving en Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

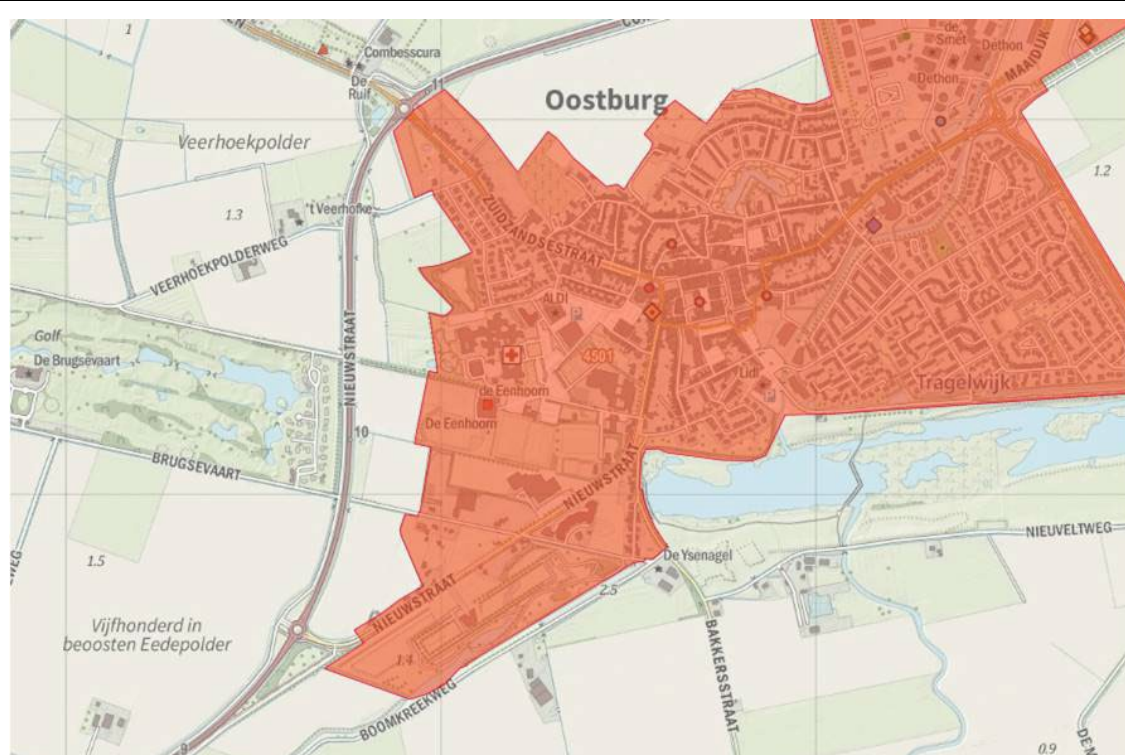
Een wereldwijde en belangrijke maatschappelijke opgave is verduurzaming van wonen, recreatie en bedrijvigheid. Daarbij wordt de vraag gesteld hoe we de Zeeuwse (energie)productie, consumptie én levenswijze toekomstbestendig maken zodat people, planet én profit in waarde toenemen. In het

plangebied wordt ruimte gecreëerd voor start-ups die de mogelijkheden van verduurzaming van het toeristisch-recreatieve product, één van de pijlers van de Zeeuwse economie, verkennen.

Verder wordt nadrukkelijk de balans gezocht tussen duurzaam en concurrerend vanuit het initiatief enerzijds en klimaatbestendig en waardevol voor de leefomgeving anderzijds.

Omgevingsverordening Zeeland

In de Provinciale Omgevingsverordening 2018 is het provinciale beleid vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Belangrijk onderscheid is er gemaakt tussen het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied. Het plangebied is conform het provinciaal beleid gelegen in het bestaand stedelijk gebied (figuur 13). Binnen het bestaand stedelijk gebied hebben gemeenten grote vrijheid van handelen.



Figuur 13. Ligging in bestaand stedelijk gebied (Atlas van Zeeland, 2019)

In hoofdstuk 2 van de Provinciale Omgevingsverordening zijn alleen artikel 2.7 (Wonen), afdeling 2.5 (Verblijfsrecreatie), artikel 2.17 (bufferzone) en artikel 2.27 (afwegingszone natuurgebieden) van toepassing. In hoofdstuk 3 is afdeling 3 (voorkomen en beperken van geluidhinder) mogelijkterwijs van toepassing.

Artikel 2.7 stelt: “In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden.” Er wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt, maar deze ligt in het bestaand stedelijk gebied, zodat dit artikel niet van toepassing is.

Artikel 2.11 stelt: “In een bestemmingsplan wordt een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend toegelaten in bestaand stedelijk gebied en met inachtneming van de overige bepalingen van deze verordening. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage D onder 3 opgenomen uitgangspunten.” Er worden maximaal 20 verblijfsrecreatie-eenheden en 3

groepsaccommodaties mogelijk gemaakt, maar die liggen in bestaand stedelijk gebied. De relevante overige bepaling in de verordening staat in artikel 2.13.

Artikel 2.13 stelt: “In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning. Tevens worden regels gesteld waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. ...” En verder onder lid 4: “In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein ... wordt aannemelijk gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is geborgd.” In de regels van dit bestemmingsplan is permanent wonen, behoudens ter plaatse van de ene woonbestemming, expliciet uitgesloten. De te ontwikkelen recreatieve nachtverblijven zijn onderdeel van het marktconcept voor het gehele Regiopark en worden niet verkocht of uitgepand. De exploitatie vindt plaats door Van Damme Recreatie, een erkend familiebedrijf dat haar sporen in de exploitatie van campings en andere verblijfsaccommodaties ruimschoots heet verdiend. Het beheer en onderhoud van het Regiopark blijft ook in één hand. Bedrijfsmatige exploitatie en duurzaam beheer en onderhoud zijn ook vastgelegd in de regels.

Conform bijlage D dient voldaan te worden aan de volgende uitgangspunten:

- B. Economische haalbaarheid: Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
- C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept: Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.
- D. Sociaal maatschappelijke bijdrage: Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Het regiopark Oostburg wordt ontwikkeld door een erkende partij die gefaseerd investeert en nadrukkelijk op basis van een businessplan waarin elke fase een positieve exploitatie voor de korte én voor de lange termijn kent. Het concept vormt een aanvulling op het gehele pakket aan recreatie in West Zeeuws-Vlaanderen, omdat er geen plekken zijn waar je met grotere groepen voor een korte periode kunt verblijven, de behoefte aan goede opstel mogelijkheden voor campers groeit en er geen plekken zijn waar creatieve ontwerpers met pop-ups de recreatiemarkt kunnen verkennen. Circulair staat daarbij als nadrukkelijk vertrekpunt. Er wordt een impuls gegeven aan een plek die reeds voor recreatie ontwikkeld is. Een impuls die ook nog eens leidt tot werkgelegenheid. Er wordt daarmee voldaan aan de regels van de Omgevingsverordening op het gebied van verblijfsrecreatie.

Artikel 2.17 stelt: “In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot buiten bestaand stedelijk gebied gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten.” De afstand tot het bestaande bouwvlak ten zuiden van het plangebied wordt in acht genomen door in het bestemmingsplan de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie uitgesloten - verblijfsrecreatie-eenheden’ in die zone op te nemen en in de regels verblijfsrecreatie ter plaatse uit te sluiten.

Artikel 2.27 stelt: “In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk

gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.” Het natuurgebied Groote Gat ligt op 95 meter van de punt van het plangebied. Omdat een strook van 10 meter aan de oostrand wordt gevrijwaard van verblijfsrecreatie en dagrecreatie, anders dan de bestaande mogelijkheden, worden er geen nieuwe regels gegeven voor gronden binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden.

In hoofdstuk 3 is conform artikel 3.18 het Groote Gat aangewezen als milieubeschermingsgebied. In artikel 3.24 lid 1 wordt onderscheid gemaakt in milieubeschermingsgebieden ter bescherming van de omgevingskwaliteit rust en stilte. Het Groote Gat valt daarbij onder punt c, te weten gebieden waarvoor een richtwaarde geldt van maximaal 48 dB(A). Artikel 3.19 stelt: “Ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een gebied dat in artikel 3.18 is aangewezen, geluid wordt voortgebracht in zodanige mate dat de heersende natuurlijke rust in dat gebied kennelijk is of wordt verstoord, is verplicht dergelijk handelen achterweg te laten- behoudens voor zover dat ingevolge deze verordening nadrukkelijk is toegestaan- dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die schade te voorkomen, dan wel indien die schade zich voordoet, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.”

In het plangebied kan ten behoeve van evenementen gebruik worden gemaakt van versterkt geluid (bijvoorbeeld luidsprekers). Het maximale niveau wordt niet alleen getoetst op basis van het geluid op de gevels van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige gebouwen, maar ook op de dichtstbijzijnde grens van het Groote Gat (48 dB(A)). Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht uit de Provinciale Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig verbonden 2021

Het Visiedocument Krachtig Verbonden 2021 is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een “Structuurvisie” zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten.

Om de ontwikkelingslijnen voor dit visiedocument tot stand te brengen binnen de gemeente Sluis zijn integrale afwegingen gemaakt. Enerzijds is de vorige visie Krachtig Verbonden geëvalueerd, zijn de uitgangspunten uit het coalitieakkoord 2019-2022 in beeld gebracht en zijn de ontwikkelingen die op ons af komen geïnventariseerd. Naast de ruimtelijke structuurvisie, de woonvisie, het Wmo-beleidsplan (maatschappelijke ondersteuning) en het gebiedsplan ‘Natuurlijk Vitaal’ zijn de uitgangspunten uit de Zeeuwse Kustvisie, de ambities in het kader van de Toekomstige Zorg en het Aanvalsplan Wonen in het document verwerkt.

De voor de beoogde ontwikkeling relevante onderdelen passeren onderstaand de revue.

Duurzaamheid en energietransitie: wat willen we bereiken?

- Het belang van duurzaamheid staat meer centraal bij onze beleidsvoornemens. Duurzaamheid dient een plaats te krijgen binnen alle beleidsterreinen.
- We zetten in, waar mogelijk, op besparing van energie. We besparen enerzijds als gemeentelijke organisatie en anderzijds wijzen we burgers en bedrijven op het belang van energiebesparing. Energiebesparing is de eerste stap in de energietransitie. Alles wat bespaard wordt, moet immers niet opgewekt worden.

- Een groter bewustzijn onder burgers over wat de energietransitie inhoudt en wat hun rol, mogelijkheden en uitdagingen daarbij zijn. Burgers die aan de slag willen met de energietransitie willen we stimuleren en mogelijkheden bieden. Ook willen we dat zij goed op de hoogte zijn van alle (on)mogelijkheden.

De te bouwen recreatie-eenheden en woning voldoen aan de eisen vanuit het energiebeleid: gasloos en zoveel mogelijk energieneutraal.

Natuur en landschap: wat willen we bereiken?

- Een gebied waar de gevolgen van klimaatverandering zo goed mogelijk opgevangen worden binnen het landschap en waar de overlast minimaal is.
- Een bijdrage leveren aan de instandhouding en versterking van de biodiversiteit, daar waar de gemeente hierop rechtstreeks invloed kan uitoefenen. Daar waar de gemeente indirect een bijdrage kan leveren, vervult ze een faciliterende rol.
- Behoud en versterking van het karakteristieke landschap waarbij een natuurlijk evenwicht zal zijn tussen de mogelijkheden voor activiteiten in het buitengebied en de specifieke kernkwaliteiten.

Een gebied dat reeds is ingericht als park en voorbestemd was voor dagrecreatie wordt nieuw leven ingeblazen. Bestaande landschappelijke en ecologische waarden worden daarbij zoveel mogelijk geïncorporeerd.

Verkeer en vervoer: wat willen we bereiken?

- Een breed gedragen wegcategorisering en een netwerk van de belangrijkste fietsroutes die aan de eisen voor e-bikes en speed pedelecs voldoen.
- Goede verbindingen met de vijf hoofdkernen van de gemeente Sluis en/of met andere concentraties van voorzieningen in de omgeving (Knokke, Brugge, Vlissingen, Terneuzen et cetera).
- De juiste parkeerder op de juiste plaats.

Het Regiopark is via de rondweg rond Oostburg direct te bereiken, zonder dat er verkeer in de kern hoeft te zijn. Het wegennet is reeds voorbereid op een grotere verkeersintensiteit als gevolg van het Regiopark. Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats. Hiervoor is parkeercapaciteit direct bij de toegang aanwezig.

Recreatie, toerisme en cultuur: wat willen we bereiken?

- Een kwalitatief hoogwaardig, duurzaam en divers verblijfsproduct, waarbij ingespeeld wordt op de trends en ontwikkelingen bij de gast.
- Een gevarieerd toeristisch-recreatief product, waarbij gebruik gemaakt wordt van zowel de kust als het achterland.
- Een aanbod van recreatieve overnachtingsmogelijkheden dat aansluit bij de vraag; kwaliteit is hierbij leidend in plaats van kwantiteit.
- Stimuleren van innovatief ondernemerschap.
- Het bewaken van een divers maar ook evenwichtig aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen.
- Creëren van ontwikkelruimte voor ondernemers met behoud van kwaliteit van de omgeving maar waarbij terughoudend wordt omgegaan met extra bebouwing.
- Inspelen op het groeiende campertoerisme.
- 'Waardevol toerisme': balans tussen economische ontwikkeling en maatschappelijke impact, met kwaliteit als uitgangspunt. Daarbij is er evenwicht tussen inwoners (leefbaarheid), bezoekers (aantrekkelijke bestemming), ondernemers (economische ontwikkeling) en omgeving (natuurlijk en open landschap).
- De transformatie van 'meer' naar 'beter', in het belang van onze inwoners, toeristische bedrijven en bezoekers (kwaliteitsverbetering, groei is geen doel op zich).
- Meer draagkracht voor toerisme in de streek onder inwoners, door inzichtelijk te maken wat de lusten een lasten zijn van toerisme, en hierin een evenwichtige balans nastreven en behouden.
- Inwoners van de gemeente als trotse ambassadeurs van de streek en ondernemers als trotse gastheren en -vrouwen van de streek.
- Bezoekers voelen zich een welkom onderdeel van de lokale gemeenschap en keren terug naar huis met een verlangen om opnieuw een bezoek te brengen aan de streek (herhaalbezoek) en ook anderen hierover te vertellen (ambassadeurschap).
- Spreiding van toerisme zowel in tijd (seizoensverlenging) als in ruimte (profilering van het achterland).
- Kwalitatief volwaardige routes over land (voor fietsers, mountainbikers, wandelaars, hardlopers en ruiters)

en over water (kanoroutes).

- Vermindering van de druk op wegen en parkeergelegenheden.
- Opleidingsaanbod dat aansluit bij de vraag naar gekwalificeerd personeel in de toeristische sector.
- Een breed gedragen visie op de besteding van de toeristenbelasting waarbij bestaande onderzoeken leidend zijn.
- Eenduidige promotie en profilering van de streek op basis van de volgende speerpunten: gezondheidstoerisme (badstatus, wellness, wellbeing en vitaliteit), foodregio (gezonde voeding, streekproducten, korte keten van agrariër tot consument), aantrekkelijke recreatieve routes (wandels-, fiets-, mountainbike-, ruiter- en kanoroutes), kwaliteitsvolle en veilige stranden (schoon, breed, toegankelijk en met een open karakter) en verborgen parels in ons achterland (Zwinstreek, de grens, weids en open polderlandschap, musea, cultureel erfgoed, historische en bruisende kernen met elk hun eigen DNA).

Het Regiopark biedt niet zozeer een uitbreiding van een recreatieterrein maar een concept, primair gericht op dagrecreatie, waarin het ook mogelijk is in bijzondere gebouwtypen te overnachten. Ook is er een verblijfsmogelijkheid voor groepen en tijdens evenementen. Er worden derhalve verblijfsrecreatiemogelijkheden geboden die elders niet mogelijk zijn en er wordt een terrein dat daar al voor ontwikkeld is, ingezet voor dagrecreatie. Dagrecreatie is een welkome aanvulling in het pakket, waardoor toeristen langer in de streek blijven.

Wonen

In de ontwikkeling Regiopark Oostburg is de bouw van één woning voorzien. In basis wordt daarbij gedacht aan de functie bedrijfswoning. De wens is nadrukkelijk aanwezig om een meer flexibel gebruik van de woning niet bij voorbaat uit te sluiten. Daarom wordt een reguliere woonbestemming toegepast. In 2020 is een procesplan tussen de provincie en de gemeente overeengekomen, het Plan van Aanpak Plancapaciteit. Doel daarvan is om niet langer op aantallen maar meer op woonkwaliteit te sturen. In deze geldt het vereiste dat de woning gerealiseerd moet worden als nultredenwoning en daarmee in basis aan de gewenste woonkwaliteit voldoet. Voor de toevoeging van één woning volgt de verantwoording uit de resultaten van de acties die gemeente en provincie samen uitvoeren in het kader van voornoemd Plan van Aanpak.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past in het gemeentelijk beleid.

H4. Toetsing

4.1 Archeologie

Beleid

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) “een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

De gemeenteraad van Sluis heeft in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart. Deze is vertaald in het Parapluplan Archeologie, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld.



Figuur 14. Dubbelbestemmingen Waarde Archeologie in het Parapluplan Archeologie (www.ruimtelijkeplannen.nl)

De archeologische waarde van het plangebied

Het plangebied (figuur 14) valt voor het grootste deel onder ‘Waarde Archeologie 2’, waarbij een vrijstelling van de onderzoeksplicht geldt voor ingrepen dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld tot een oppervlakte van 500 m². Een paar kleinere delen vallen onder ‘Waarde Archeologie 1a’, waarbij een vrijstelling van de onderzoeksplicht geldt voor ingrepen dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld tot een oppervlakte van 50 m². Op een kleine zone is geen dubbelbestemming ‘Waarde

Archeologie' van toepassing. De dubbelbestemmingen worden in dit bestemmingsplan overgenomen.

Conclusie

Vooralsnog is er geen reden om archeologisch onderzoek uit te voeren, omdat er geen concrete bouwplannen zijn. Voor de bouw van de verblijfsrecreatie-eenheden is het maar de vraag of er ingrepen nodig zijn, dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld. Voor de groepsaccommodaties en voor de meer intensieve vormen van recreatie, zoals de initiatieven van startups en de horeca, zullen de exacte locaties eerst bepaald worden; vervolgens komt bij de omgevingsvergunningsaanvraag de vraag aan de orde of er archeologisch onderzoek nodig is.

4.2 Cultuurhistorie

Beleid

Vanaf 1 januari 2012 is sprake van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) en dient cultuurhistorie meegewogen te worden tijdens nieuwe ontwikkelingen. Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk.

De modernisering is gestoeld op drie pijlers:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening. Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen.
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving. Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud van historische gebouwen en terreinen.

In 2013 heeft de gemeente Sluis de Erfgoedvisie vastgesteld. De betekenis van het cultuurhistorisch erfgoed voor de gemeente Sluis is samen te vatten in de volgende statements:

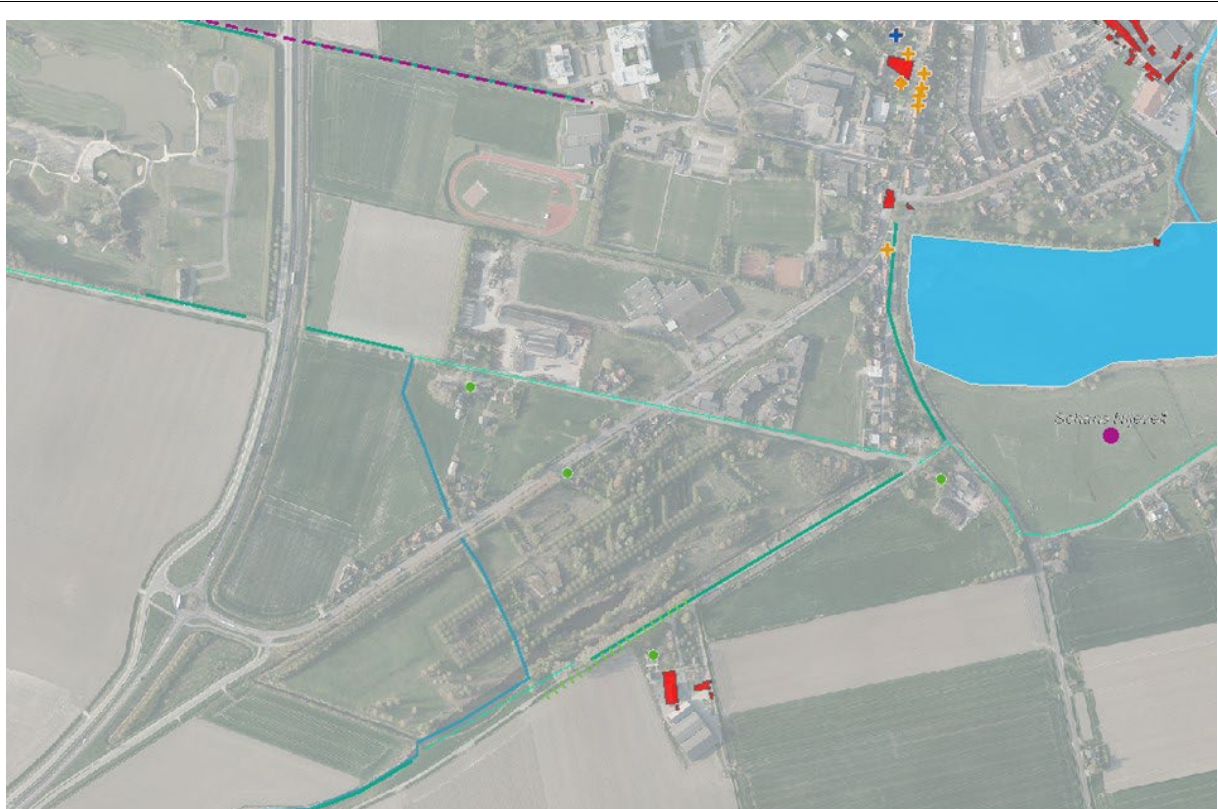
1. Mensen hechten veel waarde aan het behoud van cultuurhistorisch erfgoed.
2. De aanwezigheid van cultuurhistorisch erfgoed draagt in positieve zin bij aan de vestigingsfactor.
3. Cultuurhistorisch erfgoed is van groot belang voor het toerisme en toerisme is de motor van de lokale economie.
4. Monumenten en andere objecten van het cultuurhistorisch erfgoed zijn overblijfselen uit het verleden en tonen iets van de cultuur van vorige generaties.
5. Het bodemarchief vormt voor het grootste deel van ons verleden de enige bron van geschiedschrijving.
6. Historische landschapsstructuren en -elementen zijn de zichtbare overblijfselen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

De cultuurhistorische waarde van het plangebied

Om een inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een plangebied heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld. Uit de CHS (figuur 15) kunnen in en om het plangebied de volgende cultuurhistorische relevante aanwijzingen worden gehaald:

- Op grond van de kadastrale kaart van 1832 blijkt dat er geen bebouwing in het plangebied aanwezig was, op het agrarisch bedrijf ten zuiden van het plangebied wel (rode vlakken);

- Het restant van de Boomkreek (blauwe lijn); deze is in het kader van de planontwikkeling voor de Euregiotuinen reeds omgelegd;
- De dijk met de dijkbeplanting ten zuiden van het plangebied (groene lijn langs de watergang); deze ligt buiten het plangebied en blijft gehandhaafd;
- De afgegraven dijk ter plaatse van de Dierkensteenweg (lichtgroene lijn); deze ligt buiten het plangebied en de lijn blijft gehandhaafd;
- In het kader van de inventarisatie historische boerderijen zijn de boerderij ten zuiden van het plangebied, de woning nabij de ingang van het plangebied beoordeeld (groene stippen); deze liggen buiten het plangebied en worden niet geraakt door het plan.



Figuur 15. Cultuurhistorische Hoofdstructuur (Provincie Zeeland, 2020)

Conclusie

Alle nog bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren blijven intact. Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.3 Bodem

Beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit zeker niet mag verslechteren. Ook verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functiewijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie.

De bodemkwaliteit van het plangebied

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt het plangebied in de zone “Buitengebied en naoorlogse woonwijken” (<Achtergrondwaarde), hetgeen duidt op een relatief kleine kans op verontreiniging. Er zijn in het verleden twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het eerste bodemonderzoek dateert van 1998 en er hebben boringen plaatsgevonden ter plaatse van het huidige hoofdgebouw en ter plaatse van de zone tussen de woningen Nieuwstraat 87 en Nieuwstraat 89, waar nu een nieuwe woning is geprojecteerd. Het tweede bodemonderzoek dateert van 2006 en heeft betrekking op vrijwel het gehele plangebied (10 hectare). In beide onderzoeken is uitgegaan van de hypothese dat het plangebied niet verdacht is voor bodemverontreinigingen. In beide onderzoeken wordt deze hypothese bevestigd. De onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. De resultaten van de onderzoeken geven geen aanleiding voor verder onderzoek in relatie tot het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Er is geen sprake van een voor bodem essentiële functiewijziging. Reeds uitgevoerde bodemonderzoeken laten geen ernstige verontreinigingen zien. Bodem vorm geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.4 Water

Waterbeleid

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Het landelijk waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan. Dit plan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon zoet water en diverse vormen van gebruik van water.

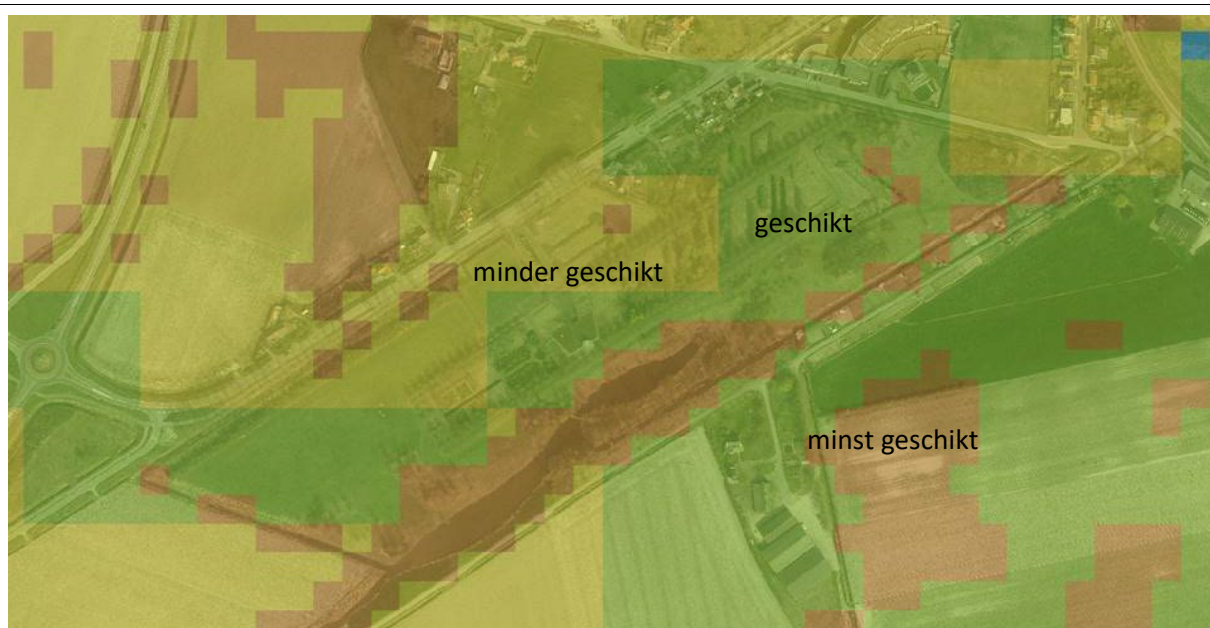
Het Waterschap Scheldestromen (WS) is de waterbeheerder voor het plangebied. Ten aanzien van (her)ontwikkelingen voert WS het beleid 'waterneutraal bouwen'. Elke ontwikkeling dient in, of in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie voldoende waterbergingscapaciteit te realiseren. Hierbij moet er voldoende bergingscapaciteit zijn om een situatie met een herhalingstijd van 100 jaar te kunnen verwerken. Als uitgangspunt wordt hierbij een 10 dagen durende bui met een totale neerslag van 147 mm gehanteerd. Bij een afvoer naar het regionale watersysteem volgens de afvoernorm van het waterschap maximaal 10 mm/24 uur dient er een bergingscapaciteit van 75 mm op het afvoerend oppervlak te worden gerealiseerd. Het watervlak zelf telt hierbij ook mee als afvoerend oppervlak.

Ten aanzien van de waterkwaliteit is het beleid van het waterschap er op gericht om schoon water zoveel mogelijk in het gebied te houden en niet via de riolering naar een afvalwaterzuivering af te voeren. De beslisboom voor afkoppelen geeft aan hoe met het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering moet worden omgegaan. Hierbij dient eerst afgewogen te worden of het regenwater hergebruikt kan worden, zo niet dan dient infiltratie overwogen te worden.

Water in het plangebied

De bodem van het plangebied kan grotendeels gekarakteriseerd worden als ‘licht schor’. In de waterkansenkaart (figuur 16) wordt het plangebied grotendeels beschouwd als (matig) geschikt voor uitbreiding met beperkte infiltratiemogelijkheden.

De hoofdwatgang is in het verleden omgelegd. De hoofdwatgang blijft in zijn huidige vorm gehandhaafd. Uitgangspunt voor de plansituatie is dat het hemelwater van verhard oppervlak vertraagd wordt afgevoerd, al dan niet door infiltratie via en in de bodem. Het verhard oppervlak verandert evenwel niet direct door het onderhavig plan. Het plangebied had en houdt bestemmingen die tot enige mate van verharding kunnen leiden.



Figuur 16. Waterkanskaart (Provincie Zeeland, 2019)

Extra verharding is te verwachten door de bouw van een woning, de verblijfsrecreatie-eenheden en van de groepsaccommodaties. De bebouwing wordt gerealiseerd met duurzame materialen. Rondom deze bebouwing wordt zoveel mogelijk gewerkt met een waterdoorlatende verharding, zodat het water op de daken direct afgekoppeld kan worden en via de waterdoorlatende verharding kan infiltreren. Er is vooralsnog geen noodzaak om extra water in het gebied aan te leggen.

Conclusie

Aan het waterschap is wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. In bijlage 3 is de watertoetstabel ingevuld.

4.5 Verkeer

Beleid

In de wegcategorisering is de N253 een gebiedsontsluitingsweg en de Nieuwstraat tot aan de ingang van het Regiopark een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. De bebouwde kom begint bij de woning die ten noorden van de ingang van het Regiopark ligt.

Verkeer van en naar het plangebied

De afwikkeling van autoverkeer van en naar het plangebied vindt geheel plaats via de Nieuwstraat en de N253, wegen die daarvoor geschikt zijn. Ook touringcarbussen en campers gebruiken deze aanrijdroute. Door bewegwijzering worden motorvoertuigen vanaf de zijde van Schoondijke dan ook via de rondweg rond Oostburg (N253) geleid en niet door de kern van Oostburg heen. Voor fietsers is de bereikbaarheid gegarandeerd door middel van een vrijliggend fietspad langs de Nieuwstraat (tweerichtingen) aan de zijde van het Regiopark.

Gelet op het karakter van het beoogde groeimodel, waarin het park in samenwerking met anderen flexibel meebeweegt op de snelle veranderingen die in de maatschappij in het algemeen en in de belevingseconomie in het bijzonder plaatsvinden, is het lastig een voorspelling te doen voor het aantal verkeersbewegingen van en naar het park. Deze inschatting is wel nodig om toetsen te kunnen uitvoeren op het gebied van geluid of stikstof.

Er is een poging gedaan om een totaal aantal bezoekers in te schatten. Daarbij is onderscheid gemaakt naar het gebruik van de verblijfsaccommodaties en groepskamperen, het gebruik in de horeca of op het veld en het gebruik als gevolg van activiteiten. De volgende aannames zijn daartoe gedaan:

- In de 20 verblijfsrecreatie-eenheden logeren gemiddeld 2 à 3 personen per eenheid en bedraagt de bezettingsgraad per dag gemiddeld 40%, uiteenlopend van 25% in de winter tot 75% in de zomermaanden;
- In de 3 groepsaccommodaties logeren gemiddeld 12 personen per accommodatie en bedraagt de bezettingsgraad per dag gemiddeld 25%, uiteenlopend van 10% in de winter tot 35% in de zomermaanden;
- Er wordt uitgegaan van 7 camperplaatsen, waar per camper gemiddeld 2 personen overnachten en de bezettingsgraad van de camperplaatsen gemiddeld 40% bedraagt.
- Voor het groepskamperen zijn in de maanden van maart tot en met november 1 tot 4 groepen van 150 personen per maand aanwezig.
- In de horeca vinden jaarlijks 41 groepen van gemiddeld 200 personen een gezellig samenzijn.
- Gedurende het hele jaar vinden er exposities plaats, waar gemiddeld 300 mensen per maand op afkomen.
- Er vinden gedurende het gehele jaar beurzen, markten en congressen plaats, uiteenlopend van 100 tot 2.000 bezoekers.
- Er vinden vooral in de zomermaanden enkele festivals en voorstellingen plaats, waarbij in de zomermaanden 10.000 bezoekers per maand worden verwacht.

Een doorrekening van deze aannames leidt tot 78.550 bezoekers per jaar, waarbij ruim 55.000 bezoekers gekoppeld zijn aan activiteiten (laatste drie bullits), circa 8.000 aan horeca en circa 15.000 aan verblijf (eerste vier bullits). De doorrekening is opgenomen in bijlage 5. Rekening houdend met gemiddeld 2 inzittenden per auto en met gemiddeld 2 ritten per bezoeker (aankomst en vertrek), betekent dat ook het aantal motorvoertuigbewegingen per jaar van en naar het plangebied ingeschat kan worden op 78.550. Daarbij is dan geen rekening gehouden met bezoekers die met andere vervoermiddelen komen (fiets, touringcar). Dit aantal lichte motorvoertuigen is meegenomen in berekeningen op het gebied van geluid en stikstof. Voor de bevoorrading van de horeca en de op- en afbouw van evenementen worden ook bewegingen met zwaardere voertuigen voorzien. Aangenomen wordt dat het gaat om enerzijds 2 bewegingen met een middelzwaar voertuig per dag voor de horeca en verblijfsrecreatie. Anderzijds om 10 bewegingen met een zwaar voertuig en 20 bewegingen met een middelzwaar voertuig per grotere activiteit (beurs, festival, voorstelling, expositie). Daarbij wordt aangenomen dat per jaar gemiddeld 20 grotere activiteiten plaatsvinden. Op jaarbasis gaat het dan om $1.120 (2 \cdot 360 + 20 \cdot 20)$ bewegingen met een middelzwaar voertuig en 200 bewegingen met een zwaar voertuig. Dit aantal is meegenomen in berekeningen op het gebied van geluid en stikstof.

De etmaalintensiteit op de N253 ter hoogte van de aansluiting ten zuiden van Oostburg ligt volgens de verkeersstromenkaart van de provincie Zeeland op circa 5.600 motorvoertuigen per werkdag. Het gemiddelde in juli en augustus ligt hoger. Een voorzichtige doorrekening leert dat er per jaar circa 2 miljoen auto's rijden. Bezoekers van het plangebied zorgen dan voor minder dan 4% toename. De toeleidende wegen zijn daarvoor geschikt. Ter vergelijking: de Euregiotuin zijn in 2003 aangelegd met de aanname dat er 100.000 bezoekers per jaar zouden zijn.

De toegang tot het Regiopark

Er is een verdere analyse van de Nieuwstraat en omgeving uitgevoerd inclusief een verkeerstelling. Deze analyse is toegevoegd in bijlage 4. Op basis van de analyse is besloten om het wegvak buiten de bebouwde kom (tussen de rotonde en het kombord) af te waarderen naar een erftoegangsweg type I. Dit wil zeggen dat de snelheidslimiet verlaagd wordt van 80 kilometer per uur naar 60

kilometer per uur. Binnen de bebouwde kom blijft het snelheidsregime van 50 kilometer per uur gehandhaafd. De komgrens wordt duidelijker aangegeven, bijvoorbeeld door markering op het wegdek. Het benodigde verkeersbesluit is in voorbereiding.

Om automobilisten op de hoogte te brengen van de ingang van het Regiopark wordt een verhoogde plateauconstructie met bijbehorende markering aan te leggen. Hierdoor wordt de verkeerssnelheid van passerend verkeer verlaagd en is voor de weggebruiker duidelijk zichtbaar dat er sprake is van een verkeerssituatie waar conflicterende verkeersbewegingen te verwachten zijn. Ter hoogte van het kruispunt wordt het fietspad uitgebogen, zodat er tussen de rijbaan en het fietspad voldoende opstelruimte voor één auto ontstaat. Dit bevordert de verkeersveiligheid van de fietsers en zorgt ervoor dat de auto van de rijbaan af is, en rechtdoorgaand verkeer door kan rijden.

Mede op basis van het advies van de veiligheidsregio Zeeland ligt het voor de hand om ter hoogte van de het beoogde evenemententerrein een mogelijkheid te creëren om hulpdiensten vlot en veilig toegang te geven tot het terrein. Hiervoor wordt een doorgang voorgesteld op de zijstraat (ventweg) van de Nieuwstraat. Geconcludeerd is dat dit verkeerskundig gezien een logische locatie is en er zijn verschillende voordelen te noemen voor deze locatie. Zo is er met deze locatie geen extra aansluiting nodig op de doorgaande Nieuwstraat, waardoor er geen toename is van uitwisselend verkeer.

Conclusie

Verkeer is op voorhand afdoende georganiseerd en vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.6 Parkeren

Beleid

Voor parkeren is het 'beleid parkeernormen' en de 'parapluherziening parkeren gemeente Sluis' vastgesteld. Daarin zijn voor allerlei functies parkeernormen opgenomen, waaraan de gemeente Sluis toetst. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Beschikbaar aantal parkeerplaatsen

Er is een vlak voor parkeren bij de toegang aangewezen, waarop een parkeerveld van 7.500 m² mogelijk is (bijlage 1, kaart 3). Rekening houdend met een gemiddelde omvang per parkeerplaats van 25 m² bedraagt het aantal beschikbare (vaste) parkeerplaatsen 300.

Binnen het plangebied is nog extra ruimte voor parkeren aan de rechterzijde van de ingang (bijlage 1, kaart 3, onderbroken arcering). Dit gebied heeft een omvang van circa 3.000 m². In dit gebied bedraagt het aantal beschikbare parkeerplaatsen 120. Het totaal aantal beschikbare parkeerplaatsen in het plangebied is daarmee 420.

Benodigd aantal parkeerplaatsen/parkeerbalans

De volgende functies kunnen benoemd worden, waaraan een parkeernorm – op basis van het beleid parkeernormen van de gemeente Sluis - gekoppeld kan worden:

Functie	Typering	Norm
Recreatie-eenheden, 20 stuks, 80 slaapplekken	Vakantiewoning	1 pp per 4 slaapplekken
Groepsverblijven, 3 stuks, max 600 m ² , 36 slaapplekken	Vakantiewoning	1 pp per 4 slaapplekken
Groepskamperen, 50 plaatsen, max. 200 personen	Kampeerterrein	1,2 pp per standplaats
Camperplaatsen, 7 plaatsen	-	-

Horeca, 1.200 m ² bvo ²	Cafetaria	7 per 100 m ² bvo
Indoorspeelvoorziening, 2.000 m ² bvo	Indoorspeeltuin, groot	6,1 pp per 100 m ² bvo
Broedplaats, 300 m ² bvo	Kantoor zonder baliefunctie	2,55 per 100 m ² bvo
Bouwmogelijkheid onbenoemd, 1.300 m ² bvo ³	-	-
Park	Plantentuin	13,5 pp per tuin

Het Regiopark Oostburg betreft een ontwikkeling van verschillende activiteiten binnen een park door één exploitant. In het parkeernormenbeleid van de gemeente Sluis is echter geen norm opgenomen voor een 'park met recreatiemogelijkheden', zoals die er wel in zijn geheel is voor een kinderboerderij of een golfbaan. In de normen van deze laatste twee is bijvoorbeeld horeca verdisconteerd. De in de uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (CROW, december 2018)' opgenomen functie 'attractie- en pretpark' is niet opgenomen in het beleid parkeernormen. Daarom zijn in onderstaande tabel alle verschillende activiteiten 'los van elkaar' benoemd en is hiervan voor iedere activiteit apart de parkeerbehoefte uitgerekend.

Typering	Norm	Eenheden	# parkeerplaatsen
Horeca	7 per 100 m ² bvo	12	84
Recreatie-eenheid	1 pp per 4 slaapplekken	20	20
Groepsverblijf	1 pp per 4 slaapplekken	9	9
Groepskamperen	1,2 pp per standplaats	50	60
Indoorspeeltuin	6,1 pp per 100 m ² bvo	20	122
Broedplaats	2,55 per 100 m ² bvo	3	7,65
Park	13,5 pp per tuin	1	13,5
TOTAAL			316,15

Door de combinatie van de verschillende activiteiten zullen gasten gebruik maken van verschillende voorzieningen. Zo is de combinatie van een bezoek aan het park en de horeca gelegenheid voor de hand liggend. Maar evenzo ligt het voor de hand dat bezoekers aan de indoorspeeltuin ook een wandeling in het park maken. En tot slot zullen de verblijfgasten ongetwijfeld gebruik maken van de voorzieningen zoals die er zijn (bezoek aan het park, horeca, indoor speeltuin).

Verondersteld kan worden dat de bezoekers aan het park dit combineren met een bezoek aan horeca of indoorspeeltuin. Verblijfgasten zullen ongetwijfeld het park gaan verkennen. In verband met het te verwachten dubbelgebruik van parkeerplaatsen ronden we de parkeervraag - voorzichtigheidshalve – alleen naar beneden af van 316,15 naar 303 parkeerplaatsen (alleen het parkbezoek als dubbelgebruik). Het beschikbare aantal parkeerplaatsen is 420, waarvan 300 op permanent ingerichte parkeerterreinen. De parkeerbalans is daarmee sluitend.

Volledigheidshalve wordt aangegeven dat de parkeervraag bij een maximale bezetting van genoemde activiteiten 300 parkeerplaatsen bedraagt. Deze maximale bezetting zal lang niet altijd gehaald worden (winterperiode etc.).

² Geen relevant parkeerkcijfer in het buitengebied, normaal behoort de horeca in het buitengebied namelijk bij een ander concept, zoals een hotel of een camping of een sportaccommodatie. Voor kernen is het parkeerkcijfer 15 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor een restaurant en 7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor een café/bar/cafetaria. Omdat de beoogde horeca het best aansluit bij café/bar/cafetaria (bezoek aan park in combinatie met bezoek aan café/bar/cafetaria) wordt deze parkeernorm aangehouden.

³ Onbenoemde bouwmogelijkheden worden niet voorzien van een parkeernorm, deze onbenoemde bouwmogelijkheden kunnen ingevolge de regels van het bestemmingsplan enkel benut worden voor (dagrecreatieve) voorzieningen die ondergeschikt zijn aan het totale plan (bijvoorbeeld opslag, centrale voorzieningen voor dienstverlening beheer en onderhoud). De maximale oppervlakte voor horeca is afgebakend. Deze voorzieningen vergen geen extra parkeerbehoefte

Bij kleinschalige evenementen zal gelet op de aard, schaal en locatie sprake zijn van dubbelgebruik met de horeca. Voor kleinschalige evenementen zijn 117 parkeerplaatsen extra beschikbaar. Bij een gemiddelde van 2,3 personen per auto zijn er dan $(2,3 \times 117)$ 269 extra bezoekers mogelijk. Dit is uitgezonderd bezoekers die te voet of met de fiets komen. Afhankelijk van de aard van het evenement komen bezoekers geconcentreerd (bijvoorbeeld bij een concert of circusvoorstelling) of gespreid (bijvoorbeeld bij een markt of een expositie). Bezoekers die gespreid komen vragen minder parkeerplaatsen dan bij geconcentreerd bezoek. Worst case is er sprake van geconcentreerd bezoek.

In de prognose van de bezoekersaantallen (bijlage 5) is ook beoordeeld hoeveel bezoekers gelijktijdig aanwezig kunnen zijn. In geval van een voorstelling is er geen sprake van campers en groepskamperen en nauwelijks of geen ruimte voor reguliere bezoekers van horeca en park. Dit laatste kan ook nog gestuurd worden door de exploitant. Uit de beoordeling blijkt dat er gelijktijdig in reguliere situaties of bij kleinere evenementen niet meer dan 1.000 bezoekers gelijktijdig in het park zijn. Als deze bezoekers allemaal met de auto komen dat zijn hiervoor 435 parkeerplaatsen $(1.000/2,3)$ nodig. Deze maximale bezetting zal enkel in de zomermaanden gehaald worden. In deze periode zullen relatief veel bezoekers het Regiopark per fiets bezoeken. Ook op basis hiervan kan verondersteld worden dat met het maximaal aantal beschikbare parkeerplaatsen (420) in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien wordt.

Piekmomenten

In het bovenstaande is geen rekening gehouden met de piekmomenten die middelgrote evenementen met zich mee kunnen brengen. Het kenmerk van dit type terrein is dat er sprake is van piekmomenten. Omdat het terrein in beheer van één partij is, zijn piekmomenten planbaar en op voorhand goed te organiseren. Deze piekmomenten zullen zich met name voordoen tijdens evenementen. Tijdens middelgrote evenementen kan geen groepskamperen plaatsvinden, omdat hiervoor de fysieke ruimte op het terrein ontbreekt.

De parkeerbehoefte van een middelgroot evenement laat zich moeilijk op voorhand inschatten, maar verondersteld kan worden dat de parkeermogelijkheden op eigen terrein hiervoor ontoereikend zijn. Als dit het geval is, kan (maximaal 5 keer per jaar) uitgeweken worden naar tijdelijke parkeergelegenheid op akkerland zoals bijvoorbeeld bij verschillende dorpsfeesten tijdens de zomermaanden in de gemeente. Deze tijdelijke parkeergelegenheid wordt in die situaties geregeld op basis van de evenementenvergunning. Dit is in het kader van het bestemmingsplan niet mogelijk. Om de voorziening van voldoende parkeergelegenheid tijdens middelgrote evenement te borgen in het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Deze luidt als volgt:

“Bij vergunningplichtige evenementen moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid. Parkeren buiten het eigen terrein ten behoeve van een vergunningplichtig evenement is uitsluitend toegestaan, onder de voorwaarde dat:

1. Er een mobiliteitsplan voor het evenement, opgesteld door een deskundige op het gebied van parkeren, bij de aanvraag voor de evenementenvergunning is ingediend, waarin voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op een aanvaardbare loopafstand dan wel in voldoende parkeervoorzieningen op aangewezen terreinen in combinatie met vervoer van en naar het evenement.
2. Tijdens het evenement voldoende parkeervoorzieningen op een aanvaardbare loopafstand dan wel voldoende parkeervoorzieningen op aangewezen terreinen in combinatie met vervoer van en naar het evenement, beschikbaar zijn.”

Hiermee is de voorwaardelijke verplichting in lijn met de vastgestelde parapluherziening parkeren.

Conclusie

Parkeren is op voorhand afdoende georganiseerd en vormt geen belemmering voor de planvorming.

Instandhoudingsdoelen hebben betrekking op de volgende natuurlijke habitattypen en soorten:

- H1330 Atlantische Schorren (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*);
- H6430 Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones 3.
- H1614 Kruipend moerasscherm (*Apium repens*).

De effectenindicator geeft aan dat de soorten en habitattypen gevoelig zijn voor oppervlakteverlies, verontreiniging en verstoring door mechanische effecten (betreding, luchtwervelingen, golfslag). Er is geen sprake van gevoeligheid voor verstoring door geluid, licht of trilling of door optische verstoring. Van oppervlakteverlies, verontreiniging en verstoring door mechanische effecten is geen sprake omdat het initiatief geen directe inbreuk doet op het Natura-2000 gebied. Betreding direct vanuit het Regiopark is niet mogelijk. Daarenboven is in de hoek het dichtste bij het Natura 2000-gebied geen mogelijkheid voor verblijfsrecreatie of intensieve dagrecreatie, zodat per saldo de planologische mogelijkheid daar min of meer gelijk blijft als in de huidige situatie. Andere Natura 2000-gebieden in de omgeving zoals Westerschelde & Saefinghe en Zwin- en Kievittepolder liggen op meer dan 8 kilometer afstand. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

In dit geval komt extra stikstofuitstoot in de gebruiksfase voort uit de toename van verkeersbewegingen. De te realiseren groepsaccommodaties en verblijfsaccommodaties worden gasloos gerealiseerd, zodat er vanuit ruimteverwarming geen sprake is van extra stikstofuitstoot. Het aantal bewegingen is in paragraaf 4.5 per jaar geraamd op 78.550 lichte motorvoertuigen, 1.120 middelzware motorvoertuigen en 200 zware motorvoertuigen. Er is dan ook een Aeriusberekening gemaakt (bijlage 6) uitgaande van deze aantallen tussen het plangebied en de locatie waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Dit is in dit geval de rotonde op de provinciale weg N253.

Voor de realisatiefase is een worst case benadering gekozen met de volgende uitgangspunten:

- Het neerzetten van 20 recreatie-eenheden: 40 zware voertuigbewegingen.
- Het neerzetten van 3 groepsaccommodaties: 40 zware voertuigbewegingen.
- Het maaien van het gras en het snoeien van struiken: 20 zware voertuigbewegingen.
- Het renoveren van het bestaande gebouw: 50 werkbare dagen met 5 bestelwagens per dag ofwel 500 lichte voertuigbewegingen.
- Het bouwen van een overdekte speelvoorziening van max. 2.000 m²: 200 zware voertuigbewegingen en 500 lichte voertuigbewegingen.
- Het bouwen van een woning: 40 zware voertuigbewegingen en 500 lichte voertuigbewegingen. De bouw wordt traditioneel uitgevoerd met kalkzandsteenblokken en baksteen die handmatig vanaf steigers worden gemetseld.
- Gebruik van machines met dieselgebruik voor het bouwrijp maken van de grond voor een overdekte speelvoorziening, het aanpassen van de parkeervoorziening en bouwen van een woning conform figuur 19.

Machine	Klasse	Vermogen	Inzet (uur)	Verbruik (uur)	Verbruik totaal
Graafmachine	Stage IV 130-560 kW	129	60	15	900
Shovel	Stage IV 130-560 kW	190	60	20	1.200
Knikmops	Stage III 18-37 kW	33	60	5	300

Figuur 19. Machinegebruik tijdens realisatie

In de worst-case benadering worden al deze bouwactiviteiten tegelijkertijd uitgevoerd. Met dat uitgangspunt is een stikstofberekening uitgevoerd in AERIUS Calculator. De AERIUS-versies 2022 en 2023 gaven aan dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr voor zowel de aanlegfase (2024) als de gebruiksfase (vanaf 2025). De versie 2023 was geldend ten tijde van het raadsbesluit. De AERIUS-versie 2023.0.1 geeft voor de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar, maar voor de realisatiefase een overschrijding van 0,01 mol/ha/jaar op twee hexagonen in het Groote Gat. Het gaat daarbij om hexagonen met opvallend afwijkende achtergrondwaarden. Nader onderzoek ter plaatse zal uit moeten wijzen in hoeverre deze afwijkingen verklaard kunnen worden of dat er sprake is van een discrepantie in het model. Voor de ontwikkeling van het Regiopark is dat echter minder van belang nu er in de gebruiksfase geen sprake is van een overschrijding. De realisatiefase is ingegeven als een worst case, waarin alle bouwactiviteiten tegelijkertijd uitgevoerd. Dit is in het geheel niet in lijn met de organische gebiedsontwikkeling. Realistisch is dat de bouwactiviteiten over meerdere jaren worden verspreid. In AERIUS (versie 2023.0.1) is dan ook de situatie ingegeven dat de helft van de bovenstaande activiteiten in de realisatiefase plaatsvindt in één jaar, te weten 2024. De andere helft van de activiteiten vindt later plaats, in 2025 en verder. Omdat die activiteiten later in de tijd zijn en maximaal evenveel uitstoot geven, is de realisatiefase in 2024 maatgevend. Hierop is berekening aangepast, uit de berekening die is opgenomen in bijlage 6 blijkt dat er ook geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr voor de realisatiefase (2024).

Conclusie

Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Verder krijgt het deel van het plangebied dat binnen de 100 meter zone rond het Natura 2000-gebied Groote Gat ligt, planologisch geen extra mogelijkheden. Tenslotte liggen overige delen van het Natuur Netwerk op een kilometer afstand of meer, zodat daarop geen effecten te verwachten zijn.

4.8 Natuur: soortenbescherming

Wettelijk kader en beleid

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

1. alle van nature in Nederland in het wild levende vogels worden beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn;
2. soorten beschermd volgens de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Tot deze streng beschermde soorten behoren onder meer alle vleermuissoorten, boomkikker, heikikker, poelkikker, rugstreeppad, kamsalamander, gladde slang, drijvende waterweegbree, bever, noordse woelmuis, pimpernelblauwtje, gevlekte witsnuitlibel, groene glazenmaker en de platte schijfkoren.
3. 'andere soorten': soorten uit de soortgroepen zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Voor alle beschermde diersoorten geldt dat het verboden is ze te doden of te vangen en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen. Voor de eerste twee categorieën geldt bovendien dat het verboden is eieren te rapen of opzettelijk te vernielen en de dieren opzettelijk te verstoren. Voor de beschermde plantensoorten geldt dat het

verboden is ze in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Soorten in het plangebied

In het najaar van 2018 en het voorjaar van 2019 en in het voor- en najaar van 2022 is een natuuronderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in bijlage 7.

De volgende soorten waarvan het functionele leefgebied beschermd is, zijn aanwezig:

- Haas: enkele exemplaren op grasland, omdat het grasland behouden blijft, is er geen nadelig effect te verwachten.
- Konijn: wisselende populatie met verschillende burchten. Burchten die in het noordwestelijk deel van het plangebied zitten, blijven behouden en worden in het bestemmingsplan beschermd als landschappelijke waarde.
- Wezel: maakt gebruik van het gebied als jachtgebied en er zijn voortplantingslocaties te verwachten in houtstapels of vervallen bebouwing. Houtstapels in het ruige terrein in het noordwestelijk deel van het plangebied blijven behouden en worden in het bestemmingsplan beschermd als landschappelijke waarde.
- Vleermuizen: het terrein heeft een functie als foerageergebied voor verschillende soorten vleermuizen. Lichtverstoring wordt voorkomen door uitsluitend lage verlichtingsmasten toe te staan en in geval van hogere masten de armaturen te voorzien van vleermuisvriendelijke verlichting. Deze verplichting is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.
- Gewone dwergvleermuizen en gewone grootoorvleermuizen maken gebruik van de bestaande bebouwing. Voorafgaand aan de renovatie van het hoofdgebouw dient er een nader onderzoek uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol. Deze verplichting is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.
- Ransuil: broed- en rustplaats buiten de broedperiode aanwezig op het terrein, beschermd op de verbeelding en in de regels met behulp van een functie-aanduiding.
- Sperwer: broedplaats aanwezig, maar geen jongen vastgesteld. Broedplaats beschermd op de verbeelding en in de regels met behulp van een functie-aanduiding.
- Amfibieën: bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander aangetroffen in de vijver binnen het bomenkader. Zwemmen is in op grond van de regels hier niet toegestaan, waardoor er geen effect is op amfibieën.

In het natuuronderzoek wordt geconcludeerd dat de eerder opgestelde schets voor recreatie- en natuurdoelstellingen goed voldoet om de huidige aanwezige (beschermd) natuurwaarden te behouden in een terrein wat in de toekomst meer recreatief gebruikt zal worden. De waarden zijn beschermd, hetzij rechtstreeks met een functieaanduiding, hetzij via de landschappelijke waarden.

Er wordt vanuit gegaan dat er geen grootschalige kapwerkzaamheden zullen plaatsvinden. Maatwerk op detailniveau bij de (her)inrichting is echter wel noodzakelijk. Daartoe is een regeling opgenomen, waarmee het kappen van bomen zonder dat daar binnen het plangebied compensatie tegenover staat, wordt voorkomen.

Binnen het bomenkader bevinden zich enkele aangelegde vijvers. De steile randen aan de oevers van het water maken de vijver tot een ecologische val voor kleine grondgebonden zoogdieren. Hier worden uitloopplanken gecreëerd zodat dieren – in tegenstelling tot de huidige situatie – makkelijker uit het water kunnen. Het voert te ver om dit te verwerken in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

Er zijn enkele beschermde soorten in het plangebied vastgesteld waarop met de beoogde zonering geen negatief effect op zal treden. Bescherming van de soorten is verankerd in de regels en op de verbeelding.

4.9 Milieuzonering

Beleid

Op grond van de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” editie 2009, kan de richtafstand van het Regiopark tot woningen worden bepaald. Dit is een hulpmiddel in de ruimtelijke ordening om te bepalen wanneer bedrijfsmatige activiteiten en woningen elkaar beïnvloeden. Binnen de richtafstand is nader onderzoek nodig naar de daadwerkelijke milieubelasting. De richtafstand wordt bepaald door vier soorten emissies: stof, geur, geluid en gevaar. Stof, geur en gevaar spelen geen rol van betekenis bij de ontwikkeling van het Regiopark. De enige bepalende factor is geluid.

Toepassing bedrijven en milieuzonering

Het plangebied is gelegen in een gebied met woningen, agrarische bedrijvigheid, een hei- en aannemersbedrijf (milieucategorie 4.1), detailhandel in meubels en een toegangsweg tot Oostburg. Om die reden dient het plangebied in de context van Bedrijven en Milieuzonering niet als rustige woonwijk maar als gemengd gebied te worden getypeerd. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, waarin naast woningen ook andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voorkomen. Zo wordt lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid of bebouwing langs hoofdinfrastructuur veelal als gemengd gebied beschouwd. Een gemengd gebied kent gelet op de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting. Binnen gemengde gebieden, mag voor de factor geluid één afstandsstap minder worden aangehouden dan in een rustige woonwijk.

De programmaonderdelen zoals gedefinieerd in paragraaf 2.5 zijn in figuur 20 voorzien van richtafstanden zoals opgenomen in de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’.

Programmaonderdeel	Type uit lijst dat het dichtst in de buurt komt	Milieu-categorie	Richtafstand		Afstand tot dichtstbijzijnde woning
			Rustige woonwijk	Gemengd gebied	
Broedplaatsen	Kantoor	1	10	0	>30
Dagrecreatie	amusementshal	2	30	10	>30
Horeca	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	2	30	10	>48
Parkeerterrein	Parkeerterrein	2	30	10	>10
Verblijfsrecreatie	Kampeerterreinen	3.1	50	30	>30
Evenementen	Niet in lijst	nvt	nvt	nvt	>30
Wedstrijden	veldsport	3.1	50	30	>30
Spelen in en aan water	kinderboerderij	2	30	10	>30

Figuur 20. Programmaonderdelen ingeschaald naar milieucategorie (Van Kerkhoff Maatwerk, 2023)

Uit figuur 20 blijkt dat alle programmaonderdelen die ingeschaald kunnen worden, ruimschoots voldoen aan de richtafstanden. Dit blijkt ook uit het akoestisch onderzoek industrielawaai en de aanvullende nadere beschouwing die in bijlage 8 zijn opgenomen. De titel van het onderzoek is wat misleidend, omdat het in dit geval niet gaat om industrie. In termen van de Wet milieubeheer gaat het echter wel om één inrichting en zijn de regels uit de ‘Handleiding meten en rekenen industrielawaai’ van toepassing. In het onderzoek is bepaald in hoeverre de reguliere activiteiten (ofwel de representatieve bedrijfssituatie) leiden tot geluidbelasting van de omliggende woningen en Natura 2000-gebieden. Uit de berekeningen blijkt dat met een etmaalwaarde van 44 dB(A) op de aangrenzende woningen wordt voldaan aan de richtwaarden voor een rustige woonwijk (45 dB(A)). Met een etmaalwaarde van 28 dB(A) op het Natura 2000-gebied Groote Gat wordt ruimschoots voldaan aan de richtwaarde voor een stiltegebied (40 dB(A)), terwijl het Groote Gat niet als stiltegebied is aangemerkt.

Wellicht ten overvloede: in het Activiteitenbesluit zijn geluidsvoorschriften opgenomen om overlast afkomstig van muziek van reguliere horeca inrichtingen te beperken. Onder deze normen valt al het geluid dat het bedrijf veroorzaakt. De geluidsvoorschriften voor het horecabedrijf gelden voor de gehele inrichting, dus ook voor het terras. Bij het bepalen van de geluidsniveaus worden de volgende geluidsbronnen buiten beschouwing gelaten:

- Het maximale geluidsniveau van laad- en losactiviteiten in de dagperiode.
- Het stemgeluid van mensen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein.
- Het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten.
- Het ten gehore brengen van onversterkte muziek tenzij en voor zover daarvoor bij gemeentelijke verordening regels zijn gesteld.
- Het maximaal geluidsniveau (L_{Amax}) als gevolg van het komen en gaan van bezoekers.

De invloed van evenementen

Een locatie waarbinnen evenementen (evenementenzone) mogelijk gemaakt worden, kunnen niet aangemerkt worden als een inrichting zoals bedoeld in de Wet Milieubeheer (ABRS 17 juli 2019, 201803916/1/R3). Om die reden kan een evenementenzone niet ingeschaald worden in een milieu-categorie op basis van de VNG-brochure. Beoordeeld dient te worden of een bestemming die evenementen binnen een bepaalde zone toestaat ruimtelijk aanvaardbaar is. Om die reden dienen regels gesteld te worden over het aantal toegestane evenementen per jaar, de soorten van evenementen, de maximale bezoekersaantallen en geluid. Aan deze aspecten zijn regels gesteld die strekken tot een goede ruimtelijke ordening en dus een goed woon-en leefklimaat voor omwonenden.

Voor de incidentele bedrijfssituaties en de vergunningplichtige evenementen is beoordeeld in welke mate het mogelijk is versterkte muziek af te spelen, rekening houdend met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals bepaald voor de gehele gemeente Sluis. Daarin zijn drie locaties aangewezen waar logischerwijs een podium voor versterkte muziek zou kunnen worden opgesteld. Uitgaande van die locaties is berekend welke bronvermogens dan maximaal gebruikt zouden kunnen worden. In de dagperiode zijn dan bronvermogens tot 119 dB(A) denkbaar in incidentele bedrijfssituaties en tot 127 dB(A) in vergunningplichtige evenementen.

De berekende bronvermogens zijn geschikt voor popmuziek en voor klassieke muziek of jazz. Ter indicatie is in figuur 21 weergegeven welke bronvermogens bij welke type muziek van toepassing is en hoe ver het geluid draagt.

	Bronvermogen	10 meter	25 meter	50 meter	100 meter	200 meter
Dansorkest	110 dB(A)	79 dB(A)	72 dB(A)	65 dB(A)	58 dB(A)	51 dB(A)
Poporkest	120 dB(A)	89 dB(A)	82 dB(A)	75 dB(A)	68 dB(A)	61 dB(A)
Klein popfestival	130 dB(A)	99 dB(A)	92 dB(A)	85 dB(A)	78 dB(A)	71 dB(A)
Groot popfestival	140 dB(A)	109 dB(A)	102 dB(A)	95 dB(A)	88 dB(A)	82 dB(A)
Kleine houseparty	135 dB(A)	104 dB(A)	97 dB(A)	90 dB(A)	83 dB(A)	77 dB(A)
Grote houseparty	145 dB(A)	114 dB(A)	107 dB(A)	100 dB(A)	93 dB(A)	87 dB(A)
Zeer grootschalig popconcert	150 dB(A)	119 dB(A)	112 dB(A)	105 dB(A)	97 dB(A)	91 dB(A)

Figuur 21. Overzicht indicatieve praktijkgegevens geluidsniveaus bij evenementen (Gemeente Groningen, 2019)

Uit de berekeningen blijkt dat versterkte muziek op het terrein ten zuidwesten van het hoofdgebouw relatief beperkte invloed heeft op gevoelige functies in de omgeving. Derhalve is in het bestemmingsplan met behulp van een functieaanduiding de zone ten zuidwesten van het hoofdgebouw 'aangewezen' als evenemententerrein. Middelgrote (vergunningplichtige)

evenementen mogen alleen hier plaatsvinden. In geval van vergunningplichtige evenementen wordt de akoestische situatie vooraf nogmaals doorgerekend op basis van preciezere gegevens.

Om te voorkomen dat te veel hinder van de laagste frequenties (de zogenaamde bastonen) wordt ondervonden ligt het voor de hand om de lage tonen bij middelgrote evenementen te begrenzen tot een maximale gevelbelasting van 85 dB(C). Uit de berekeningen blijkt dat uitgaande van de C-weging in plaats van de A-weging bij het gekozen muziekspectrum ook aan de norm van 85 dB(C) wordt voldaan. De geluidemissie aan de bron kan veelal met een mengpaneel op afstand worden begrensd op een zodanige wijze dat ter hoogte van woningen wordt voldaan aan de grenswaarde. Dit kan tijdens het soundchecken worden ingesteld. De geluidbelasting op de gevels is in de regels beperkt tot 70 dB(A) en 85 dB(C).

De genoemde maximale geluidbelasting op de gevels mag maximaal 12 keer per jaar plaatsvinden. Dit is consistent met de zogenoemde festiviteitenregeling in de APV, waarbij horecabedrijven de mogelijkheid hebben om maximaal 12 keer per jaar een activiteit te organiseren waarbij meer geluid geproduceerd mag worden dan gebruikelijk. Dit betreft incidentele activiteiten. De activiteit moet vooraf worden gemeld en heeft voor wat betreft geluid een eindtijd van 01:00 uur. Middelgrote evenementen waarbij meer geluid geproduceerd wordt dan gebruikelijk, zijn in deze 12 keer verdisconteerd.

De geluidemissie als gevolg van aanvoer, opbouw, afbraak en afvoer van podia, tenten e.d. ten opzichte van de evenementen zelf moet worden betrokken bij de geluidsberekening. Dit omdat de op- en afbouw ook wordt toegestaan op andere dagen dan de dag waarop het evenement is. De geluidbelasting wordt op deze dagen uitsluitend bepaald door de op- en afbouwwerkzaamheden. De geluidbijdrage op deze dagen is wel aanmerkelijk lager dan tijdens het evenement omdat op deze geluidbronnen wel een bedrijfsduurcorrectie mag worden toegepast. Bij steigerbouw (10) en inzet van een (kleine) shovel of kraan zal de equivalente geluidemissie in de orde van 107 dB(A) bedragen. Uitgaande van deze bronsterkte wordt tijdens de dagperiode ter hoogte van woningen voldaan aan de normstelling volgens het Activiteitenbesluit. Als de op- en afbouw alleen tijdens de dagperiode zal plaatsvinden, betekent dat de op- en afbouwwerkzaamheden binnen de standaardnorm van 50 dB(A) kunnen plaatsvinden. In de regels is opgenomen dat op- en afbouwwerkzaamheden alleen overdag mogen plaatsvinden.

Conclusie

Het Regiopark kan beschouwd worden als één inrichting, waarin activiteiten tot en met milieucategorie 3.1 plaats kunnen vinden. Er is immers sprake van een gemengd gebied, waardoor één afstandsstep minder rekening hoeft te worden gehouden dan in een rustige woonwijk. Daarenboven is op de verbeelding en in de regels een zone van 30 meter tot aan de aangrenzende woningen vrijgehouden van potentieel geluidveroorzakende activiteiten. Alle programmaonderdelen voldoen aan de milieucategorie. Voor middelgrote evenementen, waarbij versterkte muziek ten gehore gebracht wordt, is een zone ten zuidwesten van het hoofdgebouw aangewezen, teneinde de overlast naar omwonenden op voorhand al zoveel mogelijk te beperken.

4.10 Verkeerslawaaï

Wettelijk kader

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een zone, behalve woonerven en 30 km/uur wegen. Binnen een zone moet voor nieuwe woningen of wegen worden getoetst of de geluidbelasting (Lden) ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor nieuwe woningen binnen de bebouwde kom is een ontheffing van deze grenswaarde mogelijk tot maximaal 63 dB, zolang het binnenniveau (geluidsniveau in de woningen) van 33 dB is gegarandeerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook de geluidsbelasting vanwege 30 km/uur wegen worden beoordeeld. In het algemeen wordt hierbij aangesloten bij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Voor fysieke wijzigingen aan een weg geldt een apart regime. Hierbij is het bijvoorbeeld van belang of er akoestisch gesproken sprake is van een reconstructie van een weg. Dit is het geval als de geluidbelasting ten gevolge van de wijziging toeneemt met 2 dB of meer. Dit is gebaseerd op het feit dat een toename kleiner dan 2 dB niet herkenbaar is voor het menselijk oor.

Geluidbelasting in het plangebied

Op grond van het bestemmingsplan worden twee geluidgevoelige functies toegevoegd. De geluidbelasting op grond van verkeerslawaai is afkomstig van de Nieuwstraat (deels 80 km/uur en deels 50 km/uur) en de N253 (80 km/uur). De Dierkensteenweg (30 km/uur) en de Boomkreekweg (60 km/uur) kennen een dermate lage verkeersintensiteit dat die in de totale geluidbelasting in het niet vallen. De geluidbelasting van het verkeer is met behulp van SRM-1 in bijlage 9 berekend. De geluidbelasting wordt bepaald op:

1. de nieuwe woning;

De woning staat aan de Nieuwstraat tussen twee bestaande woningen. De nieuwe woning staat op circa 450 meter van N253 en ligt daarmee buiten de geluidzone van deze weg. Er is uitgegaan van een geschatte intensiteit van 1.000 motorvoertuigen per etmaal op de Nieuwstraat. Daaruit blijkt dat een woning met de voorgevel op 16 meter van het midden van de Nieuwstraat voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden, na aftrek 5 dB conform artikel 110g Wgh). De bestaande woningen liggen op 12 respectievelijk 14 meter van het midden van de weg, zodat de nieuw te realiseren woning slechts licht terug ligt ten opzichte van de bestaande woningen en er een woning met een goede achtertuin gerealiseerd kan worden.

2. de nieuwe verblijfsrecreatie-eenheden;

Verblijfsrecreatie-eenheden zijn niet geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er wel naar de geluidssituatie gekeken te worden. Verblijfsrecreatie-eenheden zijn toegestaan in de noordwestelijke hoek van het plangebied, het dichtste bij de N253. De minimale afstand bedraagt 175 meter en de verkeersintensiteit op de N253 is op grond van provinciale gegevens ingeschat op 5.500 motorvoertuigen per etmaal. Hieruit volgt een geluidniveau (zonder aftrek) van 45 dB (Lden). Dit geluidniveau voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Geluidbelasting als gevolg van de ontwikkeling

In het bestemmingsplan worden de verkeersstromen in de bestaande situatie vergeleken met de te verwachten extra verkeersstromen als gevolg van de nieuwe mogelijkheden op grond van dit bestemmingsplan. In paragraaf 4.5 is een aanname onderbouwd van de verkeersaantrekkende als gevolg van het initiatief. Dit verkeer wordt afgewikkeld over de Nieuwstraat. Aan de Nieuwstraat in de richting van de rotonde staan vier woningen, waarvan de woning op nummer 80 het dichtste bij de Nieuwstraat staat, op circa 9 meter van het midden van de weg. Als gevolg van de ontwikkeling neemt de etmaalintensiteit toe van 1.000 naar ruim 1.200 motorvoertuigen per etmaal. In bijlage 9 is met behulp van SRM-1 de geluidbelasting berekend op de gevel van Nieuwstraat 80 in de huidige situatie en in de beoogde situatie. Het verschil bedraagt minder dan 1 dB. Deze wijziging is dermate gering dat er geen sprake is van een formele reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder.

Conclusie

Zo lang de beoogde woning op meer dan 16 meter van het midden van de Nieuwstraat wordt gerealiseerd, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er is geen sprake van een onaanvaardbare toename van geluid op de bestaande woningen. Verblijfsrecreatie wordt voorzien

op voldoende afstand van de omliggende wegen, zodat er sprake is van een akoestisch goed klimaat. Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering.

4.11 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 uit de Wet Milieubeheer) zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het bestemmingsplan), de luchtkwaliteit in een gebied rondom het plangebied per saldo verbetert, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀) als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen.

Luchtkwaliteit als gevolg van de ontwikkeling

Uit raadpleging van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (RIVM) blijkt dat de concentraties van de relevante stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ver onder de grenswaarden, dicht bij de advieswaarde van de WHO zitten. In figuur 22 een overzicht voor het plangebied:

Stof	Eenheid	Jaar	Waarde (2021)	Grenswaarde	WHO-waarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	µg/m ³	2021	9,90	40	10
Fijn stof (PM ₁₀)	µg/m ³	2021	13,78	40	15
Fijn stof (PM _{2,5})	µg/m ³	2021	7,06	20/25	5

Figuur 22. Luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied (RIVM, 2023)

Het aantal verkeersbewegingen per weekdag als gevolg van het plan is zeer wisselend. In de bijlage van het akoestisch onderzoek industrielawaai is worst case uitgegaan van 650 voertuigbewegingen.

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

		Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		650
	Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,39
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Figuur 23. Resultaat NIBM-tool (NIBM-tool, versie 23-04-2022)

Gebruik makend van de NIBM-tool (figuur 23) blijkt dat zelfs bij die hoge aantallen het project niet “in betekenende mate” bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.12 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Voor bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is". Voor transport is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang, samen met het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Hierin is het basisnet van hoofd(vaar/spoor) wegen vastgelegd waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing op onder andere aardgastransportleidingen.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen gelden bovenstaande kaders om veiligheidsafstanden tussen risicobronnen en personen of (beperkt) kwetsbare objecten te bepalen en daarmee het veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. De te hanteren afstanden worden gebaseerd op het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die zich continu onbeschermd op een zekere afstand van de risicovolle activiteit bevindt, komt te overlijden als gevolg van die activiteit. De wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10⁻⁶. Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar dat een groep mensen van een zekere omvang (10, 100 of 1.000 mensen) binnen het invloedsgebied tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hiermee is het een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in het geval dat er zich een ramp voordoet. Het groepsrisico wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (gelijktijdig) overlijden. Ten aanzien van het groepsrisico bestaat er voor gemeenten een verantwoordingsplicht.

Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten staan gedefinieerd in Bevi artikel 1. Het Regiopark Oostburg is op sommige momenten te beschouwen als een kwetsbaar object, aangezien het dan valt onder de omschrijving “kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen”.

Veiligheidsrisico's voor het plangebied

Het Regiopark Oostburg wordt beschouwd als een kwetsbaar object. Bij het realiseren hiervan, moet worden beoordeeld of het park binnen een invloedsgebied van een risicobron is gelegen, waardoor mogelijk het (groeps)risico omhoog gaat. Door het toevoegen van extra recreatie-eenheden en bebouwd oppervlak is geen sprake van wijziging of toevoeging van een risicobron.

In de directe omgeving van het Regiopark zijn als risicobron twee agrarische bedrijven en een sporthal op de risicokaart (figuur 21) aangemerkt als inrichtingen die gevaarlijke stoffen opslaan. Het gaat om propaantanks, waarvan het invloedsgebied niet over het plangebied ligt.

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

De doorontwikkeling van het Regiopark is vanuit het oogpunt van externe veiligheid inpasbaar. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de Veiligheidsregio worden betrokken, teneinde vroegtijdig te voorzien in voldoende bluswater, een goede aanrijdroute voor de brandweer en in een calamiteitenontsluiting.



Figuur 21. Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

Niet gesprongen explosieven

Binnen de gemeente Sluis is in de Tweede Wereldoorlog stevig gevochten. Dit betekent dat er in de ondergrond (0 tot circa 10 m diep) onontplofte oorlogsresten (voorheen niet gesprongen explosieven (NGE)) kunnen voorkomen. Bij voorgenomen bouwactiviteiten, waarin niet geroerde grond nu wel wordt geroerd, verdient het aanbeveling vooraf een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid van onontplofte oorlogsresten (OO). Dergelijke onderzoeken moeten op kosten van de initiatiefnemer worden uitgevoerd door een bedrijf dat daartoe is gecertificeerd. Bij aantreffen van OO moeten deze ook op kosten van de initiatiefnemer en door een gecertificeerd bedrijf worden geruimd.

Initiatiefnemer is (door de gemeente) niet verplicht een dergelijk onderzoek uit te laten voeren. Echter, vanuit de Arbowetgeving is een opdrachtgever/werkgever verplicht het personeel dat voor hem werkt op een veilige manier zijn/haar werk te kunnen laten doen. Voor zover bekend is er op het terrein van de voormalige Euregiotuin in het verleden geen onderzoek uitgevoerd naar onontplofte oorlogsresten. Wanneer bekend is op welke locaties grond geroerd wordt, ligt het voor de hand dat de initiatiefnemer een risicoanalyse uitvoert om een goede inschatting van de situatie te maken en het risico voor personeel en omgeving in beeld te brengen. Te denken valt hierbij onder meer aan explosiegevaar bij graaf- of heiwerkzaamheden, de schade die daardoor kan ontstaan op het terrein en omgeving en het stilleggen van de werkzaamheden door de arbeidsinspectie.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

H5. Juridische vormgeving

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregul, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregul of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel behoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.2 Gehanteerde bestemmingen

Het plangebied komt overeen met de percelen kadastraal bekend als Oostburg sectie E nummers 1000 (ged.), 1001, 1489, 1722 en 1003 (ged.).

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

In het plangebied zijn twee hoofdbestemmingen van toepassing, te weten Recreatie en Wonen. De bestemming Wonen is van toepassing op de ene te realiseren woning en de regels zijn afgeleid van de regels voor Wonen in het vigerende plan, zoals die ook voor de bestaande woningen geldt.

In de bestemming Recreatie is een veelheid van functies en activiteiten mogelijk gemaakt. Met de functie-aanduiding 'groen' is de zone het dichtst bij de woningen en de zone rond het nest van de Ransuil en Sperwer beschermd, zodat daar geen andere functies dan tuinbezichtiging en groen mogelijk zijn en ook geen bebouwing mogelijk is. Verblijfsrecreatie is met een functieaanduiding uitgesloten in de bufferzone rond de bestaande agrarisch bedrijf. Andere functieaanduidingen bepalen de positie van het parkeerterrein waar ook campers mogen staan, een zone waar broedplaatsfuncties zijn toegestaan, een zone voor horeca, een zone voor groepskamperen en een zone voor evenementen.

Er is een bouwvlak op de verbeelding weergegeven, waar voor dagrecreatie, dienstverlening, ambachten, horeca en centrale voorzieningen gebouwd mag worden. Dit bouwvlak is gebaseerd op de aanwezigheid van de bestaande bomenrij. Met een bebouwingspercentage zijn de bouw mogelijkheden beperkt. De bebouwing voor de verblijfsrecreatie is aan een maximum aantal en aan een maximaal oppervlak gebonden. In de bouwregels is met een voorwaardelijke verplichting bepaald dat bouwen alleen mogelijk is nadat de gevolgen voor beschermde diersoorten, voor de waterhuishouding en voor het compenseren van mogelijk te kappen bomen in beeld zijn gebracht.

In de gebruiksregels zijn de regels voor het maximum aantal eenheden voor verblijfsrecreatie, bedrijfsmatige exploitatie en evenementen opgenomen. In de gebruiksregels zijn de landschappelijke kwaliteiten met een voorwaardelijke verplichting beschermd en is bepaald dat bij middelgrote evenementen zo nodig parkeren buiten het plangebied kan worden georganiseerd onder de voorwaarde dat er een mobiliteitsplan voor het evenement aan ten grondslag ligt.

Dubbelbestemmingen (hoofdstuk 2)

In het gehele plangebied zijn op grond van het archeologiebeleid verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' waarin de bescherming van archeologische waarden wordt verzekerd, opgenomen.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 7 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. De volgende artikelen bieden duidelijkheid over de bestaande maten en het gebruik, alsmede de ruimte voor afwijking en wijziging.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 12 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 13 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als 'Regiopark Oostburg'.

H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor het plangebied, waar meer ruimte en flexibiliteit is ingebracht en waarin de bouw van één woning, 20 recreatie-eenheden en 3 groepsaccommodaties mogelijk wordt, is het kostenverhaal vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De initiatiefnemer gebruikt eigen middelen om het bouwplan te financieren. In de anterieure overeenkomst is het risico van planschade bij de initiatiefnemer neergelegd. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, het waterschap Scheldestromen en de veiligheidsregio. De opmerkingen van de vooroverlegpartners zijn verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Tevens heeft het voorontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn 26 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn beantwoord; de beantwoording is opgenomen in bijlage 10. De overwegingen en gevolgen uit bijlage 10 zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen in de periode van 28 april 2022 tot en met 8 juni 2022. Er zijn 30 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in een notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken. De notitie is opgenomen in bijlage 11.

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Sluis op 2 november 2023.