

ALDUS VASTGESTELD IN DE VERGADERING
VAN DE GEMEENTERAAD VAN SLUIS

OP 29 SEP. 2005

, VOORZITTER

, GRIFFIER

sluis

groede-bad

gemeente

Goedgekeurd

~~Ged. goedgekeurd~~

~~Goedk. onthouden~~

bij besluit van

Gedeputeerde Staten van Zeeland
van 17-01-2006 20

nr. 0600511/28 dir. RMW

voor gezien,

de directeur directie Ruimte, Milieu en Water

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
------------	-------	------	---------------------	--------

6824	11-04-2005	29-09-2005		
------	------------	------------	--	--

opdrachtleider : ir T.C.M.C. van Aalst

ALTIJD VASTGESET IN DE VERGADERING
VAN DE GEMEENTERAAD VAN BUNNEN

OP 23 SEP 2005

, VOORZITTER

, GRIFFIER

toelichting



Inhoud van de toelichting

1

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Doel bestemmingsplan	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Planopzet	3
2. Planbeschrijving	5
2.1. Huidige situatie	5
2.2. Beschrijving ontwikkelingen	6
2.2.1. Verblijfsrecreatie	6
2.2.2. Natuurontwikkeling	8
2.3. Beschrijving juridische regeling	8
3. Toetsing aan beleid en visies	13
3.1. Rijksbeleid	13
3.2. Provinciaal beleid	14
3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid en visie	19
4. Toetsing aan overige aspecten	25
4.1. Landschappelijke inpassing verblijfsrecreatie	25
4.2. Verkeer	25
4.3. Watertoets	26
4.4. Wegverkeerslawaaï	27
4.5. Luchtkwaliteit	27
4.6. Milieuaspecten agrarische bedrijven	29
4.7. M.e.r.-(beoordelings)plicht	29
4.8. Leidingen en telecommunicatieverbindingen	29
4.9. Bodem	29
4.10. Vogel- en Habitatrichtlijn en Flora- en faunawet	29
4.11. Archeologie	32
4.12. Financiële uitvoerbaarheid	32
5. Resultaten inspraak en overleg	35
5.1. Resultaten inspraak	35
5.2. Resultaten overleg ex artikel 10 Bro	35
5.3. Ambtshalve aanpassingen	38
6. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen	41
6.1. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	41
6.2. Ambtshalve wijzigingen	41
6.3. Aanpassing toelichting	42

Bijlagen:

1. Watertoets
2. Verslag inspraakprocedure
3. Berekeningen luchtkwaliteit

1. Inleiding

3

1.1. Doel bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel het planologisch-juridisch regelen van:

- uitbreiding van de verblijfsrecreatieterreinen Groede en Paarlhof (voorheen De Hulster) in combinatie met kwaliteitsverbetering;
- de voorgenomen aanleg van nieuw natuurgebied in de 's-Gravenpolder direct grenzend aan deze verblijfsrecreatieterreinen;
- enkele bestaande functies in de westelijke punt van de Cletemspolder.

In het navolgende wordt kort toegelicht waarom een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is.

Voor de campings Groede en Paarlhof is een gezamenlijk plan opgesteld voor kwaliteitsverbetering en uitbreiding van het totaal aantal standplaatsen. De uitbreiding van de verblijfsrecreatie is geprojecteerd aan de zuidwestzijde van Camping Groede (in de Kleine Polder) en aan de zuidwestzijde van camping Paarlhof en vloeit voort uit de zogenoemde kwaliteitslag in het kader van de Recreatievisie West Zeeuwsch-Vlaanderen (februari 2000) van de voormalige gemeenten Oostburg en Sluis-Aardenburg. De huidige camping Paarlhof wordt omgezet in een terrein met recreatiewoningen.

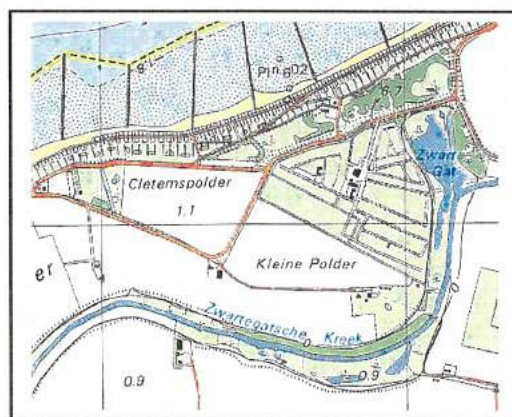
Natuurontwikkeling is voorzien aan de zuidzijde van de (toekomstige) verblijfsrecreatieterreinen (in het aangrenzende deel van de 's-Gravenpolder) en sluit aan op de Zwartegatskreek.

De bestaande kampeerterranen Groede en Paarlhof zijn thans planologisch geregeld in de eerste herziening van het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen, dat op 17 september 1992 is vastgesteld (gebied C: Groede-Bad). De gronden zijn daarin bestemd tot Verblijfsrecreatie. Binnen deze bestemming is een nader onderscheid gemaakt in gronden welke zijn bestemd voor permanente en niet-permanente standplaatsen voor kampeermiddelen en gronden welke zijn bestemd voor dienstverlening en beheer. De gewijzigde opzet van de bestaande camping Groede past niet binnen deze bestemmingsregeling. De voorgenomen functieverandering van camping Paarlhof past evenmin in het bestemmingsplan.

Voor de gronden waarop de uitbreidingen van de campings Groede en Paarlhof zijn geprojecteerd en waar de natuurontwikkeling is voorzien, geldt het bestemmingsplan Buitengebied uit 1978. De gronden hebben daarin een agrarische bestemming.

1.2. Plangebied

Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door het Zwarte Gat, de Zwartegatskreek, aan de noordzijde door de weg/fietspad onderlangs de zeewering en aan de westzijde door de Zeeweg. Het gebied omvat de recreatieconcentratie Groede-Bad, bestaande uit beide verblijfsrecreatieterreinen, een agrarisch gebied ten zuiden en ten westen van deze recreatieconcentratie alsmede een nieuw aangelegd duingebied in de Cletemspolder (nog niet weergegeven op het hiernaast opgenomen kaartfragment) en enkele andere kleinschalige functies.



1.3. Planopzet

De toelichting op het bestemmingsplan heeft de volgende opzet.

In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen beschreven. Direct daaropvolgend is aangegeven op welke wijze de nieuwe situatie planologisch-juridisch is geregeld in voorliggend bestemmingsplan.

In de hoofdstukken 3 en 4 worden de voorgenomen ontwikkelingen getoetst aan vastgesteld en voorgenomen beleid van verschillende overheden en aan ruimtelijke en planologische aspecten. Tevens wordt ingegaan op economische uitvoerbaarheid van het plan.

In hoofdstuk 5 zijn de resultaten van de voorgeschreven inspraak en overlegprocedure vermeld. Hoofdstuk 6 geeft een overzicht van de bij de vaststelling van het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen.

2.1. Huidige situatie

De in de oostelijke punt van de Kleine Polder gelegen campings Groede en Paarlhof (voorheen De Hulster) vormen samen momenteel de recreatieconcentratie Groede-Bad. De recreatieconcentratie wordt aan de noordzijde begrensd door Zeeweg met daarachter het natuurgebied de Groedse Duintjes en het strand. Aan de oost- en de zuidzijde ligt het Zwarte Gat en de Zwarte-gatsekreek met oeverland.

Camping Groede

De noordelijk gelegen camping Groede is een van de grootste kampeerterrinen in de gemeente en neemt in het toeristisch product van West Zeeuws-Vlaanderen een specifieke plaats in. De camping heeft een kampeervergunning voor 945 standplaatsen, waarvan 350 voor toeristische en 350 voor seizoensplaatsen. In de praktijk ligt het accent echter veel meer op het toeristisch kamperen (545 standplaatsen). Om plaats te kunnen bieden aan passanten, kan niet meer dan 50% van de plaatsen van tevoren worden gereserveerd.

In het hart van de bestaande camping zijn centrale voorzieningen als de receptie, een kampwinkel, een café-restaurant, een frituur, een recreatieruimte en enkele onoverdekte sport- en spelvoorzieningen aanwezig. Ondanks de grootte van de camping is niet gekozen voor voorzieningen als een zwembad en overdekte sportaccommodaties. Het terrein tussen de camping en de Zeeweg wordt mede gebruikt als vliegveld.

De ontsluiting van camping Groede vindt thans uitsluitend plaats vanaf de Zeeweg. Mede gelet op de (toekomstige) omvang van de camping acht de eigenaar van de camping (van Damme Recreatie B.V.) een tweede ontsluitingsmogelijkheid voor met name dienstverkeer en als calamiteitenontsluiting gewenst. Daarnaast bestaat behoefte aan een verkeersontsluiting voor wandelaars/fietsers in zuidelijke richting. Op het terrein van camping Groede wordt bij het kampeermiddel geparkeerd. Het parkeren voor bezoekers is thans niet optimaal geregeld; het terrein ligt niet direct tegen de hoofdontsluiting van de camping.

Camping Paarlhof

De camping Paarlhof heeft een vergunning voor 141 standplaatsen. Slechts een gedeelte van de vergunning wordt benut. Op het terrein zijn enige jaren geleden 55 stacaravans geplaatst, die gezien de omvang en uiterlijke verschijningsvorm kunnen worden beschouwd als kleine recreatiewoningen.

De voormalige bedrijfswoning en bedrijfsloods zijn door de vorige eigenaar gesloopt.

De ontsluiting van camping Paarlhof vindt plaats via een eigen weg langs de zuidrand van camping Groede Bad die uitkomt op de Zeeweg. Bij de entree ligt een centrale parkeervoorziening. Langs het Zwarte Gat en de Zwarte-gatsekreek aan de oost- en de zuidzijde van de camping zijn lage rietschermen geplaatst en groeien zwarte elzen. Aan de oostzijde van camping bevindt zich een bruggetje over de kreek dat uitsluitend geschikt is voor voetgangers en fietsers. Het bruggetje en de weg over de camping maken deel uit van de verbinding Kust - Groede en Kust - Breskens).

Voor strandbezoek moeten de recreanten de in het seizoen vrij drukke Zeeweg oversteken.

Totaaloverzicht vergunde eenheden

Samengevat mogen de campings het volgende aanbod aan standplaatsen hebben (eenheden volgens verleende vergunningen).

Type standplaats	Groede	Paarlhof	Totaal
Toeristisch	350	45	395
Seizoens	350	41	391
Vast	245	55	300
Totaal	945	141	1.086

Overige functies

Tussen camping Groede en de genoemde kreek liggen enkele percelen waarvan de agrarische activiteiten al enige tijd geleden zijn beëindigd. De gronden (ruim 11,5 hectare) zijn thans eigendom van de Dienst Landelijk Gebied (Bureau Beheer Landbouwgronden).

Aan de Zeeweg bevindt zich een burgerwoning (Zeeweg 5) die de enige jaren geleden gesloopte voormalige agrarische bedrijfswoning vervangt.

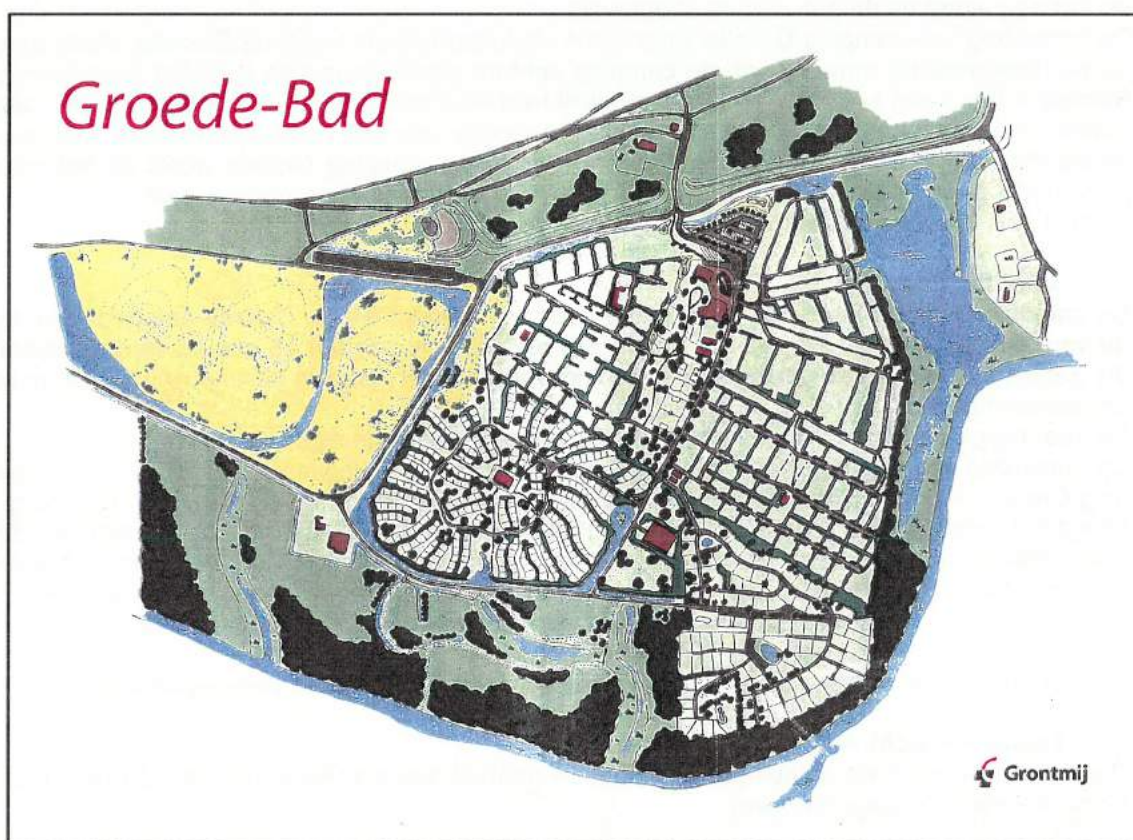
In de Cletemspolder ten westen van camping Groede is 13 ha nieuwe natuur aangelegd. Het is een proefproject geënt op de Recreatievisie West Zeeuwsch-Vlaanderen en de Kust in Kleuren (zie hoofdstuk 3). Voor de aanleg is in 1999 vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend. Het gebied is toegankelijk voor recreanten.

Aangrenzend bevinden zich in de westelijke punt van de Cletemspolder een horecabedrijf (restaurant), een klein gemeentelijk parkeerterrein met groenvoorziening, een agrarisch perceel en een recreatiewoning (Zeeweg 9).

2.2. Beschrijving ontwikkelingen

2.2.1. Verblijfsrecreatie

Voor de campings Groede en Paarlhof is een gezamenlijk plan opgesteld (zie kaart 1), waarbij het totaal aantal recreatieve eenheden toeneemt van 1.086 naar 1.206.



Kaart 1 inrichtingstekening Groede-Bad (indicatief)

Camping Groede

Het plan voor camping Groede laat zich als volgt omschrijven:

- gedeeltelijke herstructurering van het bestaande kampeerterrein, bestaande uit:
 - herinrichting van het centrumgebied: verharde paden, pleinen, representatieve beplanting. De aanwezige functies (winkel, receptie, restaurant, ruimtes voor sport en spel, recreatieactiviteiten in grote tent, parkeerplaatsen) worden landschappelijk beter ingepast.

- verplaatsing van het parkeerterrein voor bezoekers naar de hoofdentree van de camping;
- het creëren van meer openbare ruimte op het bestaande terrein en vergroting van de standplaatsen;
- vanwege marktontwikkelingen wordt het aantal toeristische plaatsen sterk gereduceerd (ten opzichte van de werkelijke situatie) en wordt ingezet op een sterke toename van het aantal seizoensplaatsen (+190) en een substantiële toename van het aantal vaste standplaatsen (+170);
- ruimtelijke uitbreiding van de camping in zuidelijke richting; het betreft de gronden tussen de bestaande camping Groede en de ontsluitingsweg van camping Paarlhof;
- de aanleg van een kortsluiting met het terrein van camping Paarlhof en het doortrekken van het centrale pad richting de verbindingsweg Camping Paarlhof-Zeeweg; deze ontsluitingen vervullen primair een functie voor dienstverkeer en als calamiteitenontsluitingen; daarnaast kunnen deze ontsluitingen worden gebruikt door wandelaars en fietsers;
- nabij de aansluiting van het centrale pad op de verbindingsweg Camping Paarlhof-Zeeweg wordt mogelijk een uitzichtpunt aangelegd;
- versterking van de aansluiting van de camping op de omliggende natuur:
 - langs verschillende plaatsen komen standplaatsen te vervallen; op de plaats daarvan wordt groen en open water gerealiseerd (omvormen waterloop langs de buitenrand van het kampeerterrein en "naar binnen halen" van de kreek);
 - een gedeelte van het bestaande en toekomstige terrein dat grenst aan de Cletemspolder krijgt een duinkarakter (duinstruweel);
- de aanleg van een perceel met het karakter van een "fruitgaard" (in het centrale deel van de camping).

Stacaravan/recreatiewoningenterrein Paarlhof

De eigenaar van camping Groede hebben tevens een aanmerkelijk belang verkregen in camping Paarlhof. (Het eigendom wordt thans gedeeld met de Vereniging van Eigenaren van de stacaravans). Als gevolg hiervan zijn er thans mogelijkheden aanwezig om te investeren in kwaliteitsverbetering op het terrein.

In de nieuwe situatie voor camping Paarlhof zal niet langer sprake zijn van een kampeerterrein. Het gemeentebestuur acht het aanvaardbaar dat de 55 bestaande stacaravans (gefaseerd) worden vervangen door kleine recreatiewoningen. De twee voormalige bedrijfswoningen op het kampeerterrein worden in dit plan geïntegreerd, zodat feitelijk sprake is van een omzetting naar 53 woningen.

Daarnaast zijn nog eens $(40+12+1=)$ 53 nieuwe recreatiewoningen geprojecteerd op het voormalige kampeerterrein (toer- en seizoenskamperen) en ten zuiden van de voormalige boerderij. De gemeenschappelijke parkeervoorzieningen blijven gehandhaafd.

Het park Paarlhof is in beheer van een Vereniging van Eigenaren. Van Damme Recreatie B.V. maakt deel uit van deze vereniging. Gelet hierop worden beide verblijfsrecreatieterreinen thans als een geheel beschouwd, zodat de verdeling van de standplaatsen het navolgende totaalbeeld oplevert.

Totaaloverzicht toekomstig aantal verblijfsrecreatieve eenheden

eenheid	Groede	Paarlhof	Totaal
Toeristische standplaatsen	362 (32,9%)	0	362
Seizoensstandplaatsen	362 (32,9%)	0	362
Vaste standplaatsen	400 (36%)		376
	376 (34,2%)		
recreatiewoningen		106	106
Totaal	1.100 (100%)	106	1.206

De fietsverbinding over recreatieterrein Paarlhof wordt verlegd naar openbaar gebied. Hiermee wordt het permanente karakter van deze verbinding gewaarborgd en wordt overlast op het re-

creatieterrein voorkomen. Hiermee wordt tevens voorkomen dat het permanente karakter van deze verbinding in de toekomst door derden ter discussie kan worden gesteld.

De bestaande brug over de Zwartegatsekreek behoudt mogelijk een functie voor voetgangers of wordt verwijderd. De nieuwe fietsbrug wordt gelegd aan de westzijde van het recreatieterrein. De exacte situering er van zal worden afgestemd op de langzaamverkeersverbinding die in het kader van het project Groede Podium wordt gerealiseerd (zie het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Groede Podium).

2.2.2. Natuurontwikkeling

De gemeente, de provincie en de eigenaar van camping Groede (Van Damme Recreatie B.V.) zijn overeengekomen dat de provincie Zeeland tussen de Zwartegatsekreek en de ontsluitingsweg van het terrein Paarlhof 11,5 hectare natuur zal aanleggen. De aanleg vloeit voort uit het Natuurgebiedsplan Zeeland (onderdeel Ecologische Hoofdstructuur (EHS); zie paragrafen 3.1 en 3.2).

Met Van Damme Recreatie B.V is overeengekomen dat zij (in het kader van de "rood voor groen"-regeling) een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden met recreatief medegebruik (zie onder andere paragraaf 4.11).

2.3. Beschrijving juridische regeling

Toelichting op de bestemmingslegging (plankaart)

Basis voor de bestemmingslegging vormt de in paragraaf 2.1 opgenomen inrichtingstekening Groede-Bad en de daarover gemaakte afspraken met de betrokken ondernemers/initiatiefnemers. Bij de bestemmingslegging kan het volgende worden opgemerkt.

Verblijfsrecreatieve doeleinden	Deze bestemming is opgenomen voor camping Groede (inclusief de beoogde uitbreiding daarvan) en de gronden van de (voormalige) camping Paarlhof en voor de recreatiewoning Zeeweg 9. De kampeerterreinen zijn voorzien van subbestemmingen kampeerterrein (vRk). Bijbehorende voorzieningen zijn mogelijk gemaakt op gronden met de subbestemmingen vRkc en vRkd. De exacte inrichting van het kampeerterrein Groede is niet vastgelegd, zodat zonder formele planherziening van het bestemmingsplan op bepaalde nieuwe ontwikkelingen kan worden ingespeeld. De plaats waar de belangrijkste gemeenschappelijke voorzieningen (onder andere receptie en kantine) op dit terrein zijn toegestaan of mogen worden gebouwd, is vastgelegd door middel van een subbestemming centrale voorzieningen (vRkc). Voorzieningen ten dienste van beheer en onderhoud zijn uitsluitend toegestaan op gronden met de subbestemming vRkc en vRkd. Gronden waarop recreatiewoningen zijn toegestaan zijn voorzien van de subbestemming recreatiewoningen (vRw). Bovendien is het aantal recreatiewoningen per deelgebiedje vastgelegd (getallen tussen haakjes). Binnen deze bestemming zijn tevens de gebruikelijke bijbehorende voorzieningen toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan worden hieronder tevens ondergrondse waterkelders verstaan.
Natuurgebied	Deze bestemming is opgenomen voor de gronden tussen de toegangsweg van verblijfsrecreatieterrrein Paarlhof en de Zwartegatsekreek en de nieuwe duinen in de Cletemspolder. Aan het openbaar toegankelijke nieuwe duingebied in de Cletemspolder is de subbestemming "recreatief medegebruik" toegevoegd.

Groenvoorzieningen	Ten behoeve van een adequate landschappelijke inpassing van de verblijfsrecreatie zijn rondom de terreinen zo breed mogelijke stroken bestemd tot Groenvoorzieningen. Een gemeentelijk perceel is de westpunt van de Cletemspolder is eveneens bestemd tot groenvoorzieningen.
Verkeersdoeleinden	Deze bestemming is toegekend aan de Zeeweg, het gemeentelijk parkeerterrein, de toegangsweg van en interne ontsluitingswegen op het verblijfsrecreatieterrein Paarlhof en de toekomstige langzaam-verkeersverbinding richting Groede tussen het terrein Paarlhof en het nieuwe natuurgebied (geregeld met een subbestemming). Het vastleggen van de interne ontsluitingswegen op verblijfsrecreatieterrein Paarlhof wordt noodzakelijk geacht om de uitvoering van de voorgestelde inrichting planologisch-juridisch te waarborgen.
Horecadoeleinden	Aan het restaurant aan de Zeeweg 13 is horecabestemming toegekend.
Woondoeleinden	Voor de woning Zeeweg 5.
Erven en Tuinen	Voor de gronden bij de permanente bewoonde woning Zeeweg 5 en de recreatiewoning Zeeweg 9.
Agrarische doeleinden	Deze bestemming is gelegd op een agrarisch perceel in de westelijke punt van de Cletemspolder. Vanwege de ligging in een omgeving met natuurwaarden en de zandige bodemsamenstelling heeft het perceel bij een zorgvuldig beheer potenties voor de ontwikkeling van natuurwaarden (vooral vegetatiekundige waarden). Om deze reden is aan de bestemming de subbestemming landschaps- en natuurwaarden toegevoegd.
Water	De waterloop langs de buitenrand van camping Groede en het open water in het nieuwe duingebied van de Cletemspolder zijn als zodanig bestemd. Omwille van de duidelijkheid en rechtszekerheid wenst het gemeentebestuur de met de Van Damme Recreatie B.V. overeengekomen nieuwe inrichting, in casu de uitstulpingen langs de randen zo veel mogelijk exact vast te leggen in het bestemmingsplan. Indien voor de terinzagelegging van het plan ex artikel 23 WRO in overleg met het Waterschap gekomen wordt tot een aanvaardbare andere plaats en andere wijze van deze uitstulpingen, kan het ontwerpbestemmingsplan voor vaststelling worden aangepast.

Wet op de Ruimtelijke Ordening en Wet op de Openluchtrecreatie

De regeling van kampeerterreinen wordt vastgelegd in de voorschriften behorende bij kampeervergunningen en -onthefingen en vrijstellingen gebaseerd op de Wet op de Openluchtrecreatie (Wet OR) en voor zover het ruimtelijk relevante aspecten/onderdelen betreft in de bestemmingsplannen voor kampeerterreinen (instrumentarium Wet op de Ruimtelijke Ordening).

In genoemde instrumenten kan worden vastgelegd welke soorten kampeervormen/kampeermiddelen toelaatbaar zijn en kunnen bepalingen en voorschriften worden opgenomen met betrekking tot aspecten als bijvoorbeeld

- de aantallen permanente en niet-permanente standplaatsen;
- de omvang van de verschillende soorten standplaatsen;
- de maximaal toelaatbaar geachte omvang van kampeermiddelen;
- de aan te houden afstand tussen kampeermiddelen onderling;
- de maximaal toelaatbaar geachte hoogte van kampeermiddelen.

De voorschriften behorende bij een kampeervergunning kunnen in het algemeen eenvoudiger worden gewijzigd dan het bestemmingsplan. In verband hiermee is er voor gekozen zoveel mogelijk zaken in (de voorschriften behorende bij) een kampeervergunning te regelen. Een zo nauwkeurig mogelijke afstemming tussen het ruimtelijke ordeningsspoor en het spoor op basis van de Wet OR is evenwel noodzakelijk.

Toelichting op de bestemmingsplanvoorschriften

In het navolgende zal nader worden ingegaan op de belangrijkste bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan.

Verblijfsrecreatieve doeleinden (artikel 3)

Voor wat betreft de inhoud en opzet van de juridisch-planologische regeling voor camping Groede en van het recreatiewoningenterrein Paarlhof is zoveel mogelijk aangesloten op de systematiek van rechtsgeldige bestemmingsplannen voor vergelijkbare gebieden.

Regeling kampeerterrein Groede

Overal binnen de op de kaart aangegeven bestemmingen voor de camping (vRk, vRkc en vRkd) is het plaatsen van kampeermiddelen rechtstreeks toegestaan. Dit geldt ook voor alle bij een camping gebruikelijke en aanverwante voorzieningen. De gebouwde voorzieningen dienen echter wel te worden geconcentreerd binnen de subbestemmingen vRkc en vRkd.

Het bestemmingsvlak waarbinnen in de huidige en toekomstige situatie de belangrijkste centrale voorzieningen zich bevinden, mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Dit komt neer op een oppervlakte van circa 6.900 m². Daarnaast mag in het aangrenzend bestemmingsvlak, waar in de nieuwe situatie vooralsnog een voetbalveld is voorzien, nog 225 m² aan gebouwen en overkappingen worden gebouwd. In beide bestemmingsvlakken mogen personeelsruimten worden gebouwd. Hieronder worden onder andere verstaan verblijfsruimten voor tijdelijk verblijf van medewerkers van het bedrijf.

Het bestemmingsvlak waar thans uitsluitend voorzieningen ten dienste van beheer en onderhoud zijn gepland (subbestemming vRkd) mag voor ten hoogste 12% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen (ofwel 985 m²).

Op gronden met de subbestemming kampeerterrein mogen uitsluitend was – en toiletgebouwen, bergingen en ten hoogste 5 (met vrijstelling ten hoogste 10) kleine gebouwen voor recreatief nachtverblijf worden gebouwd.

Met toepassing van een in de voorschriften opgenomen vrijstellingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders eveneens bouwvergunning verlenen voor de bouw van individuele was- en toiletgebouwen op vaste standplaatsen en voor de bouw van een 8 meter hoge uitzichttoren op de gronden met de subbestemming vRkd.

Het maximum aantal standplaatsen op het kampeerterrein is in de voorschriften vastgelegd (1.100). Binnen het totaal aantal toegestane standplaatsen is een verschuiving naar niet-permanente (= toeristische en seizoens)standplaatsen toegestaan.

Op de standplaatsen mogen uitsluitend kampeermiddelen worden geplaatst. Voor het bepalen of iets een kampeermiddel is, zijn voorschriften uit de Woningwet en de Wet OR en de daarop gebaseerde algemene maatregelen van bestuur en lokale verordeningen bepalend. Doorgaans kan alleen ruimte worden geboden aan de traditionele kampeermiddelen zoals tenten, campers en toercaravans.

Stacaravans zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij niet bouwvergunningplichtig zijn. In dit verband wordt gewezen op artikel 1 lid 3 van de Wet OR. Hierin is bepaald dat wanneer een caravan is aan te merken als een bouwwerk en het plaatsen geschiedt in overeenstemming met de bepalingen van de Wet OR, er geen bouwvergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid, van de Woningwet is vereist. De bouwvergunningplicht wordt aldus doorbroken.

De zinsnede dat het plaatsen dient te geschieden in overeenstemming met de bepalingen van de Wet OR heeft onder meer betrekking op het feit dat een caravan geplaatst dient te worden op een terrein waarvoor vergunning, ontheffing of vrijstelling is verleend op basis van de Wet OR. Ook dient te worden voldaan aan de omschrijving van de begrippen, zoals deze in artikel 1 lid 1 van de Wet OR zijn opgenomen. In deze begripsbepalingen is opgenomen dat een caravan wordt aangemerkt als kampeermiddel, maar een wettelijke definitie van caravan ontbreekt.

Regeling verblijfsrecreatieterrein Paarlhof

Voor het bestaande terrein Paarlhof is eveneens de bestemming kampeerterrein (vRk) opgenomen. Voor de voorgenomen omzetting van de 55 bestaande stacaravans in kleine recreatiewoningen is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

opgenomen.¹⁾ Het voormalige kampeerterrein en het terrein ten zuiden van de voormalige boerderij zijn bestemd tot recreatiewoningenterrein. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn op het terrein Paarlhof ten hoogste 106 recreatiewoningen toegestaan.

Gelet op het karakter van het terrein dienen de gebouwen beperkt van omvang te blijven (grondoppervlak ten hoogste 75 m², maximum goot- of boeihoogte en bouwhoogte 3 respectievelijk 6 meter) en zijn bijgebouwen niet mogelijk gemaakt. De situering van de gebouwen is niet exact vastgelegd en kunnen op grond van het bestemmingsplan overal binnen de daarvoor bestemde gronden worden gebouwd. De enige bepaling is dat gebouw op een afstand van ten minste 2 meter moeten worden gebouwd van de voorste perceelsgrens.

Met een bijzondere gebruiksbepaling is geregeld dat de gebouwen niet permanent mogen worden bewoond. Overtreding hiervan is een strafbaar feit. Voorkoming van permanente bewoning is eveneens geregeld in een overeenkomst tussen gemeente en de Vereniging van Eigenaren. Met het oog hierop is tevens een bedrijfsmatige exploitatie verplicht gesteld.

Natuurgebied (artikel 4)

Ter bescherming van de (potentiële) natuurwaarden is voor nagenoeg alle werken of werkzaamheden (geen bouwen) in de grond een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Een aanlegvergunning is niet vereist voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en gebruik betreffen. De aanleg van de natuur is overeenkomstig de doeleindenomschrijving. Voor het realiseren van de bestemming is geen aanlegvergunning vereist. In de doeleindenomschrijving is rekening gehouden met de aanleg van een gecombineerd fiets- en wandelpad die Zeeweg verbindt met de G. de Moorsweg (gelegen ten zuidwesten van de kreek, buiten het plangebied). De aanleg van deze verbinding is rechtstreeks toegestaan (dus zonder aanlegvergunning).

Groenvoorzieningen (artikel 10)

De bestemming Groenvoorzieningen spreekt in principe voor zich. Deze bestemming mag niet worden benut voor verblijfsrecreatieve doeleinden of voor speelvoorzieningen. Wandel en fietspaden zijn wel toegestaan. Binnen de bestemming Groenvoorzieningen is water in de vorm van bermsloten toegestaan, maar in het inrichtingsplan wordt hier niet van uitgegaan.

Regeling beschermingszone waterkering (artikel 13)

Het plangebied ligt op korte afstand van de zeewaterkering. Om de waterkerende functie en de stabiliteit van de waterkering te garanderen zijn in de Keur van het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen kern- en beschermingszones opgenomen. Voor elk van deze zones zijn in deze Keur regels opgenomen ten aanzien van bouwen en diverse andere activiteiten. Binnen de beschermingszone landzijde en de begrenzing kernzone dijk is voor bouwactiviteiten en dergelijke ontheffing van het Waterschap nodig.

De kernzone omvat dat deel van de waterkering dat feitelijk voor de huidige veiligheid zorgt. Bij een dijk is dat derhalve het dijklichaam (de kunstmatige verhoging boven het maaiveld) inclusief de bermen. De kernzone wordt in een bestemmingsplan bestemd tot primair waterkering en planologisch beschermd. De kernzone valt echter niet in het plangebied.

De beschermingszone ligt wel gedeeltelijk in het plangebied. Deze zone omvat in ieder geval die gronden die technisch/fysisch (mede) een bijdrage leveren aan de stabiliteit van de waterkering. Daarbij geldt aan de landwaartse zijde als minimum dat gronden die voor toekomstige dijkverzwaring nodig zijn (profiel van vrije ruimte of reserveringsstroken) in ieder geval binnen de beschermingszone vallen. Voor beschermingszone geldt een minder streng regime dan voor een kernzone. Het gemeentebestuur acht een bestemming Primair waterkering voor de beschermingszone dan ook niet noodzakelijk. De Keur biedt namelijk op zichzelf al afdoende bescherming aan de waterkering. Het opnemen van de bepalingen van de Keur in het bestemmingsplan op te nemen zorgt voor ongewenste dubbele wetgeving. Niettemin verdient het aanbeveling om in een zo vroeg mogelijk stadium van planontwikkeling te onderkennen dat een ontheffing van het waterschap noodzakelijk is. In geval van een aanvraag om bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet binnen de beschermingszone zal de gemeente daarom aan de initiatiefnemer en het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen signaleren dat overleg met het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen noodzakelijk is. Deze zone is aangeduid op een voorschriftenkaart, die gekoppeld is aan (nieuw) artikel 13 van de voorschriften van het bestemmingsplan.

¹⁾ Het plan is op dit onderdeel na de inspraak- en overlegprocedure gewijzigd (zie paragraaf 5.3.).

3. Toetsing aan beleid en visies

13

In dit hoofdstuk worden de voorgenomen ontwikkelingen getoetst aan vastgesteld en voorgenomen beleid van verschillende overheden.

3.1. Rijksbeleid

Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op het nationaal ruimtelijk beleid.

Op dit moment is de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX, 1990) nog het vigerende ruimtelijk orderingsbeleid van het Rijk. Ruimtelijke plannen en initiatieven van de andere overheden worden thans echter niet alleen getoetst aan het geldende nationaal ruimtelijk beleid, maar ook aan de beleidsdoelstellingen van de Nota Ruimte (nieuw beleid in voorbereiding).

Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- de Vierde nota over de Ruimtelijke Ordening (extra);
- de Nota Ruimte (kabinetsstandpunt);
- het nationaal ruimtelijk beleid en de voorgenomen ruimtelijk-functionele veranderingen in het plangebied.

Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra

In deze nota is voor heel Nederland per gebied een nieuwe ruimtelijk-functionele zonering voor het landelijk gebied weergegeven in de vorm van vier ontwikkelingskoersen. Deze koersen hebben tot doel het duurzaam handhaven en ontwikkelen van de kwaliteit van de landelijke gebieden.

Voor West Zeeuws-Vlaanderen wordt, met uitzondering van de smalle (duin)strook langs de kust, een zogenaamde "blauwe koers" voorgestaan. De bestaande en toekomstige verblijfsrecreatie valt in het gebied met een blauwe koers. In een dergelijk gebied vindt een sterke ruimtelijke en in delen ook economische integratie van verschillende functies plaats, waarbij de specifieke regionale kwaliteiten richtinggevend zijn (verbrede plattelandsontwikkeling).

Binnen het gebied ligt de nadruk op economisch interessante combinaties van agrarische productie met bepaalde vormen van recreatie en toerisme, natuurbeheer, bosbouw, landschapsbeheer en waterbeheer. De mate waarin en welke functies worden verbonden hangt af van de bedrijfsstijl van de agrariërs.

Versterking van de ruimtelijke structuur van waterlopen ten behoeve van recreatie, toerisme en natuurontwikkeling door een hierop gerichte inrichting van de oevers behoort tot de mogelijkheden. Door inrichting van overgangszones worden ecologische relaties tussen het oppervlaktewater en het daaraan grenzende landelijk gebied vorm gegeven.

Voor de kuststrook, waaronder het meest westelijk deel van de Cletemspolder, geldt een zogenaamde "groene koers": de ecologische kwaliteiten zijn richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Nota ruimte (deel 3 Planologische Kernbeslissing (PKB), kabinetsstandpunt april 2004)

Deze nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

In de nota is West Zeeuws-Vlaanderen aangewezen als nader te begrenzen nationaal landschap. Binnen nationale landschappen is "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschap ruimtelijke ontwikkelingen mo-

gelijk zijn, mits de kernkwaliteiten worden behouden of worden verstrekt ("ja, mits"-regime). Als kernkwaliteiten van West Zeeuws-Vlaanderen zijn aangemerkt:

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

De provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van dit beleid. Provincies nemen op basis van de globale begrenzing op de PKB-kaart, een gedetailleerde begrenzing van de nationale landschappen op in hun streekplannen.

Het gemeentebestuur heeft aan de minister vragen gesteld over de gevolgen en consequenties van een dergelijke aanwijzing. Indien dit leidt tot een bevrozing van de situatie (zowel van zogenaamde "rode" als van "groene" functies), doet dit zeer grote schade aan de belangen van het gebied. Tegen een aanwijzing die leidt tot een dergelijke bevrozing zal de gemeentebestuur zich dan ook tot het uiterste verzetten. Zij gaat er van uit dat in het nieuwe Omgevingsplan Zeeland rekening wordt gehouden met het Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal" (juli 2004) en de daarmee verband houdende Streekplanherziening West Zeeuwsch-Vlaanderen (vastgesteld 16 april 2004). (In de navolgende paragrafen wordt op beide plannen nader ingegaan). Een complete beleidswijziging is dan ook niet reëel.

Aangezien de uitbreiding van camping Groede en de transformatie en uitbreiding van het verblijfsrecreatieterrein Paarlhof passen binnen het gebiedsplan en de streekplanherziening is het gemeentebestuur is van mening dat de voorgenomen planontwikkeling past binnen de in voorbereiding zijnde Nota Ruimte.

Conclusie toetsing aan rijksbeleid

De aanleg van nieuwe natuur in combinatie met herstructurering en uitbreiding van verblijfsrecreatie past binnen het van kracht zijnde en voorgenomen rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

In chronologische volgorde zijn de volgende provinciale beleidsstukken van belang.

Zeeuwse uitwerking Natuurbeleidsplan (1991)

De EHS is in het landelijke Natuurbeleidsplan ontwikkeld om achteruitgang van natuurwaarden tegen te gaan. Deze landelijke EHS is zeer globaal begrensd en dient door de provincie zelf te worden vastgesteld en ontwikkeld.

Deze uitwerking is weergegeven in de Zeeuwse uitwerking Natuurbeleidsplan. Kreeksystemen en watergangen zijn in Zeeuws-Vlaanderen belangrijk voor de "natte" infrastructuur en wegbermen en dijken voor de droge verbindingzones. Binnen het specifieke soortenbeleid zijn voor Zeeland de volgende soorten met name relevant; zeehond, otter, vleermuizen, noordse woelmuis, ganzen, patrijs, kamsalamander, boomkikker, dagvlinders, akkeronkruiden en orchideeën. In intensief gebruikte landbouwgebieden zijn de actuele vegetatiewaarden vooral te vinden langs de slootkanten, op de akkers en op cultuurgraslanden is nog sprake van ornithologische waarden. Door de enorme vogeldruk vanuit de Westerschelde is hier zelfs nog sprake van relatief hoge dichtheden aan vogels.

Natuurgebiedsplan Zeeland 2001

Het natuurgebiedsplan is een nadere uitwerking van het Zeeuwse Natuurbeleidsplan. Op de kaarten bij het natuurgebiedsplan is aangegeven dat kleine delen van het Zwarte Gat en de Zwartegatsekreek eigendom zijn van een natuurbeschermingsorganisatie (stichting Het Zeeuwse Landschap). In het hiernaast opgenomen kaartfragment zijn dit de donkergroene gebieden. Het grootste deel (lichtgroene kleur) zijn gebieden met bestaande natuurwaarden maar dienen nog in eigendom van een natuurbeschermingsinstantie te worden verworven. Het toekomstig natuurgebied



tussen de toegangsweg van verblijfrecreatieterrein Paarlhof en de Zwartegatsekreek (gele kleur) is thans nog agrarisch gebied en heeft de status van nieuwe natuur.

Streekplan Zeeland (1997)

Inrichtings- en vestigingsbeleid

Het Streekplan Zeeland geeft het provinciaal ruimtelijk beleid weer voor de periode tot 2005, met waar nodig indicaties voor de periodes daarna.

Een van de hoofddoelstellingen voor het ruimtelijk beleid is het veiligstellen van de economische positie van de toeristisch-recreatieve sector. Dit wordt nagestreefd door vernieuwing, verbreding en versterking van het toeristisch product en door het behoud en versterking van de Zeeuwse omgevingskwaliteit.

Voor de toeristische hoofdstructuur wordt het concentratiebeginsel voorgestaan. Dit is noodzakelijk voor zowel het ruimtelijk beleid (zuinig ruimtegebruik, voorkomen versnippering landelijk gebied, mobiliteitsbeperking), als voor de toeristisch-recreatieve sector (draagkrachtvergroting voorzieningen, complexvorming).

De toeristische bedrijvigheid en -voorzieningen moeten zich kunnen ontplooiën op plaatsen die daarvoor het meest geschikt zijn. Dit zijn met name de gebieden waar sprake is van toeristische complexvorming of welke zich lenen voor complexvorming: ontwikkelingszones, herstructureeringszones en de recreatieconcentraties. Intensief gebruikte voorzieningen en bedrijven op het gebied van verblijfsaccommodatie, dagrecreatie en watersport, moeten gesitueerd worden in de recreatieconcentraties.

Ontwikkelingsperspectieven

Bruine koers

In het streekplan is voor het landelijk gebied achter de kust van West Zeeuws-Vlaanderen een zogenaamde "bruine koers" uitgezet.

In gebieden met een bruine koers zijn de agrarische en specifieke regionale kwaliteiten richtinggevend. Het ruimtelijk beleid is gericht op ontwikkeling, versterking en waarborging van de agrarische productiefunctie én op het tot ontwikkeling brengen van specifieke regionale kwaliteiten (kleinschalige recreatie). Juist het benutten van de mogelijkheden van regionale verscheidenheid is de beste garantie voor behoud van de leefbaarheid op het platteland en de verbetering van de herkenbaarheid van het landschap.

De Kleine Polder en het aangrenzende deel van de 's-Gravenpolder zijn daarnaast aangeduid als recreatieconcentratie in een recreatieve ontwikkelingszone en als ontwikkelingszone plattelandstoerisme.

Voor het Zwarte Gat en de Zwartegatsekreek is de ecologische ontwikkeling richtinggevend.

Recreatieve ontwikkelingszone

In de recreatieve ontwikkelingszones wordt een voorwaardenscheppend beleid gevoerd dat gericht is op ontwikkeling en uitbouw van het toeristisch-recreatief product met als doel verbreding en differentiatie van het voorzieningenaanbod. Voor deze zones zullen gebiedsgerichte toekomstvisies moeten worden ontwikkeld. Het ontwikkelen van deze visie is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Gelet op het feit dat in West Zeeuws-Vlaanderen thans voor gebiedsgerichte benadering is gekozen, is op initiatief van de provincie ook voor dit gebied een visie opgesteld (hierover later meer). Deze visie haakt in op het in voorbereiding zijnde landinrichtingsproces.

In de recreatieconcentraties van de ontwikkelingszones is ruimte voor uitbreiding en nieuwvestiging van verblijfsaccommodaties. Hierbij worden de volgende criteria gehanteerd:

- zo mogelijk aansluitend bij een bestaande ontwikkeling en bestaande goed gesitueerde toeristische bedrijven;
- een inrichting en opzet die voldoet aan kwaliteit en productdifferentiatie en die voldoende mogelijkheden biedt om aanpassingen aan de markt binnen de grenzen van het bedrijf te kunnen verwezenlijken;
- richtlijn voor standplaatsgrootte op campings: 300 m² bruto;
- voldoende parkeervoorzieningen op het terrein zelf;
- afdoende groenvoorziening; voorwaarde is een bedrijfsopzet, waarmee kwaliteitsverhoging van het landschap wordt gerealiseerd;
- vermijden van permanente bewoning in recreatiecomplexen;

- flexibele bestemmingsplanregeling om verschuiving van soorten en aantallen kampeermiddelen mogelijk te maken.

Concrete plannen op het gebied van kwaliteitsverbetering en productdifferentiatie worden getoetst aan de inpasbaarheid binnen de ontwikkelde toekomstvisie.

In het kustgebied van West Zeeuws-Vlaanderen zijn kansen aanwezig voor de verdere ontwikkeling van de strandrecreatie en voor uitbouw van het verblijfs- en dagrecreatieve product in combinatie met verbetering van de omgevingskwaliteit.

Ontwikkelingszone plattelandstoerisme

In de ontwikkelingszones voor plattelandstoerisme is het ruimtelijk beleid gericht op het bieden van kansen in het landelijk gebied voor de ontwikkeling van kleinschalige recreatieve voorzieningen en behoud en ontwikkeling van de recreatieve potenties van het gebied. De nadruk ligt op de verbreding van het dagrecreatieve aanbod. Met plattelandstoerisme wordt tegelijkertijd beoogd het toeristisch product te verbreden en extra inkomensmogelijkheden voor agrariërs worden te bieden.

In het plangebied is rekening gehouden met de aanleg van een nieuwe langzaamverkeersverbinding tussen Groede en het strand (onderdeel van het project Groede Podium).

Het streekplan en de Nota ruimte

Het streekplan moet nog worden aangepast aan het nieuwe nationaal ruimtelijk beleid dat is verwoord in de Nota Ruimte. Het in voorbereiding zijnde het Omgevingsplan Zeeland zal hierin voorzien. Zolang het Omgevingsplan Zeeland nog niet is vastgesteld, blijft echter het Streekplan Zeeland uit 1997 het planologisch toetsingskader voor bestemmingsplannen in combinatie met het vigerende rijksbeleid.

Streekplanherziening West Zeeuwsch-Vlaanderen

De streekplanherziening West Zeeuwsch-Vlaanderen (vastgesteld door Provinciale Staten op 16 april 2004) is de planologische verankering in het provinciaal ruimtelijk beleid van het Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal (zie paragraaf 3.3.) en vormt daarmee een belangrijk beleids- en toetsingskader voor ruimtelijke plannen in de regio. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen passen binnen het gebiedsplan en dus in de streekplanherziening.

Thema's voor de toekomst (1999)

Deze nota heeft tot doel een economisch en ecologisch gezonde Delta met een vitaal platteland, goed functionerende steden en gezonde deltawateren te bevorderen. De opgave voor de toekomst is het evenwichtig samengaan van de ontwikkeling van enerzijds dynamische processen, zoals bedrijvigheid wonen en recreatie en anderzijds het instandhouden ervan en het op sommige punten verbeteren van het open, schone en rustige karakter van de Delta. Er zijn vier thema's ontwikkeld die de toekomst voor het omgevingsbeleid zullen bepalen. Dit zijn:

- Stedelijke complexvorming;
- Vitaal platteland;
- Dynamiek van de Deltawateren;
- Kwaliteitssprong kustzone.

Binnen het thema Vitaal platteland zijn het bevorderen en stimuleren van de economische vitaliteit en mede daarmee het zorg dragen voor een kwalitatief hoogwaardig landschap als hoofdoelstellingen ontwikkeld.

Voor de Kust West Zeeuws-Vlaanderen, waarbinnen het plangebied valt, zijn de volgende intenties aangegeven:

- Ontwikkeling toeristisch product door middel van verbreding en versterking;
- Verbetering recreatieve ontsluiting;
- Ontwikkeling plattelandstoerisme;
- Landschapsontwikkeling;
- Natuurontwikkeling.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2001-2006 ("Samen Slim met Water")

In dit plan, vastgesteld maart 2001, is het provinciale waterbeleid op hoofdlijnen vastgesteld. Essentie van het plan is het streven naar duurzame watersystemen. Onderdelen uit het plan worden door het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen uitgewerkt in een waterbeheerplan. In het waterhuishoudingsplan zijn drie waterkansenkaarten opgenomen. Deze geven inzicht in de mo-

gelijkheden en onmogelijkheden van het gebruik van verschillende gebieden en een hulpmiddel om tot een duurzame waterhuishouding in Zeeland te komen.

Uit de waterkanskaart "Stedelijk gebied" blijkt dat in het plangebied voor stedelijke ontwikkelingen een laag tot normaal inspanningsniveau geldt. Uit de waterkanskaart "Beperking wateroverlast" blijkt dat het oostelijke gedeelte van het plangebied staat aangegeven als zoekgebied voor waterretentie, het behoort tot de 25% tot 10% hoger gelegen delen van het afwateringsgebied. Het westelijke deel heeft een gemiddelde relatieve hoogteligging.

Startnota "Ruimte voor vernieuwing verblijfsrecreatie" (subtitel: *De huidige stand van zaken en de toekomst van de verblijfsrecreatiesector tot 2015 in Zeeland*) oktober 2002

Doel nota

In de startnota (Provincie Zeeland, Directie WEB, afdeling economie) worden feiten en ontwikkelingen in de toeristische branche op een rij gezet en wordt getracht daaruit een trend te destilleren die een aanwijzing kan geven over de richting van toekomstig overheidsbeleid in onder andere Zeeland. De nota heeft tot doel het nadenken over innovatie en creatieve nieuwe oplossingen te stimuleren. Innovatie en vernieuwing binnen de verblijfsrecreatieve sector worden door Gedeputeerde Staten namelijk van groot belang geacht.

Aanleiding tot de startnota over de verblijfsrecreatie is de discussie in de sector en binnen de provincie over de toekomst van de verblijfsrecreatiesector, en dan in het bijzonder de kampeer- en bungalowsector.

Marktontwikkelingen

De inspanningen van de bedrijfstak zijn de laatste jaren voornamelijk gericht op behoud van omzet in plaats van groei van de omzet. In Zeeland moeten alle zeilen worden bijgezet om door middel van kwaliteitsverbetering van de bestaande bedrijven en innovatie het bestaande marktaandeel te behouden.

Er lijken verschuivingen in de vraag op te treden waar het gaat om het soort verblijf. Meer vraag naar luxe, ruimte en comfort tijdens vooral meer korte vakanties per jaar. De toerist lijkt tevens meer te kiezen voor kant en klare verblijfsaccommodaties. Daarnaast is een verschuiving in de werkgelegenheid waarneembaar van voornamelijk seizoensarbeid naar meer "jaarrond-exploitatie" door middel van seizoenverlenging.

Seizoenverlenging en daardoor groei van (kwalitatief betere) werkgelegenheid wordt vooral gerealiseerd in de bungalowverhuursector en in mindere mate door de kampeersector.

Aanzet voor nieuw beleid

Ten einde een antwoord te hebben op de huidige marktontwikkelingen is overleg met marktpartijen (die uiteindelijk over investeringen moeten beslissen) en andere overheden (vooral gemeenten met bevoegdheden op het gebied van bestemmingsplannen en exploitatievergunningen) noodzakelijk. Voor dit overleg gaat de startnota uit van een aantal vooraf geformuleerde randvoorwaarden.

- Nieuwe vormen van verblijfsaccommodaties moeten een aantoonbare bijdrage leveren aan seizoenverlenging (dus aan een hogere bezettingsgraad) en daarmee aan een toename van de werkgelegenheid en de kwaliteit daarvan.
- Als er sprake is van extra mobiliteitsdruk (vooral in het hoogseizoen) moet deze worden gecompenseerd door bijvoorbeeld een afname van de totale capaciteit in de betreffende periode.
- Nieuwe oplossingen moeten voldoen aan het uitgangspunt van zuinig en compact ruimtegebruik voor de daadwerkelijke accommodatie. Omzetten van kampeerplaatsen in traditionele vakantiebungalows vraagt een zeer aanzienlijke vergroting van het ruimtebeslag en is dus geen optie.
- Oplossingen met een korte termijn karakter, zoals het op grote schaal omzetten van toeristische standplaatsen naar stacaravans of daarmee gelijke vormen van verblijf zijn evenmin een optie.
- De exploitatie van nieuwe vormen van verblijfsaccommodatie dient in een hand te zijn.

Toetsing aan de startnota

De voorgenomen uitbreiding en kwaliteitsverbetering van camping Groede spelen in op de hiervoor vermelde vraag naar ruimere standplaatsen en meer luxe en comfort. Het op beperkte schaal omzetten van toeristische en seizoensplaatsen en standplaatsen met stacaravans in

bouwpercelen voor recreatiewoningen met een maximumoppervlakte van 75 m² betekent een meer "jaarrond-exploitatie". Van een het (op grote schaal) omzetten van kampeerplaatsen in traditionele vakantiebungalows is geen sprake.

Alle stacaravans/recreatiewoningen komen in eigendom en beheer een (nieuwe) vereniging van eigenaren. Deze vereniging dient verantwoordelijk te zijn voor de recreatieve verhuur van de woningen. Met het oog hierop is in de voorschriften een centrale bedrijfsmatige exploitatie verplicht gesteld.

Omgevingsplan Zeeland (conceptontwerp 21 juni 2005)

In juni 2005 is het concept-ontwerp van het Omgevingsplan Zeeland gepresenteerd. Duurzame ontwikkeling is daarin het centrale uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.
- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei.
- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

In het omgevingsplan zijn onder andere de volgende uitgangspunten en hoofddoelstellingen en vastgelegde regionale afspraken en accenten voor voorliggende planherziening relevant.

Hoofddlijnen en uitgangspunten

- Het behoud en versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten als de unique selling points van de provincie vormt een van de kernpunten van het omgevingsbeleid. Voor de regio's die door het rijk zullen worden aangewezen (waaronder West Zeeuwsch-Vlaanderen) vormt het principe "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt. Voor de regio West Zeeuws-Vlaanderen gelden de volgende strategieën:
 - het behouden en versterken van de huidige milieukwaliteiten;
 - bescherming van natuurgebieden;
 - geen nieuwe gebiedsvreemde verstoringsbronnen toestaan.
 Het plangebied ligt in een gebied dat in het concept-ontwerp is aangewezen als dijkens-landschap. Voor dit gebied gelden de volgende strategieën:
 - nadrukkelijk aandacht voor versterking van dijken (onder andere landschapsnetwerk);
 - versterking krekennetwerk door natuurontwikkeling, rond krekens behoud openheid
- Ambitie voor de recreatie: Het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving. Zeeland heeft in potentie een goede uitgangspositie om de economische waarde van het toerisme te vergroten. Drager van deze potentie zijn de omgevingskwaliteiten. Cruciale factor bij het vergroten van de economische waarde is de ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve sector, want deze sector vormt de economische motor van het toeristisch product Zeeland. Doel en inzet van het provinciaal beleid is het geven van een flinke kwaliteitsimpuls aan deze sector. Sleutelwoorden hierbij zijn ambitie, innovatie, nieuwe initiatieven en extra ruimtebeslag. Doordat ook hier sprake moet zijn van Duurzaam Ontwikkelen dient deze kwaliteitsimpuls (onder andere vergroten standplaatsen, luxere accommodaties) gelijktijdig gepaard te gaan met een investering in de omgevingskwaliteiten en een herstructurering of transformatie van gebieden en locaties waar het toekomstperspectief minder is. Omschakeling naar andere vormen van verblijfsaccommodaties (verstening) is in principe mogelijk, met in acht-neming van bepaalde kwaliteitseisen (onder andere inpassing, beeldkwaliteit). Bij ontwikkeling van nieuwe en uitbreiding van bestaande activiteiten dient rekening gehouden te worden met de kwaliteit van de omgeving en de verkeersafwikkeling. Speciale aandacht gaat uit naar de bereikbaarheid van dagrecreatieve voorzieningen per fiets vanuit de recreatieconcentratiegebieden.
- Landbouw en platteland: doelstellingen daarin zijn het instandhouden en ruimte bieden voor de agrarische productiefunctie en het streven naar een multifunctioneel platteland. Thema's als vergroten (recreatieve) toegankelijkheid en groenblauwe dooradering van het agrarisch cultuurlandschap, dijken, krekens, natuurgebieden zijn speerpunten voor de provincie. Inspanningen ten behoeve van de realisatie van het landschapnetwerk zullen met prioriteit plaatsvinden in de Nationale landschappen en gebiedsgerichte projecten. Uit een oogpunt van het tegengaan van verstening en versnippering van het landelijk gebied moet terughoudend worden omgegaan met uitbreidingsmogelijkheden van bestaande niet-agrarische activiteiten in het landelijke gebied.

- Verkeer en vervoer: de kansen voor diverse ontwikkelingen per locatie worden mede bepaald door de infrastructurele ontsluiting (inclusief openbaar vervoer). Op de tweede plaats volgt het beleid van verkeer en vervoer de functie van een gebied.

Regionale accenten en afspraken

- Naast de initiatieven aansluitend op het project Staats-Spaanse linies vormen de gewenste ontwikkelingen voor het landelijke gebied, zoals deze beschreven zijn in het gebiedsplan West Zeeuws-Vlaanderen Natuurlijk Vitaal, het uitgangspunt voor het op te stellen ontwikkelingsprogramma nationaal landschap Zeeuws- Vlaanderen. Voor West Zeeuws-Vlaanderen blijft het gebiedsplan, binnen de kaders van het omgevingsplan, de gezamenlijke visie op dit gebied.

Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

Het streekplan moet nog worden aangepast aan het nieuwe nationaal ruimtelijk beleid dat is verwoord in de Nota Ruimte. Het in voorbereiding zijnde het Omgevingsplan Zeeland zal hierin voorzien. Zolang het Omgevingsplan Zeeland nog niet is vastgesteld, blijft echter het Streekplan Zeeland uit 1997 en de Streekplanherziening West Zeeuwsch-Vlaanderen 2004 (en daarmee het Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal") het planologisch toetsingskader voor bestemmingsplannen in combinatie met het vigerende rijksbeleid.

De beoogde uitbreiding in combinatie met kwaliteitsverbetering van camping Groede Bad past in het streekplan en het concept-ontwerp omgevingsplan, mits wordt voldaan aan bepaalde randvoorwaarden. De voorgenomen herstructurering en kwaliteitsverbetering van verblijfsrecreatieterrein Paarlhof, waarbij stacaravans worden ingeruild voor recreatiewoningen en tevens uitbreiding plaatsvindt, is niet in overeenstemming met de bestaande zonering en het inrichtings- en vestigingsbeleid ten aanzien van recreatie en toerisme maar lijkt wel te passen in het toekomstige beleid.

De kaarten bij het streekplan en de Zeeuwse uitwerking van het Natuurbeleidsplan houden geen rekening met de beoogde aanleg van nieuwe natuur langs de Zwartegatsekreek, maar beide plannen verzetten zich evenmin tegen verbetering van de omgevingskwaliteit.

De in het plangebied opgenomen reservering voor een nieuwe langzaamverkeersverbinding tussen Groede en de kust sluit aan op de in het streekplan en het concept-ontwerp omgevingsplan gewenste uitbouw van het dagrecreatieve product.

3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid en visie

Regionaal ontwikkelingsplan Zeeuws-Vlaanderen (1994)

Door de Stuurgroep Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) Zeeuws-Vlaanderen is een beschrijving en analyse, een toekomstvisie en een vertaling naar projecten gemaakt voor zowel ruimtelijke, sociaal-economische en sociaal-culturele ontwikkelingen op het platteland. Ten aanzien van recreatie worden elk-weer-voorzieningen, routegebonden, cultuurhistorische en natuurrecreatieve voorzieningen bevorderd.

Kust in Kleuren (1999)

"Kust in Kleuren" is een actieplan dat door de recreatieve sector is opgezet (Recron Zeeuws-Vlaanderen) samen met de Natuurbeschermingsvereniging West Zeeuws-Vlaanderen ('t Duumpje). Het plan is gericht op een kwaliteitssprong aan de kust en is als voorzet voor de voormalige gemeenten Sluis-Aardenburg en Oostburg gepresenteerd die zich hierdoor kunnen laten inspireren bij de ontwikkeling van het kustgebied. In het plan zijn verstrekkende ideeën opgenomen zoals een verdriedubbeling van de breedte van de kust en herinrichting van de polders (geulen, meidoornhagen, knotbomen). Landschappelijke versterking moet gezocht worden in streekeigen landschapselementen zoals duinen, dijken en kreken. Het recreatieve landschap zal door een fijnmazig routenetwerk ontsloten moeten worden. De nadruk op water wordt verder uitgewerkt in een binnenmeer en het opzetten van kanoroutes en dient verder te liggen op seizoensverlening en productverbreding.

Voor 4 segmenten van het kustgebied is een herinrichting voorgesteld. Voor Groede-Bad is sector drie van belang. In dit segment is sprake van een gevarieerd landschap, waarin allerlei recreatieve activiteiten zoals vissen en paardrijden, een plaats krijgen.



Ten aanzien van groen- en natuur zijn de volgende inrichtingsvoorstellen gedaan; meer groen (lage begroeiing), natuurvriendelijke oevers, multifunctioneel bos ten behoeve van recreatie, groenaanplant rond campings en het verbeteren van niet-strandgebonden recreatiemogelijkheden. De voormalige gemeenten hebben aangegeven geen nieuwe "echte" bossen te willen. De huidige gemeente Sluis denkt dan ook eerder aan een samenstelling van bomenweiden en struikgewas, waterpartijen, veedrinkputten, windsingels etc. Het tref-

woord is: multifunctioneel groen (toegankelijk voor dagrecreatie).

De inmiddels aangelegde duinen in de Cletemspolder en het nog aan te leggen natuurgebied tegen de Zwartegatsekreek sluiten aan op het actieplan. Het laatstgenoemde natuurgebied zal evenwel niet recreatief (mogen) worden gebruikt.

Het actieplan is verwerkt in het Gebiedsplan "Natuurlijk Vitaal" voor West Zeeuwsch-Vlaanderen (hierover later meer). De aanleg van nieuwe natuur op het terrein van camping Groede en ten zuiden van de camping is geheel in overeenstemming met het actieplan.

Recreatievisie West Zeeuwsch-Vlaanderen (2000)

De voormalige gemeenten Sluis-Aardenburg en Oostburg hebben met het toeristisch-recreatieve bedrijfsleven en intermediairs uit de recreatieve sector een streefbeeld voor 2010 opgesteld om de toeristisch-recreatieve ontwikkeling te initiëren, stimuleren en te bewaken.

Projectvoorstel "Het land achter de duinen"

In de recreatievisie zijn zeven projectvoorstellen opgesteld, die elk op hun eigen wijze inspelen op trends in recreatie en toerisme welke van belang zijn en/of worden voor West Zeeuws-Vlaanderen. Voor het initiatief is het projectvoorstel "Het land achter de duinen" relevant. In dit voorstel zijn de geulen en kreek de dragers van het landschap. Hier is het streven gericht op minder landbouw en meer beleefbare natuur en landschap en ruimte voor kwalitatieve recreatieve groei. Het gebied achter de kust wordt meer voor recreatief medegebruik opengesteld.

Ruimte voor recreatie

Aan productdifferentiatie, anderen vormen van verblijf en meer ruimte, zal blijvend en continu aandacht besteed moeten worden.

Er is meer ruimte nodig voor de verblijfsrecreatie. Deze ruimte is vooral noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de veranderende vraag van de recreant en de groei van het aantal overnachtingen en manifesteert zich met name in de ruimte die nodig is voor de kampeersector.

Campings

Het gemeentelijk beleid is gericht op een kwalitatieve verbetering van recreatiebedrijven. Deze kwalitatieve verbetering dient tot uitdrukking te komen door nieuwe vormen van kamperen, vergroten van de gemiddelde standplaats, aantrekkelijke inrichting met groene elementen en een aantrekkelijke inpassing in het landschap.

De plannen voor uitbreiding van een camping zullen individueel getoetst worden. Hierbij worden de volgende criteria gehanteerd.

- Algemeen planologische afweging. Hierbij wordt gelet op de gewenste totale ruimtelijke structuur in West Zeeuws-Vlaanderen.
- Kwaliteitstoets. Uit zowel recreatieve als economische overwegingen blijven de criteria, die betrekking hebben op de verdeling van de soorten kampeermiddelen, gehandhaafd, dat wil zeggen ten minste 30% toeristische standplaatsen. Verder wordt gestreefd de gemiddelde bruto standplaatsgrootte voor een kampeermiddel in West Zeeuws-Vlaanderen te verruimen tot 300 m².
- Doelgroep/markt voor een camping.
- Landschappelijke inpassing van de camping. Er dient een kwalitatieve randbeplanting aanwezig te zijn waarmee de karakteristieke waarden van het landschap worden versterkt. Op landschappelijk kwetsbare locaties dienen zeer ruime maten gehanteerd te worden. Hierbij wordt gedacht aan een vloeiende overgang van camping naar groengebied.

- Uitbreiding van het aantal eenheden. De uitbreiding van het aantal eenheden zal beperkt worden tot 10% van het huidige aantal eenheden. In uitzonderlijke gevallen is een ruimere uitbreiding mogelijk.
- Omschakeling naar andere vormen van recreatief verblijf op een camping. Uit een oogpunt van een zo groot mogelijke differentiatie in het aanbod op campings is een beperkte omschakeling naar andere vormen van recreatief verblijf mogelijk. Kwaliteitsverbetering op de camping is hierbij natuurlijk een voorwaarde. De omschakeling zal onderdeel moeten uitmaken van een totaalplan van de camping. Er kan geen sprake van zijn dat grotere delen van een camping omgeschakeld worden van bijvoorbeeld stacaravans naar recreatiewoningen. Het zal moeten gaan om een beperkt deel van het totaal aantal eenheden. Een afgewogen ruimtelijke inpassing is hierbij noodzakelijk. Niet alle campinglocaties zijn hiervoor geschikt.

Recreatiewoningen

Het gemeentelijk beleid biedt geen mogelijkheden voor uitbreiding van recreatiewoningen met uitzondering van het:

- gebied ten noorden van de kern Sluis in het ontwikkelingsgebied van de Zwincorridor;
- gebied ten zuiden van Cadzand-Bad;
- gebied ten noorden van de kern Nieuwvliet.

Toetsing voorgenomen ontwikkelingen aan de recreatievisie

De aanleg van nieuwe natuur is in overeenstemming met het projectvoorstel "Het land achter de duinen".

Het voorgenomen verblijfsrecreatieve ontwikkelingen passen binnen de hiervoor vermelde criteria.

- De herstructurering in combinatie met uitbreiding is planologisch aanvaardbaar. De camping ligt binnen een recreatieconcentratie. In de nieuwe situatie zal worden voldaan de eis van ten minste 30% toeristische standplaatsen.
- Voor de uitbreiding wordt uitgegaan van een gemiddelde bruto standplaatsgrootte voor een kampeermiddel van 300 m².
- De doelgroep van de camping wijzigt niet. De camping richt zich hoofdzakelijk op gezinnen met kinderen. Door het bieden van kleine recreatiegebouwen is een nieuwe vorm van verblijf mogelijk.
- In de nieuwe situatie is voorzien in ruimere maten voor landschappelijke inpassing. Door het naar binnen halen van de kreek wordt een vloeiende overgang van camping naar het natuurgebied bevorderd.
- In de nieuwe situatie neemt het aantal eenheden toe van 1.086 naar 1.206, een toename van 11%. Aan het criterium van het aantal eenheden wordt derhalve voldaan.
- In de recreatievisie is geen rekening gehouden met de ontwikkeling van recreatiewoningen tussen de kern Groede en de kust. In het plangebied is in de nieuwe situatie evenwel sprake van één samenhangend recreatief verblijfsgebied. Van de in totaal 1.206 verblijfsrecreatieve eenheden worden ten hoogste 106 eenheden uitgevoerd als kleine recreatiegebouwen. Aan het criterium van een omschakeling naar andere vormen van recreatief verblijf op een camping wordt derhalve voldaan. De recreatiegebouwen worden geplaatst op een bestaande camping die reeds in belangrijke mate landschappelijk is ingepast.

Beoordeling Toetsingscommissie Recreatieve Ontwikkeling

Overeenkomstig het voorstel in de recreatievisie is een deskundige en onafhankelijke toetsingscommissie West Zeeuwsch-Vlaanderen ingesteld, die het gemeentebestuur over nieuwe projecten en plannen structureel van advies voorziet. Getoetst wordt op kwaliteit, waaronder "meer ruimte, productdifferentiatie en andere vormen van verblijf" worden verstaan.

Het plan is in januari 2001 voorgelegd aan de toetsingscommissie. Deze heeft het volgende geconcludeerd.

- Het plan van camping Groede past uitstekend in de Recreatievisie en andere beleidskaders. De planvorming verdient dan ook krachtige ondersteuning.
- De commissie is positief over de voorgestane kwaliteitsverbeteringen, die zich concentreert op landschappelijke inpassing op en direct rondom de camping.
- De gewenste uitbreiding van ruim 6 ha acht de commissie reëel.

- De commissie is ook zeer positief over de plannen zuidelijk van de camping langs de Zwartegatsekreek. Dit is een goed voorbeeld van actieve betrokkenheid van de recreatie-ondernemer bij de ontwikkeling van natuur en landschap en dient als voorbeeld voor andere bedrijven.
- Een uitbreiding van kampeereenheden met 10% (95 eenheden) ligt hier zonder meer voor de hand. In de gevraagde 105 eenheden kan de commissie zich ook vinden.

Het plan is naderhand op onderdelen aangepast. Ook over het aangepaste plan is de toetsingscommissie positief. In het aanvullende advies van de toetsingscommissie (d.d. 23 februari 2005) concludeert de commissie het volgende:

- Aan camping Groede wordt een recreatief product toegevoegd. Door de bouw van recreatiewoningen voor de verhuur is er sprake van productdifferentiatie op dit bedrijf.
- De mogelijkheid om de huidige stacaravans te vervangen door recreatiewoningen gericht op de verhuur biedt de mogelijkheid om het uitgeponte chaletpark langzaam maar zeker weer tot toeristisch bedrijf om te vormen. Met name de mogelijkheid van permanente bewoning is een negatief aspect van de huidige situatie. Bij de omzetting naar recreatiewoningen wordt via een contract de recreatieve inzet gewaarborgd. Controle is hierbij van doorslaggevend belang.

Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal" (juli 2004)

Doel gebiedsplan

Het Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal"²⁾ heeft betrekking op het buitengebied van de gemeente Sluis. De kern van het plan is een integrale visie over hoe een kwaliteitsimpuls aan dit gebied kan worden gegeven voor gezonde economische pijlers in een aantrekkelijke omgeving. Verandering is namelijk noodzakelijk om een neerwaartse spiraal van minder werkgelegenheid, trek van inwoners naar elders en een lager voorzieningenniveau (leefbaarheid) en de sluipende achteruitgang van landschap en natuur te stoppen.

Het gebiedsplan, dat een hoog ambitieniveau heeft, geldt voor de jaren 2003 tot en met 2018 en is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Gebiedscommissie West Zeeuwsch-Vlaanderen, waarin zijn vertegenwoordigd de gemeente, de provincie, het waterschap, rijkswaterstaat, de sectoren recreatie, landbouw, natuur en milieu en het bedrijfsleven.

In de visie op het gebied zijn verschillende thema's van Economie en Ruimtelijke Kwaliteit meegenomen. Binnen deze thema's zijn visie geformuleerd ten aanzien van onder andere recreatie en toerisme, landschap en cultuurhistorie.

Visie recreatie en toerisme

Voor Recreatie en Toerisme wordt de impuls voor de toekomst gezocht in het maken van een kwaliteitsslag naar (ver)nieuw(d)e kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties, campings met grotere standplaatsen, en goed landschappelijk ingepaste en hoogwaardiger recreatiewoningen waar de recreant om vraagt. Daarnaast wordt het huidige pakket van zee, natuur, rust en cultuur uitgebreid met actieve en extensieve vormen van vrijetijdsbesteding. Dit diverse aanbod is verspreid over het gebied waarbij de kustzone en de kernen en het streekeigen achterland een onderscheidende rol spelen. Centraal staat het inspelen op de beleving van de recreant.

"Visie landschap en cultuurhistorie: Rood voor groen"

In het gebiedsplan wordt het principe "rood voor groen" toegepast. Dit houdt in, dat (nieuwe of uitbreidings)plannen voor de (rode) economische functies, zoals recreatie, bedrijvigheid en wonen, door de overheid enkel worden gesteund of toegestaan indien meerwaarde aan natuur en landschap in het gebied is gerealiseerd. Er dienen dus tevens investeringen in groen plaats te vinden. De rode functie wordt pas gerealiseerd, nadat zeker is gesteld, dat de onlosmakelijk met dit project verbonden extra groene functies totstandkomen. Voor recreatieondernemers is de richtlijn al specifiek gedefinieerd:

- Per bruto hectare ruimtebeslag wordt een bedrag van € 34.000,- door de recreatieondernemer bijgedragen in de kosten van inrichting van de openbaar toegankelijke recreatienatuur of duinstruweel. De recreatieondernemer heeft de alternatieve mogelijkheid op eigen terrein openbaar toegankelijke recreatienatuur of duinstruweel aan te leggen. Planologische medewerking kan enkel worden gegeven na overeenstemming over de bijdrage

²⁾ Vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 13 juli 2004

rood voor groen middels een contract. Het hiervoor genoemde bedrag ligt gedurende vijf jaar vast, daarna wordt jaarlijks indexering toegepast. De gemeenteraad dient een bestemmingsreserve in te stellen waarin de bijdrage van de recreatieondernemers wordt gestort. Deze bijdrage wordt uitsluitend gebruikt voor de aanleg en inrichting van recreatienatuur of duinstruweel, en indien mogelijk in aansluiting op de individuele ondernemersplannen van de recreatieondernemers.

In paragraaf 2.2.2 is reeds aangegeven dat de bijdrage van Van Damme Recreatie B.V wordt gebruikt voor de ontwikkeling van natuur met dagrecreatief medegebruik.

Voorts geldt als randvoorwaarde voor recreatieve verblijven dat permanente bewoning van recreatieverblijven wordt voorkomen. Daarbij hoort het in de bestemming opnemen van de eis van bedrijfsmatige exploitatie en de plicht van de gemeente in een maatwerkcontract met de initiatiefnemer regels op te nemen die erop gericht zijn blijvend de recreatieve gebruiksmogelijkheden veilig te stellen.

Opgemerkt wordt dat permanente bewoning van alle stacaravans/recreatiewoningen in het plan zowel in het ruimtelijke ordeningsspoor (bestemmingsplan) als privaatrechtelijk worden verboden.

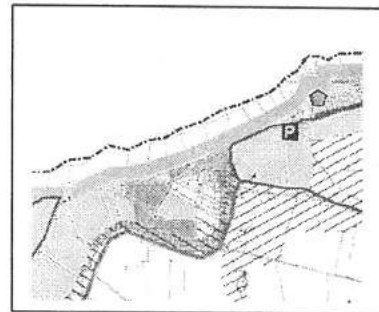
Het omzetten van stacaravans in recreatiewoningen is alleen in bijzondere gevallen en onder specifieke randvoorwaarden en criteria mogelijk.

	<i>Criterium</i>	<i>Toetsing</i>
A	De locaties, waar omzetten van stacaravans in recreatiewoningen kan plaatsvinden, worden planologisch afgewogen.	De herstructurering in combinatie met uitbreiding is planologisch aanvaardbaar. De camping ligt binnen een recreatieconcentratie. In de nieuwe situatie is sprake van één samenhangend recreatief verblijfsgebied. Van de in totaal 1.206 verblijfsrecreatieve eenheden worden ten hoogste 106 eenheden uitgevoerd als kleine recreatiegebouwen. De omzetting doet geen afbreuk aan de belangen van omliggende functies, waaronder vooral de Zwartegatsekreek wordt verstaan. De recreatiegebouwen worden geplaatst op een bestaande camping die reeds in belangrijke mate landschappelijk is ingepast.
b	Aan het totale aantal stacaravans dat in het plangebied "natuurlijk vitaal" omgezet kan worden in recreatiewoningen wordt bovendien als randvoorwaarde gesteld, dat niet meer dan 1.800 stacaravans in recreatiewoningen mogen worden omgezet.	Het bestemmingsplan is een van de eerste plannen die beoordeeld worden onder de vigeur van de streekplanherziening West Zeeuwsch-Vlaanderen. Het maximum aantal van 1.800 is nog lang niet bereikt.
c	wijziging maakt deel uit van een kwaliteits-slag op de camping en is onderdeel van de daarbijbehorende procedure van toetsing door de Toetsingscommissie.	Verwezen wordt naar de tekst onder het kopje "Recreatievisie West Zeeuwsch-Vlaanderen (2000)"
d	Het betreft een wijziging van een substantieel deel van het stacaravanterrein van de camping (dus geen individuele wijziging van stacaravan naar recreatiewoning).	Individuele omzettingen van stacaravans in recreatiewoningen zijn niet mogelijk gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend per bestemmingsvlak of voor het gehele terrein worden uitgevoerd.
e	Het recreatiewoningterrein blijft onderdeel van de camping (exploitatie, beheer, ontsluiting, ingang, en dergelijke).	In het driepartijencontract (zie paragraaf 5.2) dat inmiddels is afgesloten, is dit gegarandeerd.
f	Er dient een wijziging van het bestemmingsplan plaats te vinden waarbij ook beeldkwaliteiten voor woning en woonomgeving worden vastgelegd.	Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal in overleg met initiatiefnemers invulling worden gegeven aan dit criterium

h	De bewoonbare vloeroppervlakte van de recreatiewoning bedraagt niet meer dan een kwart van de netto perceelsgrootte met een absoluut maximum van 130 m ² bewoonbaar vloeroppervlak per recreatiewoning.	De oppervlakte van een recreatiewoning in het plangebied mag ten hoogste 75 m ² bedragen.
i	Voorafgaand aan de planologische medewerking wordt een maatwerkcontract gesloten, dat erop is gericht blijvend de bedrijfsmatige exploitatie en de recreatieve gebruiksmogelijkheden veilig te stellen en permanente bewoning te voorkomen.	Dit maatwerkcontract is in aanwezigheid van de Minister van VROM op 9 maart 2005 tussen de initiatiefnemers (Van Damme Recreatie B.V.), de gemeente (wethouder) en de provincie (gedeputeerde) gesloten.
j	Het maximaal aantal recreatiewoningen is gekoppeld aan het aantal stacaravans dat wordt verwijderd vermeerderd met een aantal van maximaal 10%.	Op het bestaande terrein mag elke stacaravan/kampeermiddel worden omgezet in één recreatiewoning.
k	Bij uitbreiding van de oppervlakte van het verblijfsrecreatiebedrijf geldt de voorwaarde rood voor groen voor recreatieondernemers.	Dit is geregeld in het hiervoor genoemde maatwerkcontract (driepartijencontract).

Integratiekaart

Op de integratiekaart van het gebiedsplan zijn enkele locaties aangeduid waar nieuwe vestigingen met woningen voor recreatieve bewoning kunnen worden ontwikkeld. De recreatieconcentratie Groede-Bad behoort daar niet toe. De bestaande stacaravans, gerealiseerd op basis van de Wet op de openluchtrecreatie, kunnen gezien de omvang en uiterlijke verschijningsvorm worden beschouwd als kleine recreatiewoningen. De voorgenomen bestemming van de stacaravans tot recreatiewoningen is derhalve conform de bestaande situatie. De uitbreiding met 51 stacaravans/recreatiewoningen vormt een logische sluitstuk van de kwaliteitsverbetering. Bovendien is in de nieuwe situatie sprake van één samenhangend recreatief verblijfsgebied en kan dus worden gesproken van een omschakeling naar een andere vorm van recreatief verblijf op een camping. De Gebiedscommissie heeft overigens reeds een positief oordeel uitgesproken over het totale plan (zie hierna).



De beoogde uitbreiding van camping Groede-Bad en de voorgenomen natuurontwikkeling voor de gronden tussen de toegangsweg van verblijfsrecreatieterrein Paarlhof en de Zwartegatsekreek en de nieuwe duinen in de Cletemspolder zijn in het gebiedsplan meegenomen (in het hiernaast opgenomen kaartfragment aangegeven in een gele respectievelijk groene kleur).

Toetsing plan door de toetsingscommissie

De voorgenomen ontwikkelingen zijn voorgelegd aan de toetsingscommissie. Deze commissie heeft een positief oordeel uitgesproken over de voorgenomen ontwikkeling. Volgens de commissie komt de kwaliteitsverbetering onder andere tot uiting in:

- de herinrichting en uitbreiding van het gebied met centrale voorzieningen;
- het toevoegen van veel openbare ruimte op het terrein;
- de versterking van de aansluiting van de camping op de omliggende natuur.

Conclusies toetsing aan regionaal en gemeentelijk beleid

De voornomen ontwikkelingen sluiten aan op c.q. vloeien voort uit het Regionaal ontwikkelingsplan Zeeuws-Vlaanderen en het actieplan Kust in Kleuren. Ook zijn de ontwikkelingen in overeenstemming met de Recreatievisie West Zeeuwsch-Vlaanderen en het Gebiedsplan "Natuurlijk Vitaal" voor West Zeeuws-Vlaanderen.

4.1. Landschappelijke inpassing verblijfsrecreatie

De aanwezige randbeplanting van beide verblijfsrecreatieterrein wordt in de nieuwe situatie gehandhaafd en uitgebreid. Aan de oostzijde, waar camping Groede grenst aan het natuurgebied het Zwarte Gat en de Zwartegatsekreek, is uitgegaan van een breedte van 20 meter. Aan de noord-, west- en zuidzijde is een dergelijke breedte, gelet op de huidige situatie, de bestemmingslegging in het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen en het te realiseren programma, niet realiseerbaar. Langs deze zijden is uitgegaan van een groene randstrook met een breedte van ten minste 10 meter. Langs de Zeeweg worden daarnaast over een lengte van circa 90 meter nieuwe duintjes aangelegd om een zo natuurlijk mogelijke overgang te realiseren tussen de Cletemspolder en de camping. Tussen het bestaande terrein van camping Groede en het toekomstig recreatiewoningsterrein Paarlhof is een groenstrook van ongeveer 12 meter maximaal haalbaar.

In de voorgenomen plannen wordt de aansluiting van de camping Groede op de omliggende natuur versterkt. Hierbij is afstemming gezocht en gevonden met de gemeente, de Dienst Landelijk Gebied, het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en de plaatselijke natuurvereniging. Op verschillende plaatsen komen standplaatsen te vervallen; op de plaats daarvan wordt groen en open water gerealiseerd (omvormen waterloop langs de buitenrand van het kampeerterrein en "naar binnen halen" van de kreek) en krijgt een gedeelte van het bestaande en toekomstige terrein dat grenst aan de Cletemspolder, zoals hiervoor reeds aangegeven, een duinkarakter (duinstruweel).

Voorzover nieuwe groenvoorzieningen worden aangelegd, zal worden uitgegaan van streekeigen beplanting.

Het heeft in het algemeen de voorkeur om de lichtuitstraling van functies in het relatief donkere buitengebied naar de omgeving tot een minimum te beperken. Met het oog hierop wordt uitgegaan van relatief lage lichtmasten (maximum hoogte tot 6 meter) en een type verlichtingsarmatuur met weinig lichtuitstraling naar de omgeving (opzij en/of omhoog). Indien er sportvelden komen met specifieke eisen (bijvoorbeeld tennisbanen) kan er hiervoor een ontheffingsmogelijkheid opgenomen worden. Masten van meer dan 6 meter (dus net zo hoog of hoger dan langs doorgaande routes in buitengebied of kernen) zijn niet gewenst.

4.2. Verkeer

Verkeersproductie en –attractie campings Groede en Paarlhof

Uit een studie naar de verkeersproductie en –attractie van eenheden van verblijfsrecreatie blijkt, dat de gemiddelde verkeersproductie en –attractie van de op camping Groede en verblijfsrecreatieterrein Paarlhof voorziene verblijfsfuncties (tenten, (sta)caravans en recreatiewoningen) aan elkaar gelijk is en circa 3,5 motorvoertuigbewegingen per standplaats per etmaal bedraagt. Dit betekent in de huidige situatie een verkeersproductie en –attractie van circa 3.800 mvt/etmaal ($1.086 \text{ standplaatsen} \times 3,5$) en in de toekomstige situatie van circa 4.200 mvt/etmaal ($1.206 \text{ standplaatsen} \times 3,5$).

Ontsluiting huidige situatie

In de huidige situatie kan het verkeer van en naar de campings via twee routes. De belangrijkste route is de oostelijke route via de Zeeweg-Puijendijk-Noordweg II-provinciale weg N675. Daarnaast kunnen de campings ook vanuit westelijke richting worden bereikt via de Zeeweg-St. Bavodijk-provinciale weg N675.

Aangenomen wordt dat circa 90% van het komende en vertrekkende verkeer een relatie in oostelijke richting heeft. Dit betekent dat in het zomerseizoen circa 3.400 mvt/etmaal de route provinciale weg N675-Noordweg II-Puijendijk-Zeeweg rijden. Dit is een aanzienlijk aantal, gelet op de huidige profilering van deze route. Deze route wordt aangepast in het kader van het project Duurzaam Veilig Verkeer West Zeeuws-Vlaanderen. Het betreft hier de zogenaamde slag

naar de kust. Op de westelijke route, waar slechts circa 400 mvt/etmaal van en naar de campings komen en gaan, is dit mogelijke knelpunt niet aan de orde.

Ontsluiting toekomstige situatie

Zoals aangegeven wordt de capaciteit van de verblijfsrecreatieterrein in de toekomstige situatie vergroot met in totaal zo'n 100 eenheden. Dit heeft een extra verkeersproductie en -attractie van zo'n 350-400 mvt/etmaal tot gevolg. Daarnaast is in de toekomstvisie "Duurzame Kustontsluiting" voor West Zeeuws-Vlaanderen aangegeven dat de oostelijke ontsluitingsroute in de toekomst een zogenaamde "slag" wordt in het wegennet van het gebied. Concreet betekent dit dat de route Noordweg II-Puijendijk-Zeeweg een belangrijke aan- en afvoerroute wordt tussen de genoemde provinciale weg N675 en het kustgebied bij Groede. In de toekomstvisie worden dergelijke wegen badwegen genoemd. Aanpassing van het profiel van de weg is volgens de toekomstvisie dan ook zeker noodzakelijk en voorzien. In de visie zijn de gewenste profielen weergegeven. Wanneer deze profielaanpassingen hebben plaatsgevonden, heeft voor de route naar de campings een aanzienlijke capaciteitsvergroting plaatsgevonden.

Aandachtspunt vormt tevens het aansluitpunt van de camping Groede op de Zeeweg. Ook de oversteekbaarheid van de weg richting het strand vormt een aandachtspunt. Ter plaatse is een snelheidsremmende maatregel te overwegen. Voorgesteld wordt hiermee te wachten tot de daadwerkelijke aanpak van de Zeeweg in het kader van de toekomstvisie en eventuele signalen van knelpuntsituaties ter plaatse.

4.3. Watertoets

Met ingang van 14 februari 2001 moet voor alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten, zoals wijzigingen in bestemmingsplannen in stedelijk en landelijk gebied een watertoets worden uitgevoerd. Op genoemde datum is namelijk de "Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw" getekend tussen het Rijk en de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

De watertoets is in mei 2000 ook vastgelegd in het Besluit op de ruimtelijke ordening. Gemeenten zijn sindsdien verplicht om bij de voorbereiding van een structuurplan of bestemmingsplan de besturen van de betrokken Waterschappen te betrekken in het zogenaamde wettelijk vooroverleg (conform artikel 10 van het genoemde besluit).

Met de nieuwe wijziging van het Besluit ingaande 1 november 2003 is daaraan toegevoegd de expliciete verplichting tot het opnemen van een waterparagraaf in de toelichting bij het ruimtelijk plan. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding.

De verplichting tot het opnemen van een waterparagraaf geldt voor alle plannen die na de datum van inwerkingtreding van de wetswijziging in ontwerp ter inzage worden gelegd.

De watertoets komt in de praktijk neer op vroegtijdig overleg met de waterbeheerder en omvat het informeren en adviseren over en het afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water.

Het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen is primair verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en de waterkwaliteit. De gemeente is verantwoordelijk voor de riolering en de overstorten en voor het onderhoud van het stedelijk water. Conform de watertoets hebben initiatiefnemer (adviesbureau Grontmij) en het waterschap in een vroegtijdig stadium meerdere malen overleg gevoerd over de ruimtelijke ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In de bijlage is de huidige en toekomstige situatie met betrekking tot de waterhuishouding in het plangebied beschreven.

Uit de watertoets komt naar voren dat binnen het plangebied voldoende berging gecreëerd is om een bui met een herhalingstijd van 1/25 jaar te kunnen bergen. Voor recreatieterreinen geldt een ontwateringsnorm van 0,5 meter. Uit de bodemkaart blijkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt tussen de 0,4 en 0,8 meter. Exactere gegevens over de grondwaterstand zijn niet bekend. Op basis van de huidige informatie kan geen harde uitspraak gedaan worden of de ontwatering voldoende is.

Er wordt vanuit gegaan dat de verblijfsrecreatieterreinen voor wat betreft vuilwater kunnen worden aangesloten op het bestaande vuilwaterriool en dat deze capaciteit voldoende is. In de

huidige situatie infiltreert het regenwater van de verharde oppervlakten in de bodem of wordt geloosd op het oppervlaktewater. In de toekomstige situatie komt hier waarschijnlijk geen verandering in.

De bestaande percelen Zeeweg 5, 7, 9 en 13 worden in de toekomst niet aangesloten op de riolering. Wettelijk gezien moeten de lozingsvoorzieningen van deze percelen voor 1 januari 2005 voldoen aan het lozingenbesluit WVO huishoudelijk afvalwater. Voor de bovengenoemde percelen zijn de navolgende conclusies getrokken:

- Zeeweg 5 dient voor 2010 een VST aan te schaffen;
- Zeeweg 7 dient voor 2005 voorzien te zijn van een minizuivering Individuele Behandeling Afvalwater, klasse 3(IBA-III);
- Zeeweg 13 (horeca gelegenheid) dient in principe te worden aangesloten op de riolering. Dit dient te worden berekend volgens de provinciale richtlijnen. Indien Zeeweg 13 op de riolering wordt aangesloten kunnen wellicht ook andere panden op de riolering worden aangesloten. Wanneer Zeeweg 13 niet wordt aangesloten op de riolering dient de lozing gesaneerd te worden door middel van de best bestaande techniek, zijnde een IBA-III.

4.4. Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaï.

Volgens de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidszones, met uitzondering van woonerven, 30 km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de meest nabijgelegen wegas 50 dB(A) of minder bedraagt. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is onder andere verplicht voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die gelegen zijn binnen de wettelijke geluidszone van een weg. Door de provincie Zeeland wordt de realisatie van eenheden van verblijfsrecreatie, zoals die op de locatie worden gerealiseerd, gezien als nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

Voor voorliggende planontwikkeling is in het kader van Wet geluidhinder akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk. Op de Zeeweg en Cletemsweg wordt binnen de planperiode een maximumsnelheid van 30 km/uur ingesteld. Al deze wegen zijn dan ook gedezoneerd, waardoor van uit de Wet geluidhinder gezien de noodzaak van akoestisch onderzoek ontbreekt.

4.5. Luchtkwaliteit

Algemeen

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) opgenomen grenswaarden. Het voornemen voor de kwaliteitsverbetering en uitbreiding van de campings Groede en Paarlhof kan mogelijk gevolgen hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving daarvan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse is van de (nieuwe) functies in het plangebied.

Beleid en normstelling

In de nabijheid van wegen en parkeergarages kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging die negatieve effecten voor de gezondheid kan hebben. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk). Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang (zie bijlage 3). De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
	uurgemiddelde concentratie ²⁾	max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³	2010
Fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24 uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling).

2) Geldt alleen voor wegen met een verkeersintensiteit van ten minste 40.000 mv/etmaal.

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 3a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3b).

Onderzoek en resultaten

In het plangebied zal de opzet van camping Groede worden veranderd, het aantal plaatsen zal daarbij worden uitgebreid. De verandering van camping Paarlhof betreft een functionele verandering naar een terrein voor recreatiewoningen. Om deze ontwikkeling te kunnen toetsen aan het Blk is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving en de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling. In bijlage 3 zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Gevolgen verkeersaantrekkende werking

De beoogde ontwikkelingen bij de campings zal een toename van het verkeer op de Zeeweg met zich meebrengen. In bijlage 3 is aangegeven wat per saldo het effect is op de verkeersintensiteiten in de omgeving als gevolg van de beoogde ontwikkeling. In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn de gevolgen voor de luchtkwaliteit in verband met de verkeersaantrekkende werking in beeld gebracht.

De uitgevoerde berekeningen laten zien dat de jaargemiddelden stikstofdioxide en fijn stof weliswaar toenemen, maar dat de grenswaarde voor deze stoffen nergens wordt overschreden. Ook de 24-uurgemiddelde grenswaarde van fijn stof wordt niet overschreden.

Luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde functie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van de campings onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat zowel de grenswaarden van stikstofdioxide als fijn stof niet worden overschreden.

Conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden bij planrealisatie niet overschreden, in noch buiten het plangebied. Op deze punten wordt dus voldaan aan de eisen uit het Besluit luchtkwaliteit.
- Tevens wordt voldaan aan de grenswaarde voor fijn stof (24-uurgemiddelde).

Het Besluit en het beleid omtrent luchtkwaliteit staat daarmee de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet vanuit oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.6. Milieuaspecten agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig. Gezien de aard van de activiteiten en de afstand tot het plangebied, zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen functieveranderingen te verwachten. Evenmin worden de agrarische bedrijven door de voorgenomen ontwikkelingen belemmerd.

4.7. M.e.r.-(beoordelings)plicht

Een globale beoordeling van de onderhavige ontwikkeling leidt tot de voorlopige conclusie dat de onderhavige ontwikkeling op zichzelf niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig is. De in het Besluit m.e.r. vastgelegde drempelwaarde voor recreatieve of toeristische voorzieningen van 25 ha in niet-gevoelig gebied wordt niet overschreden.

4.8. Leidingen en telecommunicatieverbindingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen. Voor de beoogde ontwikkelingen zullen diverse niet-planologisch relevante leidingen en kabels (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) moeten worden gelegd. Daarbij zal rekening moeten worden gehouden met de bestaande infrastructuur (die veelal is aangelegd langs of in combinatie met deze infrastructuur).

4.9. Bodem

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Op grond van historische informatie zijn de gedeelten waar (permanente) verblijfsrecreatie is geprojecteerd niet als verdachte locaties aangemerkt. Dit betekent dat geen nader bodemonderzoek behoeft te worden verricht en er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn.

4.10. Vogel- en Habitatrichtlijn en Flora- en faunawet

Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Europese Unie 1979/1992)

Regelgeving

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van "natuurlijke habitats" en "wilde flora en fauna". De soortbescherming van beide wetten is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming is door middel van beide richtlijnen vastgelegd in de aanwijzing van speciale beschermingszones, die het meest geschikt zijn als leefgebied voor beschermde vogelsoorten en die van belang zijn voor de instandhouding van bepaalde natuurlijke habitats en bepaalde flora en fauna.

Voor ieder project of plan in of nabij een speciale beschermingszone kunnen de bevoegde overheden, zoals de gemeente, pas toestemming geven "nadat zij op basis van een passende beoordeling de zekerheid hebben gekregen dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast". Ook bestaand grondgebruik is aan deze onderzoeksplicht onderworpen.

Voor ieder project of plan in of nabij een speciale beschermingszone kunnen de bevoegde overheden, zoals de gemeente, pas toestemming geven "nadat zij op basis van een passende beoordeling de zekerheid hebben gekregen dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast". Ook bestaand grondgebruik is aan deze onderzoeksplicht onderworpen.

Habitatrichtlijn: Speciale beschermingszone

De Westerschelde (inclusief de Groedse Duintjes) is als speciale beschermingszone inzake de Habitatrichtlijn aangewezen vanwege de aanwezigheid van de habitattypen:

- estuaria;
- Atlantische schorren met kweldergrasvegetatie (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*).

Verder is het gebied ook aangemeld vanwege het voorkomen van:

- embryonale wandelende duinen;
- wandelende duinen op strandwal met helm (zogenoemde witte duinen);
- vochtige duinvalleien;
- eenjarige pioniersvegetaties van slik- en zandgebieden met zeekraal en andere zoutminnende soorten;
- schorren met slijkgrasvegetatie;
- zeeprik, rivierprik, zeehond en de groenknolorchis.

Op de Westerschelde worden incidenteel zeeprik, flint, rivierprik en zeehond aangetroffen, echter niet in de directe omgeving van het plangebied. De genoemde vissoorten zijn uitgestorven geweest in de Westerschelde. Door een verbetering van de waterkwaliteit is de laatste jaren een voorzichtige terugkeer geconstateerd.

Toetsing

Het gebied vormt geen onderdeel van een speciale beschermingszone in het kader van de Vogel- of Habitatrichtlijn maar grenst wel aan de speciale beschermingszone Westerschelde in het kader van de Habitatrichtlijn.

Flora- en faunawet

Doel van de Flora- en faunawet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Deze wet vervangt diverse wetten die betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantensoorten. Ongeveer 500 soorten, van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen, vallen onder de bescherming van deze wet.

Soorten, verbod en ontheffing

De vele te beschermen diersoorten (vogels, vissen, zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten, etc.) en enkele plantensoorten zijn te vinden op lijsten, die onderdeel uitmaken van de Flora- en faunawet.

Gezien het doel van dit onderzoek is de volgende verbodsbepaling van de Flora- en faunawet van toepassing. Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden:

- "planten, behorende tot een inheemse plantensoort, ... op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen" (artikel 8);
- "dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen" (artikel 9);
- "dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten" (artikel 10);
- "nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren" (artikel 11).

Als er sprake zal zijn van aantasting of verstoring, is het uitvoeren van een dergelijke activiteit alleen toegestaan met een ontheffing van de Minister van LNV.

Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB)

Per 23 februari 2005 geldt het gewijzigde *Besluit vrijstelling beschermde plant- en diersoorten* (Staatsblad 2004, 501). Dit besluit van 10 september 2004 maakt onderscheid in drie categorieën beschermde soorten. De betreffende soorten staan vermeld in drie tabellen.

Tabel 1- Algemene soorten: algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen
Voor deze soorten geldt de lichtste vorm van bescherming. Als deze soorten op de locatie voorkomen dan geldt daarvoor een vrijstelling van de verbodsbepaling van de Flora- en faunawet. Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 1 voor artikel 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Voor deze activiteiten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden, wel geldt de algemene zorgplicht³⁾.
Het is noodzakelijk dat de werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen worden gestart.

Tabel 2 – Overige soorten: vrijstelling met gedragscode of ontheffing (lichte toets).
Deze soorten krijgen een zwaardere bescherming. Er geldt alleen een vrijstelling als sprake is van een gedragscode die is goedgekeurd door de Minister van LNV. Hiervoor geldt het volgende: als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 2 voor artikel 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf opgesteld worden en ingediend voor goedkeuring. Hetzelfde geldt voor alle vogelsoorten. Er van uitgaande dat de initiatiefnemer ten tijde van de uitvoering nog niet beschikt over een goedgekeurde gedragscode, betekent dit dat voor deze soorten ontheffing moet worden aangevraagd. Ook hier is het noodzakelijk dat de werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen worden gestart.

Tabel 3 – Soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB: vrijstelling met gedragscode of ontheffing / uitgebreide toets.
Voor deze soorten dient bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd ontheffing aangevraagd te worden indien vaste rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen worden verstoord. Er geldt geen vrijstelling met gedragscode.

Ontheffing

Als geen gebruik kan worden gemaakt van de vrijstellingsregeling, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden bij LNV. Het verzoek om ontheffing wordt onderworpen aan een lichte toets of een uitgebreide toets, afhankelijk van de soorten die op de planlocatie voorkomen.

Lichte toets

Voor de soorten van tabel 1 en 2 is (eventueel) de lichte toets van toepassing. Deze toets houdt in dat de activiteiten het voortbestaan van de soort niet in gevaar mogen brengen.

Uitgebreide toets

Voor deze soorten van tabel 3 en/of vogelsoorten is de uitgebreide toets van toepassing. Deze toets houdt in dat:

- de werkzaamheden het voortbestaan van de soort niet in gevaar mogen brengen;
- er geen alternatief is voor de activiteit;
- de activiteit past binnen één van de genoemde belangen;
- werkzaamheden moeten zodanig uitgevoerd worden dat er sprake is van "zorgvuldig handelen".

Uit meerdere praktijkvoorbeelden blijkt, dat het niet altijd op voorhand zeker is dat ontheffing kan worden verkregen vanwege het voorkomen van soorten van tabel 3 en om deze reden kunnen planologische procedures vertraging oplopen of zelfs het project uiteindelijk niet worden uitgevoerd.

³⁾ Zorgplicht. De wet erkent de intrinsieke waarde van het in het wild levende dier. Dat betekent dat voor de wet alle dieren van onvervangbare waarde zijn en dat mensen daar niet onzorgvuldig mee mogen omspringen. Vanuit deze gedacht is de zorgplicht in artikel 2 van de wet opgenomen. De zorgplicht houdt in dat iedereen "voldoende zorg" in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving. Dit is een algemeen fatsoenseis die voor iedereen geldt. Overigens geldt de zorgplicht ook voor planten.

Beoordeling en conclusies

Voor de beoogde ontwikkelingen zijn beoordelingen in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de rapportage "Verblijfsrecreatieterreinen Groede bad: beoordeling mogelijke effecten van de kwaliteitsverbetering op natuurwaarden" (RBOI-Middelburg bv, juli 2003). De daarin getrokken conclusies zijn deels achterhaald door de recente veranderingen in de wetgeving. Ten aanzien van de beschermde natuurwaarden kan het volgende worden geconcludeerd.

- Er vindt geen negatieve beïnvloeding plaats van de ingevolge de Habitatrichtlijn aanwezige speciale beschermingszone Westerschelde (inclusief Groedse Duintjes).
- Er vindt geen negatieve beïnvloeding plaats van de ecologische verbindingszone de Zwartegatsekreek.
- In het plangebied zijn alleen soorten aanwezig die staan vermeld op tabel 1 van de AMvB. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. De aanvraag van een ontheffing is derhalve niet nodig.

Starten met de werkzaamheden ten tijde van het broedseizoen van de vogels (15 maart tot en met 15 juli) is alleen mogelijk indien er geen broedvogels in de directe omgeving aanwezig zijn.

4.11. Archeologie

Ter effectivering van het provinciaal archeologisch beleid zijn de Archeologische Monumenten Kaart Zeeland (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) door Gedeputeerde staten in mei 2001 vastgesteld als toetsingskader bij beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten.

Op de AMK staat een aantal geselecteerde terreinen en kernen die op dit moment bekend zijn en voor het merendeel een status hebben omdat ze van een waardering variërend van zeer hoge archeologische waarde tot archeologische waarde zijn voorzien.

De IKAW geeft een overzicht van te verwachten waarden en is complementair aan de AMK. De IKAW geeft in vier verschillende waarden, te weten zeer laag, laag, middelhoog en hoog aan wat op een bepaalde plaats de trefkans is of de verwachtingswaarde is dat zich archeologische resten in de bodem bevinden. In de bijbehorende provinciale Notitie inzake ruimtelijke ordening en archeologie is aangegeven dat met name de gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde belangrijk zijn.

Op basis van de AMK is geconstateerd dat in het plangebied geen (deel van een) terrein aanwezig is van enige vastgestelde waarde. Op de IKAW is het plangebied aangegeven als gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat er een lage trefkans is op het aantreffen van archeologische resten. Geconcludeerd wordt dat er geen specifieke waarden aan de orde zijn, zodat geen sprake is van een onderzoeksverplichting.

In het plangebied bevinden zich geen bekende archeologische vindplaatsen en ook op luchtfoto's zijn geen archeologische sporen zichtbaar.

In het kader van de aangevraagde ontgrondingsvergunning voor de natuurontwikkeling langs de Zwartegatsekreek en de buitenrand van de camping is eerder door de provinciaal archeoloog aangegeven dat geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Dit neemt niet weg dat er toch resten van bewoningssporen in de grond kunnen zitten. Voor eventuele archeologische vondsten ten tijde van de concrete planuitvoering geldt een wettelijke meldingsplicht (bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg).

4.12. Financiële uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de financiële uitvoerbaarheid is onderzoek uitgevoerd naar de planeconomische aspecten. Van Damme Recreatie B.V heeft gegevens overlegd waaruit blijkt dat de voorgenomen investeringen in aankoop, inrichting en beheer van terrein en de herstructurering en uitbreiding van de camping en van de omzetting van camping Paarlhof in een recreatiewoningsterrein financieel uitvoerbaar zijn.

Voorts is overeengekomen dat Van Damme Recreatie B.V per hectare campinguitbreiding een bijdrage stort in het zogenoemde "rood voor groen"-fonds. (Zie paragraaf 3.3. onder Gebieds-

plan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal"). Uit dit fonds wordt de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden met recreatief medegebruik ("recreatienatuur") in de gemeente bekostigd en de aanleg van een langzaamverkeersverbinding van Groede-Dorp via het hertenpark (ten zuiden van het plangebied) en het natuurlandschap van de Zwartegatsekreek naar Groede-Bad en het strand. Deze langzaamverkeersverbinding vormt een onderdeel van het project Groede Podium (zie paragraaf 2.2.1. en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Groede Podium).

Gelet op het vertrouwelijke karakter zijn de financiële bedrijfsgegevens niet in deze paragraaf opgenomen.

5.1. Resultaten inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het bepaalde in de Algemene Inspraakverordening vanaf 2 april 2004 gedurende een periode van vier weken ter inzage gelegen.

Tijdens de periode van terinzagelegging is een ieder, zoals ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden en natuurlijke rechtspersonen, in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren.

Op 21 april 2004 is in het gemeentehuis een inspraakbijeenkomst belegd. Een verslag van deze bijeenkomst is als bijlage 2 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Korthedshalve wordt hier naar verwezen.

5.2. Resultaten overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan (versie 15 maart 2004) bij brief van 19 maart 2004 aan de volgende instanties voorgelegd met het verzoek te reageren:

1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO) in Middelburg;
2. Zeeuwse Land- en tuinbouworganisatie (ZLTO) in Goes;
3. Waterschap Zeeuws-Vlaanderen in Terneuzen;
4. Zeeuwse Milieufederatie (ZMF) in Goes;
5. Delta N.V. in Middelburg;
6. Dienst Landelijk Gebied (DLG) in Goes;
7. Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) in Middelburg.

Van de instanties onder 2, 5 en 6 zijn geen reacties ontvangen. Aangenomen wordt dat zij met het plan kunnen instemmen.

Hieronder zijn de ingekomen brieven kort samengevat en van een gemeentelijke overweging voorzien. Ten slotte is aangegeven of en zo ja hoe het bestemmingsplan wordt aangepast.

Ad 1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (brief van 2 juni 2004)

Overlegreactie

- a. De commissie merkt op dat met dit bestemmingsplan een belangrijk instrument wordt aangereikt gericht op ontwikkeling en verbetering van het toeristisch-recreatief product voor de twee bestaande campings. In zijn algemeenheid voorziet het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid voor de kust van Zeeuwsch-Vlaanderen in dergelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan is echter een van de eerste plannen die beoordeeld worden onder de vigour van de streekplanherziening West Zeeuwsch-Vlaanderen en wordt als een voorbeeldproject beschouwd in het kader van het rijksbeleid. De opmerkingen van de commissie (zie hierna) zijn geplaatst in dat beleidskader. De commissie verzoekt in de toelichting op het bestemmingsplan de streekplanherziening West Zeeuwsch-Vlaanderen te belichten.
- b. De commissie is op de hoogte van een constructie van een vereniging van eigenaren op het terrein van de Paarlhof en mogelijk ook op het zuidoostelijk deel van camping Groede. Inzicht in de splitsingsakte, modelreglement en huishoudelijk reglement is noodzakelijk om te bezien of de recreatiewoningen ook voor centrale verhuur aangeboden worden. Ook wenst zij te worden geïnformeerd over de inhoud van de overeenkomst tussen de gemeente en de vereniging van eigenaren over het verbod en het daarmee samenhangende kettingbeding met betrekking tot permanente bewoning.
- c. Planologische medewerking van de provincie kan alleen worden verleend, wanneer de hiervoor aangegeven rood voor groen invulling veilig is gesteld. De commissie verzoekt daarom nadere informatie over de bijdrage die Van Damme Recreatie B.V. per ha campinguitbreiding stort in het zogenaamde rood voor groen fonds en de uitwerking van de rood voor groenregeling voor de uitbreiding van de Paarlhof.
- d. De commissie verzoekt alsnog inzicht te krijgen de rapportage van de Gebiedscommissie

- en de Toetsingscommissie.
- e. In de toelichting bij het bestemmingsplan is ten aanzien van omzetten van stacaravans in recreatiewoningen onvoldoende ingegaan op de criteria die gesteld zijn in Gebiedsplan West Zeeuws-Vlaanderen Natuurlijk Vitaal.
 - f. Bij de stukken heeft de commissie geen gegevens aangetroffen over de economische uitvoerbaarheid. De commissie heeft derhalve geen oordeel kunnen uitspreken over de economische uitvoerbaarheid van het plan.
 - g. Gezien het concept inrichtingsplan gaat de voorkeur van de commissie uit naar een fietswandelpad aan de uiterste oostzijde van het gebied met bestemming Natuur op de grens met de groenvoorzieningen van de Paarlhof. De commissie verzoekt dit in dit artikel 4 op te nemen.
 - h. In de toelichting wordt beschreven dat in de directe omgeving van het plangebied geen speciale beschermingszone is opgenomen. De commissie wijst in deze op de Groedse Duintjes die zijn aangemeld als Habitatrictlijngebied en verzoekt dit alsnog in de tekst op te nemen.
 - i. De commissie verzoekt aan te geven of er zicht is op afgifte van de benodigde ontheffingen op basis van de Flora- en faunawet.
 - j. De commissie heeft kennisgenomen van de watertoets in bijlage 1. Naar aanleiding hiervan adviseert de commissie tot een peilverhoging in de nieuw te graven watergang langs het natuurgebied van minimaal 0,40 m +NAP. Hiermee wordt voorkomen dat er in het nieuwe natuurgebied extra verdroging kan optreden.
 - k. In artikel 3 bouwvoorschriften lid 2 sub b staat: ter plaatse van de subbestemming vRc. Dit moet zijn cRkc.

Commentaar gemeente

- a. De toelichting is geactualiseerd. De definitieve versie van het gebiedsplan en de daarop gebaseerde streekplanherziening waren bij de start van de overleg- en inspraakprocedure nog niet beschikbaar. In de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan was al wel aandacht besteed aan het ontwerp-gebiedsplan.
- b en c. In aanwezigheid van de Minister van VROM is op 9 maart 2005 tussen de initiatiefnemers (Van Damme Recreatie B.V.), de gemeente (wethouder) en de provincie (gedeputeerde) een driepartijencontract gesloten. In dit contract zijn gedetailleerd afspraken vastgelegd over het voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen en het veiligstellen van de "rood voor groen"-invulling voor de uitbreiding van de Paarlhof. In dit contract is ook een kettingbeding opgenomen, zodat ook toekomstige eigenaren gebonden zijn aan dit contract. Bij de totstandkoming van dit contract is de provinciale dienst RMW inzicht gegeven in de splitsingsakte, het modelreglement en het huishoudelijk reglement. Als tegenprestatie heeft de provincie zich (evenals de gemeente) verplicht tot een spoedige besluitvorming. Aangenomen wordt dat de commissie afdoende is geïnformeerd.
- d. In het hiervoor genoemde driepartijencontract is eveneens de omzetting van stacaravans in recreatiewoningen geregeld. Het advies van de toetsingscommissie is alsnog toegestuurd aan de commissie.
- e. De toelichting is op dit punt aangepast.
- f. De ondernemer heeft stukken overlegd waaruit blijkt dat de financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling is gewaarborgd. De financiële bijdrage van de "rood voor groen"-regeling is geregeld in het driepartijencontract en daarin veiliggesteld met een bankgarantie.
- g. Voordelen van de door de commissie geuite voorkeur is dat het pad een harde grens vormt voor de verblijfsrecreatie en dat de recent aangelegde natuur ten noorden van de kreek niet wordt doorsneden. Nadeel is echter dat hierdoor het breedste deel van de Zwartegatsekreek moet worden gekruist. Met de beheerder van de nieuwe natuur en van de Zwartegatsekreek (Stichting Het Zeeuwse Landschap, gemeente en provincie heeft overleg plaatsgevonden over de beste locatie van het fietspad. Dit fietspad komt globaal te liggen tussen de zuidelijke nieuwe ingang van camping Groede-Bad en een smaller gedeelte van de Kreek. Hierdoor vindt de minste verstoring van natuurwaarden plaats. Uit oogpunt van flexibiliteit bij uitvoering heeft handhaving van de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling echter de voorkeur.
- h. De toelichting is op dit punt aangepast.
- i. De tekst met betrekking tot de toets aan de Flora- en faunawet is geactualiseerd. Op grond van de recent gewijzigde Flora- en faunawet is geen ontheffing nodig.

- j. In de nieuw te graven watergang zal een peilverhoging worden gerealiseerd.
- k. De opmerking is correct. Het betreffende bouwvoorschrift is aangepast.

Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (brief van 20 april 2004)*Overlegreactie*

- a. In het plangebied bevinden zich geen in Archis en/ of het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) bekende archeologische vindplaatsen en ook op luchtfoto's zijn geen archeologische sporen zichtbaar. De toelichting kan op dit punt worden aangevuld
- b. Het werkveld Archeologie maakt integraal onderdeel uit van de SCEZ en behoeft niet als extensie in de naam apart te worden vernoemd.

Commentaar gemeente

- a en b. De toelichting is naar aanleiding van beide opmerkingen aangepast.

Zeeuwse Milieufederatie (ZMF) (brief van 13 mei 2004)*Overlegreactie*

- a. Om de rust voor de natuur in de kreek te garanderen dient naar de mening van de ZMF recreatief medegebruik in de groenvoorzieningen langs de randen van de kreek, met name in de smalle zone langs de Parelhof te worden uitgesloten. Paden mogen niet langs de kreek uitkomen.
- b. De genoemde breedte van 20 meter groenvoorzieningen komt niet overeen met de kaarten.
- c. Bij de "Watertoets" wordt een aantal aspecten negatief beoordeeld. Vooral is te weinig aandacht besteed aan de waterkwaliteitsaspecten. Zo is er bijvoorbeeld niet gekeken naar het effect van lozing van water op de kreek en het effect op de waterkwaliteit met betrekking tot de functie waterberging (bijvoorbeeld in de Cletemspolder). De conclusies moeten doorwerken in de bestemmingen.
- d. De ZMF beschikt niet over de in paragraaf 4.9 vermelde flora- en faunarapportage en kan dus ook niet beoordelen of de conclusie, dat er geen negatieve beïnvloeding op de natuur zal plaatsvinden, juist is.
- e. Het doet de ZMF genoegen dat er in het bestemmingsplan aandacht is besteed aan het aspect lichtvervuiling. Het gebruik van aangepaste armaturen en bijvoorbeeld LED-verlichting is aan te bevelen.
- f. Bij de ontwikkeling van de bebouwing en andere voorzieningen pleit de ZMF voor het in acht nemen van de regels voor duurzaam bouwen en duurzaam water- en energiegebruik.
- g. Gewezen wordt op het ontbreken van een verwijzing van het auteursrecht voor de figuur op bladzijde 19.

Commentaar gemeente

- a. In het algemeen zijn fiets- en wandelpaden binnen een groenbestemming rechtsreeks mogelijk of toelaatbaar. De bestemming Groenvoorzieningen langs de kreek is echter opgenomen voor een adequate landschappelijke inpassing van de verblijfsrecreatie. In deze strook zijn nieuwe wandel- en fietspaden dan ook niet gewenst. Naar aanleiding van deze reactie is het bestemmingsplan aangepast (toegevoegd is de aanduiding (n) waarmee wordt geregeld dat uitsluitend beplantingen zijn toegestaan).
- b. In paragraaf 4.1 is vermeld dat aan de oostzijde, waar de verblijfsrecreatieterreinen grenzen aan het natuurgebied het Zwarte Gat en de Zwartegatsekreek, is uitgegaan van een breedte van 20 meter. Dit moet zijn camping Groede.
- c. Vanuit het gebied ten oosten en ten zuiden van de Zeeweg komt geen water in de nieuwe aangelegde waterpartijen in de Cletemspolder. Het gebied met de verblijfsrecreatieterreinen Groede en Paarlhof watert af richting de Zwartegatsekreek. In bijlage 1 (Watertoets) is vermeld dat aan eventueel te lozen (hemel)water op de Zwartegatsekreek eisen worden gesteld aan de waterkwaliteit. De opmerking over het doorwerken van de conclusies in de bestemmingen wordt niet begrepen. Aanpassing van de bestemmingsregeling is niet aan de orde. Tot slot wordt opgemerkt dat het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen geen opmerkingen over de (toekomstige) waterkwaliteit heeft gemaakt.
- d. Desgewenst kan de ZMF een exemplaar van de rapportage ontvangen.
- e. De aanbeveling van de ZMF wordt ter harte genomen. Het beperken van lichtuitstraling is

- ook uit oogpunt van energiebesparing gunstig.
- f. In het gebiedsplan is duurzaam bouwen één van de genoemde criteria voor vernieuwende vormen van verblijfsrecreatie. Duurzaam bouwen wordt daarnaast geregeld in het Bouwbesluit / via de bouwverordening.
 - g. De figuur of afbeelding is opgenomen onder het kopje "Kust in Kleuren (1999)". Uit de tekst blijkt duidelijk wie dit rapport heeft opgesteld. Niettemin is bij het fragment alsnog de bronvermelding opgenomen.

Waterschap Zeeuws-Vlaanderen (brief van 29 april 2004)

Overlegreactie

- a. Het westelijke plangedeelte (Cletemspolder) dient (mede) te worden bestemd tot "primair waterkeringsdoeleinden" omdat dit gebied na de inwerkingtreding van de Keur waterkeringen valt binnen de toekomstige beschermingszone voor de regionale waterkering. In aansluiting hierop dient in de beschrijving van de juridische regeling te worden ingegaan op de bestemming Primair waterkeringsdoeleinden (ofwel Waterstaatswerken).
- b. Paragraaf 4.3 van de toelichting is ten aanzien van de riolering van woningen Zeeweg 5, 7 en 13 niet in overeenstemming met de waterparagraaf in bijlage 1. Daarnaast doet het waterschap een tekstvoorstel.
- c. In bijlage 1, aan het eind van paragraaf 3 (Verandering) wordt gesproken over peilverhoging in de Cletemspolder en de sloten rond camping Groede. De tekst "In de Cletemspolder ...nieuw (deel) peilbesluit" is niet juist. Het waterschap doet een tekstvoorstel. Verder dient in paragraaf 4 van de bijlage de tekst over het plaatselijk verhogen van het zomerpeil enigszins te worden genuanceerd. Ook hiervoor doet het waterschap een tekstvoorstel.
- d. Verzocht wordt de op de plankaart aangegeven verkeersbestemming langs de Zeeweg te verbreden tot de wegverharding en wegbermen omdat de bestemming "N" mogelijk beperkingen oplegt in het uitvoeren van het regulier onderhoud door het waterschap als wegbeheerder.
- e. Verzocht wordt goede nota te nemen van de voorschriften ten aanzien van uitzichtstroken (artikel 11 van de Wegenverordening Zeeland 1994) die voor de groenbestemmingen langs de Zeeweg gelden.

Commentaar gemeente

- a. De toekomstige beschermingszone is niet bestemd tot primair waterkering. Deze bestemming is voorbehouden aan de kernzone. Voor de (binnen)beschermingszone (landzijde) wordt volstaan het opnemen van een meldingsplicht aan het waterschap. De regeling is naar aanleiding van deze overlegreactie aangevuld met een voorschriftenkaart en een nieuw artikel 13 Beschermingszone waterkeringen⁴⁾. Ook paragraaf 2.3. is naar aanleiding hiervan aangevuld. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.
- b. De teksten in de toelichting en de bijlage zijn overeenkomstig de overlegreactie aangepast en op elkaar afgestemd.
- c. De teksten zijn overeenkomstig het voorstel aangepast.
- d. De verkeersbestemming langs de Zeeweg is uitgebreid met de bermen en bermsloten (met uitzondering van de sloot tussen camping Groede en de Zeeweg).
- e. Bij het opstellen van het beplantingsplan wordt rekening gehouden met genoemde voorschriften/gelden genoemde voorschriften als uitgangspunt. Het wordt overigens niet noodzakelijk geacht bestaande beplanting te verwijderen.

5.3. Ambtshalve aanpassingen

Na de inspraak- en overlegprocedure is besloten de plankaart en de voorschriften op enkele onderdelen te wijzigen. De belangrijkste wijzigingen houden verband met de afspraken die tussen partijen over het verblijfsrecreatieterrein Paarlhof zijn gemaakt.

Regeling verblijfsrecreatieterrein Paarlhof

- De interne verkeersstructuur van het voormalige kampeeterrein tussen het bestaande starcaravan-/kampeeterrein en camping Groede is niet langer gedetailleerd op de plankaart

⁴⁾ De artikelen daarna zijn vernummerd.

weergegeven. Het gebied is thans geheel bestemd tot recreatiewoningenterrein. De maximum aantallen recreatiewoningen per bestemmingsvlak zijn samengevoegd tot ten hoogste 40. Het vlak voor nieuwe recreatiewoningen ten zuiden van de voormalige boerderij is uitgebreid en het maximum aantal woningen is verhoogd van 8 naar 12.

- Het bestaande stacaravan-/kampeerterrein is daarentegen overeenkomstig de huidige situatie bestemd. Om de voorgenomen omzetting naar een recreatiewoningenterrein mogelijk te maken is over het gebied een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid mag voor het gehele kampeerterrein worden toegepast of per bestemmingsvlak. Het omzetten van enkele stacaravans binnen één bestemmingsvlak is niet gewenst en derhalve niet mogelijk.

Overige wijzigingen:

- Artikel 3 Verblijfsrecreatieve doeleinden: de minimum afstand van gebouwen onderling en van gebouwen tot kampeermiddelen is niet langer geregeld.
- Artikel 4 Natuurgebied: in de leden 6 en 7 is zijn de termen "landschaps- en natuurwaarden" en "landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige" gewijzigd in "natuurwaarden" en "natuurbeschermingsdeskundige" en is de zinsnede "een en ander zoals op de voorschriftenkaarten 1 en/of 2 is aangegeven" geschrapt.
- De artikelen 2, 5, 14 en 18 zijn (op onderdelen) gemoderniseerd. Er is echter geen sprake van wezenlijke aanpassingen.
- In artikel 21 (nieuwe nummering) Algemene procedurevoorschriften is de termijn van terinzagelegging van een ontwerpbesluit tot vrijstelling verruimd van twee naar vier weken.
- Vanwege een wetswijziging wordt in artikel 23 (nieuwe nummering) Strafbepaling niet langer verwezen naar artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening maar naar artikel 1a van de Wet op de economische delicten. In verband met het toevoegen van het artikel beschermingszone waterkeringen is de verwijzing naar artikel 13 lid 1 gewijzigd in artikel 14 lid 1.
- Op de kaart is de geprojecteerde natuurbestemming (Nr) tussen camping Groede (westzijde) en de Zeeweg gewijzigd in de bestemming Groenvoorzieningen.

6. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen

41

6.1. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Groede-Bad door de gemeenteraad op 29 september 2005 zijn naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen de volgende wijzigingen aangebracht.

Plankaart

- De bestemming Groenvoorziening bij nieuwe zuidwestelijk deel van het terrein Paarlhof is gewijzigd in een verkeersbestemming ten einde de ontsluiting van dit recreatiewoningsterrein mogelijk te maken.
- Het vlak dat in het ontwerpbestemmingsplan is bestemd tot vRk en maximaal 7 standplaatsen is overeenkomstig het verzoek van reclamant vergroot ten koste van het vlak vRw[40]. Als gevolg daarvan zijn twee eenheden overgeheveld van de bestemming vRw[40] naar vRk.
- Het vlak met de bestemming "vRw[40]" is gewijzigd in een vlak met de bestemming "vRw[39].
- Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlak vRw4[2](b) is niet vastgesteld. In plaats daarvan heeft het kadastraal perceel Oostburg sectie S nummer 1249 de bestemming Verblijfsrecreatie, subbestemming "beheer en onderhoudsvoorzieningen" gekregen: (vRrd). De groenstrook voor landschappelijke inpassing aan de westzijde van het perceel is gehandhaafd. Het omliggende perceel (sectie S nummer 1250) is bestemd tot Groenvoorzieningen.

Voorschriften

Van artikel 3 zijn de volgende bepalingen gewijzigd vastgesteld:

- lid 1 (onder andere toevoeging nieuw sublid "e" en vernummering subleden);
- lid 3 sublid e de bepaling onder 3;
- lid 3 sublid e onder 6.

Van artikel 3 van lid 2 sublid d is de bepaling onder 4 niet vastgesteld. Voorts is aan lid 2 een sublid "e" toegevoegd.

6.2. Ambtshalve wijzigingen

Plankaart

- De nadere aanwijzing (n) binnen de bestemming Groenvoorzieningen (GR(n)) is omgezet in een subbestemming "landschappelijke inpassing" (GRI).
- Een gedeelte van het kadastraal perceel sectie S nummer 1250 is bestemd tot "Groenvoorzieningen" met de subbestemming "s" (GRs): speelvoorzieningen toegestaan.

Voorschriften

- Van artikel 3 "Verblijfsrecreatieve doeleinden" lid 5 sublid d is de zinsnede "lid 3e onder 7" gewijzigd in lid 3e onder 8".
- Aan artikel 3 "Verblijfsrecreatieve doeleinden" is een lid 7 toegevoegd.
- Aan artikel 4 "Natuurgebied" lid 4 onder a is het woord "wegen," toegevoegd.
- Artikel 5 is geheel gewijzigd vastgesteld.
- Van artikel 14 zijn de leden 2 tot en met 4 niet vastgesteld. Lid 5 is vernummerd in lid 2.
- Van artikel 17 lid 3 zijn de subleden "d" tot en met "h" vernummerd in "e" tot en "i". Vervolgens is een nieuw sublid "d" toegevoegd.
- In artikel 24 "Strafbepaling" is een verwijzing opgenomen naar artikel 5 lid 3.

6.3. Aanpassing toelichting

Aanpassing toelichting

Bij de vaststelling is gebleken dat de toelichting op het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aanpassing of aanvulling heeft. De belangrijkste aanpassingen zijn als volgt.

- In paragraaf 3.2. is kort aandacht besteed aan het concept-ontwerp Provinciaal Omgevingsplan (POZ) Zeeland, dat op 21 juni 2005 door Gedeputeerde Staten is behandeld.
- In hoofdstuk 3 is het actuele advies van de toetsingscommissie opgenomen. In dit advies is ingegaan op de beoogde kwaliteitsslag op de campings Groede en Paarlhof.
- In hoofdstuk 4 is een nieuwe paragraaf 4.5. "Luchtkwaliteit" opgenomen. De navolgende paragrafen zijn vernummerd. Ook is in verband met dit milieuaspect een bijlage 3 opgenomen.

Op enkele plekken zijn actualiseringen en kleine redactionele aanpassingen van de toelichting op het bestemmingsplan doorgevoerd. De aanpassingen hebben geen juridische betekenis.





Notitie

Notitienummer
114118.48.N014.33

Datum
15 maart 2004 /
gewijzigd door gemeente: 11 april 2005

Betreft
Bestemmingsplan Groede-Bad:
Watertoets.

1 Inleiding

In Groede-Bad vinden verschillende ontwikkelingen plaats: de campings Groede en Paarlhof breiden uit en wijzigen in inrichtingen in aanvulling op de natuurontwikkeling in de Cletemspolder wordt nog eens 11,5 hectare natuur aangelegd. Het uitgangspunt hierbij is verbetering van de totale ruimtelijke kwaliteit. Camping Groede maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Groede-Bad.

Sinds 14 februari 2001 is het verplicht om voor onder meer bestemmingsplanprocedures een watertoets uit te voeren. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In het kader van de watertoets is met gemeente Sluis (dhr. Buitendijk) en diverse malen met waterschap Zeeuws-Vlaanderen (mevr. Verplanke) contact opgenomen om de waterhuishoudkundige situatie door te spreken.

2 Beschrijving watersysteem

Bodem

Uit de bodemkaart blijkt dat de bodem ter plaatse bestaat uit kalkrijke polder-vaaggronden. Hoofdzakelijk bestaat de bodem uit zware zavel (Mn 22A en Mn 25A). Langs de kreek komt lichte zavel voor (Mn 15A). De bijbehorende grondwatertrap is VI, de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is 0,40-0,80 m beneden maaiveld, de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is dieper dan 1,20 m beneden maaiveld. Uit de grondwaterkaart van TNO blijkt dat ter plaatse een deklaag voorkomt waarvan de dikte varieert tussen de 10,0 m tot 6,0 m.

Riolering

Riolering camping Groede

In de huidige situatie wordt het afvalwater van het campingterrein ingezameld en via een vrijverval terreinriolering afgevoerd naar het rioolgemaal ter hoogte van de ingang van de camping. Vanaf dit rioolgemaal wordt het afvalwater via een rioolpersleiding afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) Groede van waterschap Zeeuws-Vlaanderen. Het hemelwater van de verharde oppervlakken wordt voor een deel via een regenwaterriolering naar het oppervlaktewater afgevoerd. Voor een ander deel wordt het op natuurlijke wijze via de verharding afgevoerd naar de wegbermen. Er wordt geen hemelwater afgevoerd naar de rwzi.

Riolering camping Paarlhof

Het afvalwater van camping Paarlhof wordt via een terreinrioleringen rioolgemaal ingezameld en vervolgens via een persleiding afgevoerd naar de rwzi Groede. Het hemelwater van daken en verharde terreinen zijgt op natuurlijke wijze weg in de bodem.

Overige riolering

Binnen de grenzen van het bestemmingsplan bevinden zich een aantal panden langs de Zeeweg. Het betreft Zeeweg 5 en 13 en Cletemsweg 9. Deze panden zijn niet op de riolering aangesloten. In dit kader wordt opgemerkt dat de Zwartegatsekreek behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur. Op de overzichtskaart Kwetsbare gebieden (Aanpakverspreide lozingen in het buitengebied, Provincie Zeeland 1998) staat de kreek als kwetsbaar gebied weergegeven.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen de afwateringsgebied van Gemaal Nieuwe Sluis. De Zwartegatsekreek is een van de hoofdwatgangen binnen dit afwateringsgebied. Het plangebied grenst zowel in het oosten als zuiden aan deze kreek. In de huidige situatie wordt een zomerpeil gehandhaafd van NAP $\pm$ 0,60m en een winterpeil van NAP $\pm$ 0,90 m. Het beleid van het waterschap is, conform het landelijke beleid (WB21), er opgericht dat wateroverlast niet afgewenteld mag worden op benedenstroomse gelegen gebieden. De afvoer uit stedelijk gebied mag niet hoger zijn dan de afvoercapaciteit van het watersysteem (10mm/dag).

Kwetsbare gebieden

Het gehele plangebied bevindt zich binnen de bufferzone van het kwetsbare natuurgebied de Zwartegatsekreek (Overzichtskaart kwetsbare gebieden en zoetwatervoorvormens in Zeeland, Provincie Zeeland, 2002), dit gebied is kwetsbaar voor water van slechte kwaliteit. Indien het af te koppelen water op Zwartegatsekreek geloosd wordt, worden er eisen gesteld aan de waterkwaliteit. De Zwartegatsekreek behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur.

Beleid

Door Provincie Zeeland zijn waterkansenkaarten opgesteld. Op deze kaarten staat onder meer aangegeven hoe geschikt een locatie is voor een bepaalde bestemming. Uit de waterkansenkaart "stedelijke ontwikkeling" blijkt dat de locatie "Groede-Bad" op de kaart aangegeven voor stedelijke ontwikkelingen aangegeven als laag tot normaal. Uit de waterkansenkaart "beperking wateroverlast" blijkt dat het oostelijke gedeelte van het plangebied staat aangegeven als zoekgebied voor waterretentie, het behoort tot de 25% tot 10% hoger gelegen delen van het afwateringsgebied. Het westelijke deel heeft een gemiddelde relatieve hoogteligging.

Hoogtekaart

Uit de hoogtekaart blijkt dat de hoogteligging varieert van NAP + 1,70 m in het oostelijke gedeelte tot NAP 0,00 m nabij de kreek. In de Kleine Polder, waar de recreatieve uitbreiding plaatsvindt varieert de hoogte van NAP + 1,10 m in het westelijke gedeelte tot NAP + 1,30 m in het oostelijke gedeelte.

3 Verandering

Binnen het plangebied vinden verschillende veranderingen plaats. Zo is de Cletemspolder, welke voorheen gebruik was voor agrarische doeleinden, thans ingericht als natuurgebied. Waterpartijen maken hiervan onderdeel uit. Ten westen hiervan bevindt zich een horecagelegenheid met bijbehorende parkeerplaatsen en groenvoorziening. Het verhardoppervlak (uitgegaan is van asfalt) bedraagt hier circa 1.050 m². Aan de meest westelijke punt is de bestemming recreatiewoningen tuin toegekend. De scheiding tussen de recreatiewoningen de horecagelegenheid wordt gevormd door een perceel waarbij het behouden/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden centraal staat.

De "Kleine Polder" (deel ten zuiden van camping Groede) wordt geheel ingericht voor recreatieve doeleinden (camping). Het in te richten oppervlak is circa 8,2 hectare groot. In het midden en in het oosten van het kampeerterrein is rekening gehouden met twee centrale voorzieningen met ieder een verhard oppervlak van circa 800 m². Op het bestaande terrein van camping Groede zijn geen grote veranderingen aan de orde. De enige aanpassing betreft de locatie van de centrale voorzieningen. Het bestemmingsplan maakt het bijplaatsen van een gebouw met een oppervlakte circa 3.000 m² mogelijk. In het noordelijke deel, bij de ingang van de camping wordt een centrale parkeervoorziening aangebracht, de oppervlakte hiervan bedraagt circa 4.800 m². In het zuidelijke deel wordt een gemeenschappelijke voorziening aangelegd, de oppervlakte hiervan bedraagt 225 m². Verder wordt de bestaande wegeninfrastructuur uitgebreid, op basis van de inrichtingsschets is ingeschat dat in totaal zo'n 675 meter extra wegen worden aangelegd. Uitgaande van een wegbreedte van 4,0 m bedraagt het extra verhardoppervlak 2.700 m². De totale (maximale)toename van het verhardoppervlak (wegen, uitbreidingen) bedraagt 12.325 m².

In het oostelijke deel (circa 2,0 hectare) komen recreatiewoningen op het bestaand campingterrein "camping Paarlhof". Het overige deel van deze camping bestaat reeds uit stacaravans/recreatiewoningen (circa 2,6 hectare). In het bestemmingsplan is hiertoe de bestemming "recreatiewoningen" opgenomen⁵. Het grondoppervlak hiervan mag ten hoogste 75 m² bedragen. Uitgaande van deze gegevens bedraagt het totale oppervlakte verhard gebied van de recreatiewoningen 7.500 m². De wegen welke op de campinggedeelte zijn aangelegd betreft asfaltwegen. Op basis van de inrichtingsschets is ingeschat dat de totale lengte hiervan circa 1.500 meter bedraagt. Uitgaande van een wegbreedte van 4,0 meter bedraagt het verhardoppervlak van de wegen 6.000 m². Het totale verhard oppervlak (wegen, bebouwing) bedraagt daarmee in totaal circa 13.500 m².

Het gedeelte ten zuiden van de toegangsweg naar camping Paarlhof wordt ingericht als natuur met nader uit te werken waterpartijen.

Binnen het plan worden verschillende waterpartijen aangelegd. In het natuurgebied Cletemspolder maken waterpartijen onderdeel uit van het natuurgebied. Ook in het betreffende gedeelte van de 's-Gravenpolder worden verscheidende waterpartijen aangelegd. In het zuiden wordt een watergang aangelegd en in het westen van de Kleine Polder wordt de watergang verbreed. In de reeds als natuurgebied ingerichte Cletemspolder wordt momenteel een praktijkpeil gehanteerd van NAP +0,20 m, dit moet echter nog geformaliseerd worden in een nieuw (deel) peilbesluit.

Door de planontwikkelaar is voorgesteld om in de sloten rond camping Groede eveneens een peil van NAP +0,20 m te mogen hanteren vanwege grotere kansen voor natuurontwikkeling en beleving van water. Er is nog geen besluit genomen over het waterpeil in de waterpartijen rondom de camping. Bij de afweging van het nieuw in te stellen oppervlaktewaterpeil in de sloten rond de camping zal de functie

⁵ Het bestemmingsplan is op dit onderdeel na de overleg- en inspraakprocedure aangepast. De bestemming die recreatiewoningen mogelijk maakt (Rrw), is gewijzigd in de bestemming kampeerterrein (Rk) waarop geen recreatiewoningen zijn toegestaan. Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO opgenomen om alsnog recreatiewoningen mogelijk te maken.

natuur (nieuw te realiseren natuurgebied Zwartegatsekreek) van belang zijn, maar ook de drooglegging van de camping.

In de overige waterpartijen blijft het streefpeil gelijk aan het huidige peil.

4 Toekomstige situatie

Bodem

Voor kampeerterreinen en sportvelden is een minimale ontwateringsnorm (afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig van 0,50 meter. Uit de bodemkaart blijkt dat de GHG ligt tussen de 0,40 meter en 0,80 meter. Grondwaterstandsgegevens zijn van het gebied niet bekend.

Riolering

Uitbreiding camping Groede

De huidige camping Groede wordt uitgebreid met 150 à 175 plaatsen. Voorzien is in de aanleg van riolering (vuilwaterriool). Deze wordt aangesloten op de vuilwaterriolering van de bestaande camping. Uitgaande van een uitbreiding van 175 plaatsen à 5 kampeersers en een maatgevende belasting van 10 liter per uur zal de huidige hoeveelheid afvalwater van de camping toenemen met 8 à 10 m³ per uur. Aangenomen wordt dat de bestaande pompinstallatie op de camping de extra hoeveelheid afvalwater kan verwerken. Als dit niet het geval is, zal deze worden vergroot. De afvoer van het hemelwater van de uitbreiding vindt plaats op dezelfde manier als de bestaande camping, dus via een regenwaterriolering of op natuurlijke wijze in de bodem.

Uitbreiding camping Paarlhof

Op de locatie van het huidige kampeergedeelte en in de zuidwestelijke punt van camping Paarlhof zullen maximaal 45⁶ recreatiewoningen worden gebouwd. Uitgaande van 5 recreanten à 10 liter per uur bedraagt de gemiddelde hoeveelheid afvalwater circa 5 m³ per uur. Aangenomen wordt dat deze hoeveelheid min of meer gelijk is aan de huidige hoeveelheid afvalwater. Aangenomen wordt dat de bestaande pompinstallatie op de camping de extra hoeveelheid afvalwater kan verwerken. Als dit niet het geval is, dient deze te worden vergroot. Het hemelwater van de (toekomstige) verharde terreinen zal naar het oppervlaktewater afgevoerd, dan wel in bermen geloosd.

Overige riolering

Op basis van informatie van de gemeente zullen de bestaande percelen Zeeweg 5, 7, 9 en 13 in de toekomst niet aangesloten worden op de riolering. Wettelijk gezien moeten de lozingsvoorzieningen van deze percelen voor 1 januari 2005 voldoen aan het lozingsbesluit WVO huishoudelijk afvalwater. Formeel betekent dit het volgende:

- In weinig kwetsbare gebieden is een verbeterde septictank (VST) met een inhoud van 6 m³ verplicht, of een gelijkwaardig alternatief;
- Lozingen van afvalwater in kwetsbaar gebied moeten plaatsvinden via een minizuivering IBA III (Individuele Behandeling Afvalwater, klasse 3).

Volgens het beleid van Waterschap Zeeuws-Vlaanderen hoeven VST's echter pas op 1 januari 2010 geplaatst te worden.

Voor de bovengenoemde percelen heeft dit de volgende consequenties:

- Zeeweg 5 dient voor 2010 een VST aan te schaffen;
- Zeeweg 13 (horeca gelegenheid) dient in principe te worden aangesloten op de riolering. Dit dient door de gemeente berekend te worden volgens de provinciale

⁶ Na de inspraak- en overlegprocedure zijn ter plaatse 52 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Omdat in dit gebied al een woning aanwezig was bedraagt de uitbreiding ten opzichte het voorontwerpplan 6 woningen.

richtlijnen. Indien Zeeweg 13 op de riolering wordt aangesloten kunnen wellicht andere panden ook op de riolering worden aangesloten. Wanneer Zeeweg 13 niet wordt aangesloten op de riolering dient de lozing gesaneerd te worden door middel van de best bestaande technieke, zijnde een IBA-III.

Met Waterschap Zeeuws-Vlaanderen is eerder afgesproken dat plaatselijk het zomer- en winterpeil wordt verhoogd. Een besluit hierover moet nog genomen worden. Door deze peilverhogingen zijn er grotere kansen voor natuurontwikkeling. Een van de uitgangspunten bij Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) is dat er binnen het plangebied voldoende waterberging aangelegd dient te worden. Voor stedelijk gebied gaat waterschap Zeeuws-Vlaanderen uit van 74 mm berging per m² afgekoppeld verhard oppervlak voor een bui met een herhalingstijd van één keer per 100 jaar. Deze hoeveelheid geldt eveneens voor de aanleg van oppervlaktewater. De maximale peilstijging bedraagt 1,0 meter, het water mag stijgen tot een niveau van NAP +0,40meter.

Aan de hand van de inrichtingsschets en de bestemmingsplantekening is de toename van het verhardoppervlak berekend. De totale toename van het verhardoppervlak bedraagt circa 2,8 hectare. Het totale oppervlak van het gehele plangebied bedraagt circa 55,0 hectare. Uitgaande van 74 mm neerslag op een verhard oppervlak van 2,8 hectare moet er circa 2.100 m³ waterberging gerealiseerd worden. Uit een globale berekening blijkt dat in het plangebied circa 35.000 m³ waterberging wordt aangelegd. Dit is ruimschoots voldoende om het hemelwater, dat bij bui met een herhalingstijd van 1/100jaar op het verhard oppervlak valt, te bergen.

5 Conclusie

Uit de watertoets komt naar voren dat binnen het plangebied voldoende oppervlaktewater gecreëerd wordt om een bui met een herhalingstijd van 1/100jaar te kunnen bergen. Voor recreatieterreinen geldt een ontwateringsnorm van 0,50 meter. Uit de bodemkaart blijkt dat de GHG zich bevindt tussen de 0,40 en 0,80 m. Exactere gegevens over de grondwaterstand zijn niet bekend. Op basis van de huidige informatie kan geen harde uitspraakgedaan worden of de ontwatering voldoende is, echter gezien het feit dat activiteiten zich concentreren in de zomerperiode wordt voornog aangenomen dat de ontwatering voldoende is.

Bij de toekomstige uitbreiding van de campings is voorzien in de aanleg van nieuwe riolering. De campings kunnen voor wat betreft vuilwater aangesloten worden op het bestaande vuilwaterriool. Het afvalwater wordt vervolgens via een rioolgemaal en een persleiding afgevoerd naar de rwzi Groede. De capaciteit van de rwzi is op dit moment voldoende om de verwachte toename van de hoeveelheid afvalwater te verwerken. In de huidige situatie infiltreert het regenwater van de verharde oppervlakten in de bodem of wordt geloosd op het oppervlaktewater. In de toekomstige situatie komt hier waarschijnlijk geen verandering in. In principe dient perceel Zeeweg 13 aangesloten te worden op de riolering. Dit dient door de gemeente Sluis berekend te worden volgens de provinciale richtlijnen. Wanneer Zeeweg 13 niet wordt aangesloten op de riolering dient de lozing gesaneerd te worden middels best bestaande technieken, te weten een IBA-III. Indien Zeeweg 13 op de riolering wordt aangesloten kunnen wellicht andere panden ook op de riolering te worden aangesloten.



GEMEENTE SLUIS

Verslag inspraakprocedure inzake het voorontwerp-bestemmingsplan "Groede-Bad" op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke ordening en het bepaalde in de inspraakverordening gemeente Sluis.

Procedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 2 april 2004 gedurende vier weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Oostburg, sector Ruimte & Wonen. Een ieder kon zijn/haar mening inzake het plan kenbaar maken.

Op woensdag, 21 april 2004 is in de burgerzaal van het gemeentehuis te Oostburg een inspraakbijeenkomst gehouden. De tervisielegging en de datum en het tijdstip van de inspraakbijeenkomst zijn bekend gemaakt in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad van week 14-2004 en op de gemeentelijke publicatieborden. De publicatie is tevens op de website van de gemeente geplaatst.

Reacties

Er zijn geen schriftelijke inspraakreacties ingekomen. Er was geen belangstelling voor de ter inzage gelegde stukken.

Inspraakbijeenkomst

Aanwezig waren:

1. de heren F.J. Sanderse en M.Th.C. ten Braak namens het college van burgemeester en wethouders;
2. de heren R.J. den Dekker, L.C. Dekker en J.G. Meijer (raadsleden);
3. de heren A.J. de Putter (fractie-assistent D&T) en J. Faas (fractievoolger PvdA).

De voorzitter heeft uiteengezet waarop het voorontwerp-bestemmingsplan "Groede-Bad" ziet en heeft uitleg gegeven over de inspraak- en overlegprocedure. Er is van de mogelijkheid om een mondelinge reactie daarop te geven geen gebruik gemaakt.

Conclusie

Het voorontwerp-bestemmingsplan kan als maatschappelijk gedragen aangemerkt worden.

Oostburg, 18 mei 2004.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris

De burgemeester,

mr. T.A.M. Reijns

J.F. Sala

B3.1 Beleidskader en normstelling

In paragraaf 3.2 zijn de hoofdpunten van de geldende wetgeving voor luchtkwaliteit beschreven. In dit deel van de bijlage worden enkele punten uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Hierna: Blk) nader benoemd.

Besluit luchtkwaliteit

Maatgevende stoffen langs wegen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO_2) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit het Besluit luchtkwaliteit veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM_{10}) van belang. De grenswaarde voor fijn stof (24-uurgemiddelde) wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentratie in grote delen van Nederland overschreden.

Andere stoffen uit het Blk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

Gevoelige en minder gevoelige functies

Bij de uitvoering van de Europese richtlijn die ten grondslag ligt aan het Besluit luchtkwaliteit, ligt het primaat bij de bescherming van de gezondheid van de mens. Onderscheid in gevoelige functies wordt niet gemaakt, hetgeen inhoudt dat de wettelijke grenswaarden overal in de buitenlucht gelden. Alleen werkplekken (arbeidsplaats als bedoeld in de Arbeidsomstandighedenwet) worden in het Blk uitgesloten en kunnen daarmee als niet-gevoelige functie worden beschouwd. Bedrijven zelf kunnen beschouwd worden als functies waar mensen niet gedurende lange tijd in de buitenlucht verblijven. In het kader van Arbo-wet moeten reeds maatregelen worden genomen in verband met luchtkwaliteit en geur.

Meetregeling luchtkwaliteit 2005

Op grond van het Blk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Meetregeling is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Sluis bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

B3.2. Onderzoek luchtkwaliteit

Uitgangspunten onderzoek luchtkwaliteit

In het plangebied vindt een uitbreiding van de verblijfsrecreatie plaats, in combinatie met kwaliteitsverbetering. Nieuwe functies genereren verkeer en kunnen daarom mogelijk gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. Zodoende is onderzocht welke gevolgen de toename van verkeer heeft op de luchtkwaliteit langs de ontsluitende wegen en daarmee dus ook op de rest van de omgeving. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied onderzocht.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CARII-programma⁷⁾ (versie 4.0). Dit programma is opgesteld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van Directoraat-Generaal Milieubeheer, Directie Lucht en Energie. Het CARII-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit. Het programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CARII-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het immissiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de weg van minimaal 5 en maximaal 30 m. De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden. Dit rekenprogramma gaat uit van het nieuwe NEC-scenario (National Emission Ceilings). Het CARII-programma kan niet voor het jaar 2005 rekenen. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit in 2005 worden de geschatte verkeersintensiteiten voor 2005 gebruikt met het scenario van 2004.

Gevolgen luchtkwaliteit voor omgeving (verkeersaantrekkende werking)

Relevant voor de gevolgen van het project op de luchtkwaliteit in de omgeving is de verkeersproductie. Een verblijfsrecreatieve functie (tenten, (sta)caravans en recreatiewoningen) leidt tot een verkeersproductie van gemiddeld 3,5 mvt/etmaal. De capaciteit van de campings Groede en Paarlhof wordt met in totaal circa 100 verblijfseenheden vergroot. Dit heeft een extra verkeersproductie- en attractie van zo'n 350-400 mvt/etmaal tot gevolg. Aangenomen wordt dat circa 90% daarvan een relatie in oostelijke richting, over de Zeeweg heeft.

Onderzoek luchtkwaliteit ter plaatse van de woningen

De luchtkwaliteit ter plaatse van de woningen is berekend en getoetst aan de geldende grenswaarden. Alleen het verkeer op de Zeeweg is relevant voor de luchtkwaliteit ter plaatse. In de buurt liggen geen andere drukke wegen die relevant kunnen zijn.

Invoergegevens

De verkeersintensiteiten zijn overgenomen en geëxtrapoleerd uit het provinciale verkeersmodel. Voor de Zeeweg wordt als uitgangspunt voor de berekeningen een verkeersintensiteit van 3.400 mvt/etmaal aangehouden voor het jaar 2005. Voor de autonome situatie wordt uitgegaan een autonome groei van 1,0%. De gegevens zijn in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1 Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

Straatnaam	2005	2010	2015
Zeeweg	3.400	3.580	3.760

Aangezien de grenswaarden van het Blk overal in de buitenlucht van toepassing zijn, is in het onderzoek de luchtkwaliteit berekend op een afstand van 5 m van de as van de onderzochte weg. Daarnaast is de luchtkwaliteit berekend ter plaatse van de langs de weg gelegen staanplaatsen, op een afstand van 20 m van de as van de Zeeweg.

In het CARII-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd, zoals de voertuigverdeling op de relevante wegen, de gemiddelde snelheid op deze wegen en het wegprofiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen). Voor de Zeeweg is een voertuigverdeling van 98% lichte motorvoertuigen, 1% middelzware en 1% zware motorvoertuigen aangehouden. Verder is uitgegaan van het snelheidstype "buitenweg", wegtype 1 en een bomenfactor van 1.

Berekeningsresultaten***Toetsing ter plaatse van de beoogde ontwikkeling***

In tabel 2 is de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe functie af te lezen op een berekende afstand van 5 m en 20 m uit de as van de weg. Uit het onderzoek blijkt dat vanwege de relatief lage achtergrondconcentratie en de lage verkeersintensiteiten ook de concentratie luchtkwaliteit ruimschoots onder de wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof blijft.

Op grond van het nieuwe Besluit luchtkwaliteit 2005 (5 augustus 2005) mag voor fijn stof de bijdrage van zeezout worden afgetrokken van de berekende waarden. Voor Sluis bedraagt de af-

⁷⁾ Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 4.0, maart 2005.

trek voor het jaargemiddelde fijn stof $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar. De berekeningen tonen echter aan dat ook zonder aftrek van zeezout ruimschoots aan de grenswaarden kan worden voldaan.

Tabel 2 Berekeningsresultaten ter plaatse van de nieuwe functie *

weg	berekende afstand	stikstofdioxide (NO_2) jaargemiddelde (in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	fijn stof (PM_{10}) jaargemiddelde (in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	fijn stof (PM_{10}) 24-uurgemiddelde (aantal overschrijdingen per jaar)
in 2005				
Zeeweg	5 m	19	26	6
Zeeweg	20 m	19	26	5
in 2010				
Zeeweg	5 m	17	30	30
Zeeweg	20 m	16	30	29
in 2015				
Zeeweg	5 m	17	30	29
Zeeweg	20 m	16	30	29

* Exclusief aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof

