

An aerial map of a coastal area is overlaid on a photograph of a beach. The map shows a network of roads, fields, and a large body of water. The photograph shows a wooden boardwalk leading to a sandy beach with people walking and playing in the water. The sky is blue with some clouds.

Sluis *Kustwerk Nieuwvliet*

bestemmingsplan

Kustwerk Nieuwvliet

Sluis

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1714.bpkustwerk12-ON01

projectnummer:

011810.007732.00

opdrachtleider:

ir. C.A. Louws

planstatus

datum:

27-05-2013

status:

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Plan Kustwerk	7
1.2	Doel	8
1.3	Mer-procedure	8
1.4	Samenhang MER en bestemmingsplan	10
1.5	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Plangebied en beoogde ontwikkeling	13
2.1	Huidige situatie plangebied en omgeving	13
2.2	Het programma	14
2.3	Het voorkeursalternatief (VKA)	15
2.4	Vertaling naar het bestemmingsplan	18
Hoofdstuk 3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Gemeentelijk beleid	29
3.4	Conclusie	30
Hoofdstuk 4	Milieuonderzoek	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Water	33
4.3	Natuur	34
4.4	Landschap	34
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	35
4.6	Bodemkwaliteit	36
4.7	Niet gesprongen explosieven	36
4.8	Externe veiligheid	37
4.9	Hinder door bedrijfsactiviteiten	37
4.10	Verkeer en infrastructuur	38
4.11	Wegverkeerslawaaï	39
4.12	Luchtkwaliteit	40
4.13	Kabels en leidingen	40
4.14	Conclusie	41
Hoofdstuk 5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
5.1	Algemeen	43
5.2	Financiële uitvoerbaarheid	43

Hoofdstuk 6	Opzet juridische-planologische regeling	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Bestemmingsregeling	45
6.3	Plankaart	50
Hoofdstuk 7	Resultaten overlegprocedure	51
Bijlagen bij toelichting		57
Bijlage 1	Overzicht separate bijlagen	59
Regels		61
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	63
Artikel 1	Begrippen	63
Artikel 2	Wijze van meten	67
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	69
Artikel 3	Groen - 1	69
Artikel 4	Groen - 2	71
Artikel 5	Recreatie - Verblijfsrecreatie	72
Artikel 6	Verkeer - Beschermd dijck	76
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	78
Hoofdstuk 3	Algemene regels	79
Artikel 8	Antidubbelbepaling	79
Artikel 9	Algemene bouwregels	80
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	81
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	82
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	83
Artikel 12	Overgangsrecht	83
Artikel 13	Slotregel	84
Bijlagen bij regels		85
Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten	87
Bijlage 2	Notitie kwaliteitsdoelstellingen	89



toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Plan Kustwerk

Achtergronden

Landelijke trends in de recreatiesector laten zien dat er een verschuiving aan het optreden is in de wijze waarop recreanten hun recreatieve verblijf in willen vullen. De recreant stelt steeds hogere eisen aan de dienstverlening en aan de kwaliteit van de accommodatie. De vraag verschuift van het 'traditioneel kamperen' naar een meer luxe vorm van verblijven. Door demografische ontwikkelingen veranderen de doelgroepen. Het vakantiepatroon verandert van een lange vakantieperiode (zomer) naar meerdere korte vakanties per jaar. Deze trend is al langere tijd zichtbaar. Recreatieondernemingen proberen zo goed mogelijk in te spelen op deze verschuivende vraag in de markt. Zo ook Roompot Recreatie Beheer B.V.

Plan Kustwerk

Roompot Recreatie Beheer B.V. heeft als eigenaar van de campings De Pannenschuur, Hof ter Willegen en De Boshoeve (zie figuur 1.1) samen met Bouwfonds Arcus Kustwerk B.V. een plan opgesteld om de bestaande campings te herontwikkelen. Dit is het Plan Kustwerk. Met het Plan Kustwerk wil de initiatiefnemer 360 recreatiewoningen realiseren grotendeels in ruil voor vermindering van het aantal bestaande permanente- en niet permanente standplaatsen en door de kwaliteit van de overige recreatieve eenheden te vergroten. Door middel van de uitbreiding (van circa 27 hectare naar 52,5 hectare) wordt een verdunning en daarmee een kwaliteitsverbetering van het recreatieve aanbod bereikt.

Bestaande planologische regeling

De gronden waarop plan Kustwerk betrekking heeft, zijn momenteel geregeld in verschillende bestemmingsplannen, zie tabel 1.1.

Tabel 1.1. Huidige bestemmingsplannen

deelgebied	bestemmingsplan	bestemmingen
Hof Ter Willegen I Hof Ter Willegen II De Pannenschuur	Verblijfsrecreatieterreinen (1e herziening) Gemeente Oostburg 1992, gedeeltelijk goedgekeurd 1993	Groenvoorzieningen Verblijfsrecreatie met de subbestemmingen - permanente en niet permanente standplaatsen - dienstverlening en beheer - speelterrein Verkeersdoeleinden Woondoeleinden Tuin
Boshoeve	Bestemmingsplan Buitengebied Oostburg (12e herziening) 2002	Recreatie met de subbestemming kampeerterrein

Uitbreiding	Bestemmingsplan Sluis 2011	Buitengebied	Agrarisch Verkeer - Beschermd Dijk met dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering
-------------	-------------------------------	--------------	---

De huidige bestemmingsregeling staat, zeker in het gebied van de uitbreiding, de beoogde kwaliteitsverbetering door Plan Kustwerk niet toe. Daarom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 1.1. Ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.2 Doel

Omdat de bestaande planregelingen de kwaliteitsverbetering niet toestaan, is het doel van dit bestemmingsplan om een actueel juridisch-planologisch kader te bieden waarbinnen de uitvoering van het kwaliteitsverbeteringsplan Kustwerk plaats kan vinden.

1.3 Mer-procedure

PlanMER, mer-beoordeling en MER

De Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage 1994 (Besluit mer) maken onderscheid in:

- een mer-plicht voor plannen (planMER);
- een mer-plicht voor projecten (MER);

- een mer-beoordelingsplicht voor projecten.

Mer-beoordelingsplicht van dit project

In onderdeel D van het Besluit mer staat dat onder andere voor de aanleg van permanente kampeer- en caravanterreinen (activiteit 10) een mer-beoordelingsplicht geldt indien sprake is van terrein met een omvang van 10 ha of meer, dat is gelegen in gevoelig gebied.

De voorgenen ontwikkeling zorgt voor een uitbreiding van het oppervlak verblijfsrecreatie met meer dan 25 ha of 10 ha of meer dat is gelegen in gevoelig gebied (Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen) en is dus mer-beoordelingsplichtig.

Vrijwillig MER

Doel van een mer-beoordeling is om te beoordelen of bijzondere omstandigheden van het project aanleiding geven om een MER op te stellen. De initiatiefnemer kan echter ook ervoor kiezen om de mer -beoordeling achterwege te laten en op eigen beweging een MER op te stellen. De initiatiefnemer heeft in dit geval ervoor gekozen om een vrijwillig MER op te stellen. De overwegingen hierbij zijn:

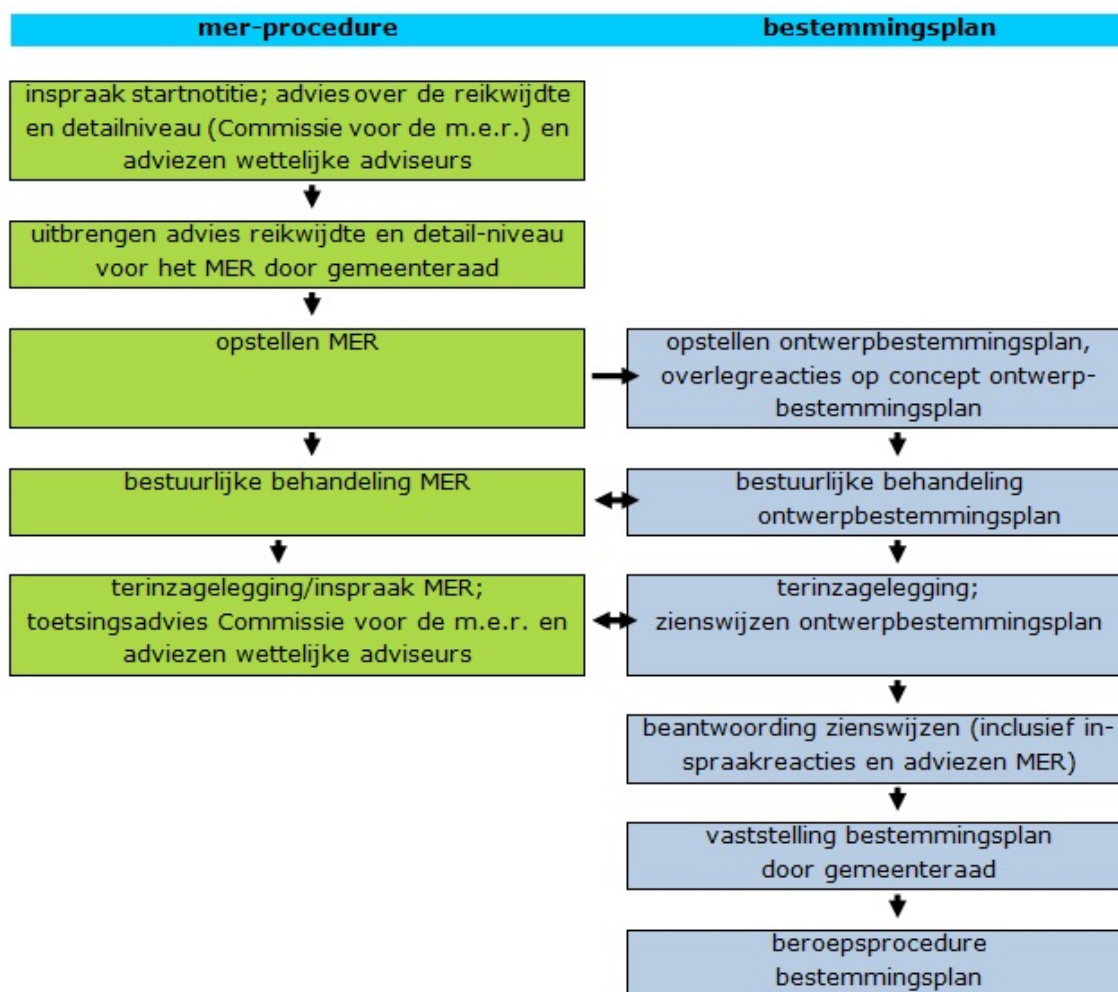
- Plan Kustwerk is gelegen in het Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen. Met de realisatie van plan Kustwerk wordt, ten opzichte van de huidige planologische situatie, circa 25,5 hectare aan nieuw recreatiegebied en 360 nieuwe recreatiewoningen gerealiseerd in het Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen. De impact van het plan op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap moet, los van de noodzaak om al dan niet een MER op te stellen, goed worden onderzocht. Een MER waarborgt dat dit op een zorgvuldige wijze zal gebeuren.
- Een tweede reden voor het opstellen van een MER is gelegen in de omstandigheid dat momenteel in het Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen meerdere plannen voor verblijfsrecreatie worden ontwikkeld. Om te komen tot een goede en zorgvuldige afweging van alle effecten, met name ten aanzien van het aspect verkeer, is ervoor gekozen om een MER op te stellen waarin deze samenhang wordt meegenomen.

Doel mer-procedure

Doel van de mer-procedure is om het milieubelang, naast andere belangen, een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk (nadelige) gevolgen voor het milieu. In het MER wordt informatie gegeven over de te verwachten effecten van de voorgenen activiteit en mogelijke alternatieven op het fysieke milieu, natuurlijke elementen en relaties en op landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Overzicht procedurestappen

Op 20 mei 2010 heeft de raad van de gemeente Sluis besloten om medewerking te verlenen aan de realisatie van plan Kustwerk. Als eerste stap in de planologische procedure is de startnotitie M.E.R. voor plan Kustwerk door de initiatiefnemer in procedure gebracht. De startnotitie mer is van 3 juni tot en met 14 juli 2010 ter inzage gelegd. Op basis van het advies van de onafhankelijke Commissie mer, heeft de gemeenteraad van Sluis op 21 april 2011 het Advies Reikwijdte & Detailniveau voor dit MER vastgesteld. In tabel 1.2 zijn de procedurestappen van mer en bestemmingsplan in onderlinge samenhang weergegeven. Van belang is dat de inspraak over dit MER tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan plaatsvindt. Het MER vormt namelijk een bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Het MER dient in de planologische procedure ter onderbouwing van dit bestemmingsplan.



Tabel 1.2. Overzicht procedures in onderlinge samenhang

1.4 Samenhang MER en bestemmingsplan

Uit het vorenstaande blijkt dat er een nauwe relatie bestaat tussen het MER en het bestemmingsplan Kustwerk Nieuwvliet. In het MER wordt ten behoeve van de besluitvorming op de inrichting ingegaan op de mogelijke alternatieven voor de inrichting en op de milieueffecten.

De herziening van het bestemmingsplan richt zich op de planologisch-juridische regeling van de gekozen inrichting, in het MER wordt de gekozen inrichting het voorkeursalternatief (VKA) genoemd.

Om onnodige dubbelingen tussen de beide documenten te voorkomen, is op hoofdlijnen de volgende "afstemming" gehanteerd.

- In het MER is alle benodigde onderzoeksinformatie opgenomen aangaande milieuaspecten die voor een onderbouwing van een "goede ruimtelijke ordening" in het bestemmingsplan nodig is. Deze komt in het bestemmingsplan kort aan bod, waarbij verwezen wordt naar het MER.

- Het bestemmingsplan levert, mede ten behoeve van het MER, de onderbouwing van het programma en de beschrijving van en toetsing aan het ruimtelijk beleidskader; daarnaast wordt in het bestemmingsplan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

1.5 Leeswijzer

In de toelichting van dit bestemmingsplan komen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan de orde.

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied, het programma van plan Kustwerk en de op basis van het MER gekozen beoogde ruimtelijke invulling van het plangebied (voorkeursalternatief).
- Het voor de planontwikkeling relevante beleidskader is kort weergegeven in hoofdstuk 3.
- Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de onderzoeksresultaten uit het MER. Daar waar nodig zijn hierin ook aanvullende afwegingen en motiveringen gegeven over de aspecten die met het realiseren van het project Kustwerk samenhangen.
- In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de opzet van de juridisch-planologische regeling en op welke wijze deze in de planregels en de verbeelding is vertaald.
- Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken en de resultaten van de gevoerde overlegprocedure.

Hoofdstuk 2 Plangebied en beoogde ontwikkeling

2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving

Kenmerken plangebied

Ruimtelijke hoofdkenmerken van het plangebied zijn in het kort als volgt (zie figuur 2.1):

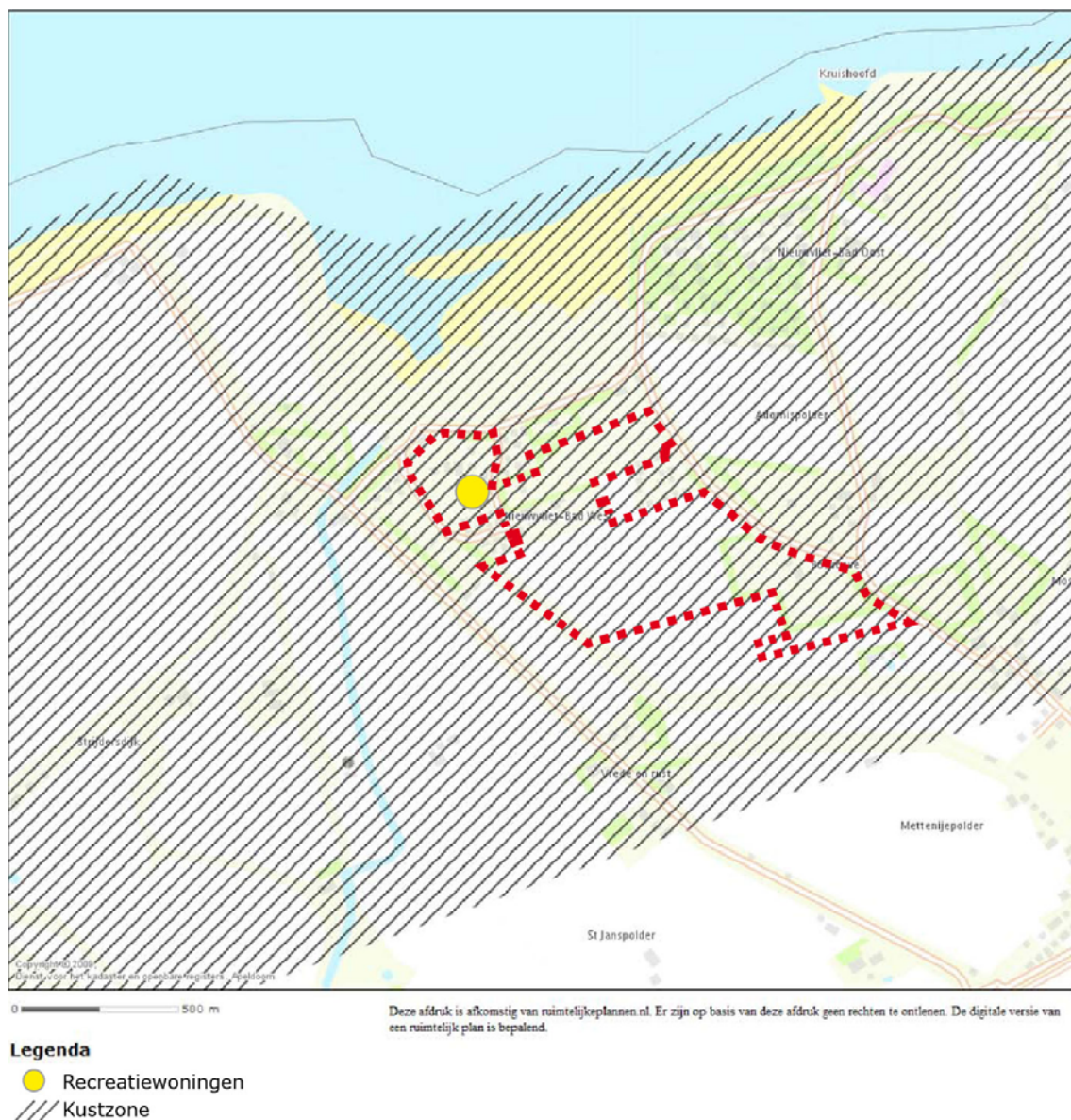
- Het plangebied wordt omgeven door dijken.
- Het noordelijke deel van het plangebied wordt geheel gebruikt door de Pannenschuur en Hof ter Willegen.
- Het uitbreidingsgebied heeft in de huidige situatie een agrarische bestemming en wordt gebruikt voor de akkerbouw.
- Aan de oostzijde daarvan ligt de bestaande Camping Boshoeve. Verspreid over deze camping bevinden zich vier kavels die in particuliere eigendom zijn. Deze kavels maken deel uit van het plangebied, maar niet van de verhuurorganisatie die de camping exploiteert.

Kenmerken en grondgebruik van de directe omgeving

Ook de gronden in het noordelijke deel van de Nieuwehavenpolder die geen deel uitmaken van het plangebied hebben een recreatieve functie (campings, complexen met recreatiewoningen en een restaurant). Het aangrenzende gebied aan de zuidzijde heeft een agrarische functie.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan caravanpark Nooitgedacht. Ten noorden van het plan is het natuurgebied Verdrongen Zwarte Polder gelegen. Dit natuurgebied wordt begrensd door de Zeedijk, met daar achter het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied is eveneens een bestaand recreatieterrein gelegen, dit betreft campings Zonneweelde en Adornis.

Het aangrenzende gebied aan de zuidzijde heeft een agrarische functie. In de verdere omgeving komen verspreid diverse campings voor, variërend van parken met stacaravans tot agrarische recreatieterreinen. Ook zijn er verspreid liggende akkerbouwbedrijven aanwezig, overigens zonder veehouderijen. Op circa 1 km van het plangebied ligt de kern Nieuwvliet.



Figuur 2.1. Huidige situatie plangebied en omgeving

2.2 Het programma

Recreatiewoningen

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een kwaliteitsslag van de bestaande campings De Pannenschuur, Hof ter Willegen en De Boshoeve, met daaraan gekoppeld een uitbreiding van de oppervlakte van de recreatieterreinen. Doel is een kwaliteitsverbetering van het recreatieve aanbod en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De totale oppervlakte van het terrein neemt toe van 27 ha naar 52,5 ha. Aan het bestaande recreatieve aanbod worden 360 recreatiewoningen toegevoegd.

Tabel 2.1 Overzicht programma

type verblijfseenheid	programma
Recreatiewoning	360
voorzieningen voor recreatief nachtverblijf	865

Per saldo neemt het aantal recreatie eenheden toe van 1153 naar 1225 eenheden. Uit een ten behoeve van dit bestemmingsplan en MER verricht marktonderzoek blijkt dat voor deze uitbreiding marktruimte aanwezig is. Temeer omdat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waardoor een ander segment van de verblijfsrecreatieve markt wordt bereikt.

Voorzieningen

De bestaande centrumvoorziening van Camping De Pannenschuur wordt ingericht als centrumvoorziening voor het gehele recreatiegebied Kustwerk. Er worden geen specifieke (slechtweer)voorzieningen toegevoegd.

Medische voorzieningen

Momenteel tekent zich een trend in de recreatiesector af waarbij de vraag naar een combinatie van medische verzorging en verblijfsrecreatie toeneemt. De initiatiefnemer heeft ervaringen op andere vergelijkbare recreatieparken waarbij met succes medische zorgverlening en verblijfsrecreatie met elkaar worden gecombineerd (bijvoorbeeld Noordzee Résidence Cadzand-Bad). De initiatiefnemer wil daarom in (ten hoogste) tien recreatiewoningen in het plangebied faciliteiten maken voor het aanbieden van zorg. Het gaat dan om zorgverlening die altijd gekoppeld is aan recreatief verblijf in het plangebied. Hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld de mogelijkheid voor het uitvoeren van nierdialyse of het verzorgen van revalidatie gedurende het verblijf.

2.3 Het voorkeursalternatief (VKA)

Afweging van alternatieven in het MER

In het MER zijn in eerste instantie twee alternatieven voor de inrichting van het recreatiegebied onderzocht op hun milieueffecten.

- Het basisalternatief dat overeenkomt met de ontwikkelingsvisie zoals deze in het begin van het planproces is gepresenteerd.
- Het inrichtingsalternatief dat ten behoeve van het MER is ontwikkeld.

Daarnaast is een variant voor de verkeersontsluiting uitgewerkt (ontsluiting van het uitbreidingsgebied vanaf de Dwarsdijk, verkeersvariant B).

Op grond van de resultaten van het milieuonderzoek bleek dat het inrichtingsalternatief in combinatie met variant B voor de verkeersontsluiting uit milieuoverwegingen de beste oplossing biedt. In het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA) en het voorkeursalternatief (VKA) die in het MER op basis hiervan zijn uitgewerkt, zijn daaraan een aantal extra milieumaatregelen toegevoegd. Hierna worden de kenmerken van het VKA samengevat. Voor een nadere beschrijving van alle onderzochte alternatieven wordt verwezen naar het MER.

Het voorkeursalternatief uit het MER is door voortschrijdend inzicht achterhaald door een nieuw inrichtingsplan. Dit nieuwe inrichtingsplan past binnen het VKA.



Figuur 2.2. Inrichtingsplan

Hoofdkenmerken ontwerp en landschappelijke inpassing

In het voorkeursalternatief krijgt het plangebied een inrichting die refereert aan het strand en duinen (zie figuur 2.2). Centraal door het gehele plangebied loopt een circa 1 à 1,5 meter verhoogde rug met een duin-/ strandkarakter. Op de rug loopt de centrale langzaam verkeersroute die vanuit de Zeedijk naar de Adornisdijk het plangebied doorkruist. Voornamelijk aan de westzijde daarvan liggen de recreatiewoningen. Alle recreatiewoningen komen op grote kavels met ruime tuinen te liggen.

De overige verblijfseenheden liggen ten oosten van de centrale langzaam verkeersroute, in het gebied van de bestaande camping De Pannenschuur en Boshoeve. Voor de bestaande campings wordt het groene karakter plaatselijk versterkt.

De wijze van landschappelijke inpassing aan de randen zal verschillen per randzone. Aan de westrand ligt langs de Nieuwehovendijk en aan de zuidrand van het gebied is een grote waterpartij geprojecteerd met een transparante groene afscheiding. Langs de Adornisdijk komt een afschermdende groenzone. De zuid- en noordrand worden gedifferentieerd ingevuld, deels open, deels met dichte groenbeplanting.

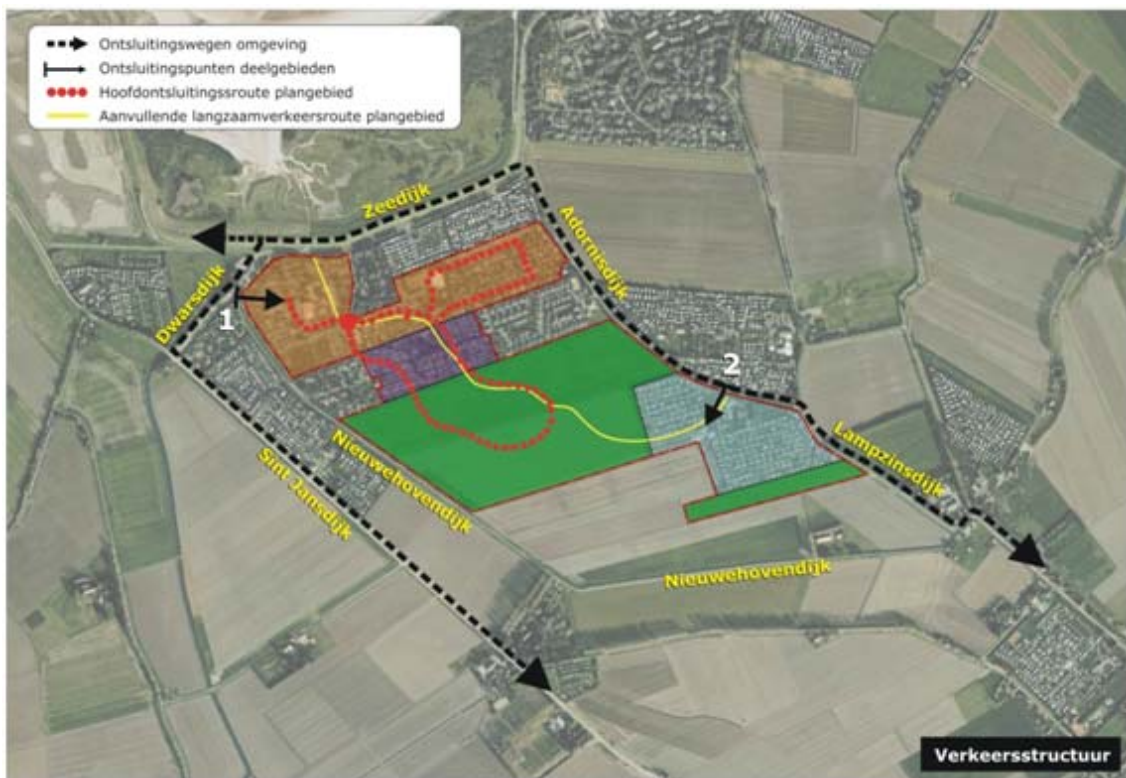
Opgemerkt wordt dat het ruimtelijk ontwerp voor het gebied in dit stadium van de planvorming nog een voorlopig, schetsmatig karakter heeft. Het ruimtelijke ontwerp zal te zijner tijd worden afgestemd op de behoeften in de markt van dat moment. Hier is nog een nadere uitwerking voor nodig.

Verkeersontsluiting

Voor de auto-ontsluiting van de bestaande en te ontwikkelen terreinen wordt primair gebruikgemaakt van een nieuw te realiseren toerit vanaf de Dwarsdijk. Alleen De Boshoeve blijft ontsloten vanaf de Adornisdijk. De bestaande ontsluiting vanaf de Zeedijk via de Zeekraalstraat wordt op een nog nader te bepalen punt onderbroken.

De nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Dwarsdijk biedt een directe toegang naar de centrale voorziening van het terrein en splitst ten zuiden daarvan in een ringvormige ontsluitingsweg; deze vormt zowel voor de recreatiewoningen als voor de standplaatsen de hoofdontsluiting van het terrein.

De centrale langzaam verkeersroute over het terrein biedt ook voor derden een extra en directere verbinding voor langzaam verkeer.



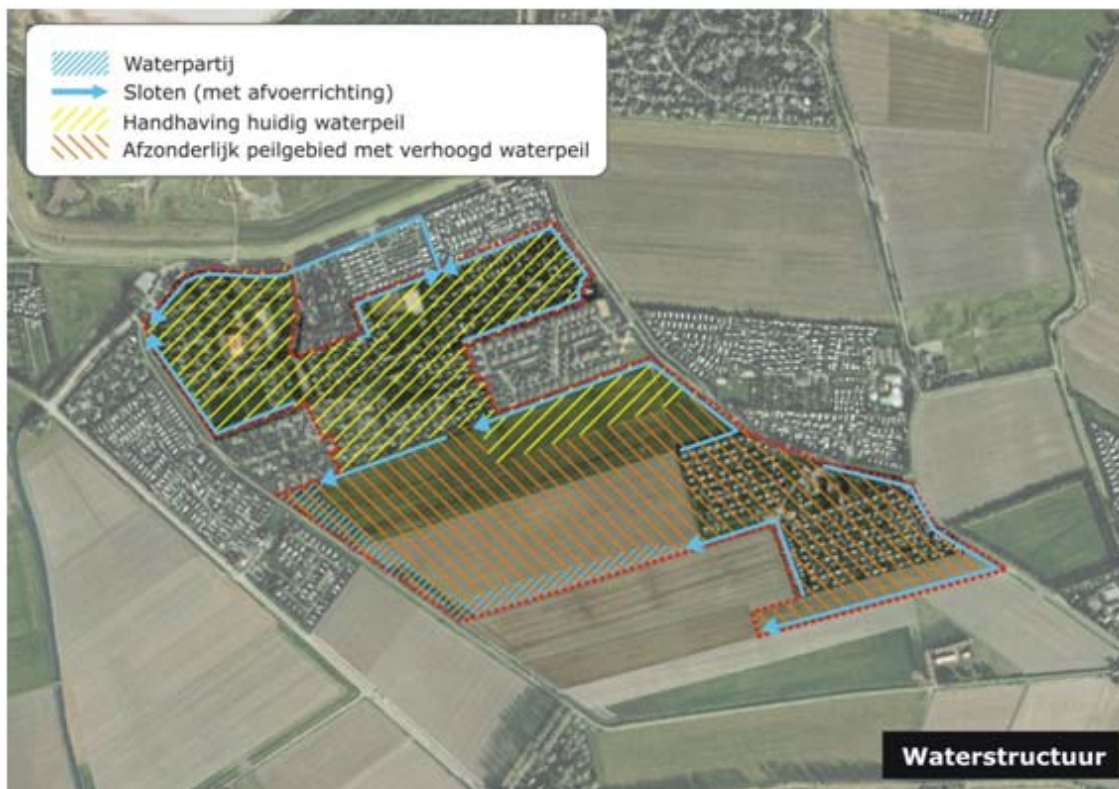
Figuur 2.3. Verkeersontsluiting

Waterhuishouding

Met de herontwikkeling van het gebied wordt het watersysteem dat nu diverse knelpunten kent, aangepast aan de huidige eisen van het waterschap (zie figuur 2.4). Daarbij worden de hoofdkenmerken van de inrichting en het waterbeheer gehanteerd.

- Evenals in de huidige situatie ligt het plangebied in twee peilvakken.
- In het noordelijke deelgebied - het gebied van de bestaande recreatieterreinen - blijft het waterbeheer zo veel mogelijk ongewijzigd. Het waterpeil blijft hetzelfde. Er worden slechts enkele aanvullende sloten gegraven.

In het zuidelijke deel - het uitbreidingsgebied en De Boshoeve - worden extra waterpartijen aangelegd om de huidige knelpunten in de waterberging op te lossen. De belangrijkste waterpartij komt langs de Nieuwehovendijk te liggen. Daarop sluiten twee sloten aan die langs de randen van het uitbreidingsgebied komen te liggen. Om ervoor te zorgen dat de grote waterpartij permanent water van redelijke tot goede kwaliteit voert, wordt het waterpeil in dit gebied verhoogd.



Figuur 2.4. Waterstructuur

Aanvullende milieumaatregelen voorkeursalternatief

Om tot een duurzame inrichting – een inrichting met een optimaal milieuresultaat - te komen zijn in het onderzoek van het MER enkele aanvullende maatregelen benoemd die ook onderdeel uitmaken van het VKA. Het betreft maatregelen op het gebied van het waterbeheer, natuur, landschap, verkeersveiligheid en bodemkwaliteit. De maatregelen op het gebied van waterbeheer en verkeer worden geborgd via dit bestemmingsplan (zie paragraaf 2.4).

2.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan worden de uitgangspunten van het VKA juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Dit wil zeggen dat de inrichting van Plan Kustwerk conform het programma (paragraaf 2.2) en de inrichting zoals die volgen uit het MER (paragraaf 2.3) van een daarop toegesneden bestemming worden voorzien.

De volgende maatregelen zijn in dit bestemmingsplan gewaarborgd.

- Het merendeel van de inrichtingsmaatregelen die volgen uit het MER moeten nog nader worden uitgewerkt. Om te waarborgen dat deze maatregelen worden getroffen en de kwaliteit van de inrichting door de gemeente kan worden beoordeeld, is een aanlegverbod in dit bestemmingsplan opgenomen. Van dit aanlegverbod kan door middel van een omgevingsvergunning voor het aanleggen van werken worden afgeweken. De aanvraag voor deze ontheffing moet zijn vergezeld van een inrichtingsplan, waarin de uitwerking van de maatregelen uit het MER is opgenomen.
- Uit het MER volgt dat 6% van het totale gebied moet worden gereserveerd om de benodigde waterberging te kunnen realiseren. Dat houdt in dat 31.715 m² aan waterberging in dit bestemmingsplan verankerd moet worden.

- Een van de maatregelen betreft de aanleg van een nieuwe ontsluiting van het plangebied. Deze aansluiting, alsmede de andere ontsluitingswegen, wordt in dit bestemmingsplan opgenomen.

Verder is van belang voor de regeling dat de vier particuliere kavels op het terrein van Camping Boshoeve geen onderdeel zijn van de verhuurorganisatie die de camping exploiteert voor deze kavels geldt de voorwaarde van centrale bedrijfsmatige exploitatie niet. Tevens geldt voor 40 woningen geen verhuurverplichting.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur & ruimte

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) bevat het ruimtelijk beleid van het rijk als opvolger van de Nota Ruimte (2004). De SVIR is in maart 2012 in werking getreden.

- In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor Nieuwvliet-Bad geformuleerd.
- Wel zijn in de SVIR de 13 onderwerpen aangegeven die het rijk als 'nationaal belang' beschermingswaardig acht. Voor een aantal van deze onderwerpen is reeds een (beschermende) regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie hierna).

Nationaal Landschap

In de SVIR zijn gebieden aangewezen die internationaal zeldzaam/uniek zijn, of die kenmerkend zijn voor Nederland.

- Geheel West Zeeuws-Vlaanderen - dus ook het plangebied - is als Nationaal Landschap aangeduid. In de SVIR is aangegeven welke kernkwaliteiten West Zeeuws-Vlaanderen als gebied bezit. Het nationaal landschap komt tevens aan bod in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (zie paragraaf 3.2).
- Binnen Nationale Landschappen geldt behoud door ontwikkeling als uitgangspunt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt.
- De kuststrook Breskens-Cadzand is aangegeven als prioritair aandachtsgebied. Versterking van de kust in combinatie met de verdere ontwikkeling van het landschap, natuur, recreatie en economische ontwikkelingen worden als kansen benoemd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Voor de ruimtelijke onderwerpen die de rijksoverheid van 'nationaal belang' acht, heeft de Minister van Infrastructuur & Milieu een beschermende regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een gemeentebestuur bij het vaststellen van een ruimtelijk plan de algemene regels van het Barro in acht te nemen.

Het Kustfundament

Titel 2.3 van het Barro bevat algemene regels aangaande bestemmingsplannen die betrekking hebben op het kustfundament. Een deel van plangebied maakt deel uit van het kustfundament, zie figuur 3.1.



Figuur 3.1. Ligging van het plangebied (rood) binnen het Kustfundament (geel gearceerd)

Op grond van het Barro dient in dit bestemmingsplan daarom rekening te worden gehouden met de volgende aspecten.

- Artikel 2.3.2. In een bestemmingsplan waarbij de voorafgaande bestemming wordt gewijzigd, worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die een belemmering vormen voor het uitzicht op de vrije horizon vanaf de gemiddelde hoogwaterlijn met de blik op zee.
- Artikel 2.3.3. Een bestemmingsplan geeft de bestemming Waterkering aan gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben.
- Artikel 2.3.4. Met betrekking tot gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben, of beschermingszones, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor:
 1. de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament,
 2. het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering.
- Artikel 2.3.5. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden buiten het stedelijk gebied maakt ten opzichte van het daaraan voorafgaande geldende bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing mogelijk. Op basis van het geldende bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen van de voormalige gemeente Oostburg is in het gedeelte dat is aangewezen voor kustfundament 1.400 m² bebouwing toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt op dit gedeelte ten hoogste 1.400 m² aan bebouwing mogelijk gemaakt.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Algemeen

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Voor de ruimtelijke belangen die het provinciebestuur van provinciaal belang acht, heeft een vertaling plaatsgevonden in algemene regels die zijn opgenomen in de provinciale verordening ruimte (PRV, zie hierna).

De kerngedachte van het Omgevingsplan Zeeland is dat ontwikkelingen met kwaliteit de ruimte moeten krijgen. Daarbij heeft de provincie een onderverdeling gemaakt in gebieden die bescherming behoeven en gebieden waar ruimte is voor een nadere afweging. Het gehele plangebied is in het Omgevingsplan aangewezen als gebied waarbinnen ruimte aanwezig is voor een nadere afweging.

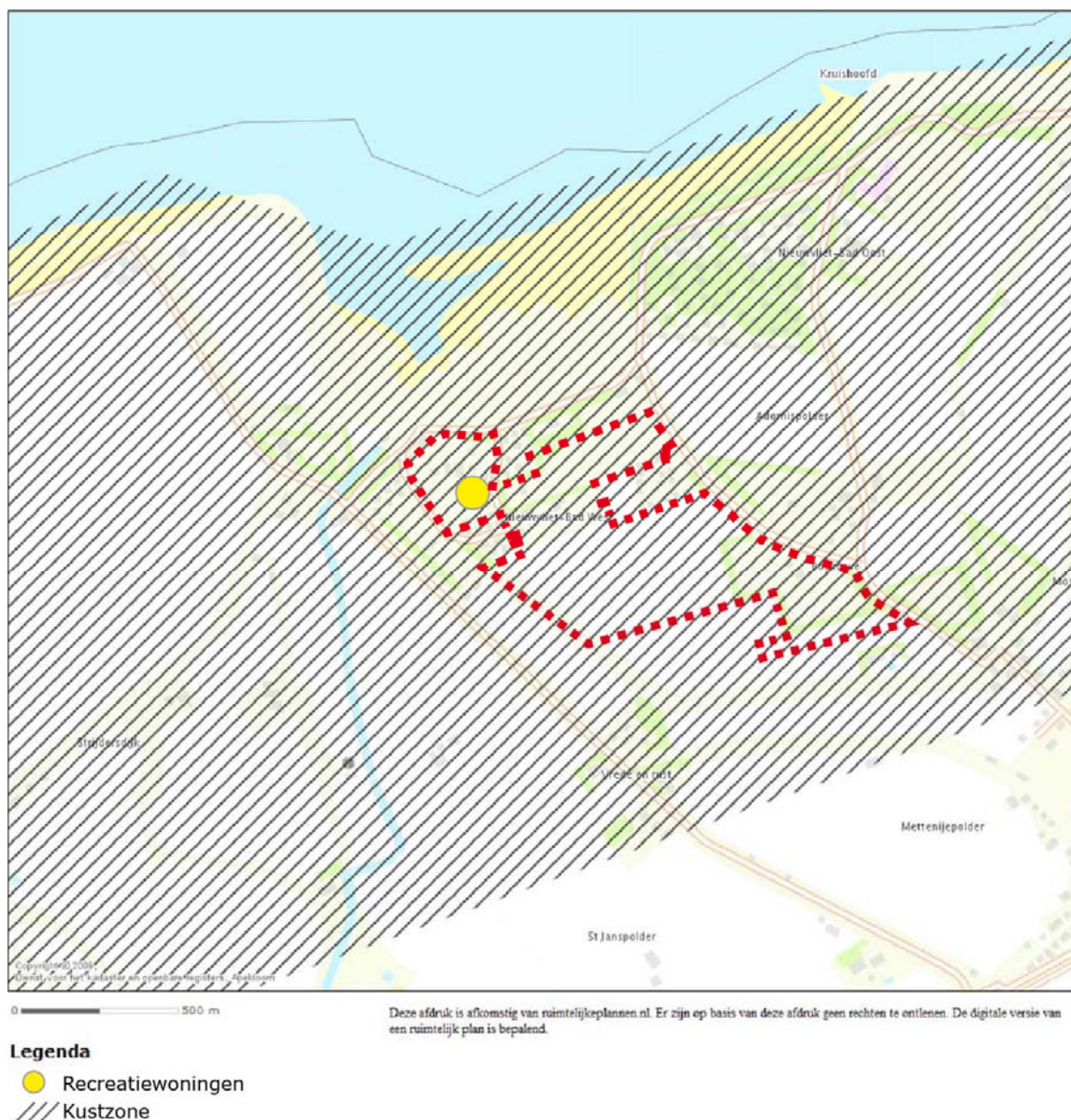
Kernkwaliteiten Nationaal landschap

In het Omgevingsplan is volstaan met het benoemen van het gebied als Nationaal Landschap. De kernkwaliteiten zijn echter niet opgenomen. Hiermee maakt het provinciebestuur gebruik van de mogelijkheid uit de SVIR om de doorvertaling van het Nationaal Landschap niet als beleid over te nemen.

Recreatie

In het omgevingsplan wordt aangegeven waar de provincie concentratie van recreatie wenst. Het gaat daarbij vooral om de kustgebieden zoals Nieuwvliet-Bad. De provincie acht nieuwe recreatiewoningen op de locatie kansrijk (zie figuur 3.2).

- Nieuwvliet-Bad is aangewezen als een hotspot in het kustgebied. Nieuwvestiging van recreatie vindt bij voorkeur plaats in deze hotspots.
- Nieuwvestiging of uitbreiding van verblijfsrecreatie is alleen mogelijk als onderdeel van een integrale aanpak en indien deze bijdraagt aan het vernieuwingsproces en een versterking van het toeristisch-recreatieve product ter plaatse.
- Kwaliteitsverbetering is essentieel. Alleen indien kan worden aangetoond dat de kwaliteit van het bestaande toeristisch-recreatieve product verbetert, wordt medewerking verleend, bijvoorbeeld door het mogelijk maken van andere vormen van verblijfsrecreatie. Hierbij dient uitdrukkelijk aandacht te worden besteed aan een goede landschappelijke inpassing en moet de ontwikkeling worden verevend (zie hierna).
- Om ruimte te laten voor creatieve oplossingen heeft het provinciebestuur in het Omgevingsplan op voorhand geen beoogd streefbeeld vastgesteld.
- Permanente bewoning van recreatiewoningen is in zijn geheel niet toegestaan. Dit dient mede te worden gewaarborgd door middel van de verplichting in het bestemmingsplan dat het recreatieterrein op bedrijfsmatige wijze wordt geëxploiteerd.



Figuur 3.2. Uitsnede recreatiekansenkaart

Verevening

Verevening wil zeggen dat een "rode" ontwikkeling gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet het in alle gevallen gaan om een fysiek-ruimtelijke ontwikkeling die aantoonbaar een directe relatie heeft met het initiatief of project. De gelijktijdige investering in de omgevings- of ruimtelijke kwaliteit is voorwaarde voor het bieden van de gewenste ontwikkelingsmogelijkheid. Verevening is aanvullend op het afwegingskader voor inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen. Het Omgevingsplan onderscheidt twee hoofdvormen van verevening, namelijk de ruimte-voor-ruimte benadering en het investeren in omgevingskwaliteiten of publieke voorzieningen. Deze laatste categorie omvat een breed scala aan mogelijkheden, zoals het investeren in de aanleg van nieuwe landschappelijke of natuurelementen. De vereveningsopgave is voor west Zeeuws-Vlaanderen concreet uitgewerkt in het gebiedsplan (zie verder).

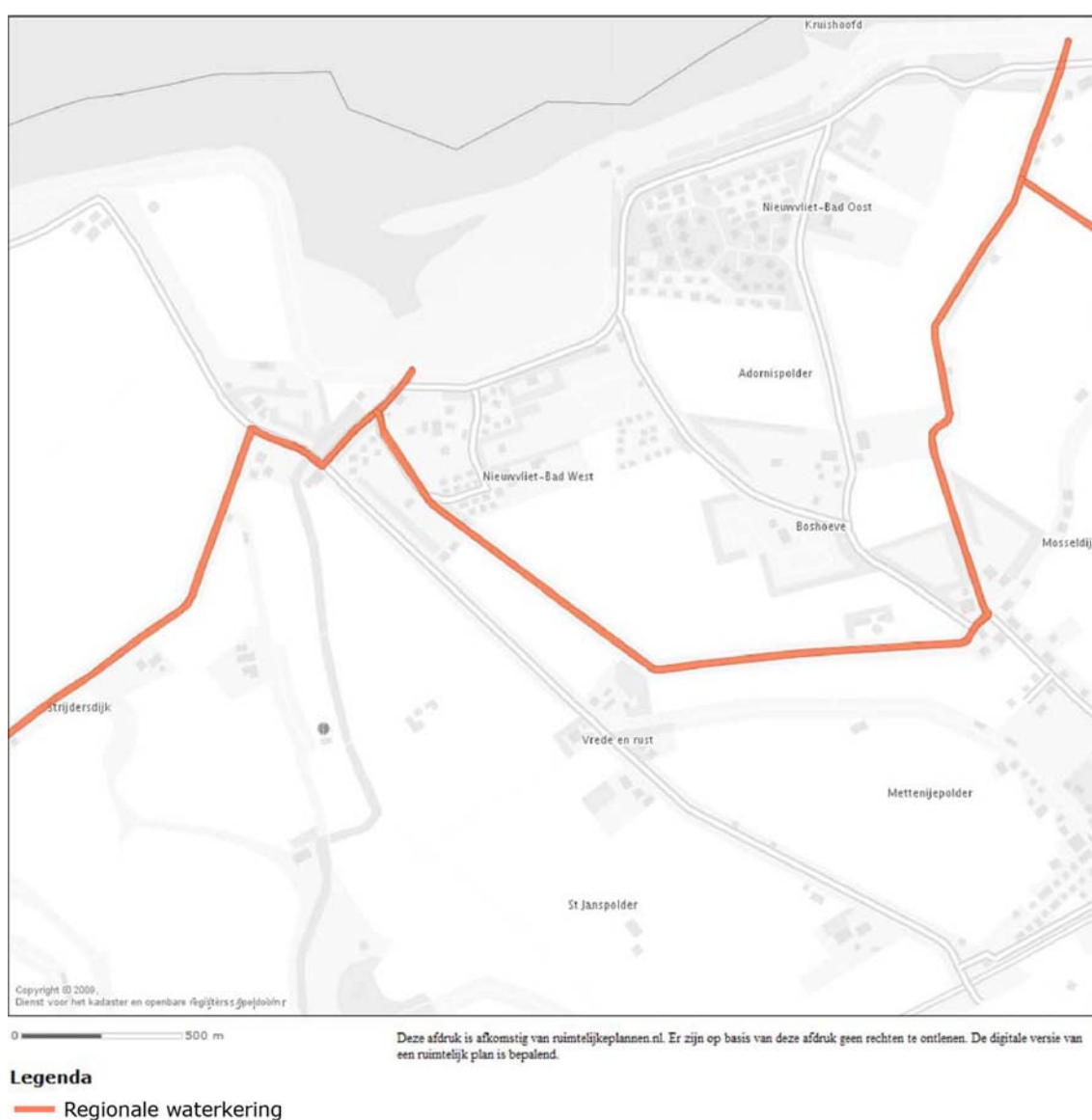
Provinciale ruimtelijke verordening (PRV)

Algemeen

Voor de ruimtelijke onderwerpen die het provinciebestuur heeft aangemerkt als van 'provinciaal belang' is een regeling opgenomen in de Verordening Ruimte provincie Zeeland (PRV). Op grond van de Wro dient een gemeentebestuur bij het vaststellen van een ruimtelijk plan de algemene regels van de PRV in acht te nemen. Voor wat betreft dit project zijn de regels uit de VRPZ aangaande de regionale waterkering en verblijfsrecreatie van belang.

Regionale waterkering

De PRV schrijft in artikel 2.11 voor dat in een bestemmingsplan aan de in de PRV aangegeven kernzones van de regionale waterkeringen de (dubbel)bestemming Waterstaat – Waterkering wordt toegewezen. De gehele Nieuwehovendijk is in de PRV aangewezen als regionale waterkering, zie figuur 3.3. Zodoende moet in dit bestemmingsplan aan deze dijk de (dubbel)bestemming Waterstaat – Waterkering worden toegewezen.



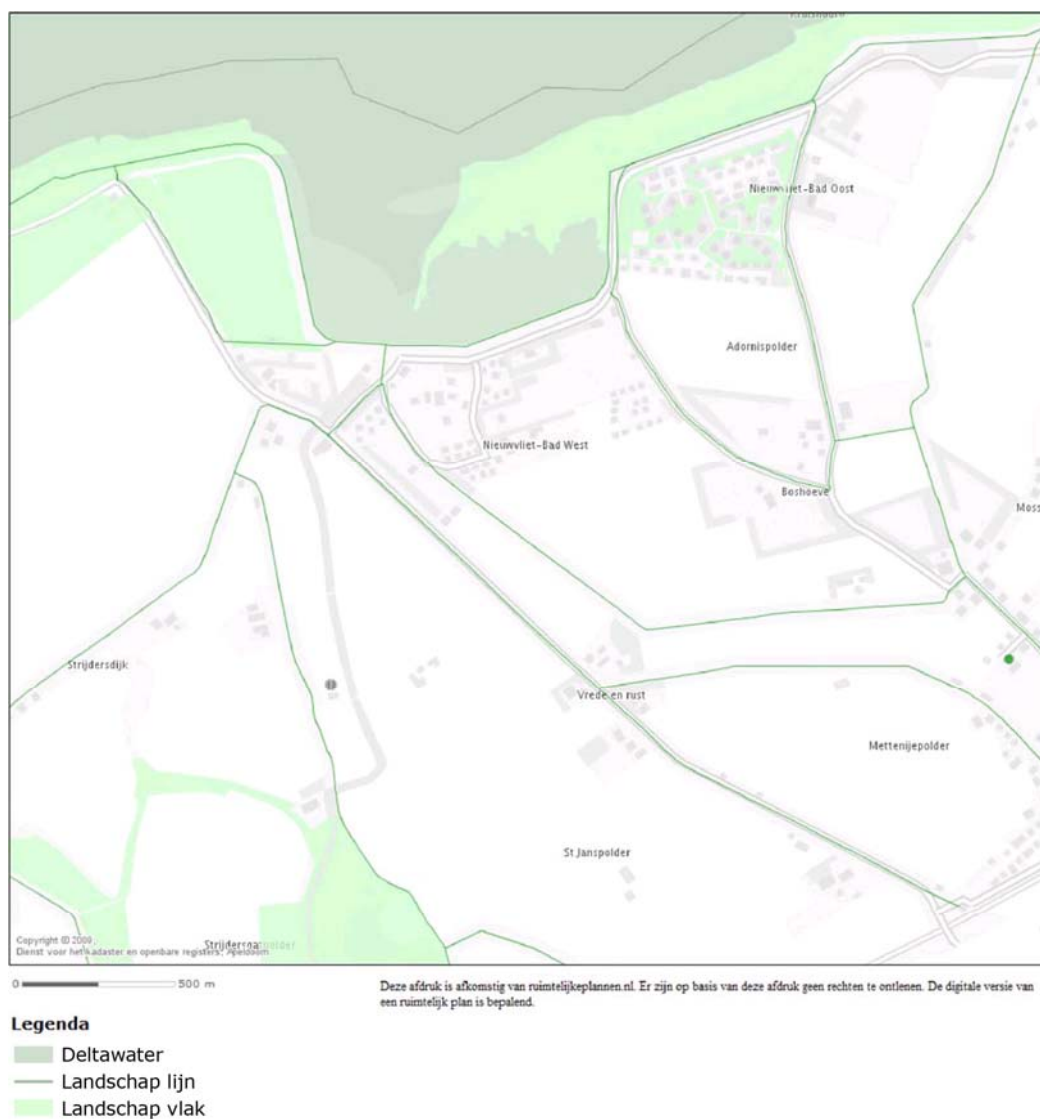
Figuur 3.3. Ligging regionale waterkering

Verplichte bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie

In artikel 2.5 van de PRV wordt de regeling om permanente bewoning van recreatiewoningen tegen te gaan enkel van toepassing verklaard op *nieuwe* recreatieterreinen. Dit houdt in dat het vereiste van de bedrijfsmatige exploitatie voor de vier bestaande particuliere kavels op Camping De Boshoeve kan komen te vervallen. Dit betreft immers bestaande situaties. Aangezien de betreffende eigenaren niet zijn aangesloten bij de verhuurorganisatie van de campingexploitant, zal het vereiste van de bedrijfsmatige exploitatie voor deze vier kavels in dit bestemmingsplan niet worden opgenomen. Voor de overige standplaatsen blijft centrale bedrijfsmatige exploitatie gelden. Voor 40 van de 360 nieuwe recreatiewoningen geldt dat deze niet verplicht hoeven te worden verhuurd.

Kernkwaliteiten landschap

De PRV bevat in artikel 2.17 een regeling met een cultuurhistorische overzichtskaart waarop onder andere het karakteristieke dijkenpatroon in de Nieuwehovenpolder als waardevol is aangemerkt (figuur 3.4). Het beleid is erop gericht dat gemeenten de bescherming van dit soort waardevolle elementen overneemt. Daarbij geldt de hiervoor genoemde strategie 'behoud door ontwikkeling' als uitgangspunt.



Figuur 3.4. Uitsnede Verordening Ruimte: Landschap en erfgoed

Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal

Beleidskader

In regionaal verband is het beleid relevant zoals vastgelegd in het Gebiedsplan West Zeeuws Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal" (2004). In september 2010 is de Bijstellingsnota Natuurlijk Vitaal vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Deze midtermreview heeft geleid tot het opnieuw onderschrijven van het beleid in het Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal. Het gebiedsplan geeft aan welke veranderingen kunnen bijdragen aan een economisch gezond, mooi en leefbaar West Zeeuwsch-Vlaanderen. Het gebiedsplan heeft tot doelstelling om te komen tot een algehele kwaliteitsimpuls voor de regio.

Voor het recreatieve-toeristische product wordt de impuls gezocht in het maken van een kwaliteitsslag van het bestaande aanbod. Daarnaast wordt ingezet op het uitbreiden van het huidige aanbod van zee, natuur, rust en cultuur met actieve en extensieve vormen van vrijetijdsbesteding. Nieuwvliet-Bad is in Natuurlijk Vitaal aangeduid als locatie waar recreatieve woningbouw gerealiseerd kan worden: de Nieuwenhovenpolder is aangeduid als zoekgebied voor uitbreiding en nieuwvestiging van verblijfsrecreatie. Met plan Kustwerk wordt op deze wijze invulling gegeven aan dit zoekgebied.

Om de kwaliteitsverbetering financieel mogelijk en aantrekkelijk te maken voor de recreatiebedrijven wordt planologisch ruimte geboden voor de vergroting en uitbreiding van het aantal eenheden. Uitbreiden is alleen mogelijk indien dit gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering. Plannen voor kwaliteitsverbetering van recreatiebedrijven worden door een toetsingscommissie beoordeeld. De Toetsingscommissie Recreatieve ontwikkeling heeft positief over het Kustwerkplan geadviseerd (20 mei 2009). Het gewijzigde plan is wederom aan de Toetsingscommissie en aan de Gebiedscommissie voorgelegd en hierop is op 15 mei 2013 wederom positief over het plan geadviseerd. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op het advies van de Toetsingscommissie en de gebiedscommissie.

Ontwikkelingen wet- en regelgeving na 2004

Het gebiedsplan is in 2004 vastgesteld. Sindsdien hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan aangaande de wet- en regelgeving die het beleidskader, in elk geval voor wat betreft het aspect verblijfsrecreatie, aanvullen dan wel wijzigen.

Intrekken van de Wet openluchtrecreatie (Wor, 2008)

De Wor bevatte onder andere de grondslag voor een gemeentelijke kampeerverordening. In de gemeentelijke verordening van Sluis was onder meer een voorwaarde opgenomen betreffende de verdeling van het aantal standplaatsen. In het Gebiedsplan werd uitgegaan van een minimale verdeling aan standplaatsen per kampeerterrein: 30% toeristische standplaatsen, 30% seizoenplaatsen en maximaal 40% jaarplaatsen (voor bijvoorbeeld stacaravans en chalets). Het Gebiedsplan hanteerde als uitgangspunt dat met het vergunningstelsel op grond van de kampeerverordening deze verdeling veilig kon worden gesteld.

Met het intrekken van de Wor, is ook de grondslag voor de kampeerverordening komen te vervallen. Daarmee is de kampeervergunning als sturingsinstrument waar het Gebiedsplan nog van uit is gegaan, ook komen te vervallen. De beleidsmatige verdeling in toeristische, seizoen- en jaarplaatsen kan daarom enkel nog worden gereguleerd via het bestemmingsplan. Overigens heeft de gemeenteraad van Sluis in de Structuurvisie Goed Leven en in de kadernota Recreatief Verblijf bepaald dat de beleidsmatige verdeling van standplaatsen onder voorwaarden kan worden losgelaten, zie paragraaf 3.3.

Inwerkingtreding Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 2010) en het Besluit

omgevingsrecht (Bor)

In het Gebiedsplan werd er nog vanuit gegaan dat voor alle recreatiewoningen (en dus ook chalets) een bouwvergunning moest worden verleend. Door de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is het stelsel voor de vroegere bouwvergunning op grond van de Woningwet ingrijpend veranderd. Zo is de bouwvergunning vervangen door de omgevingsvergunning. Ook zijn de regels voor het bouwen zonder vergunning (vergunningvrij bouwen) gewijzigd. Dit heeft enkele belangrijke gevolgen.

- Het Bor maakt geen onderscheid tussen stacaravans en andere gebouwen voor recreatief nachtverblijf. Stacaravans, chalets en (kleine) recreatiewoningen worden allen beschouwd als 'gebouwen ten behoeve van recreatief nachtverblijf'.
- Voor gebouwen ten behoeve van recreatief nachtverblijf geldt dat geen omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' moet worden gevraagd indien het een gebouw betreft dat voldoet aan de volgende voorwaarden en past in het bestemmingsplan.
 1. een bouwhoogte kleiner dan 5 meter.
 2. een omvang minder dan 70 m².

De consequentie van deze wetswijziging is dat enkel het bestemmingsplan nog het toetsingskader vormt voor de situering van en het aantal gebouwde recreatieve nachtverblijven. Chalets en kleine recreatiewoningen (tot 70 m²) worden niet langer door middel van een omgevingsvergunning getoetst aan bijvoorbeeld welstandseisen. Hiermee is een belangrijk sturingselement uit het Gebiedsplan komen te vervallen. Zo gaat het Gebiedsplan ervan uit dat in geheel west Zeeuws Vlaanderen ten hoogste 1.800 stacaravans in recreatiewoningen konden worden omgezet en dat het aantal nieuwe recreatiewoningen gelijk was aan het aantal gesaneerde stacaravans verhoogd met ten hoogste 10%. Nu het wettelijke onderscheid tussen stacaravans, chalets en recreatiewoningen is komen te vervallen, kan aan deze beleidsuitgangspunten nog slechts beperkt invulling worden gegeven via het bestemmingsplan. Dit stelt zodoende eisen aan de juridische regeling in dit bestemmingsplan. Hieraan is tegemoet gekomen op de wijze zoals beschreven in hoofdstuk 6.

Voorwaarden voor kwaliteitsverbetering

Aan de kwaliteitsverbetering op verblijfsrecreatieterreinen worden in het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal voorwaarden verbonden. Per voorwaarde is met cursieve tekst aangegeven in welke mate aan de betreffende voorwaarde is voldaan met plan Kustwerk.

- Wijziging maakt deel uit van een kwaliteitsslag en betreft een substantieel deel van het stacaravanterrein. Het recreatiewoningterrein blijft onderdeel van de camping.
Plan Kustwerk betreft een integrale kwaliteitsverbetering van de vier bestaande campings (momenteel met een gezamenlijke omvang van circa 27 hectare) tot een aaneengesloten gebied (met een totale omvang van circa 52,5 hectare) waarbij een integraal beheer wordt gevoerd over zowel de campings als het nieuwe terreingedeelte. Op deze manier wordt voldaan aan deze randvoorwaarde uit het gebiedsplan.
- Bij de wijziging van het bestemmingsplan wordt ook de beeldkwaliteit voor de woningen en de woonomgeving vastgelegd.
Parallel aan de ontwikkeling van dit bestemmingsplan is een kwaliteitsnota voor plan Kustwerk opgesteld. Deze nota is onder andere aandacht besteed aan de sfeer van het gebied na herstructurering, de inrichting van het gebied en de beeldkwaliteit van de nieuwe te bouwen recreatiewoningen. Het inrichtingsplan -en daarmee het aspect beeldkwaliteit- moet in dit bestemmingsplan worden verankerd. Dat is gebeurd door het opnemen van een aanlegverbod waarvan alleen met een omgevingsvergunning voor het aanleggen van werken kan worden afgeweken. Voorwaarde voor het kunnen verlenen van deze omgevingsvergunning is het goedkeuren van het inrichtingsplan door het gemeentebestuur, mede in het licht van de kwaliteitsnota. De hoofdelementen worden

vastgelegd in de regels. Dit is nader uitgewerkt in de planregeling, zie hoofdstuk 6 van deze toelichting.

- Het bewoonbaar vloeroppervlak van een recreatiewoning bedraagt niet meer dan een kwart van de netto perceelsgrootte met een absoluut maximum van 130 m² bewoonbaar vloeroppervlak per recreatiewoning.

In Plan Kustwerk heeft nog geen detaillering plaatsgevonden van de (omvang van de) recreatiewoningen. Om aan deze beleidsvoorwaarde te kunnen voldoen, wordt de maat van 130 m² daarom in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit hangt ook samen met de consequentie van de wettelijke regeling uit het Bor aangaande het vergunningvrij kunnen bouwen van kleine recreatiewoningen (zie hiervoor). De perceelgrootte van de recreatiewoningen maakt deel uit van het nog op te stellen inrichtingsplan voor het gebied. Dit inrichtingsplan is een voorwaarde voor de eerder genoemde omgevingsvergunning voor afwijken van het aanlegverbod. Hoofdstuk 6 gaat hier nader op in.

- Voorafgaand wordt een maatwerkcontract gesloten, dat erop is gericht blijvend de bedrijfsmatige exploitatie en de recreatieve gebruiksmogelijkheden veilig te stellen en permanente bewoning te voorkomen.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de bedrijfsmatige exploitatie van het plangebied na realisatie van Plan Kustwerk. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Verevening

Bij uitbreiding van de oppervlakte van het verblijfsrecreatiebedrijf geldt een vereveningsopgave voor recreatieondernemers. De hoogte/wijze van de investeringsbijdrage c.q. vereveningsopgave is voor west Zeeuws-Vlaanderen uitgewerkt in het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal en in de gemeentelijke structuurvisie (zie hierna). Recreatieprojecten dragen bij aan verbetering van landschap, toerisme en recreatie in de breedste zin van het woord. Dit vereveningsbeleid is in de gemeentelijke structuurvisie wat betreft de bijdrage vanuit de sector (rood voor groen) gecontinueerd en verbreed naar versterking en behoud van een aantrekkelijk afwisselend (kust)landschap en bij nieuwvestiging tevens naar toeristische voorzieningen in brede zin (rood voor rood). Planologische medewerking kan alleen worden verleend na overeenstemming over de vereveningsbijdrage door middel van een contract.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is afgesproken om de vereveningsopgave middels een overeenkomst vast te leggen. In deze overeenkomst zijn de afspraken omtrent de bijdrage vastgelegd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Goed Leven'

De Structuurvisie Sluis 'Goed Leven' bevat het ruimtelijke beleid voor de gehele gemeente. De kern Nieuwvliet-Bad is in de structuurvisie aangeduid als een concentratiegebied voor verblijfsrecreatie met thematisering natuurlijke kust. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om het bestaande toeristisch-recreatief product te verbeteren en te versterken. Een van de manieren hiervoor is om over te gaan tot seizoensverlenging door meer jaarrondvoorzieningen te faciliteren.

Voor Kustwerk is daarbij nog van belang dat Nieuwvliet-Bad is aangewezen als concentratiegebied voor verblijfsrecreatie en de Nieuwehovepolder als ontwikkelingsgebied voor verblijfsrecreatie. Uitbreiding van het aantal verblijfseenheden op bestaande terreinen is alleen mogelijk bij kwaliteitsverbetering. Het verplichte (aandeel) toeristisch kamperen op recreatieterreinen is losgelaten (zie hiervoor bij het Gebiedsplan). Het omzetten naar gebouwde recreatieverblijven is alleen toegestaan als sprake is van kwaliteitsverbetering.

Kadernota Recreatief Verblijf (2012)

Als opmaat voor het nieuwe bestemmingsplan voor de verblijfsrecreatieterreinen in de gemeente Sluis, is de Kadernota Recreatief Verblijf opgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten voor de nieuwe planologische regeling voor alle kampeer- en verblijfsrecreatieve terreinen in de gemeente opgenomen. In de Kadernota worden de uitgangspunten voor kwaliteitsverbetering bij kampeerterreinen zoals verwoord in het Gebiedsplan overgenomen. Het Plan Kustwerk voldoet aan de eisen uit de Kadernota Recreatief Verblijf.

3.4 Conclusie

De met het plan Kustwerk voorgenomen kwaliteitsverbetering van de bestaande campings is in overeenstemming met het geldende rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Uit het beleidskader volgen enkele randvoorwaarden waaraan in dit bestemmingsplan moet worden voldaan.

- Aan het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) wordt voldaan.
- Voldaan moet worden aan bepalingen over het Kustfundament uit het Barro.
 1. In dit bestemmingsplan worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die een belemmering vormen voor het uitzicht op de vrije horizon vanaf de gemiddelde hoogwaterlijn met de blik op zee. Dit bestemmingsplan heeft immers geen betrekking op gronden waarop de gemiddelde hoogwaterlijn zichtbaar is.
 2. De primaire waterkering bevindt zich buiten het plangebied en wordt zodoende niet in dit bestemmingsplan opgenomen.
 3. Aangezien de gronden in dit bestemmingsplan deel uitmaken van de beschermingszone voor de primaire waterkering wordt ervoor zorggedragen dat in de planregeling rekening wordt gehouden met de instandhouding en versterking van het zandige deel van het kustfundament en het onderhoud, de veiligheid en mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering.
 4. In het gedeelte van het plangebied dat het Barro heeft aangewezen als kustfundament wordt geen extra bebouwing mogelijk gemaakt ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan.
- Voldaan moet worden aan bepalingen over de regionale waterkering, verblijfsrecreatie en de woningbouw uit de PRV.
 1. Conform artikel 2.11 van de PRV wordt in dit bestemmingsplan aan de Nieuwehovendijk, als regionale waterkering, de (dubbel)bestemming Waterstaat – Waterkering toegewezen.
 2. De bedrijfsmatige exploitatie van het plangebied is in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor vier bestaande particuliere kavels op Camping De Boshoeve is hiervan een uitzondering opgenomen. Deze kavels worden niet bedrijfsmatig geëxploiteerd. Aangezien de PRV dit uitsluitend eist voor nieuwe terreinen wordt in het voorliggende bestemmingsplan voldaan aan artikel 2.5 van de PRV.

3. De Provinciale ruimtelijke verordening schrijft in artikel 2.17 voor om landschappelijke en culturele waarden te beschermen. De Nieuwenhovendijk is een landschappelijk waardevolle dijk en dient te worden beschermd. In dit bestemmingsplan wordt conform het geldende bestemmingsplan Buitengebied Sluis de bestemming Verkeer - Beschermd dijk toegekend. Hiermee wordt voldaan aan de PRV.
- Plan Kustwerk geeft invulling aan het zoekgebied voor verblijfsrecreatie zoals opgenomen in het provinciaal en gemeentelijk beleid uit het Omgevingsplan Zeeland, het Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal en de gemeentelijke structuurvisie Goed Leven. De locatiekeuze voor plan Kustwerk nabij Nieuwvliet-Bad is daarmee een logisch voortvloeisel van de beleidskeuzen die op provinciaal en gemeentelijk niveau zijn gemaakt.
 - Voldaan wordt aan de randvoorwaarden uit het Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal en de kadernota Recreatief Verblijf. Hierbij gelden de volgende aandachtspunten.
 1. In de planregeling wordt een aanlegverbod opgenomen. Dit aanlegverbod wordt opgenomen om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te waarborgen. Als uitzondering op het aanlegverbod kan een omgevingsvergunning voor het aanleggen van werken worden verleend. Het gemeentebestuur zal deze omgevingsvergunning uitsluitend verlenen als een inrichtingsplan is overlegd dat voldoet aan de eisen zoals deze zijn opgenomen als bijlage bij de regels. Dit is nader uitgewerkt in de planregeling (zie hoofdstuk 6).
 2. Om sturing te kunnen geven aan de voorwaarden uit het Gebiedsplan, moet de planregeling voorzien in een regeling waarbij het onderscheid uit het Bor tussen een standplaats, een recreatief nachtverblijf en een recreatiewoning leidend is. Dit is uitgewerkt in de planregeling en dat wordt in hoofdstuk 6 nader toegelicht.
 3. Als voorwaarden worden in het bestemmingsplan opgenomen dat het bewoonbaar vloeroppervlakte van een recreatiewoning niet meer bedraagt dan een kwart van de netto perceelsgrootte met een absoluut maximum van 130 m² bewoonbaar vloeroppervlak per recreatiewoning.
 4. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de centrale bedrijfsmatige exploitatie en verhuur van het plangebied na realisatie van Plan Kustwerk. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Hoofdstuk 4 Milieuonderzoek

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie moet de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan worden aangetoond en moet in het plan worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. In elke paragraaf komt achtereenvolgens een korte beschrijving van de beoogde ontwikkeling aan de orde in relatie tot het betreffende milieuaspect. Vervolgens wordt de conclusie van het onderzoek vermeld en de aanvaardbaarheid van het plan, gelet op de uitkomsten van dit onderzoek en de normstelling en het beleid.

De toelichting in de onderstaande paragrafen is beknopt omdat ten behoeve van dit bestemmingsplan een milieueffectrapportage is opgesteld (hierna: MER). Het MER bevat de rapportages van alle uitgevoerde milieuonderzoeken inclusief een toelichting op het geldende toetsingskader (wettelijke normstelling en beleid). Uit het MER volgen voor sommige deelaspecten dat bepaalde maatregelen getroffen moeten worden. Voor zover deze maatregelen worden zeker gesteld via dit bestemmingsplan, vormen ze de basis voor de planregeling. Indien dat het geval is, wordt dat in dit hoofdstuk aangegeven.

4.2 Water

Beoogde ontwikkeling en beoordelingskader

Vooraf in het uitbreidingsgebied verandert de inrichting van het gebied en in samenhang daarmee ook de waterhuishouding. In het kader van dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen moet een watertoets plaatsvinden: een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel een goede afstemming tussen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en duurzaam waterbeheer.

Conclusies onderzoek

In het kader van het MER is in goed overleg met het waterschap Scheldestromen uitvoerig onderzoek verricht naar de gevolgen van het project en naar een optimale waterhuishouding in het gebied. De conclusie is dat het voorkeursalternatief tot een sterke verbetering van de waterhuishouding - zowel qua kwantiteit als waterkwaliteit - leidt. Aan de eisen van het waterschap wordt voldaan. De problemen in de waterhuishouding van de bestaande aangrenzende recreatieterreinen nemen niet toe: het plan draagt zelfs bij tot enige verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Gevolgen bestemmingsplan

Uit het MER volgt dat 6% van het totale gebied moet worden gereserveerd voor de benodigde waterberging te kunnen realiseren. Dat houdt in dat 31.715 m² aan waterberging in dit bestemmingsplan verankerd moet worden.

Daarnaast moet plaatselijk het terrein worden opgehoogd om voldoende drooglegging te waarborgen. Dit is een uitvoeringsaspect dat wordt betrokken bij de beoordeling van het inrichtingsplan dat is voorgeschreven voor het verkrijgen van de ontheffing van het aanlegverbod zoals dat is opgenomen in de planregels.

4.3 Natuur

Beoogde ontwikkeling en beoordelingskader

Met de herontwikkeling van het gebied veranderen agrarische gronden in een parkachtig ingericht gebied met een verblijfsrecreatieve functie. Op grond van de Flora- en faunawet moet worden nagegaan of daarbij zwaar beschermde plant- of diersoorten worden aangetast. Het gebied ligt op korte afstand van het Natura 2000-gebied Verdronken Zwarte Polder dat tevens onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Op grond van de Natuurbeschermingswet moet worden aangetoond dat geen significante effecten op kwalificerende soorten kunnen optreden.

Conclusies onderzoek

In het plangebied komen geen zwaar beschermde plant- of diersoorten voor.

Als onderdeel van het MER is een Voortoets in verband met mogelijke effecten op het Natura 2000-gebied uitgevoerd, hierbij is uitgegaan van een jaarronde exploitatie. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het Natura 2000-gebied. Ook de verwachte toename van recreanten heeft naar verwachting geen invloed op de natuurwaarden. Door de beschermingsmaatregelen ter plaatse (sturing recreanten via het vlonderpad, afscherming en toezicht broedgebied kwalificerende soorten) en door gerichte informatie van de gasten worden echter geen negatieve effecten verwacht. Het feit dat het aantal broedgevallen de laatste jaren ondanks het al aanwezige recreatieve gebruik is toegenomen bevestigt dat deze maatregelen een effectieve bescherming bieden.

4.4 Landschap

Beoogde ontwikkeling en beoordelingskader

Het plangebied maakt deel uit van het Nationaal landschap West Zeeuws-Vlaanderen. In het Provinciaal Omgevingsplan zijn beleidslijnen benoemd voor behoud en versterking van de kernkwaliteiten van dit landschap bij nieuwe ontwikkelingen.

Conclusies onderzoek

Het belangrijkste effect van de ontwikkeling is de verdere inrichting van de Nieuwehovenpolder die overigens nu al voor bijna de helft een verblijfsrecreatieve functie heeft. Zoals het uitgevoerde onderzoek laat zien worden de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap door deze inrichting niet aangetast, maar juist versterkt. De herkenbaarheid van het eraanstaande gelegen voormalige eiland van Cadzand neemt hierdoor toe.

Het gebied zelf heeft geen waardevolle kenmerken waarmee bij de inrichting rekening moet worden gehouden.

Gevolgen bestemmingsplan

Met de herontwikkeling ontstaat een strandachtig gebied. Teneinde het aantrekkelijke strandachtige karakter van het plangebied na realisatie te waarborgen, zijn in de notitie Kwaliteitsdoelstellingen uitgangspunten voor het inrichtingsplan opgenomen. Indien wordt aangetoond dat aan de uitgangspunten wordt voldaan, kan van het aanlegverbod vergunning worden verleend zoals opgenomen in de planregels.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Beoogde ontwikkeling en beoordelingskader

Onder de noemer modernisering monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2010 een aanzet gegeven voor een goede afweging van ook het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Zij pleit voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie, dus (onder meer) monumenten en archeologie gezamenlijk, in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

In 2010 is daarom in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet houden met cultuurhistorische waarden.

Conclusies onderzoek

Archeologie

Het plangebied is op basis van de provinciale kaart "Indicatieve Kaart Archeologische Waarden" (IKAW) aangeduid als zone met een zeer lage trefkans op archeologische waarden en volgens de "Archeologisch Monumenten Kaart" (AMK) zijn in het plangebied geen archeologische monumenten aanwezig. Er zijn geen archeologische vindplaatsen te verwachten of bekend.

Het archeologiebeleid geeft in dit geval aan dat er bij bodemingrepen geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

Het is echter niet uit te sluiten dat binnen het plangebied, ondanks de vrijstelling voor archeologisch onderzoek op basis van het huidige provinciaal archeologiebeleid, toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van eventuele graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Monumentenwet. Om ervoor te zorgen dat aan deze wettelijke plicht wordt voldaan bij het eventueel aantreffen van sporen en/of vondsten tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, worden in het kader van de vergunningen de aannemers verplicht attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

Monumenten en overige cultuurhistorische waarden

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen monumenten en overige cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.6 Bodemkwaliteit

Beoogde ontwikkeling en beoordelingskader

Het bestemmingsplan maakt door middel van een bestemmingswijziging de ontwikkeling van verblijfsrecreatie mogelijk op grond met een agrarische bestemming. Bij een dergelijke functiewijziging moet worden nagegaan of de bodemkwaliteit ter plaatse in overeenstemming is met de beoogde functie.

Conclusies onderzoek

Voor het deel van het plangebied waar een functiewijziging plaatsvindt is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek vormt het eerste deel van een verkennend bodemonderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat de gronden grotendeels in gebruik zijn geweest als landbouwgrond en weidegrond. Uit het onderzoek komen vier aandachtspunten naar voren waar sprake is geweest van activiteiten met een mogelijk bodembedreigend risico. Dit zijn een voormalig pad, een voormalige veedrinkput, een tweetal gedempte sloten en een aanwezige verharding met puin en stelconplaten. Het overige deel van het terrein is onverdacht voor het voorkomen van bodemverontreinigingen. Ter plaatse van de risicopunten dient de bodemkwaliteit te worden vastgesteld door middel van een verkennend bodemonderzoek.

Indien sprake is van de aanvoer of afvoer van grond dient de kwaliteit van de grond te worden bepaald conform de eisen uit het Besluit Bodemkwaliteit.

Op basis van het historisch bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er, naast de benoemde risicopunten, geen aanleiding bestaat om rekening te houden met de aanwezigheid van bodemverontreinigingen. Ter plaatse van de risicopunten dient in de vergunningenfase een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De eventueel benodigde sanering van de risicopunten vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Het is aannemelijk dat de kosten voor maatregelen binnen het project zijn op te vangen.

4.7 Niet gesprongen explosieven

Beoogde ontwikkeling en toetsingskader

Gelet op de vervanging van bestaande recreatie-eenheden, herinrichting van het terrein en de bouw van nieuwe recreatiewoningen vinden bouw- en grondwerkzaamheden plaats. Omdat er aanwijzingen zijn dat zich in het plangebied conventionele explosieven kunnen bevinden is een historisch onderzoek uitgevoerd bestaande uit een probleeminventarisatie en een probleemanalyse.

Conclusie onderzoek

Uit het onderzoek volgt dat het gebied inderdaad verdacht is voor de aanwezigheid van conventionele explosieven.

Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden dient in het gehele plangebied opsporingsonderzoek plaats te vinden met behulp van oppervlakte detectie. De verdachte locaties moeten worden benaderd.

4.8 Externe veiligheid

Beoogde ontwikkeling en toetsingskader

Binnen het plangebied worden geen risicorelevante bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt. In de omgeving zijn ook geen risicovolle bedrijven aanwezig. Over de wegen rond het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats met een omvang die leidt tot externe veiligheidsrisico's buiten de weg. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde levert geen probleem op. Het plangebied ligt namelijk buiten de risicocontour die dit vervoer oplevert. Er is in het plangebied en omgeving geen sprake van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid niet relevant is voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.9 Hinder door bedrijfsactiviteiten

Beoogde ontwikkeling en beoordelingskader

Met het plan wordt de ontwikkeling van recreatiewoningen mogelijk gemaakt die op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering worden getypeerd als een milieugevoelige bestemming. In de omgeving van het plangebied komen enkele milieurelevante (bedrijfs-)activiteiten voor zoals agrarische bedrijfsactiviteiten, horeca-activiteiten en bijvoorbeeld de bovengrondse opslag van propaan.

Conclusies onderzoek

Milieuhinderlijke activiteiten omgeving

Gezien de afstand tot het plangebied vormen de beoogde recreatiewoningen geen belemmering voor de bestaande (bedrijfs)activiteiten en is ter plaatse van het recreatieterrein tevens sprake van een goed recreatie- en verblijfsklimaat. In de omgeving is slechts één relevante bedrijfsactiviteit aanwezig. Dit betreft het rioolgemaal 'Zwarte polder' aan de Dwarsdijk. De afstand tot de recreatiebestemming bedraagt meer dan 30 m. Aan de richtafstand vanaf het rioolgemaal wordt voldaan.

Uit het Omgevingsplan Zeeland volgt dat tussen agrarische bedrijven en woon- en verblijfsrecreatiegebieden een afstand van minimaal 100 meter moet worden aangehouden. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woon- en verblijfsrecreatiegebieden dient een afstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden. Binnen een afstand van 100 meter zijn geen agrarische bedrijven gelegen, de ontwikkeling van nieuwe agrarische bedrijven is ook niet toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan (Buitengebied). Dat bestemmingsplan biedt evenmin de mogelijkheid om binnen een afstand van 50 m boomgaarden aan te planten. Nieuwe glastuinbouwactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak en dan nog alleen als neventak.

De uitvoering van het bestemmingsplan levert daarom geen beperking op voor agrarische bedrijven. Ter plaatse van het bedrijfsgebied is geen kans op onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van agrarische bedrijfsactiviteiten.

Voor langzaam verkeer worden nieuwe openbaar toegankelijke fiets- en wandelpaden gerealiseerd. Voor langzaam verkeer wordt vanaf de Zeedijk een aparte toegang tot het plangebied gerealiseerd, ten oosten van de nieuwe hoofdentree. Er wordt gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen het terrein zodat geen parkeerbehoefte buiten de locatie ontstaat.

Conclusie onderzoek

De wegen in en om het plangebied voldoen aan de principes van het concept 'duurzaam veilig'. Met de gekozen nieuwe ontsluiting is sprake van een goede verkeerssituatie waarbij het verkeer ook op de drukke dagen goed kan worden afgewikkeld. De verkeersdruk op de wegen ten oosten van het plangebied vermindert door de realisering van een nieuwe ontsluitingsweg naar het plangebied in enige mate. Hiermee wordt onder meer voorkomen dat de verkeersveiligheid in de kern Nieuwvliet verslechterd.

Op twee wegen is in de autonome situatie reeds sprake van een verkeersintensiteit die de capaciteit van de wegen overschrijdt. Dit geldt voor de Lampzinsdijk en delen van de Zeedijk. Overschrijding van de capaciteit van deze wegen zorgt voor een verhoogd risico op berm schade en dat is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid ongewenst. Door de realisering van het project neemt het verkeer op deze wegen niet of nauwelijks toe. Wel is het gewenst dat parallel aan de realisering maatregelen worden genomen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van bermverharding met zogenaamde 'doorgroeistenen'.

Verder zijn op de Zeedijk verkeersmaatregelen gewenst om de veiligheid van langzaam verkeer (overstekende strandbezoekers) te vergroten. Ook deze maatregel is niet noodzakelijk vanwege effecten van het project, maar is al in de huidige situatie wenselijk.

Gevolgen bestemmingsplan

De beoogde nieuwe verkeersontsluiting, alsmede de bestaande entrees tot het plangebied, zijn op de verbeelding vastgelegd en worden van een planologische regeling voorzien.

4.11 Wegverkeerslawaaï

Beoogde ontwikkeling en beoordelingskader

Het Plan Kustwerk bevat geen ontwikkelingen die behoeven te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Recreatiewoningen zijn in dat opzicht wettelijk niet beschermd. Er worden ook geen nieuwe openbare wegen gerealiseerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel onderzoek nodig naar:

- de toename van geluid bij woningen en recreatieverblijven;
- de geluidsbelasting bij de geplande recreatiewoningen en -verblijven.

Conclusies onderzoek

Geluidsbelasting bestaande (recreatie)woningen omgeving

Als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied treedt een extra verkeersaantrekkende werking op. Vooral het verkeer langs de route Adornisdijk-Lampzinsdijk-Sint Bavodijk neemt toe. Hierdoor neemt ook de geluidsbelasting bij de bestaande woningen en recreatiewoningen in enige mate toe. De maximale toename bedraagt 1,45 dB en die komt voor ter plaatse van een bestaande woning aan de Adornisdijk. Omdat de toename minder dan 1,5 dB bedraagt (de grens voor reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder¹), wordt de geluidssituatie ter plaatse van de bestaande woningen als 'goed' beoordeeld.

Geluidsbelasting nieuwe recreatieverblijven

In de zones langs wegen, ter plaatse van de bestaande en beoogde recreatieterreinen, is sprake van een verhoogde geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel onderzocht in hoeverre ter plaatse van de beoogde woningen wordt voldaan aan de waarde van 48 dB, de voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Alleen langs de Adornisdijk is sprake van de ontwikkeling van nieuwe verblijfsrecreatie op relatief korte afstand van de weg. Uit het onderzoek blijkt dat in nagenoeg het gehele uitbreidingsgebied de waarde van 48 dB (voorkeursgrenswaarde op de gevel van woningen) niet wordt overschreden. Alleen in een smalle strook langs Adornisdijk ligt de geluidsbelasting boven deze waarde.

Binnen het bestaande recreatieterrein wordt de afstand van de recreatieverblijven die het dichtst op de wegen staan enigszins vergroot door de aanleg/ verbreding van de afschermdende groenstroken.

Voor overige wegen geldt dat de afstand tot de beoogde ontwikkelingen zo groot is dat er ook wordt voldaan aan de waarde van 48 dB(A). In het beoogde verblijfsrecreatiegebied is sprake van een goed recreatie- en verblijfsklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder, onderdeel wegverkeerslawaaï, de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Er is geen sprake van een reconstructiesituatie. Er zijn geen maatregelen noodzakelijk om hinder door wegverkeerslawaaï te beperken of voorkomen.

4.12 Luchtkwaliteit

Beoogde ontwikkeling en beoordelingskader

Als gevolg van de extra verkeersaantrekkende werking die van het plan uitgaat, is in het plangebied en omgeving, vooral langs wegen, sprake van een toename van concentraties van luchtverontreinigende stoffen NO₂ en PM₁₀. Op grond van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, moet worden nagegaan of wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden.

Conclusie onderzoek

Uit het MER blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ na uitvoering van het bestemmingsplan ruimschoots beneden de wettelijke grenswaarden zijn gelegen. Dat geldt eveneens voor de daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀. De berekeningen zijn uitgevoerd voor het prognosejaar 2020. Omdat de concentraties ruimschoots beneden de grenswaarden zijn gelegen en de uitvoering van het bestemmingsplan minimaal enkele jaren in beslag zal nemen kan worden vastgesteld dat in de overige prognosejaren tot 2020 eveneens ruimschoots aan de grenswaarden zal worden voldaan.

De Wet milieubeheer staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.13 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevant aan te merken solitaire leidingen en geen leidingstroken, hoogspanningsverbindingen en optisch vrije paden voor telecommunicatieverbindingen aanwezig, waarmee bestemmingsplanmatig rekening moet worden gehouden. Het aspect leidingen en telecommunicatieverbindingen vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Met eventueel aanwezige overige (planologische niet relevante) leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden.

4.14 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit de sectorale wet- en regelgeving en het sectorale beleid, geen belemmeringen aanwezig zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling van Plan Kustwerk. Voor de planologische regeling zijn vanuit de deelonderzoeken van het MER de volgende aandachtspunten naar voren gekomen.

- Uit het MER volgt dat 6% van het totale gebied moet worden gereserveerd om de benodigde waterberging te kunnen realiseren. Dat houdt in dat 31.715 m² aan waterberging in dit bestemmingsplan verankerd moet worden. Daarnaast moet plaatselijk het terrein worden opgehoogd om voldoende drooglegging te waarborgen. Dit is een uitvoeringsaspect dat wordt betrokken bij de beoordeling van het inrichtingsplan dat is voorgeschreven voor het verkrijgen van de ontheffing van het aanlegverbod zoals dat is opgenomen in de planregels.
- Om het aantrekkelijke parkachtige karakter van het plangebied bij realisatie te waarborgen wordt in het bestemmingsplan een inrichtingsplan voorgeschreven voor het verkrijgen van de vergunning op ontheffing van het aanlegverbod zoals dat is opgenomen in de planregels.
- De beoogde nieuwe verkeersontsluiting, alsmede de bestaande entrees tot het plangebied, zijn op de verbeelding vastgelegd en worden van een adequate planologische regeling voorzien.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij zowel om de financieel-economische onderbouwing van het bestemmingsplan als om de overige aspecten die met de uitvoering ervan te maken hebben.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt geheel voor risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Met de initiatiefnemer is door het gemeentebestuur een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin een verdeling is afgesproken over de kosten voor de aanleg en het onderhoud van openbare voorzieningen (zoals de riolering etc.). Ook de bijdrage in het kader van de verplichte verevening is hierin opgenomen. Voort zijn de aanleg en het beheer van de landschapselementen en de vereiste vereveningsbijdragen in deze overeenkomst geregeld. Een planschadeovereenkomst maakt ook deel uit van deze overeenkomst.

Een exploitatieplan is niet noodzakelijk aangezien met een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente het beheer en de inrichting van de openbare ruimte is gewaarborgd.

De hiervoor genoemde privaatrechtelijke overeenkomst ligt mede ten grondslag aan dit bestemmingsplan maar is vanwege de financiële gevoeligheid niet openbaar. Een zakelijke samenvatting van deze overeenkomst zal wel worden gepubliceerd.

Exploitatie

De exploitant zal door middel van het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten ervoor zorgen dat de particuliere eigenaren zich ook houden aan het huishoudelijk reglement zoals dat geldt voor het gebied.

Voor wat betreft de bestuursrechtelijke handhaving geldt dat op grond van artikel 7.1 Wet ruimtelijke ordening het college van burgemeester en wethouders ervoor zorg draagt dat de bepalingen uit het bestemmingsplan worden nageleefd.

Hoofdstuk 6 Opzet juridische-planologische regeling

6.1 Inleiding

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de regels en het renvooi.

6.2 Bestemmingsregeling

6.2.1 Hoofdlijnen regeling

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Onderdeel van deze regelingen vormt de verplichting om de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) toe te passen bij het opstellen van de plankaarten en planregels. Bovendien moet een (ontwerp)besluit digitaal raadpleegbaar zijn voor de tervisielegging en langs elektronische weg worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Zij zorgen er ook voor dat deze digitaal beschikbaar zijn voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, editie 2008 (SVBP2008). Deze standaard is wettelijk voorgeschreven op grond van het Bro. Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2008.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2008 is de opbouw van de regels als volgt:

- inleidende regels (Hoofdstuk I);
- bestemmingsregels (Hoofdstuk II);
- algemene regels (Hoofdstuk III);
- overgangs- en slotregels (Hoofdstuk IV).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk II, Bestemmingsregels) is als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels (indien van toepassing);
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid (indien van toepassing);

Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk onderdeel van de regels, is de borging van de ruimtelijke kwaliteit op het verblijfsrecreatiepark. Om deze ruimtelijke kwaliteit zo goed mogelijk te borgen, wordt in het voorliggende bestemmingsplan gebruik gemaakt van verschillende soorten regels.

- De kwaliteit waar het verblijfsrecreatiepark aan moet voldoen is beschreven in de bestemmingsomschrijving. Deze gewenste kwaliteit is verder uitgewerkt in de notitie kwaliteitsdoelstellingen die als bijlage bij de regels is gevoegd.
- Om te garanderen dat deze kwaliteit gerealiseerd wordt is in het bestemmingsplan een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Om een vergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden te krijgen moet een inrichtingsplan worden overlegd, getoetst en goedgekeurd door het college van Burgemeester en Wethouders. Deze toetsing vindt plaats aan de hand van de notitie kwaliteitsdoelstellingen. Deze notitie kwaliteitsdoelstellingen is opgenomen in Bijlage 2 bij de regels.
- Verder kan het college van burgemeester en wethouders voor het gebied, dat voorzien is van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1', nadere eisen stellen aan een omgevingsvergunning voor bouwen. Met deze nadere eisen kan ervoor gezorgd worden dat het verblijfsrecreatiepark goed ingepast wordt, waarbij een samenhangend beeld ontstaat tussen beplanting en bebouwing.

6.2.2 Artikelgewijze toelichting

De basis voor de planregeling is het in de voorgaande hoofdstukken nader toegelichte plan Kustwerk. Aan de gronden die van het Plan Kustwerk deel uitmaken is de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie toegekend. Voor de overige gronden die, vanwege de begrenzing, in dit plangebied zijn opgenomen is de bestemmingslegging uit het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied (2011) gevolgd. Op deze wijze is de regeling in dit plan en het bestemmingsplan Buitengebied goed op elkaar afgestemd.

Artikel 1 Begrippen

In de begripsbepalingen zijn hoofdzakelijk de standaardbepalingen uit de SVBP2008 ongewijzigd overgenomen. Voor enkele begrippen is hieronder een uitleg opgenomen en voor enkele begrippen is aangesloten bij de begripsbepalingen uit het bestemmingsplan Buitengebied dat op 23 juni 2011 is vastgesteld.

1.21 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, 1.28 kampeermiddelen en 1.35 recreatiewoning

In de wettelijke regeling uit het Bor wordt geen sluitende definitie gegeven wat onder een 'verblijf voor recreatief nachtverblijf' wordt verstaan. Om een goede invulling te kunnen geven aan het beleidsuitgangspunt dat voor een recreatiewoning een omgevingsvergunning voor bouwen moet worden aangevraagd, zie hoofdstuk 3, wordt in dit bestemmingsplan met de volgende begrippen gewerkt.

Recreatiewoningen zijn bouwwerken met een omvang van ten minste 70 m². Op deze wijze is het voor het bouwen van recreatiewoningen ten alle tijden verplicht om een omgevingsvergunning (voor de activiteit bouwen) aan te vragen.

Alle overige bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf, zoals stacaravans en chalets, zijn aangeduid met de term 'bouwwerk voor recreatief nachtverblijf'. Dit zijn de bouwwerken als bedoeld in de wettelijke regeling uit het Bor die dus niet hoger zijn dan 5 m en een omvang hebben van minder dan 70 m². In dit bestemmingsplan wordt voor deze bouwwerken enkel de situering vastgelegd door middel van een bouwvlak.

Onder de term kampeermiddel worden alle niet-gebouwde recreatieve verblijven verstaan. Alle (toer)caravans, campers, tenten en tentwagens vallen dus binnen deze definitie. Het gaat bij kampeermiddelen niet om bouwen, maar enkel om gebruik van gronden.

1.40 voorzieningen voor medische verzorging

Onder medische voorzieningen worden alle faciliteiten verstaan die zijn bedoeld voor het verlenen van klinische verzorging aan het lichaam. Behandeling van geesteszieken wordt niet beoogd. Daar zijn de omgeving, inrichting en uitstraling van het recreatiegebied niet voor geschikt.

Artikel 2 Wijze van meten

De bepalingen uit dit hoofdstuk zijn, conform de SVBP2008, onveranderd overgenomen.

Artikel 3 Groen - 1

Deze bestemming is toegekend aan de te realiseren groenvoorziening (en ontsluiting) aan de randen van het plangebied. In deze bestemming is de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen om ervoor te zorgen dat ontsluiting en entree van het recreatiecomplex mogelijk zijn. Bouwwerken om de entree van het complex te markeren, zoals vlaggenmasten, zijn binnen deze bestemming ook mogelijk gemaakt. In deze bestemming is ook een vergunning voor het uitvoeren van werken vereist. Door middel van de goedkeuring van het inrichtingsplan kunnen burgemeester en wethouders de vergunning verlenen.

Artikel 4 Groen - 2

Aan de randen bij de omliggende andere terreinen (Zeekraalstraat en le Rivage) is de bestemming Groen - 2 opgenomen. In deze bestemming zijn groen- en watervoorzieningen toegestaan. Ook is de ontsluiting van de Zeekraalstraat hierin geregeld. In deze bestemming is geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken opgenomen. De inrichting van dit gebied is niet zichtbaar vanaf de randen van het plangebied.

Artikel 5 Recreatie - Verblijfsrecreatie

Dit artikel maakt de aanleg van het verblijfsrecreatieve plan Kustwerk mogelijk.

Verblijfsrecreatieve eenheden

In de bestemmingsomschrijving is bepaald waarvoor de gronden bestemd zijn:

- recreatiewoningen;
- bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
- centrumvoorzieningen.
- een gevarieerd en hoogwaardig verblijfsrecreatiepark dat landschappelijk goed is ingepast is in de omgeving. In de gevarieerde randzone staat streekeigen beplanting die beeldbepalend is, in combinatie met een waterpartij en in dat beeld passende recreatiewoningen.

Op het complex komen in totaal 1.225 verblijfsrecreatieve eenheden. In de specifieke gebruiksregels is geregeld dat van deze 1.225 eenheden ten hoogste 360 recreatiewoningen zijn toegestaan, waarvan ten hoogste 10 met voorzieningen voor medische verzorging. Op het complex worden 865 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf toegestaan. Deze aantallen zijn overeenkomstig het beoogde verblijfsrecreatieve programma dat beschreven is in hoofdstuk 2.

Hoe deze verblijfsrecreatieve eenheden eruit komen te zien (een mix van stacarvans, chalets en/of toerplaatsen) wordt niet in de planregeling uitgewerkt, om de initiatiefnemer voldoende flexibiliteit te bieden in zijn verblijfsrecreatieve programma. Vanuit het (nieuwe) provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid, wordt deze ruimte ook geboden.

De locaties waar recreatiewoningen en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf worden gerealiseerd, is op de verbeelding met een aanduiding vastgelegd.

In het westelijk deel van het plangebied mogen slechts recreatiewoningen worden gerealiseerd.

De beeldkwaliteit en uiteindelijke uitstraling van het verblijfsrecreatieterrein, is vastgelegd in het inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is een voorwaarde voor de omgevingsvergunning voor het aanleggen van werken (zie hierna).

Centrumvoorzieningen

Binnen de centrumvoorzieningen zijn verschillende functies mogelijk.

- horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- detailhandel;
- dienstverlening;
- beheer;
- sanitair;
- onderhoud.

Voor deze voorzieningen is de toelaatbare oppervlakte (11.000 m²) gebaseerd op de geldende bestemmingsplannen. Deze oppervlakte aan voorzieningen wordt in het voorliggende bestemmingsplan voorgezet. Alleen voor de functie detailhandel is een nadere begrenzing opgenomen qua oppervlakte (400 m²). Dit is gedaan om te voorkomen dat detailhandel, waarvan de ruimtelijke uitstraling bij grotere oppervlakten aanmerkelijk anders wordt dan bij een ongeschikte functie (zoals de huidige campingwinkel), te omvangrijk wordt. De opgenomen 400 m² is gebaseerd op de omvang van de bestaande campingwinkel.

Bouwen

Voor de verschillende recreatie eenheden en de centrumvoorzieningen zijn bouwregels geformuleerd. Vanwege brandveiligheidseisen is het gewenst om een afstand van 5 meter tussen niet-aaneengebouwde gebouwen aan te houden.

Voor recreatiewoningen en centrumvoorzieningen is een goot- en bouwhoogte van 4 meter respectievelijk 8 meter opgenomen. Alleen ter plaatse van de nu aanwezige centrumvoorzieningen zijn bouwwerken tot een goot- en bouwhoogte van 6 meter en 10 meter toegestaan. Dit is ook overeenkomstig de bestaande situatie (terrein van Camping De Pannenschuur).

Recreatiewoningen mogen overeenkomstig het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal (zie hoofdstuk 3) een omvang hebben van ten hoogste 25% van de perceelsgrootte met een maximum bewoonbaar vloeroppervlak van 130 m².

Nadere eisen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen voor recreatiewoningen mag het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de wijze waarop recreatiewoningen worden gerealiseerd. Deze nadere eisen worden ingezet om te zorgen dat de randen van het plangebied goed worden ingepast. Hierbij mogen recreatiewoningen zichtbaar zijn zolang dit resulteert in een landschappelijk gewenst beeld.

Afwijken van de bouwregels

Om een uitkijktoren of een glijbaan te realiseren is een afwijking van de goot- en/of bouwhoogte opgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor zijn voorwaarden in de afwijkmogelijkheid van de bouwregels opgenomen.

Gebruik

In beginsel zijn de recreatieve eenheden enkel bestemd voor recreatief verblijf in het plangebied. Voor ten hoogste 10 recreatiewoningen is het toegestaan om deze geschikt te maken voor het bieden van zorg. Dit vanwege de beoogde verbreding van het aangeboden toeristisch-recreatief product.

In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat permanente bewoning van recreatiewoningen, bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf en kampeermiddelen niet is toegestaan. Permanente bewoning in het plangebied is immers vanuit het (provinciale en gemeentelijke) beleid niet toegestaan, zie hoofdstuk 3. Permanente bewoning is voorts strijdig met de doelstelling van plan Kustwerk en daarom ook niet beoogd. Voorts is, conform de huidige PRV, de eis van een bedrijfsmatige exploitatie gesteld, met uitzondering van de vier particuliere kavels op het terrein van Camping De Boshoeve. Daarnaast hoeven 40 recreatiewoningen die wel bedrijfsmatig worden geëxploiteerd, niet te worden verhuurd. Het onderhoud van het verblijfsrecreatiepark vindt wel plaats via bedrijfsmatige exploitatie.

Het areaal voor de minimaal benodigde waterberging (31.715 m², zie paragraaf 4.2) is als specifieke gebruiksregel in de planregeling verankerd.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanlegvergunning)

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan was het detailontwerp van de inrichting van het plangebied nog niet gereed. Om ervoor te zorgen dat de beeldkwaliteit voldoet aan de eisen die in het beleidskader zijn gesteld (zie hoofdstuk 3) en die volgen uit het MER (zie hoofdstuk 4), is voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het plan een aanlegverbod opgenomen. Van dit verbod kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken als het definitieve ontwerp (inrichtingsplan) door het gemeentebestuur is goedgekeurd. Op deze wijze wordt de hoogwaardige parkachtige inrichting van het plangebied gewaarborgd.

Artikel 6 Verkeer - Beschermde dijk

Voor de cultuurhistorisch waardevolle Nieuwehovendijk en Dwarsdijk is, overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied een bestemming Verkeer - Beschermde dijk opgenomen. Ter bescherming van de waarden van de dijken is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden vereist. In de bestemming zijn tevens openbare wegen en fietspaden toegestaan.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering geeft aan, aan welke gronden een waterstaatkundige functie is verbonden (de primaire waterkering en de regionale

waterkeringen). Voor het bouwen gelden in deze gebieden aanlegvergunningen voor graven en (aan)planten. Voorafgaand verplicht overleg met de beheerder(s) van de dijken is in de planregels geregeld.

6.3 Plankaart

De plankaart is conform de systematiek van de SVBP2008 opgebouwd uit bestemmingsvlakken. Vanwege de gewenste flexibiliteit door de initiatiefnemer en vanwege de opgenomen verplichting van een omgevingsvergunning voor de inrichting van het terrein, is voor het plangebied voorzien volstaan met het opnemen van de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie. Door middel van een bouwvlak is vastgelegd waar bebouwing mag plaatsvinden. Dit bouwvlak is tot 5 meter uit de grens van het plangebied gelegd. Dit is gedaan om te voorkomen dat tot aan de perceelsgrens recreatiewoningen kunnen worden gebouwd, hetgeen in strijd is met de gewenste beeldkwaliteit.

Verder zijn op de verbeelding aparte aanduidingen opgenomen voor terreindelen waar afwijkende bouwbepalingen gelden (aangeduid als specifieke bouwaanduiding) of waar een specifieke functie is toegelaten of de functie in enige vorm afwijkt (aangeduid als specifieke functieaanduiding). De verklaring behorende bij deze aanduidingen zijn terug te vinden op het renvooi en in de planregels.

Hoofdstuk 7 Resultaten overlegprocedure

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse instanties toegestuurd met het verzoek op dit plan te reageren.

Overlegreacties zijn ontvangen van:

- Waterschap Scheldestromen;
- Rijkswaterstaat Zeeland;
- Provincie Zeeland.

Waterschap Scheldestromen

Samenvatting

- a. Verzocht wordt om voor vaststelling van het plan contact op te nemen met het waterschap voor het doorspreken van het voorlopig definitieve plan. Voor peilverhoging is mogelijk een peilbesluit nodig. Voor het graven van oppervlaktewater is een watervergunning vereist. Voor beiden is een nadere uitwerking in de vorm van een inrichtingsplan vereist. In de bespreking wordt aan de hand van het inrichtingsplan voorgesorteerd op de watervergunning en het mogelijk te nemen peilbesluit.
- b. In reactie op de startnotitie MER heeft het waterschap aangegeven dat in het MER naar geo-hydrologische effecten van de aanleg van de waterpartij op de waterkerende functie van de Nieuwenhovendijk moet worden gekeken. In de MER is hierover geen tekstpassage opgenomen.
- c. Het planten van bomen op de regionale waterkering is afhankelijk van het dijkprofiel. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan wordt bekeken of dit mogelijk is op de waterkering.
- d. Het vervangen van gebouwen op de bestaande fundering van de waterkering is in afwijking van het beleid van het waterschap. Bouwen op de regionale waterkering (waterstaatswerk en beschermingszone A) is, ook bij vervanging op het bestaande fundament, slechts beperkt, onder voorwaarden met een watervergunning mogelijk.
- e. Het omgevingsvergunningenstelsel uit artikel 8 Waterstaat - Waterkering kan komen te vervallen. In de Keur waterschap Scheldestromen 2011 zijn bepalingen voor de bouw en uitvoeren van werkzaamheden in en bij de waterkering vastgelegd.
- f. Verzocht wordt om de beschermingszone A te voorzien van een gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - Dijk.
- g. De Adornisdijk is geen kust-/recreatieslag, dit is de Baanstpoldersdijk (pag. 15). Idem voor de tekst op pag. 16.
- h. Verzocht wordt aan te geven welke maatregelen genomen worden ten aanzien van de transportroutes voor de aan- en afvoer van zand en grond tijdens de aanlegfase.

Beantwoording

- a. Op ambtelijk niveau heeft constructief overleg plaatsgevonden met het Waterschap over de gewijzigde plannen, in dat overleg is vastgesteld dat de plannen uitvoerbaar zijn. Dit heeft geleid tot de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen uitgangspunten en regelingen.

Visueel is dit nader uitgewerkt in de Notitie Kwaliteitsdoelstellingen die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen en wordt ingezet als beeldkwaliteitsplan voor de verder uit te werken plannen. Deze uit te werken plannen worden vervolgens vertaald in een inrichtingsplan, waarvoor uiteindelijk ook een omgevingsvergunning verleend dient te worden door ons college. Zodra een inrichtingsplan in ontwerp beschikbaar is zal overleg met het waterschap plaatsvinden over het graven van oppervlaktewater en het aanvragen van de watervergunning.

- b. Aan het hoofdrapport van het MER liggen diverse onderzoeksrapportages ten grondslag. Deze zijn als bijlage opgenomen. Een rapportage over de geo-hydrologische effecten van de aanleg van een waterpartij maakt hiervan onderdeel uit. Naar onze mening geeft deze rapportage een voldoende beeld van deze effecten. Vanzelfsprekend vormen de onderzoeksrapportages een belangrijke basis voor de verdere planvorming en wordt de waterkerende functie van de dijk gerespecteerd. Teneinde het hoofdrapport van het MER leesbaar en begrijpelijk te houden, worden echter niet alle onderdelen van de onderzoeksrapporten apart benoemd. Ook dit aspect zal ons inziens onderdeel vormen van het overleg over het inrichtingsplan als genoemd onder a.
- c. Vanzelfsprekend is de aanplant van bomen op de waterkering onderwerp van het nader te voeren overleg over het inrichtingsplan.
- d. Op de regionale waterkering is geen sprake van bouwwerken met een fundering. De dubbelbestemming 'Verkeer - Beschermd dijk' maakt het mogelijk om bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeers-geleiding, informatievoorziening en water te realiseren. Artikel 7.2 lid c zal zo worden aangepast dat alleen voorzieningen ten behoeve van de verkeersgeleiding mogelijk worden gemaakt.
- e. Gelet op het feit dat door de wijziging als beschreven onder d slechts voorzieningen ten behoeve van de verkeersgeleiding mogelijk worden gemaakt, biedt de Keur van het waterschap voldoende bescherming tegen ongewenste (bouw)activiteiten. Artikel 7.3.2 kan dan ook vervallen.
- f. De verbeelding zal zodanig worden aangepast dat de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - Dijk wordt opgenomen voor beschermingszone A.
- g. De tekst en de afbeelding worden aangepast.
- h. De te volgen route is beschreven in paragraaf 3.3.2 van het hoofdrapport van het MER. Een aanvulling of wijziging hiervan lijkt vooralsnog niet noodzakelijk.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding door het opnemen van een aanduiding voor de beschermingszone. Daarnaast vindt een aanpassing van artikel 7.2 plaats en vervalt artikel 7.3.2.

Rijkswaterstaat Zeeland

Samenvatting

- a. Een deel van het plangebied maakt deel uit van het Kustfundament. In titel 2.3 van het Barro zijn hierover artikel 2.3.1 t/m 2.3.6 opgenomen. Artikel 2.3.5 wordt in het bestemmingsplan niet behandeld.
- b. Graag wordt vernomen in welke vorm en aantallen bebouwing in het kustfundament wordt mogelijk gemaakt en of dit belemmeringen oplevert voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering op de lange termijn.
- c. Ook wordt graag vernomen of overleg is geweest met het waterschap Scheldestromen.

Beantwoording gemeente

- a. Overwegingen ten aanzien van het ontbrekende artikel 2.3.5. zijn toegevoegd aan hoofdstuk 3.1. en 3.4. van de toelichting.

- b. In het kustfundament worden uitsluitend recreatiewoningen gebouwd. Hoeveel recreatiewoningen dit betreft is niet bekend. Dit is namelijk afhankelijk van het inrichtingsplan dat op dit moment nog niet definitief is. In de regels is voor de bouw van recreatiewoningen opgenomen dat ten hoogste 25% van een bouwperceel mag worden bebouwd met een recreatiewoning. Daarnaast is conform het nu geldende bestemmingsplan verblijfsrecreatieterreinen van de voormalige gemeente Oostburg ten hoogste 1.400 m² aan bebouwd oppervlak toegestaan.
- c. Vanaf het begin van de planvorming, enkele jaren geleden, is ambtelijk overleg gevoerd met het waterschap Scheldestromen, zowel over de effecten op de waterhuishouding als ten aanzien van de verkeerseffecten op de omliggende wegen. Verder overleg zal plaatsvinden over de feitelijke inrichting van het plangebied, waarvoor een inrichtingsplan zal worden opgesteld door de initiatiefnemer. Vanzelfsprekend is het concept ontwerpbestemmingsplan ook aangeboden aan het waterschap in het kader van het vooroverleg.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot een aanvulling van de toelichting.

Provincie Zeeland

Samenvatting

- a. in het voorontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar artikelen uit de PRV. Intussen is echter een nieuwe PRV vastgesteld. Verzocht wordt om het bestemmingsplan hierop te actualiseren.
- b. In de toelichting is opgenomen dat het ruimtelijk ontwerp wordt afgestemd op de vraag uit de markt. Op basis van het omgevingsplan dient echter rekening te worden gehouden met landschappelijke inpassing. Op dit moment is de paragraaf zodanig geredigeerd dat hier aan getwijfeld kan worden. Het omgevingsplan gaat uit van het realiseren van een 10 m brede afschermende groengordel. Wij wijzen u erop dat hiervoor maatwerk mogelijk is. Daarnaast wijzen wij u erop dat de kernkwaliteiten van het landschap op basis van de verordening dienen te worden beschreven.
- c. In de voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet, die is opgenomen in het MER, wordt ingegaan op de externe werking door toename van het aantal recreanten. Een externe werking die niet is meegenomen en tegenwoordig wel actueel is, is de toename aan stikstofemissies. Van belang is om in beeld te brengen wat de toename aan emissies en deposities op de omliggende Natura 2000-gebieden is en deze nader te onderbouwen.

Beantwoording

- a. Het bestemmingsplan is op deze onderdelen geactualiseerd.
- b. De voorliggende ontwikkeling betreft een kwaliteitsverbetering van het recreatieve gebied door middel van verdunning. Een gedeelte van de chalets wordt hierbij omgezet in recreatiewoningen. Dit levert tevens een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het uitvoeren van werken en werkzaamheden is uitsluitend mogelijk nadat het gemeentebestuur heeft ingestemd met een inrichtingsplan. De noodzakelijke landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van dit inrichtingsplan en een omgevingsvergunning kan ook alleen worden verleend indien deze landschappelijke inpassing van voldoende kwaliteit is. Het toetsingskader hiervoor wordt gevormd door de Notitie Kwaliteitsdoelstellingen die als bijlage onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan en fungeert als beeldkwaliteitsplan. Hierbij wordt gedacht aan een afwisselende inpassing waarbij een gevarieerde beplanting wordt afgewisseld met open ruimten en bebouwing en gecombineerd wordt met een waterpartij. Op deze wijze kan maatwerk geboden worden aan de initiatiefnemer zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

- c. In de voortoets wordt zowel aandacht besteed aan de gevolgen van dagrecreanten als aan de gevolgen van het verkeer van en naar het plangebied. Er is een beschrijving opgenomen van de stikstofgevoelige habitats in het nabijgelegen Natura-2000 gebied Zwarte Polder waarbij is ingegaan op toename van de stikstofdepositie als gevolg van het plan en op de kritische depositiewaarden binnen het gebied Zwarte Polder. In het MER is geen aandacht besteed aan een mogelijke toename van de stikstofdepositie ter plaatse van overige Natura-2000 gebieden met stikstofgevoelige habitats, op grotere afstand van het plangebied, zoals het Zwin. De effectbeschrijving is aangevuld met een beschrijving van het Natura-2000 gebied het Zwin.

Conclusie

De overlegreactie heeft geleid tot een aanpassing en aanvulling van verschillende paragrafen van de toelichting. Daarnaast heeft een aanvulling van het MER plaatsgevonden.

Toetsingscommissie West Zeeuwsch Vlaanderen

Samenvatting

De Toetsingscommissie is verzocht om in 2013 advies uit te brengen over de plannen van Roompot en Arcus projectontwikkeling voor ontwikkeling van Kustwerk Nieuwvliet. De commissie is en blijft positief over de plannen. Een dergelijk ingrijpend plan is uniek voor Zeeuws-Vlaanderen omdat het een combinatie is van de revitalisering van vier bestaande campings gecombineerd met een bungalowontwikkeling die het karakter heeft van een nieuwvestiging. In de ogen van de commissie past de ontwikkeling in het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal.

Door de commissie worden nog adviezen gegeven ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de landschappelijke kaders, op de volgende aspecten.

- a. De uitwerking van het park sluit niet geheel aan op de ruimtelijke structuren in de omgeving.
- b. In het plan ontbreken enkele robuuste groenstructuren met landschappelijke kwaliteit.
- c. Gevraagd wordt om aandacht te hebben voor de landschappelijke inkleding van de omliggende dijken.
- d. Het water aan de randen van het park heeft niet het karakter van een duidelijke groene drager.
- e. Een afweging over de interne groenstructuur samen met een voetgangers- en fietsverbinding ontbreekt.
- f. Gevraagd wordt of één ontsluiting voldoende is.
- g. De interne verkeersstructuur gekoppeld met een groenstructuur is voor verbetering vatbaar.
- h. Verzocht wordt om bij de sfeerbeelden tevens aandacht te besteden aan de recreatieve nachtverblijven.

Op een drietal onderdelen trekt de commissie conclusies die verder gaan dan een advies of constatering. In de ogen van de commissie is hierover meer informatie of een planaanpassing nodig.

- i. Verzocht wordt om stevige groengordels aan de randen.
- j. De herstructurering van het stacaravanproduct komt weliswaar aan bod maar beperkt.
- k. Er wordt geen inzicht gegeven in de differentiatie van het kampeerproduct.

Beantwoording

Ten tijde van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is nog geen definitief inrichtingsplan beschikbaar. De initiatiefnemer wil bovendien een flexibele regeling om de ontwikkeling gefaseerd te kunnen oppakken. Om te voorkomen dat de inrichting van het park niet aansluit op de wensen van de gemeente is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren

van werken en werkzaamheden nodig voordat werken mogen plaatsvinden. Deze omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien Burgemeester en Wethouders instemmen met deze inrichting.

In het inrichtingsplan zal rekening worden gehouden met de adviezen van de Toetsingscommissie en waar mogelijk zal het inrichtingsplan hierop worden afgestemd.

Ook de Gebiedscommissie Natuurlijk Vitaal is gevraagd te adviseren over de beoogde ontwikkeling. De gebiedscommissie heeft de kanttekeningen van de Toetsingscommissie overgenomen.

bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Overzicht separate bijlagen

- Kustwerk Nieuwvliet, milieueffectrapport, hoofdrapport, 27-05-2013;
- Kustwerk Nieuwvliet, samenvatting milieueffectrapport, 27-05-2013;
- Kustwerk Nieuwvliet, milieueffectrapport, onderzoeksrapporten, 27-05-2013.

Deze bijlagen zijn niet opgenomen in de analoge (gedrukte) versie van dit bestemmingsplan. Deze vormen afzonderlijke bijlagen en zijn op verzoek bij de gemeentebalie voor inzage opvraagbaar.

Wel zijn deze aan de digitale planversie ten behoeve van www.ruimtelijkeplannen.nl toegevoegd in de vorm van bijlage 2, 3 en 4.



regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Kustwerk Nieuwvliet' van de gemeente Sluis.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML - bestand (nummer NL.IMRO.1714.bpkustwerk12-ON01) met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels, ten aanzien van het gebruik en / of het bebouwen van deze gronden, regels worden gesteld.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 bebouwing

een of meer gebouwen en / of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een gezamenlijk beheer en exploitatie van recreatiewoningen, gericht op het bieden van recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden.

1.8 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.9 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bewoonbaar vloeroppervlak

de oppervlakte van de ruimten in de recreatiewoning, gemeten binnen de afgewerkte omtrekwallen (in voorkomende gevallen binnen de balustrade) onder aftrek van de in de ruimte uitspringende onderdelen van het gebouw zoals schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, doch zonder aftrek van plinten en vast meubilair zoals aanrechten en verwarmingslichamen. Vloeroppervlak waarboven minder dan 1,5 m hoogte aanwezig is wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

1.14 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats of bouwperceel.

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf

een constructie met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een oppervlakte van kleiner of gelijk aan 70 m² van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 centrumvoorzieningen

gebouwen ten dienste van verblijfsrecreatieve bedrijfsuitoefening, zijnde sanitaire voorzieningen, kantines, kantoren, recepties, zalen, parkwinkel, beheerloodsen, bowling, overdekte zwembaden, wellness huisvesting ten behoeve van personeel en een bedrijfswoning.

1.23 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.24 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.25 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.27 horecabedrijf

een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en / of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.28 kampeermiddelen

tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.29 landschaps- en natuurdeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake het landschapwaarden, cultuurhistorische waarden en / of natuurwaarden.

1.30 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie - instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

1.31 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.32 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.33 parkwinkel

kleinschalige zelfbedieningswinkel waar levensmiddelen van uiteenlopende aard en huishoudelijke artikelen verkocht worden voor bezoekers van het park.

1.34 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.35 recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw van groter dan 70 m², geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar verblijfsrecreatief te worden gebruikt.

1.36 Staat van Horeca bedrijven

de Staat van Horeca bedrijven die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.37 stacaravan

een gebouw dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.38 standplaats

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.39 verblijfsrecreatie

het kortdurend verblijf van één of meerdere personen met overnachting die elders hun hoofdverblijf hebben, waarbij in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning.

1.40 voorzieningen voor medische verzorging

voorzieningen voor het verlenen van medische en/of klinische zorg zoals fysiotherapie, nierdialyse of wondverzorging.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.3 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot / de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien een bouwwerk met betrekking tot deze constructiedelen over verschillende hoogten beschikt, wordt als volgt gemeten:

- a. indien zich aan de voorgevelzijde een goot / druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de hoogte aan de voorgevelzijde;
- b. indien zich – in geval van een lessenaarsdak – aan de voorgevelzijde van het gebouw geen goot / druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de laagste hoogte.

2.4 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en / of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en / of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen of water rondom een gevarieerd en hoogwaardig verblijfsrecreatiepark dat landschappelijk goed is ingepast in de omgeving door een gevarieerde randzone waarin opgaande streekeigen beplanting beeldbepalend is;
- b. water en voet- en fietspaden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een ontsluiting;
- d. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens vlaggenmasten tot ten hoogste 10 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens lichtmasten met een neerwaartse uitstraling van ten hoogste 5 m;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,25 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Aanlegverbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- c. het graven of dempen van sloten, vijvers en waterpartijen;
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

3.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 3.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. ondergeschikte wijzigingen betreffen, ten opzichte van een eerder verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van de bestemming;

c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

3.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien burgemeester en wethouders akkoord zijn met de gewenste inrichting.

Artikel 4 Groen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen en water;
- b. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,25 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Recreatie - Verblijfsrecreatie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gevarieerd en hoogwaardig verblijfsrecreatiepark dat landschappelijk goed is ingepast in de omgeving door een gevarieerde randzone waarin opgaande streekeigen beplanting beeldbepalend is, in combinatie met een waterpartij en in dat beeld passende recreatiewoningen;
- b. verblijfsrecreatie in recreatiewoningen;
- c. verblijfsrecreatie in bouwwerken voor recreatief nachtverblijf;
- d. verblijfsrecreatie in kampeermiddelen;
- e. centrumvoorzieningen met bijbehorende horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, detailhandel, dienstverlening, zwembad, beheer, sanitairvoorzieningen, onderhoud ten behoeve van hetzelfde terrein;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals bedrijfswoningen, sport- en spelvoorzieningen, ontsluitingswegen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Toelaatbare bebouwing

- a. op deze gronden mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1': uitsluitend recreatiewoningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2': recreatiewoningen en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf en kampeermiddelen;
 3. twee bedrijfswoningen;
 4. gebouwen ten behoeve van centrumvoorzieningen, dienstverlening, beheer, sanitair en onderhoud ten behoeve van hetzelfde terrein;
 5. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 6. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen, zijnde;
- b. op de gronden buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen, zijnde worden gebouwd;
- c. recreatiewoningen worden ten hoogste twee aaneen gebouwd;
- d. per standplaats of bouwperceel voor een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf is ten hoogste één bijgebouw toegestaan;
- e. bijgebouwen bij een recreatiewoning zijn niet toegestaan.

5.2.2 Afstanden

- a. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen bedraagt ten minste 5 m;

5.2.3 Goot- en bouwhoogte

- a. de goothoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. de bouwhoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 8 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf bedraagt ten hoogste 5 m;
- d. de goothoogte van gebouwen voor centrumvoorzieningen, dienstverlening, beheer, sanitair en onderhoud bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte; indien geen goothoogte is aangegeven, geldt een goothoogte van 4 m;
- e. de bouwhoogte van gebouwen voor centrumvoorzieningen, dienstverlening, beheer,

sanitair en onderhoud bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, indien geen bouwhoogte is aangegeven, geldt een bouwhoogte van 8 m;

- f. de goothoogte van bijgebouwen bij een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen bij een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf bedraagt ten hoogste 5 m;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen op een standplaats bedraagt ten hoogste 3 m;
- i. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 6 m;
- j. de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 10 m;
- k. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,25 m;
- l. de bouwhoogte van erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' bedraagt ten hoogste 3 m;
- m. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 m;
- n. de bouwhoogte van straatverlichting met een neerwaartse uitstraling bedraagt ten hoogste 5 m;
- o. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 10 m;
- p. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 10 m;
- q. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.2.4 *Oppervlakte en inhoud*

- a. de oppervlakte van een recreatiewoning bedraagt ten minste 70 m²;
- b. de oppervlakte van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf bedraagt ten hoogste 70 m²
- c. ter plaatse van de aanduiding '1.400 m² bebouwd oppervlak' ten hoogste 1.400 m² bebouwd oppervlak aan gebouwen;
- d. de oppervlakte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 25% van het bouwperceel met een maximum van 130 m² bewoonbaar vloeroppervlak;
- e. de oppervlakte van een bouwperceel voor bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf bedraagt ten minste 110 m²;
- f. de oppervlakte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 10 m²;
- g. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 750 m³.

5.3 **Nadere eisen**

Het college van Burgemeester en Wethouders kan nadere eisen stellen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' ten behoeve van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het verblijfsrecreatiepark in de omgeving, aan de volgende aspecten:

- a. een samenhangend en evenwichtig beeld van beplanting en bebouwing, waaronder wordt verstaan:
 - 1. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen;
 - 2. de goot- en bouwhoogte;
 - 3. de oppervlakte;
 - 4. nokrichtingen;
 - 5. situering op het perceel;
- b. wisselende oriëntatie van de recreatiewoningen met accenten in de richting van de Nieuwehovendijk, Dwarsdijk en Zeedijk;
- c. voorkoming van aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3 sub d en e voor het vergroten van de goot- en/of bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een centrumvoorziening, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het gebouw wordt gebruikt als glijbaan, uitkijktoren of hiermee gelijk te stellen gebruik;
- b. de oppervlakte van het gebouw bedraagt ten hoogste 250 m²;
- c. de bouwhoogte van het gebouw bedraagt ten hoogste 25 m;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. permanente bewoning van recreatiewoningen, bouwwerken voor recreatief nachtverblijf of kampeermiddelen is niet toegestaan;
- b. het aanbieden van faciliteiten voor verblijfsrecreatie anders dan door middel van bedrijfsmatige exploitatie is niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - geen bedrijfsmatige exploitatie' is recreatie in verblijfsrecreatieve voorzieningen zonder bedrijfsmatige exploitatie toegestaan;
- d. kampeermiddelen worden geplaatst op een standplaats met een oppervlakte van ten minste 110 m²;
- e. het aantal recreatiewoningen, bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf en kampeermiddelen gezamenlijk bedraagt ten hoogste 1225 verblijfsrecreatieve eenheden, met dien verstande dat:
 1. het aantal recreatiewoningen niet meer dan 360 bedraagt, waarvan het aantal recreatiewoningen met voorzieningen voor medische verzorging niet meer dan 10 bedraagt;
 2. het aantal bouwwerken voor recreatief nachtverblijf niet meer dan 865 bedraagt;
- f. het aantal recreatiewoningen dat wordt verhuurd bedraagt ten minste 320;
- g. de oppervlakte aan centrumvoorzieningen bedraagt ten hoogste 11.000 m², met dien verstande dat de oppervlakte voor detailhandel ten hoogste 400 m² bedraagt;
- h. op het terrein wordt ten minste 31.715 m² aan waterberging voorzien;
- i. een hotel is niet toegestaan.

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.6.1 Aanlegverbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- c. het graven of dempen van sloten, vijvers en waterpartijen;
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

5.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 5.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;

- b. ondergeschikte wijzigingen betreffen, ten opzichte van een eerder verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

5.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het inrichtingsplan past binnen de beoogde kwaliteitsdoelstellingen zoals deze zijn vastgelegd in de notitie kwaliteitsdoelstellingen die als bijlage 2 bij deze regels is opgenomen.

Artikel 6 Verkeer - Beschermd dijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer – Beschermd dijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met doorgaande rijstroken, alsmede voet- en fietspaden;
- b. het behoud van dijken en behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële landschappelijke, cultuurhistorische en / of natuurwaarden;
- c. extensief agrarisch gebruik in de vorm van beweiding en voederwinning;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeersgeleiding, informatievoorziening en water.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten met een neerwaartse uitstraling en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 10 m.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Verkeer – Beschermd dijk zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. het afbranden van de vegetatie.

6.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

6.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke, cultuurhistorische en / of natuurwaarden:

- a. niet worden aangetast of;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

6.3.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 6.3.3 wordt voldaan.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor:

- a. bescherming en veiligstelling van de waterstaatkundige functie van de primaire en regionale waterkering;
- b. water en bijbehorende voorzieningen voor de waterhuishouding.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Hogere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder b ten behoeve van het bouwen van hogere bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend ten behoeve van de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien het belang van de waterstaatskundige functie van de primaire en regionale waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- c. alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen, waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist, buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van het bestemmingsplan worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

9.2 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als tenminste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken zoals opgenomen in 12.1 niet van toepassing.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Vrijwaringszone - Dijk

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - Dijk' aangewezen gronden zijn - behalve voor de daar voorkomende bestemmingen - mede aangeduid voor waterstaatkundige voorzieningen.

10.1.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1.1 genoemde bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en geldende bouwregels mag uitsluitend worden gebouwd, als het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

10.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1.2, onder c met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. de waterstaatkundige belangen worden door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad;

alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Kustwerk Nieuwvliet'.



bijlagen
bij de regels

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden), al dan niet met een ondergeschikt terras, en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en / of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en / of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma / grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Bijlage 2 Notitie kwaliteitsdoelstellingen



NOTITIE KWALITEITSDOELSTELLINGEN

KUSTWERK NIEUWVLIET-BAD



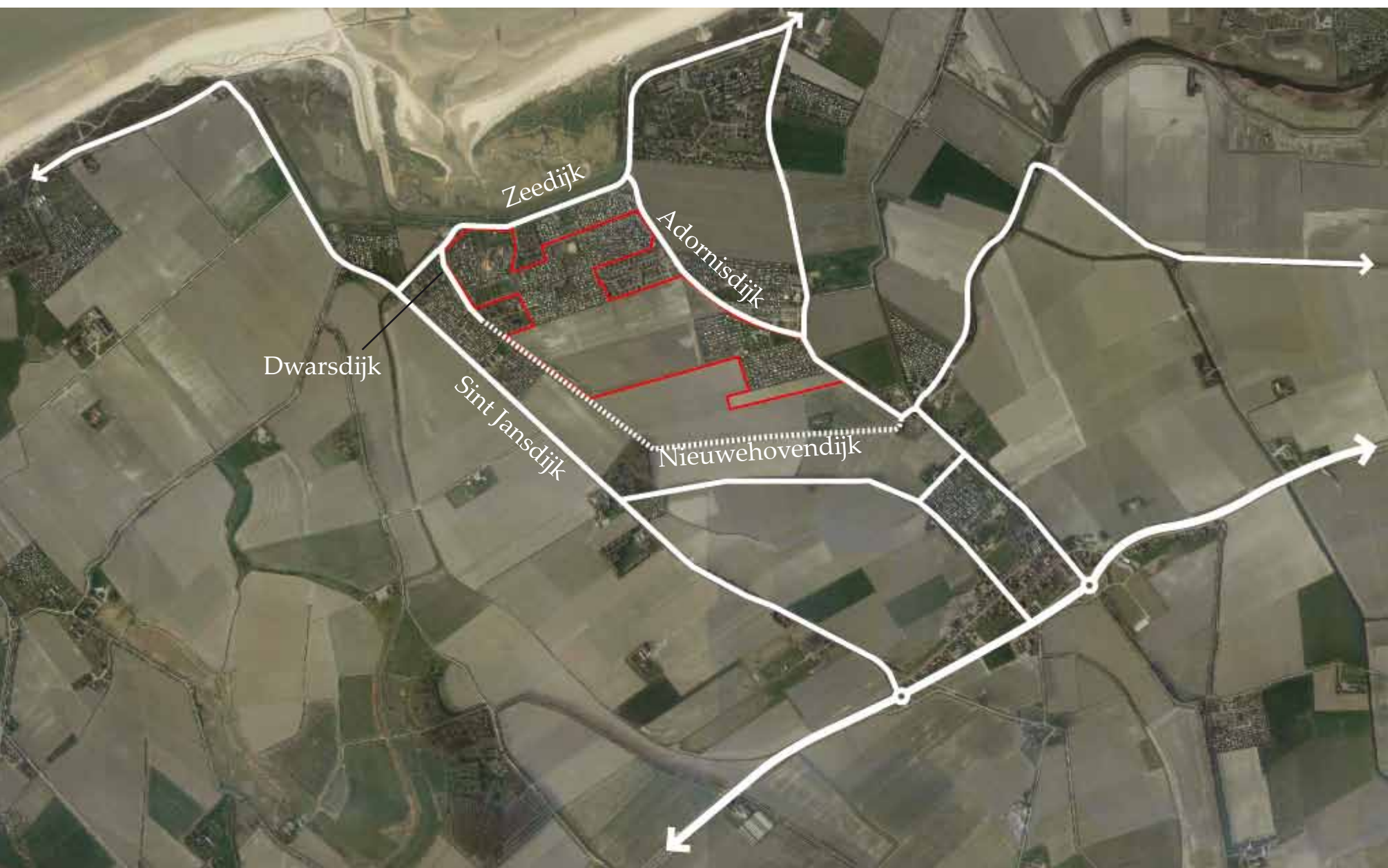


Inleiding

In samenwerking met Roompot heeft Bouwfonds Arcus Kustwerk B.V. (een samenwerking van Bouwfonds Ontwikkeling B.V. en Arcus Projectontwikkeling B.V.) een plan opgesteld voor de grootschalige kwaliteitsslag op een viertal verblijfsrecreatieve bedrijven in de Nieuwehovenspolder te Nieuwvliet-Bad: De Panenschuur, Hof ter Willegen I, Hof ter Willegen II en Boshoeve. Naast enkele andere verblijfsrecreatieve bedrijven, wordt het overige deel van de polder ingenomen door landbouwgronden. De gronden die benodigd zijn voor de kwaliteitsslag zijn door BAK B.V. verworven.

Landelijke trends in de verblijfsrecreatie, maar zeker ook de lokale trends in West Zeeuws-Vlaanderen, maken een andere invulling van de bestaande recreatieterreinen noodzakelijk. Om in West Zeeuws-Vlaanderen voor langere termijn gezonde verblijfsrecreatieve bedrijven te kunnen exploiteren is een omslag in het denken noodzakelijk. Het teruglopen van het aantal verblijfsrecreanten is zeker niet uitsluitend te stoppen met het vergroten van standplaatsen, het “landschappelijk aankleden” van de bedrijven en het aanbieden van meer faciliteiten in de centrumaccommodaties. Een ander product, als aanvulling op het bestaande aanbod van verblijfsaccommodaties, is essentieel voor de regio. Uitgaande van een gezonde, jaarronde exploitatie is een verbreding en sterke opwaardering van het verblijfsrecreatief product en een herschikking van de aanwezige verblijfsaccommodaties noodzakelijk.

Er heeft een verschuiving plaatsgevonden in de soort accommodaties waarin men wenst te verblijven. De recreant stelt steeds hogere eisen aan de dienstverlening en aan de kwaliteit van de accommodatie. Luxe en convenience worden steeds vaker verkozen boven de traditionele caravan. De vraag verschuift van het ‘traditioneel kamperen’ naar een meer luxe vorm van verblijven. Door demografische ontwikkelingen veranderen de doelgroepen. Het vakantiepatroon verandert van een lange vakantieperiode in de zomer naar meerdere korte vakanties per jaar. Deze trend is al langere tijd zichtbaar. Daarnaast zijn de traditionele kampeersers steeds meer genegen om kleinschalige locaties zoals “kamperen bij de boer” te verkiezen.



01 *Uitgangspunten*

1.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van het dorp Nieuwvliet in de Nieuwehovenpolder en direct ten westen van de kustplaats Nieuwvliet-Bad. Het plangebied is onderdeel van het open polderlandschap achter de zeedijk. Grote delen van deze open polders direct achter de zeedijk zijn in gebruik genomen als campingterreinen. Zo ook delen van het plangebied.

Nieuwvliet-Dorp ligt twee kilometer van de kust vandaan en bestaat uit circa zes straten. De meeste inwoners verdienen hun brood in de toeristische sector. Ongeveer vijftig jaar geleden was dat nog wel anders, toen was de landbouw de voornaamste bron van inkomsten. Nog steeds is het karakter van de omgeving heel agrarisch. In Nieuwvliet zijn een enkele winkel en wat horeca te vinden, maar voor veel inkopen en allerlei vormen van dienstverlening zijn de inwoners gericht op Breskens (7 km), Oostburg (7 km) en Sluis (9 km).

De kustplaats Nieuwvliet-Bad bestaat voornamelijk uit recreatiewoningen en tweede woningen. Er is een klein voorzieningencluster.

De grenzen van het plangebied worden bepaald door dijken en kadastrale grenzen aan de zuidwestzijde naar het agrarisch gebied. Ten noorden ligt de Zeedijk, ten oosten de Adornisdijk en ten westen de Nieuwehovendijk. De dijken zijn goed afleesbaar in het landschap en vormen daarmee duidelijke grenzen van het plangebied.

De Zeedijk is onderdeel van de route langs de stranden van Zeeuws Vlaanderen en de daaraan gelegen kustplaatsen als Cadzand-Bad en Breskens. De Adornisdijk takt aan op de Lampsinsdijk die uitkomt op de Sint Bavodijk als verbinding naar het dorp Nieuwvliet.

De Nieuwehovendijk is een goede verbinding voor het langzaam verkeer richting het 'achterland'.





1.2 Beleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

De SVIR bevat het ruimtelijk beleid van het rijk als opvolger van de Nota Ruimte 2004. In de SVIR is er geen specifiek ruimtelijk beleid voor Nieuwvliet-Bad geformuleerd maar wel zijn er 13 onderwerpen aangegeven die het rijk als ‘nationaal belang’ beschermingswaardig acht. Geheel West Zeeuws-Vlaanderen is als Nationaal Landschap aangeduid. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn in de SVIR aangegeven. Binnen Nationale Landschappen geldt het behoud door ontwikkeling als uitgangspunt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. De kuststrook Breskens-Cadzand is aangegeven als prioritair aandachtsgebied. Versterking van de kust in combinatie met de verdere ontwikkeling van het landschap, natuur, recreatie en economische ontwikkelingen worden als kansen benoemd.

Omgevingsplan Zeeland

In het omgevingsplan wordt aangegeven waar de provincie concentratie van recreatie wenst. Het gaat daarbij vooral om de kustgebieden zoals Nieuwvliet-Bad. De provincie ziet nieuwe recreatiewoningen op de locatie als een kans en toevoeging. Nieuwvliet-Bad is aangewezen als een recreatieconcentratie in het kustgebied. Ter plaatse van en direct aansluitend worden ontwikkelingen in de recreatiesector door het provinciebestuur planologisch gestimuleerd. Nieuwvestiging of uitbreiding van

verblijfsrecreatie is alleen mogelijk als onderdeel van een integrale aanpak en indien deze bijdraagt aan het vernieuwingsproces en een versterking van het toeristisch-recreatieve product ter plaatse. Kwaliteitsverbetering is essentieel. Hierbij dient uitdrukkelijk aandacht te worden besteedt aan een goede landschappelijke inpassing en moet de ontwikkeling worden verevend. Er is geen beoogd streefbeeld vastgelegd. Permanente bewoning van recreatiewoningen wordt in zijn geheel niet toegestaan. Dit dient mede te worden gewaarborgd door middel van de verplichte bedrijfsmatige wijze van exploitatie van recreatieterreinen. De vereveningsopgave wordt verder vorm gegeven in het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal.

Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal

Het gebiedsplan West Zeeuws-Vlaanderen ‘Natuurlijk Vitaal’ vormt het kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Het is door verschillende overheden, waaronder de gemeente Sluis en de provincie Zeeland, vastgesteld als te hanteren beleid. Gestreefd wordt naar een economisch vitaal gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Voor recreatie en toerisme wordt een impuls voor de toekomst gezocht in een kwaliteitsslag naar vernieuwende kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties, campings met grotere standplaatsen en goed landschappelijk ingepaste recreatiewoningen die aansluiten bij de hedendaagse en toekomstige marktvraag. Daarnaast wordt uitgegaan van een aanzienlijke investering in landschap en natuur om zich daarmee, ook als het gaat om deze kwaliteit, in de markt te kunnen onderscheiden. Nieuwvliet-Bad, waarin de beoogde ontwikkeling ligt, is één van deze recreatiegebieden. Het gebied bestaat



uit diverse kampeerterreinen met tussenliggende, wat verouderde, concentraties recreatiewoningen. Het gedeelte van de Nieuwehovenpolder dat nu nog een agrarisch gebruik kent is aangeduid als ‘zoekgebied voor te verplaatsen campings en/of recreatieverblijven’. Tevens mag hier maximaal 10 hectare worden benut voor nieuw vestiging van vernieuwde vormen van verblijfsrecreatie. Deze vormen van verblijfsrecreatie dienen te voldoen aan een aantal voorwaarden, zoals genoemd in paragraaf 5.1 van het gebiedsplan. Deze voorwaarden gelden niet als een optelsom van eisen, maar als aandachtspunten voor de kwaliteitsbeoordeling door de toetsingscommissie. Daarnaast geldt in de regio de regeling dat stacaravans (vaste standplaatsen) mogen worden ‘ingewisseld’ tegen recreatiewoningen. Daarbij gelden dezelfde eisen als voor nieuwe recreatiewoningen, met een aantal aanvullingen. De genoemde aandachtspunten sluiten naadloos aan bij de voorgestane ontwikkelingen en de wijze waarop gewerkt wordt aan verbetering en diversifiëring van het verblijfsrecreatief product.

Aandachtspunten bij kwaliteitsbeoordeling vernieuwende vormen van verblijfsrecreatie:

- › Streefbeeld gemiddeld 20 recreatiewoningen per hectare
- › Instellen op beleving van de recreant
- › Uit gehele opzet van product en diensten blijkt luxe
- › Aantoonbaar seizoensverlengend effect
- › Richt zich door thematische benadering op specifieke doelgroep
- › Levert kwalitatieve bijdrage aan landschap door gedegen landschapsarchitectonische inpassing
- › Gebouwen voldoen aan de eisen duurzaam bouwen, compact bouwen

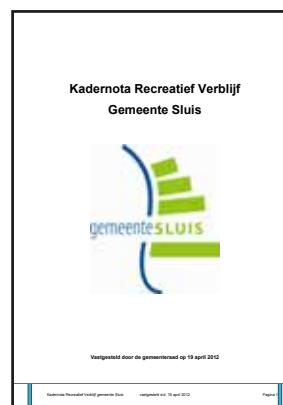
- › Realisatie gaat samen met terugdringen mobiliteit en bevordering fietsmobiliteit
- › Toename van de werkgelegenheid
- › Bedrijfsmatige exploitatie van de verblijfsrecreatie in één hand

Aanvullende eisen bij omzetting stacaravans naar recreatiewoningen:

- › Wijziging maakt deel uit van kwaliteitsslag
- › Het betreft wijziging van een substantieel deel van het stacaravanterrein
- › Recreatiewoningterrein blijft onderdeel van de camping
- › Wijziging bestemmingsplan met vastlegging beeldkwaliteiten
- › Verlening bouwvergunning met bijbehorende welstandseisen
- › Bewoonbaar vloeroppervlakte is kleiner dan ¼ van de netto perceelgrootte, maximaal 130 m² bewoonbaar vloeroppervlak
- › Maatwerkcontract, gericht op blijvende bedrijfsmatige exploitatie en veiligstelling recreatieve verblijfsmogelijkheden
- › Maximaal aantal gekoppeld aan aantal verwijderde stacaravans +10%
- › Voorwaarde ‘rood-voor-groen’ geldt

Structuurvisie ‘Goed Leven’

De structuurvisie Sluis ‘Goed Leven’ bevat het ruimtelijke beleid voor de gehele gemeente. De kern Nieuwvliet-Bad is in de structuurvisie aangeduid als een concentratiegebied voor verblijfsrecreatie met thematisering natuurlijke kust. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om het bestaande toeristisch-recreatief product te verbeteren en te versterken. Een van de manieren hiervoor is om over te gaan tot seizoensverlenging door meer



jaarrondvoorzieningen te faciliteren. Voor voorliggend initiatief is daarbij nog van belang dat Nieuwvliet-Bad is aangewezen als concentratiegebied voor verblijfsrecreatie en de Nieuwehoven-polder als ontwikkelingsgebied voor verblijfsrecreatie. Uitbreiding van het aantal verblijfseenheden op bestaande terreinen is alleen mogelijk bij kwaliteitsverbetering. Het verplichte aandeel toeristisch kamperen op recreatieterreinen is losgelaten.

Kadernota Recreatief Verblijf (2012)

Als opmaat voor het nieuwe bestemmingsplan voor de verblijfsrecreatieterreinen in de gemeente Sluis, is de Kadernota Recreatief Verblijf opgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten voor de nieuwe planologische regeling voor alle kampeer- en verblijfsrecreatieve terreinen in de gemeente opgenomen. De kadernota maakt onderscheid in twee vormen van recreatieverblijven te weten: recreatief nachtverblijf en recreatiewoning. Het onderscheid in gebruik (camper, tent, toercaravan, stacaravan of chalet) van de plaatsen voor recreatief nachtverblijf wordt niet meer gemaakt. De minimale afmetingen van de plaatsen is 110m².

Ten behoeve van de kwaliteitsslag zijn naastgelegen landbouwgronden verworven. Het gebied voor het nieuwe recreatiebedrijf wordt bijna twee keer zo groot en zal vergroot worden tot ca 52,5 hectare. Het totaal aantal eenheden recreatieve nachtverblijven en recreatiewoningen zal toenemen tot ca. 1225 eenheden. Er zullen maximaal 360 recreatiewoningen gerealiseerd worden. Hierdoor blijven er ca. 865 eenheden voor recreatief nachtverblijf over. Deze zullen ingevuld worden met campers, tenten, toercaravans, stacaravans en chalets. Gemiddeld genomen over het

totaal zal er een dichtheid van 23 eenheden per hectare ontstaan. Uitgangspunt voor de kwaliteitsslag is maximaal 33 eenheden recreatieve nachtverblijven per hectare en maximaal 20 recreatiewoningen per hectare. Het totale terrein dat beschikbaar is voor recreatiewoningen is 24 hectare (15 eenheden per hectare) en voor de recreatieve nachtverblijven resteert derhalve 28,5 hectare (30 eenheden per hectare).



1.3 Programma en maatschappelijke doelen

De huidige recreatiebedrijven voorzien in een divers aanbod van 1163 plaatsen voor recreatief nachtverblijf. Deze plaatsen worden momenteel ingevuld door toeristisch kamperen, seizoensplaatsen, stacaravans en chalets. De vraag naar de toeristische kampeerplaatsen en seizoensplaatsen is drastisch teruggelopen terwijl de vraag naar meer solide, gebouwde recreatieve verblijven toeneemt. Het totaal aantal eenheden wordt vergroot naar maximaal 1225 stuks (overeenkomstig de regeling van het Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal) waarbij er 360 eenheden voor recreatief nachtverblijf worden omgezet naar recreatiewoningen. Hierdoor ontstaat een duurzaam, bedrijfsmatig te exploiteren recreatieonderneming, waarbij er daarnaast wordt geïnvesteerd in de maatschappelijke nevendoelen en wordt aangesloten op de criteria zoals in de hiervoor genoemde beleidsstukken weergegeven. De overige eenheden voor recreatief nachtverblijf worden voornamelijk ingevuld door de huidige huurders van de diverse recreatieve plaatsen en toeristische kampeerplaatsen.

Zowel de recreatiewoningen als de recreatieve nachtverblijven blijven qua dichtheid ruim beneden de in het Gebiedsplan Zeeuwsch-Vlaanderen voorgeschreven aantal per hectare. Voor de recreatiewoningen komen we op een gemiddeld aantal van 15 eenheden per hectare. Voor de overige recreatieve nachtverblijven geldt een dichtheid van gemiddeld 30 eenheden per hectare.

Door de extra verwervingen van landbouwgronden is het plangebied van 27 naar 52,5 hectare gegroeid en heeft daardoor ook meer potentie gekregen. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd, waarbij de openbare ruimten

in eigendom/beheer komen bij één exploitant (geen Vereniging van Eigenaren). Hierover worden harde afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar/exploitant.

Huidig programma

Pannenschuur	
oppervlak	14,0 ha
plaatsen voor recreatief nachtverblijf	571 stuks
Hof ter Willigen 1 en 2	
oppervlak	4,3 ha
plaatsen voor recreatief nachtverblijf	199 stuks
Boshoeve	
oppervlak	8,9 ha
plaatsen voor recreatief nachtverblijf	393 stuks
Totaal oppervlak	27,2 ha
Totaal plaatsen voor recreatief nachtverblijf	1.163 stuks
Gemiddeld aantal eenheden per hectare	43 stuks/ha

Kustwerk

Totaal oppervlak	52,5 ha
Totaal eenheden	1.225 stuks
Gemiddeld aantal eenheden per hectare	23 stuks/ha
360 recreatiewoningen	15 stuks/ha
865 plaatsen voor recreatief nachtverblijf	30 stuks/ha

Plaatsen voor recreatief nachtverblijf

Vanuit de richtlijnen zoals opgenomen in de Kadernota Recreatief Verblijf wordt er geen verschil meer gemaakt in het fysieke gebruik van standplaatsen. De invulling met camper, tent, toercaravan, stacaravan of chalet wordt niet meer vastgelegd. Er

worden maximaal 865 eenheden voor recreatief nachtverblijf gerealiseerd. Deze zullen zoveel mogelijk aan de oostzijde van het plangebied worden gesitueerd. In het hoofdstuk Kwaliteitsverbetering wordt nader ingegaan op wijze waarop de eenheden worden vormgegeven en de bijbehorende dichtheden.

Uitgegaan wordt van twee verschillende soorten recreatiewoningen qua gebruik:

- › 360 Recreatiewoningen, waarbij maximaal 40 zonder verhuurverplichting;
- › 320 Recreatiewoningen voor verhuur.

Recreatiewoningen zonder huurverplichting

Deze woningen zijn bedoeld voor eigen recreatief gebruik zonder verhuurverplichting. Voor deze woningen bestaat geen mogelijkheid tot zelfrealisatie door het kopen van een kavel. Bouwen wordt uitsluitend mogelijk op basis van het landelijk geldend omgevingsvergunningenbeleid. Voor de totale inrichting van het plangebied wordt aanlegvergunningstelsel opgenomen in het bestemmingsplan.

Recreatiewoningen voor de verhuur

Deze woningen worden in hoge mate van variëteit (op basis van verschijningsvorm en aantal bedden) verkocht aan beleggers in zijn algemeenheid. Het betreft dan beleggers in de range van beleggingsmaatschappijen tot particuliere beleggers. Kopers zijn verplicht de woningen via de toekomstige exploitant te verhuren. Deze verhuur kan via verhuurbemiddelingsovereenkomsten met eigen gebruik (vooral bij particuliere beleggers die ook privé gebruik van de woning ambiëren) of verhuur-

bemiddelingsovereenkomsten zonder eigen gebruik (vooral bij beleggingsmaatschappijen maar ook bij particulieren). Op deze laatste variant bestaat in uitzonderlijke gevallen de zogenaamde verhuurgarantie variant. Naar verwachting zullen deze verhuurovereenkomsten op 50/50 basis gesloten gaan worden. Het resultaat is dan dat circa 160 woningen volledig verhuurd zullen worden en circa 160 woningen deels verhuurd zullen worden. Deze aantallen zijn ook nodig voor een adequate, hoogwaardige en servicegerichte bedrijfsmatige exploitatie.

Beheerovereenkomst

In alle gevallen zal een beheerovereenkomst met de toekomstige eigenaren gesloten worden als het gaat om het beheer van de (semi-) openbare ruimte (in eigendom bij de toekomstige verhuurder/exploitant, doch openbaar toegankelijk). Niet alleen worden financiële bijdragen overeengekomen ter onderhoud, maar ook worden spelregels vastgelegd met betrekking tot het toekomstig gebruik en het borgen van de plankwaliteit en de kwaliteit van de woning. Uitdrukkelijk wordt permanente bewoning verboden met daarbij behorende boetebedingen.

Centrale voorzieningen

Het uitgangspunt voor het plangebied is dat er beperkte voorzieningen worden opgenomen binnen het plangebied vanwege het ruimschoots aanwezige aanbod in de omgeving. Voor de gewenste voorzieningen kan de recreant gebruik maken van het op korte afstand reeds aanwezige en toekomstige aanbod in de regio, specifiek bedoeld de gemeente Sluis (met name detailhandel en zorg/wellness)



Kustwerk zal zich richten op kusttoerisme, de natuur, de rust en de ruimte. Uitdrukkelijk wordt niet voorzien in een nieuwe gebouwde attractie (all weather voorziening) aangezien het aanbod in de regio voldoende borg biedt voor een gezonde verhuur en exploitatie. Het huidig aanwezige centrumgebouw met bijbehorende zwembad zal een grondige verbouwing ondergaan en zo qua uitstraling en indeling weer aansluiten op de wensen van de huidige recreant.

Ten behoeve van de te voeren toekomstige service gerichte exploitatie zullen worden opgenomen:

- › Receptie, kantoren, personeelsruimten, opslagruimten en technische dienst.
- › Kleine convenience store die zal voorzien in dagverse producten
- › Een kleine, overdekte plaza met grand café, sport- en spel-faciliteiten (met zwembad), fietsenverhuur en dergelijke.

1.4 Kwaliteitsverbetering

1.4.1 Aanleiding Kwaliteitsverbetering

In de loop der jaren zijn er door Roompot diverse recreatiebedrijven in de Nieuwehovenvolder verworven. Roompot exploiteert alle vier de bedrijven (De Pannenschuur, Hof ter Willegen I en II en De Boshoeve), welke in ruimtelijke en functionele zin lang onveranderd zijn gebleven. Wijzigingen waren beperkt van aard en overwegend gericht op het behoud van het bestaande en niet op (grootschalige) vernieuwing, optimalisering van de exploitatie. Tussentijds is de marktvraag van de gasten sterk gewijzigd. Toeristisch kamperen neemt af en de vraag naar meer luxe ver-

blijven neemt sterk toe. De gastvraag is sterk veranderd. Alleen optimaliseren van de omvang van de standplaatsen en de geboden voorzieningen is niet meer genoeg. Het is nu tijd voor een grootschalige vernieuwing om te zorgen dat de bedrijven uitgerust zijn voor een goede, profijtelijke en gastgerichte exploitatie. Een vergaande verbetering van de structuur en aard van de bedrijven zal ertoe leiden dat er een sterk toeristisch cluster wordt gevormd. Een sterke exploitatie met een grote spin-off voor de regio!

1.4.2 Huidige Situatie

In de kwaliteitsslag zijn vier recreatiebedrijven betrokken: De Pannenschuur, Hof ter Willegen I, Hof ter Willegen II en de Boshoeve. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van meer dan 27 ha en 1163 eenheden voor recreatief nachtverblijf. De exacte verdeling en aantal eenheden staan vermeld in paragraaf 1.3.

De centrumvoorzieningen voor alle recreatiebedrijven zijn geconcentreerd in het centrumgebouw van De Pannenschuur. Gezien de leeftijd van het gebouw en de gewijzigde vraag (verschuiving van 'kamperen' naar 'verblijven') is sprake van een sterke veroudering en onvoldoende marktconformiteit.



Een ingrijpende revitalisatie is nodig om te voldoen aan de wensen van de huidige en toekomstige recreant.

Voor alle bedrijven geldt dat de wegen en overige infrastructuur sterk is verouderd. De standplaatsen zijn relatief klein en de groenstructuur is te beschouwen als onvolwassen en heeft onvoldoende uitstraling. Daarnaast is sprake van onvoldoende ontwatering van de bedrijven, door de aard van de ondergrond, maar ook doordat in het verleden onvoldoende aandacht is besteed aan de afvoer van (regen-)water. Grote delen van de terreinen zijn hierdoor in het voor- en naseizoen vaak niet te betreden. Overigens merken we op dat de bestaande gasten tevreden zijn met deze situatie: sprake is van gegroeide situaties die op zich aansluiten op de huidige wens van (veel) gasten. Echter voor de toekomst zijn aanpassingen zonder meer noodzakelijk. Daarbij merken we op dat met name op De Boshoeve reeds verbeteringen aan met name de infrastructuur en ontwatering zijn aangebracht.

1.4.3 Kwaliteitsverbeteringsplan 'Kustwerk'

Het doel van het voorliggend plan 'Kustwerk' is het realiseren van een recreatiebedrijf dat middels een veelheid aan verschillende verblijfsaccommodaties een fijne vakantieplek biedt voor de gasten, voor lange termijn. De hieraan gekoppelde wens om de gemiddelde dichtheid van de eenheden te verlagen, de kwaliteit op de bestaande terreinen sterk te verbeteren en een meer gedifferentieerd aanbod te creëren leidt tot een zeer vergaande herstructurering. Grote delen worden volledig getransformeerd, terwijl op andere delen vanwege de aard van de accommodaties volstaan wordt met minder vergaande aanpassingen. Dit alle-

maal vanuit het oogpunt om de kwaliteit en diversiteit voor het totale plangebied vergaand te verbeteren.

Naastgelegen landbouwgronden zijn verworven, waardoor het nieuwe terrein bijna tweemaal zo groot wordt tot in totaal circa 52,5 hectare. Dit in tegenstelling tot de toename van het aantal eenheden, dat toeneemt tot circa 1225 eenheden (een toename van 5%). Het gebied voor het nieuwe recreatiebedrijf wordt bijna twee keer zo groot en zal vergroot worden tot ca 52,5 ha. In het nieuwe concept, waarin wordt uitgegaan van een sterk landschappelijk concept dat aansluit bij de karakteristieken in de omgeving, wordt uitgegaan van een volledig scala aan verblijfsaccommodaties: van toeristisch kamperen en andere recreatieve nachtverblijven tot luxe recreatiewoningen. Door maximaal 360 recreatiewoningen te realiseren blijven op het terrein nog steeds circa 865 eenheden beschikbaar voor het kamperen of anderszins recreatief nachtverblijf als bedoeld in de nota kamperen van de gemeente Sluis. Na volledige realisatie is sprake van een afname van de dichtheid van eenheden tot 23 eenheden per hectare. Conform de wens van de gemeente wordt door Roompot aan de huidige gasten een nieuwe plaats op het recreatiebedrijf geboden. Overigens worden uiteraard kwaliteitseisen als het gaat om aard, omvang, uitstraling en veiligheid gesteld aan private kampeermiddelen die worden herplaatst (beleid Roompot). Mogelijk wordt hiertoe een onafhankelijk keuringsorgaan aangewezen.

1.4.4. Het nieuwe bedrijf

Uitgangspunt voor de herontwikkeling is het aansluiten bij de grootste toeristische trekker van de regio: het kustgebied. De sfeer van duinen en strand, met een overgang naar de polders, wordt overal in het plan toegepast. Een duinregel loopt als ruggengraat en basis voor de hoofdinfrastructuur dwars door het gebied. De nieuwe hoofdentree voor gemotoriseerd verkeer komt in de noordwestelijke hoek aan de Dwarsdijk. Bewust, zodat de gasten worden gestimuleerd om het bedrijf via de St. Jansdijk te benaderen en niet door het dorp Nieuwvliet.

Met name de omgeving van het centrumgebied wordt sterk gewijzigd en ondergaat een volledige transformatie. Hier komen overwegend recreatiewoningen, waarbij er overigens vanwege markttechnische redenen ervoor is gekozen woningen te realiseren tot 10 personen. Realisatie van (veel) recreatiewoningen voor groepen vindt plaats in de omgeving van het plan, waardoor dit qua exploitatie niet aantrekkelijk is. Als groepswoningen in het plan worden gerealiseerd, dan komen deze uit oogpunt van overlast voor andere gasten in de omgeving van het centrumgebouw. Uiteraard wordt het centrumgebouw (ook in de toekomst de centrale voorziening) sterk gerevitaliseerd. Uitgegaan wordt van de bestaande functionaliteiten op basis van een vergaande renovatie en revitalisering. Overigens merken we op dat slechts sprake zal zijn van één centrale voorziening op het volledige terrein.

Het oostelijke deel van De Pannenschuur wordt gedeeltelijk heringericht met toeristische standplaatsen, maar ook komen deze beschikbaar voor bijvoorbeeld campers. De inrichting wordt zodanig dat later ook andere passende invullingen (andere verblijfs-

middelen) mogelijk zijn (multifunctioneel, toekomstbestendig). De structuur van de vaste standplaatsen (volledig bezet door huidige gasten) wordt overwegend in tact gelaten. Wel worden hier infrastructuurle en afwaterende verbeteringen doorgevoerd, samen met verbetering van de groenstructuur. Daar waar gasten hun jaarplaats verlaten zullen deze niet opnieuw worden verhuurd, maar ingezet voor de kwaliteitsverbetering.

Hof ter Willegen I en II worden volledig herontwikkeld en ingevuld met recreatiewoningen langs de centrale infrastructuurle as, welke van noord naar zuid loopt.

Het uitbreidingsgebied (huidige landbouwgronden) wordt deels ingericht met recreatiewoningen in een sterk landschappelijke setting. Aan de zuidelijke en westelijke kant van dit deel van het plan vindt de meeste waterberging plaats, op de laagste plek in de polder en optimaal aansluitend op het bestaande waterlopenstelsel/afwatering. Overigens merken we op dat sprake zal zijn van grote peilfluctuaties, hetgeen helaas betekent dat het echt ‘in het plan brengen’ van waterpartijen niet mogelijk is. Het overige deel van de uitbreidingsgronden wordt nieuw aangelegd als verplaatsingsgebied voor de huidige gasten van jaarplaatsen op de herontwikkelde delen.

Ter plaatse van de huidige Boshoeve wordt een verdunning van het aantal eenheden doorgevoerd. De toegevoegde ruimte aan de zuidzijde wordt landschappelijk ingericht, gecombineerd met de verplaatsing van een aantal eenheden van recreatief nachtverblijf. Ook op dit terrein zullen vertrekkende huurders een lege plaats achterlaten die ingezet wordt om verdunning van eenheden, verbetering van de infrastructuur, afwatering en groen te realiseren.

1.4.5 Fasering

Vooralsnog is het de bedoeling om de uitvoering volgens onderstaande fasering op te pakken (zie afbeelding):

- › Gestart wordt met de inrichting van een nieuw gebied voor recreatieve nachtverblijven. Dit als verplaatsingsoptie voor bestaande huurders van vaste standplaatsen (1);
- › Als tweede wordt het gebied rondom het centrumgebouw volledig aangepast(2);
- › Vervolgens wordt het overige gedeelte van De Pannenschuur en Hof ter Willegen I en II ingericht (3);
- › Aansluitend wordt aangevangen met de realisatie van het gebied voor recreatiewoningen en recreatieve nachtverblijven (4);
- › Gelijktijdig en volgend op fase 4 worden de overige faseringsdelen van De Pannenschuur en Boshoeve gerealiseerd (5).

In de bijlage zijn de kwantitatieve wijzigingen in aantallen eenheden nader uiteen gezet.





02 *stedenbouwkundig plan*

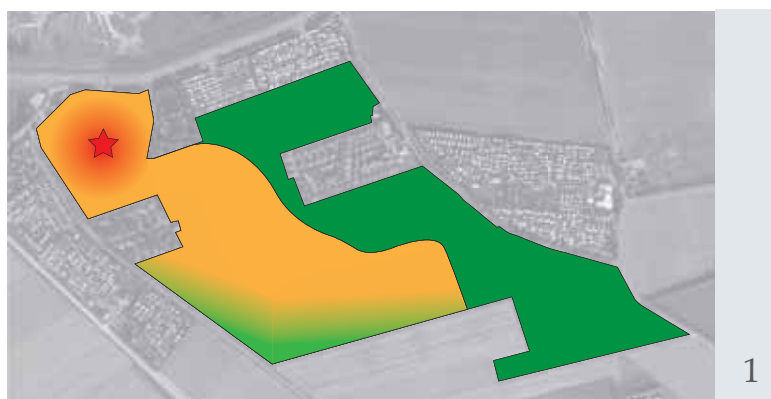
2.1. Ontwikkelingsvisie

In de ontwikkelingsvisie 'Kustwerk Nieuwvliet' d.d. januari 2007 is een eerste voorzet gedaan voor de ontwikkeling van deze locatie. In de loop van de tijd zijn de uitgangspunten en de visie voor de invulling van het plangebied aanzienlijk veranderd. Zo is het plangebied verkleind. Daarnaast bleek de voorgestelde waterstructuur gebaseerd op het krekenslandschap binnen de locatie niet haalbaar. De hoge ligging van het plangebied ten opzichte van de omliggende polders maakt het onmogelijk om een dergelijk watersysteem op de locatie te ontwikkelen.

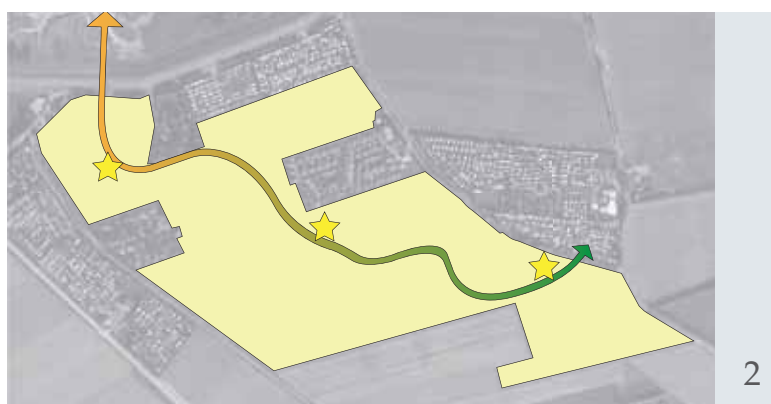
De nieuwe randvoorwaarden hebben geleid tot nieuwe uitgangspunten voor de ontwikkeling van Kustwerk Nieuwvliet. In de volgende paragraaf wordt hierop ingegaan.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de uitwerking van de visie tot een stedenbouwkundig plan.

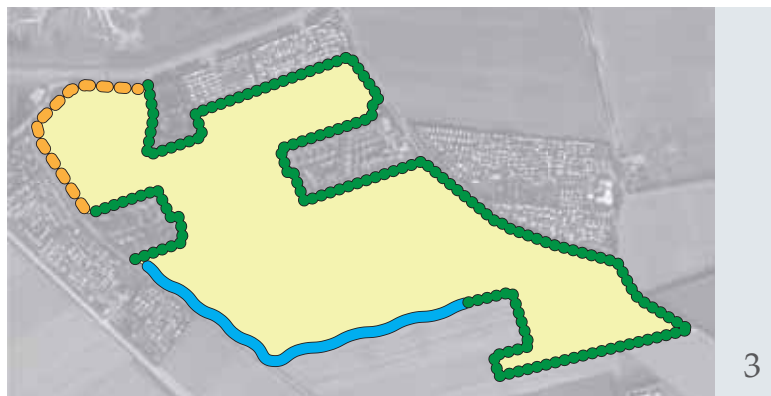




1



2



3



4

2.2. Uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van Kustwerk Nieuwvliet zijn er verschillende uitgangspunten die de basis vormen voor de structuur van het stedenbouwkundig plan.

1. De kwaliteiten van de omgeving worden ingezet om ook de locatie de gewenste kwaliteit te geven. In de huidige situatie biedt de locatie weinig recreatieve meerwaarde, maar de omgeving daarentegen des te meer. De ontwikkeling van Kustwerk zal dan ook juist gebruik maken van de kwaliteiten in de omgeving. De omgevingskwaliteit van de locatie is grotendeels te vinden in de nabijheid van het strand, de duinen en het natuurgebied de Verdrongen Zwarte Polder. Deze kwaliteit zal binnen het plangebied beleefbaar worden gemaakt. Het duinlandschap vormt de basis voor de inrichting van Kustwerk. Het noordelijk deel van het plangebied, waar ook het (bestaande) centrumgebouw is gelegen, ligt het dichtst bij de duinen en het strand. Hier zal de sfeer van duinen en strand extra worden aangezet. Vanuit dit entreegebied wordt de duinsfeer in het plangebied doorgetrokken. De duinsfeer wordt vertaald in beplanting, materialisering en de toevoeging van kleine duintjes tussen de kavels en langs de ontsluiting. Er zullen geen grote nieuwe duinen in het plangebied worden gemaakt. Naast de duinen heeft het plangebied een relatie met de bestaande te behouden recreatieterreinen en het polderlandschap aan de zuidwestzijde. Vooral de noordoostzijde van het plangebied, aan de Adornisdijk, sluit aan op de bestaande recreatieterreinen en daarmee op de inrichting in de vorm van erven. De overgang naar de polder ligt zoals gezegd voornamelijk aan de zuidwestzijde van het plangebied, zichtbaar vanaf de Nieuwehovendijk.

2. De overgang tussen de diversiteit van landschappen in de deelgebieden vormt de basis voor de inrichting van het plangebied. Een voetpad doorkruist deze verschillende landschappen en vormt een directe koppeling met de Verdrongen Zwarte Polder, de duinen en het strand. Hiervoor is een goed vormge-

geven dijkovergang heel belangrijk. De dijk moet geen barrière vormen maar onderdeel zijn van een aantrekkelijke voetgangersverbinding tussen het achterland, Kustwerk en het strand. Alle deelgebieden worden aan deze route gekoppeld. Ook liggen aan deze routing een aantal bijzondere plekken in de openbare ruimte, waar ruimte is voor spelen en ontmoeting.

3. De randen van het plangebied zijn belangrijk. De confrontatie met en de inpassing in de directe omgeving is hierbij het uitgangspunt. Daarnaast bieden de verschillende deelgebieden ook verschillende mogelijkheden voor de vormgeving van deze randen. De entreezone rondom het centrumgebouw, vormt het gezicht van het park. De duinsfeer zal ook in dit deelgebied duidelijk afleesbaar zijn. De beplanting vormt hiervoor het belangrijkste beeldelement, maar ook zullen er vanaf de Zeedijk en de Dwarsdijk diverse doorkijkjes zijn het gebied in. Zo zal ook het centrumgebouw een belangrijke eyecatcher zijn vanaf de strandopgang en de dijk.

De randen op de overgang naar de polder worden vormgegeven door brede watergangen, duidelijke oevers en daarbij horende beplanting. Geen totale afscherming met beplanting maar lamellenwerking door de toepassing van solitaire bomen, solitaire heesters, boom- en heestergroepen af te wisselen.

De randen van het plangebied waar de campingterreinen de grens vormen, worden omzoomd met beplanting. De opgaande beplanting is sfeerbepalend voor de verschillende terreinen. De verblijfseenheden zijn daardoor vanuit de omgeving minder of niet zichtbaar. De beplanting maakt de sfeer van de erven ook buiten het plangebied beleefbaar.

4. Vanaf de Zeedijk komt er via de Dwarsdijk één auto ontsluiting voor het gehele plangebied (met uitzondering van de Boshoeve). Dit vraagt om een duidelijke entree passend bij de kwaliteit en de sfeer van het plan. De plaats van de nieuwe auto-ontsluiting aan de noord westzijde is zodanig verkozen dat het gemotoriseerde verkeer als van natuurlijk wordt gestimuleerd niet de route door de dorpskern van Nieuwvliet te rijden maar de Sint Jansdijk richting de provinciale weg te verkiezen. Voor het terrein van de Boshoeve blijft de bestaande auto-ontsluiting vanaf de Adornisdijk behouden. Om autoverkeer over het park richting de dorpskern van Nieuwvliet te ontmoedigen zal de route voor gemotoriseerd verkeer worden onderbroken tussen de voormalige Boshoeve en het overige deel van het plangebied. De verbinding wordt wel ingezet als calamiteiten ontsluiting. Voor de voetgangers is er een prominente entree vanaf de Zeedijk in het verlengde van een dijkovergang richting het strand. Voor het parkeren van de auto's wordt er rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen per recreatiewoning en standplaats. Afhankelijk van het aantal bedden in de recreatiewoning worden er 1, 2 of 3 parkeerplaatsen op de individuele percelen gerealiseerd. Tot 4 bedden 1 parkeerplaats, tot 6 bedden 2 parkeerplaatsen en vanaf 8 bedden 3 parkeerplaatsen. Tevens wordt er nabij het centrumgebouw een extra parkeerterrein voor bezoekersparkeren gerealiseerd.





2.3 Planstructuur

Binnen de uitgangspunten is een kwalitatief en gevarieerd recreatiepark ontworpen die aanhaakt op de omgeving en van toegevoegde waarde zal zijn voor deze omgeving. De verschillende deelgebieden hebben verschillende sferen en kwaliteiten. Deze variatie is zowel in de structuur, de woningtypen, de inrichting van de openbare ruimte als de architectuur afleesbaar.

De noordelijke kop van het plangebied vormt het visitekaartje van het plangebied. Van daaruit wordt een duinsfeer gecreëerd die doorloopt het plangebied in, maar naar de randen toe verandert. De structuur van het plan wordt in de basis gedragen door de hoofdontsluiting en de verschillende sferen. De secundaire ontsluiting, de inrichting van de openbare ruimte, de watergangen en de bebouwing verschillen per sfeer, waarmee onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende deelgebieden. De hoofdontsluiting verbindt deze verschillende deelgebieden aan elkaar en is daarmee de drager van het plan.



2.4 Landschap

Het landschap van het noordwestelijk deel van Zeeuws Vlaanderen is historisch gezien opgebouwd uit slikken, schorren en zandplaten. Het vroegere 'Eiland van Cadzand' kent een sterk concentrisch inpolderingspatroon. De planlocatie ligt in de Nieuwe-hovenpolder, één van de laatste inpolderingen.

De vroeger noordelijk van het plangebied gelegen 'Zwarte polder' betreft nu een buitendijks gelegen natuurgebied bestaande uit (jonge) duintjes en schorren. De zeewering ten noorden van het plangebied bestaat hier uit een landinwaarts gebogen (groene) dijk die de polder afschermt van de zee.

Het plangebied is gelegen in het polder- en dijkenlandschap ofwel een aaneenschakeling van open gebieden gemarkeerd door dijken met daarlangs waterlopen. Door de hogere ligging van de dijken, al dan niet beplant met rijen bomen (onder andere populier en knotwilg), krijgt het landschap richting. Voelbaar is ook de ligging direct aan de kust binnen een strook met wisselende functies: agrarisch, recreatief, natuur.

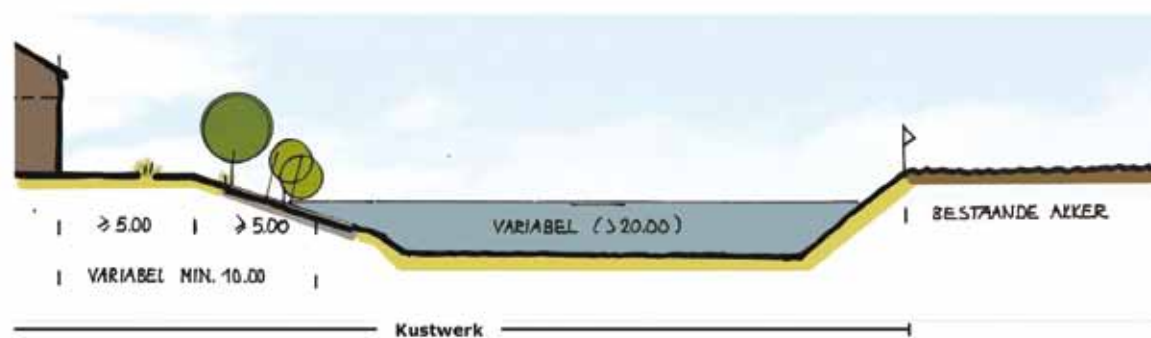
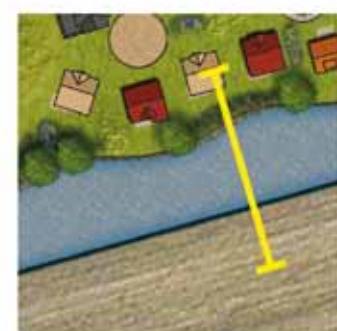
Elementen van het bestaande landschap en kernkwaliteiten uit de omgeving (westelijk Zeeuw-Vlaanderen) vormen de basis voor de nieuwe (landschappelijke) inrichting van het plangebied. De duinsfeer vormt hierbij de basis en wordt aangevuld met 'erven' en de poldersfeer.

Het deelgebied met de duinsfeer sluit landschappelijk en qua vegetatie aan op de Verdrongen Zwarte Polder en de duinzone. De sfeer van het duinlandschap zal voornamelijk in de beplanting en materialisering worden gezocht. Tussen de kavels en langs de wegen en paden worden kleine zandduintjes gemaakt worden om de duinsfeer beleefbaar te maken.

De erfbeplanting rondom de bestaande recreatieterreinen is ontstaan vanuit de wens de recreatieterreinen landschappelijk in te passen (lees: aan het zicht te onttrekken). Rond boerderijen is vaak erfbeplanting aanwezig in de vorm van windsingels. Vanuit dit principe is erfbeplanting zeker kenmerkend, waarbij gebruik wordt gemaakt van streekeigen struweel en boomsoorten (onder andere essen en meidoorn). Binnen de luwte van de erven bevindt zich beplanting met meer cultuurgroen. Aan de randen opent het plangebied zich richting de polder. De rand wordt bepaald door brede watergangen. Het polderthema komt verder terug in een wat lossere, streekeigen beplanting, bijvoorbeeld gemengde hagen en knotwilgen.

Bij het inrichtingsplan wordt verder rekening gehouden met de versterking en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap Zuid West Zeeland. De kernkwaliteiten van het Nationaal landschap zijn nader getypeerd in het Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuid West Zeeland. In de uitwerking voor het versterken en ontwikkelen van de kernkwaliteiten worden thema's benoemd.

- › Versterken ruimtelijke kwaliteiten binnenduinlandschap en verbeteren toeristisch-recreatief medegebruik in kustgebied en het verbeteren van verbindingen naar het achterland.
- › Accentueren van de geulpolders rondom de voormalige Eilanden van Cadzand en Groede en de geulpolders langs de Passageule.
- › Herstel van overige dijkbeplanting en bloemdijken, aanleg beplanting rondom bedrijventerreinen, aanleg streekeigen erfbeplantingen en verwijderen storende objecten.
- › Verbeteren recreatieve toegankelijkheid in het overige agrarische polderlandschap, aanleg rustpunten en informatievoorzieningen.



2.5 Water

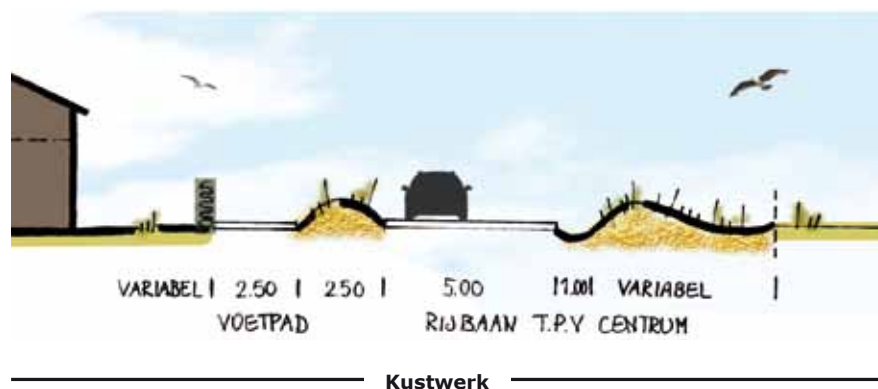
Zoals gezegd was het plangebied van origine een onderdeel van een stroomgeul. Door de late inpoldering is het nu de hoogst gelegen polder in de omgeving. Dit betekent dat het fysiek niet mogelijk of moeilijk is grote oppervlakten water in te brengen op de locatie aangezien het hiervoor benodigde van binnen het gebied afkomstig moet zijn hetzij in de vorm van regenwater of grondwater. Het laagste deel van het plangebied, de zuidwest rand, wordt daarom het belangrijkste deel van de waterberging. Hier is dan ook een brede watergang gerealiseerd die daarmee ook de overgang van het plangebied naar de polder markeert.

Ook aan de overige randen van het plan en op de rand van de te behouden campingterreinen is het belangrijk om een mogelijkheid voor waterafvoer tot stand te brengen. De omliggende recreatieterreinen, die niet in de kwaliteitsslag zijn betrokken, kunnen ook water afvoeren via dit watersysteem. Vanuit diverse eigenaren is de wens hiervoor uitgesproken. Hiervoor zullen greppels en/of smalle sloten rondom het gebied worden toegevoegd. Er worden meerdere koppelingen gemaakt om het oppervlakkige water af te voeren naar de zuidwest hoek. Op deze manier ontstaat een watersysteem waarbij de watergang als infiltratie- en opvangbassin functioneert.

Een extra moeilijke opgave om het water in de watergang in de zomerperiode voldoende kwaliteit te geven, is het verschil tussen zomer en winterpeil. Het peilniveau fluctueert circa 1 meter waardoor het moeilijk is om het water kwalitatief in het plan te betrekken. Deze fluctuatie ontstaat enerzijds door verdamping en anderzijds door het wegzijgen van water in de bodem. Waterkanten die in de winterdag onder water en in zomerdag droog staan zullen niet aantrekkelijk begroeien.

Door de aanleg van een ringwatersysteem zal het regenwater dat op het terrein valt afgevoerd worden richting de brede watergang. Op deze wijze wordt er getracht de watergang tijdens de zomer te voorzien van regenwater. De bodem van de watergang wordt voldoende diep aangelegd zodat er vers grondwater blijft komen.





2.6 Verkeer

Voor het autoverkeer is er één hoofdontsluiting aan de noordwestzijde vanaf de Zeedijk/Dwarsdijk en een secundaire autoontsluiting voor de voormalige Boshoeve vanaf de Adornisdijk. De plaats voor de nieuwe hoofdontsluiting is daarnaast strategisch gekozen zodat het autoverkeer op deze wijze gestimuleerd wordt om niet door de dorpskern van Nieuwvliet te rijden en zodat het autoverkeer de voetgangers richting het strand en het natuurgebied niet kruist. De Sint Jansdijk vormt de hoofdontsluiting van het gebied en sluit aan op de Provinciale Weg (N675) welke gezien kan worden als verdeelweg naar de omgeving. Om autoverkeer over het park richting de dorpskern van Nieuwvliet onmogelijk te maken wordt de route voor gemotoriseerd verkeer onderbroken tussen de voormalige Boshoeve en het overige deel van het plangebied. De verbinding wordt ingezet als calamiteitenontsluiting.

De hoofdentree komt direct uit bij het centrumgebouw. Het centrumgebouw is hiermee het visitekaartje van het plangebied. De entree wordt in de sfeer van de duinen en het strand vormgegeven en wordt door bebouwing ondersteund. Hiermee wordt de kwaliteit en de sfeer van het plangebied beleefbaar gemaakt. Vanaf de entree gaat de hoofdontsluiting om het centrumgebouw heen verder het plangebied in, waar het een lus vormt door het zuidwestelijk deel van het plangebied. Aan deze route van de hoofdontsluiting liggen diverse korte hoven met de diverse recreatieverblijven. Ook worden vanaf de hoofdontsluiting de verschillende deelgebieden van de recreatieterreinen ontsloten. Een deel van de bestaande ontsluitingspaden zijn behouden, maar zullen worden gerevitaliseerd. De Boshoeve is hierop een

uitzondering met een separate ontsluiting vanaf de Adornisdijk. Binnen de Boshoeve is het aantal interne ontsluitingspaden aanzienlijk verminderd, zodat grotere kavels en groene openbare ruimte gemaakt zullen worden.

Voor het parkeren van de auto's wordt er rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen per recreatiewoning en standplaats. Afhankelijk van het aantal bedden in de recreatiewoning worden er voldoende parkeerplaatsen op de individuele percelen gerealiseerd. Indicatief: tot 4 bedden 1 parkeerplaats, tot 6 bedden 2 parkeerplaatsen en vanaf 8 bedden 3 parkeerplaatsen. Tevens wordt er nabij het centrumgebouw een extra parkeerterrein voor bezoekersparkeren gerealiseerd.





2.7 Voetpad en spelen

Dwars door het plangebied, van noordwest naar zuidoost, loopt een voetpad. Deze route maakt een directe verbinding met de strandopgang over de dijk. In overleg met het Waterschap zal onderzocht worden of de vormgeving van deze overgang aangepast kan worden zodanig dat de kwaliteiten van het achterliggende strand en duinen aan het begin van de opgang al zichtbaar zijn. Deze opgang dient met extra aandacht te worden vormgegeven en zijn vervolg te krijgen als de entree van het plangebied voor voetgangers: een entree met klasse en sfeer.

De route krijgt zijn vervolg langs het centrumgebouw met diverse speelvoorzieningen (100-150 m²) rondom het gebouw. De speelattributen zijn geïnspireerd op de duinsfeer en sluiten daarmee aan op de bebouwing, beplanting en inrichting van de openbare ruimte. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van natuurlijke materialen, bij voorkeur ongeverfd hout (bijvoorbeeld een speelen klimboot). De speelplek zal zich bevinden in het zand, dus geen toevoeging van valtegels.

Daarna loopt de route mee met de hoofdontsluiting als apart pad gescheiden door beplanting. De route vormt hiermee een onderdeel van de centrale as door het plangebied. Halverwege is een tweede speelplek centraal in het gebied, tussen de deelgebieden Duinen en Erven. Ook hier zullen een aantal grotere toestellen of één groot speelobject geplaatst worden. Daarbij zullen ook verschillende zitelementen worden toegevoegd.

Het voetpad loopt door over de ontsluitingspaden van de Boshoeve tot in de centrale groene ruimte op dit voormalig recreatieterrein. Hier wordt een derde speelvoorziening gerealiseerd. De route takt hierna aan op de Adornisdijk. Het voetpad maakt het hiermee ook voor recreanten mogelijk om het plangebied te doorkruisen en op deze manier vanuit het achterland het strand te bereiken. De route is openbaar voor iedereen.

Naast de ontworpen speelplekken zullen er langs de route en over het park verspreidt diverse speelaanleidingen (ca. 20 m²) worden geplaatst. Speelaanleidingen bestaan uit 'objecten' (deze staan niet op markante en volledig ingerichte plekken, maar vrij in de openbare ruimte) die aan de route zijn gekoppeld. Te denken valt aan de volgende elementen:

- › Een glijbaan opgenomen in een helling;
- › Klimbomen/omgevallen stammen;
- › Meerpalen en Golfbrekers als terugkerende elementen;
- › Zitobjecten van natuursteen/hout, etc;
- › Paal(hoofden) in diverse vormen als uitdagend spelobject;
- › Natuurlijke klimobjecten;





Duinen



Duinen - Centrumgebied



Duinen - Centrumgebouw



Polderrand



Erven



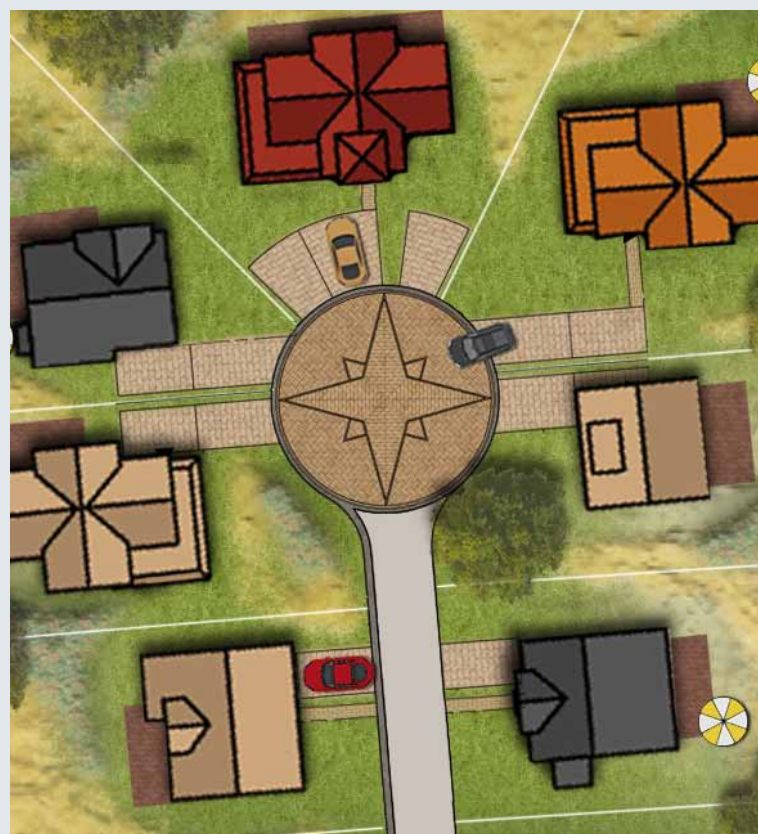
2.8 Deelgebieden

In de voorgaande paragrafen zijn de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan uiteengezet. Deze vormen de basis voor de ontwikkeling tot een aantrekkelijk en gedifferentieerd recreatie-terrein. Het gebied wordt zoals eerder beschreven opgebouwd uit verschillende sferen om te komen tot een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig plan. Navolgend worden de verschillende sferen met hun eigen kwaliteiten (in stedenbouwkundige hoofdlijnen) uiteen worden gezet. De architectuur in de verschillende deelgebieden komt aan de orde in het hoofdstuk 'Inspiraties architectuur'.

Duinen

Het deelgebied van de Duinen kenmerkt zich als een vrije verkaveling aan kleinschalige hoven met een centrale lus voor de hoofdontsluiting. In een inrichting met lage duintjes tussen de kavels en langs de wegen krijgen de kavels met bijbehorende woningen hun positie, overwegend vrijstaande woningen op kavels van gemiddeld circa 450 m². Het gaat hier om recreatiewoningen en kleinere recreatieve nachtverblijven. Beide worden geïntegreerd in het duinlandschap. Ook in de architectuurkeuze wordt voor beide typen aangesloten op de sfeer van de duinen en het strand (zie Inspiraties Architectuur: Duinwoningen, pagina 65 en Strandhuisjes, pagina 67).

Duinen





Duinen – Centrumgebouw

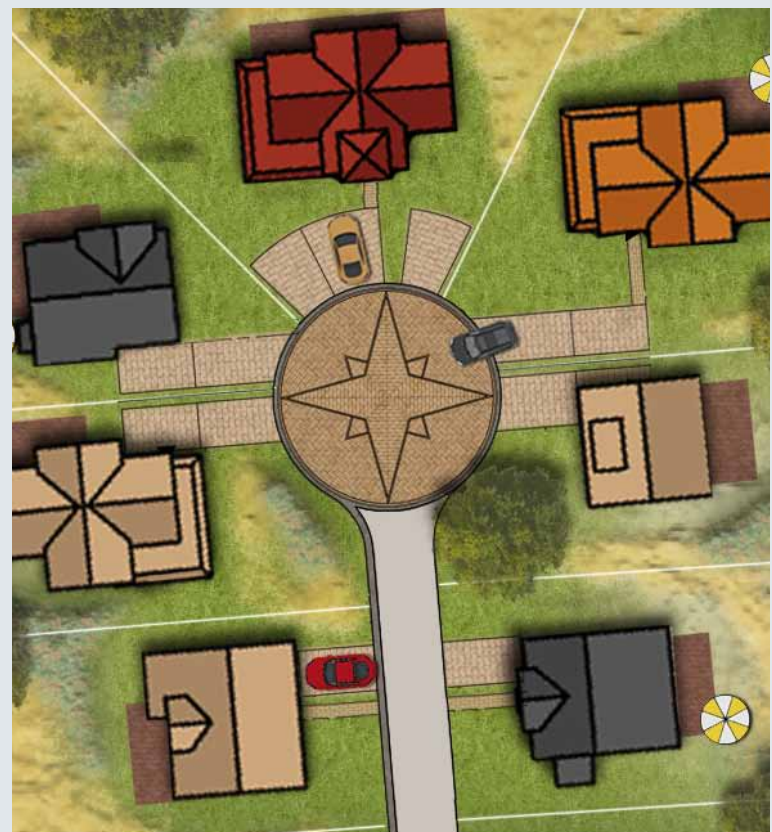
In het deelgebied Duinen ligt het centrumgebouw. De maat, de positie in het plangebied en de functie maakt het gebouw een uitzondering op het geheel. De centrale ligging van het centrumgebied in de noordelijke kop van het plangebied en de ligging aan de hoofdentree voor de auto en de voetgangersverbinding naar het strand, maakt het dé eyecatcher van het plangebied. Het centrumgebouw zal het visitekaartje vormen van de sfeer en kwaliteit van het totale gebied. Het wordt een alzijdig aantrekkelijk gebouw met een openbaar karakter, passend in de sfeer van strand en duinen.



Duinen - Centrumgebied

Rondom het centrumgebouw, aan de noordzijde van het plangebied, ligt het centrumgebied. Dit deel van het plangebied is onderdeel van het deelgebied Duinen, maar is nog meer gerelateerd aan de sfeer van het strand. Dit uit zich in een lichtere en natuurlijker vormgeving en een extra luxe sfeer. De woningen zijn rijker gedetailleerd en worden gebouwd met luxere materialen. Dit vormt het entreegebied van de totale locatie en verdient daarmee wat extra aandacht. Daarbij is gekozen voor een rustigere kleurstelling om tot een grotere eenheid in dit gebied te komen. Samen met het centrumgebouw is dit het visitekaartje van het plangebied, zeker ook gezien vanaf de drukke kustroute via de Zeedijk.

Duinen - Centrumgebied





Polderrand

De overgang van het nieuwe 'duinlandschap' naar de bestaande polders wordt gevormd door de Polderrand. Veel woningen hebben hier zoveel mogelijk een directe relatie met de nieuwe watergangen aan de rand. De inrichting is gebaseerd op het kenmerkende polderlandschap en een waterrijke omgeving met bijbehorende struweelvegetaties. Ook hier liggen de woningen niet strak aan rechte wegen, maar de ontsluiting en kavels zijn wel meer gericht op de watergangen. Tussen de kavels zullen de erfgrenzen worden ingeplant met hagen (evt. ondersteund door hekwerk). Parkeren is aan de parkzijde gesitueerd en zodoende niet zichtbaar vanaf de Nieuwehovendijk. Een openbaar karakter zonder hoge erfafscheidingen en hagen zorgen voor een directe relatie met de polder. De randen worden als een groen coulisselandschap vormgegeven.

Erven

Aan de Adornisdijk liggen diverse bestaande campingterreinen met dichte opgaande beplanting als afscheiding. Daarnaast zijn er in de omgeving diverse boerenerven met een uit gevarieerde bomen en struikensoorten opgebouwde erfbeplantingen. Dit deelgebied zal verder worden ingericht met nieuwe en bestaande recreatieve nachtverblijven. Kustwerk is één terrein en de omkaderende erfbeplanting zal worden aangepast en uitgebreid. De gebieden worden duidelijk omzoomd met struweel, opgaande beplanting en bomen. Ook zullen grote gebieden worden doorsneden door groene assen om extra groene ruimte toe te voegen. Binnen deze groene kaders is de inrichting divers. Hier wordt ingezet op een groene inrichting en groene omzoming van de kavels. Veel paden worden verwijderd om extra groen en grotere kavels op de bestaande terreinen te realiseren.



Erven





2.9 Beplantingsplan

De sferen die worden gerealiseerd in de verschillende deelgebieden worden naast de gekozen architectuur grotendeels bepaald door de inrichting van de openbare ruimte en de beplanting. Bij de verschillende sferen horen verschillende bomen en plantsoorten. Uiteraard wordt er gewerkt met soorten die ‘passen’ in de streek. Allereerst moeten ze groeien op de aanwezige bodem. Bij natuurlijke beplantingen worden soorten gebruikt die hier van nature voorkomen. Meer cultuurrijke soorten sluiten aan bij tuinrichtingen van boerderijen.

Het deelgebied Duinen heeft het beeld van een natuurlijk, open duinlandschap. In een natuurlijke situatie ontstaat dit landschapstype onder invloed van de wind. De wind blaast gaten in het duin, waardoor natuurlijke duinvalleien ontstaan. Het vegetatiepatroon volgt het natuurlijke reliëf en zal bij toenemende hoogte steeds lager en opener worden. In dit deelgebied wordt een beperkt hoogteverschil gemaakt van maximaal ongeveer 1 meter. De beplanting refereert naar de typische duinbeplanting. Een afwisseling van grasachtige duinvegetaties (siergrassen, refererend naar helmgras), duinstruweel (onder andere kruipwilg en duindoorn) en enkele opgaande bomen (onder andere zeeden en eik) bepalen hier het beeld. De duinbeplantingen worden op de kavels doorgezet waardoor de duinsfeer ook naast de openbare ruimte beleefbaar is.

In deelgebied Polderrand zal de vegetatie soortenrijk en natuurlijk zijn. Op de oevers en tussen de kavels zullen verschillende soorten worden ingezet. Deze beplanting heeft een lamellenwerking en zal daarmee gevarieerd zicht geven op het plangebied.

De beplanting sluit aan bij wat vochtigere, voedselrijke omstandigheden. Bomen bestaan onder andere uit els en (knot)wilg. Struweelsoorten zijn hier onder andere liguster en meidoorn.

Het deelgebied Erven is meer cultureel in zijn verschijningsvorm. Rondom het plangebied wordt ingezet op dichte hoge beplanting als omkadering van de erven (windsingels) opgebouwd uit diverse streekeigen boom- en struiksoorten, zoals els, kardinaalsmuts, egelantier en Gelderse roos. Ook op de terreinen zelf wordt ingezet op een groene inrichting van de kavels met strakke hagen van onder andere liguster. Daarnaast worden er binnen de openbare ruimte op deze terreinen kleurrijke accenten toegevoegd, zoals sierfruitbomen, hortensia, kornoelje en sering.



Duinen



Polderrand



Erven

De beplanting is dus een belangrijk onderdeel van de sfeerbepaling. De volgende beplanting zal de basis vormen per deelgebied:

Duinen

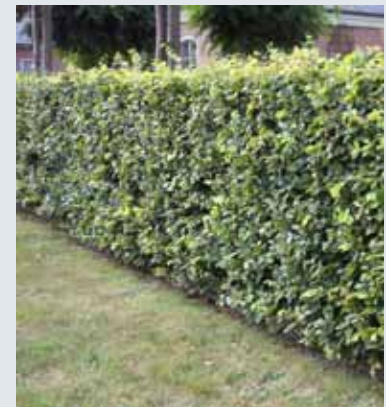
- › Duinvegetatie;
- › Grasachtige vegetaties met laag struweel met enkele boomvormers;
- › Verschillende soorten siergrassen, duinroos/egellantier, kruipwilg, duindoorn, meidoorn, tamariks;
- › Bomen: berk, den en zomereik.

Polderrand

- › Losse, natuurlijke(re) beplanting;
- › Soortenrijke struweelvegetaties met enkele boomvormers;
- › Struikvormers: meidoorn, hazelaar, liguster, kardinaalsmuts., vogelkers;
- › Boomvormers: es, zwarte els, (knot)wilg, zoete kers.

Erven

- › Cultuurlijke beplanting;
- › Kaderende beplanting rondom en groene en kleurrijke invulling intern;
- › Kaderende beplanting: es, esdoorn, hazelaar, kornoelje;
- › Kleurrijke invulling: amberboom, magnolia, sierkers, sierfruit, hortensia, Gelderse roos;
- › Hagen intern: liguster, beukhaag, meidoornhaag.





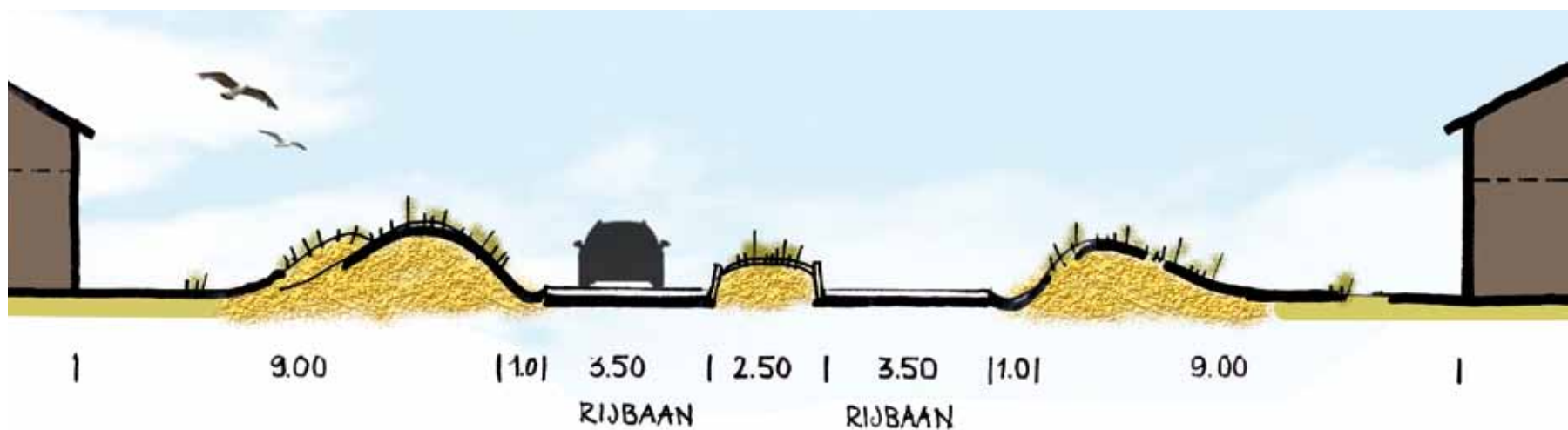
2.10 Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op de verschillende deelgebieden. Er is een basis voor het totale plangebied, maar door accenten in materialisatie of meubilair worden de verschillende sferen versterkt.

Bij de vormgeving van de wegen is onderscheid gemaakt in de hoofdontsluiting en secundaire ontsluiting. Bij de secundaire ontsluiting is daarnaast nog onderscheid gemaakt in de inrichting bij de verschillende deelgebieden.

De hoofdroute heeft een groen en natuurlijk karakter in de duinsfeer. Een duinberm tussen de rijbaan en het voetpad en twee groene duinbermen aan beide zijden van het profiel zorgen voor een continu groen beeld aansluitend op de duinsfeer. Het vrijliggende voetpad is aantrekkelijk als wandelroute. Het voetpad wordt uitgevoerd in halfverharding, omdat dit het natuurlijke karakter onderstreept.

De weggetjes in de woongebieden, zowel in het deelgebied de Duinen als de Polderrand, hebben geen gescheiden voetpad, maar maken zowel voetganger als auto gebruik van de rijbaan. Voor de rijbaan in het duingebied is in beide profielen gekozen



Entree Dwarsdijk

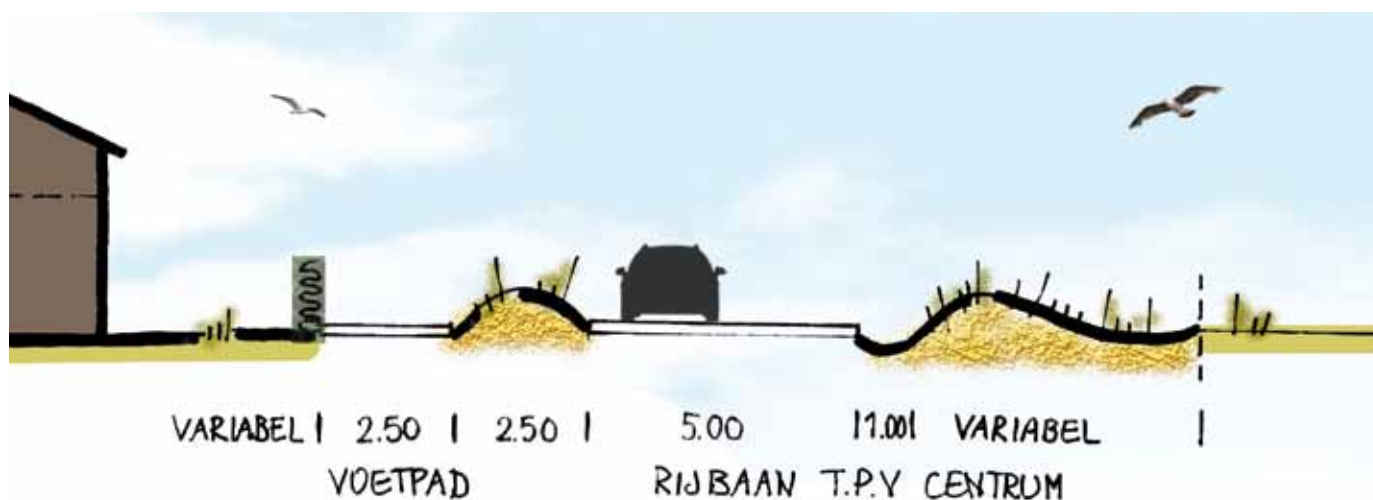


voor asfalt met een split toplaag. Voor de weggetjes in het deelgebied van de Polderrand zal gebruik worden gemaakt van gebakken klinkers of keien op de grens tussen rijbaan en berm. In sommige hofjes en overwegend op pleintjes in beide deelgebieden wordt ook een klinkerbestrating toegepast die de sfeer van een pleintje te benadrukken. Daarnaast kunnen enkele gethematiseerde elementen als beplanting of een prieel worden toegepast. Hiermee zullen accenten in het plan worden aangebracht die de recreatieve sfeer versterken. Ook de toegangspaden naar de woningen worden in klinkerbestrating uitgevoerd.

De ontsluitingen van de deelgebieden wordt verdeeld in secundaire ontsluitingsroutes en paden. De inrichting is hier overal gelijk

en verschilt enkel in breedte van de rijbaan en/of profiel (toepassing van groene grasbermen). Ook hier wordt gebruik gemaakt van asfalt met een met een split toplaag in een afwijkende kleur. Deze continuïteit zorgt voor een eenheid in het totale plangebied.

De accenten tussen de deelgebieden liggen daarnaast in de uitvoering van de bermen, duinvegetatie in het deelgebied Duinen, en gras bij de Polderrand en de Erven. Daarnaast wordt door de uitvoering van het voetpad in halfverharding de duinsfeer in dit deelgebied aangezet. Zoals eerder aangegeven wordt bij de keuze van speelattributen, speelaanleidingen en zitattributen de sferen worden versterkt.



Hoofdroute



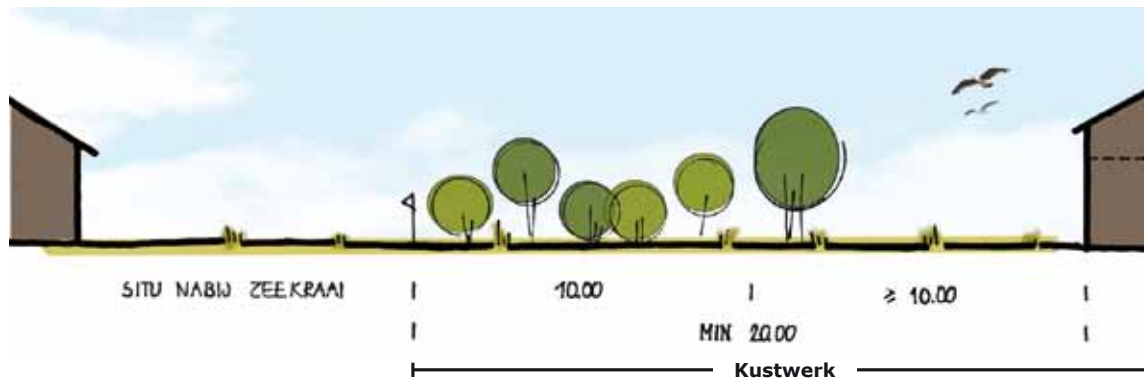
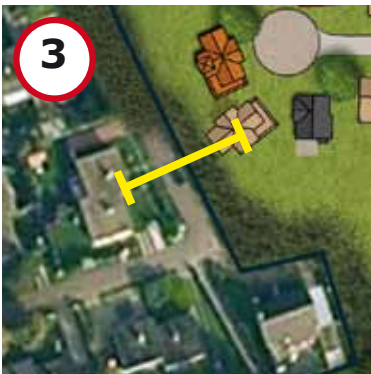
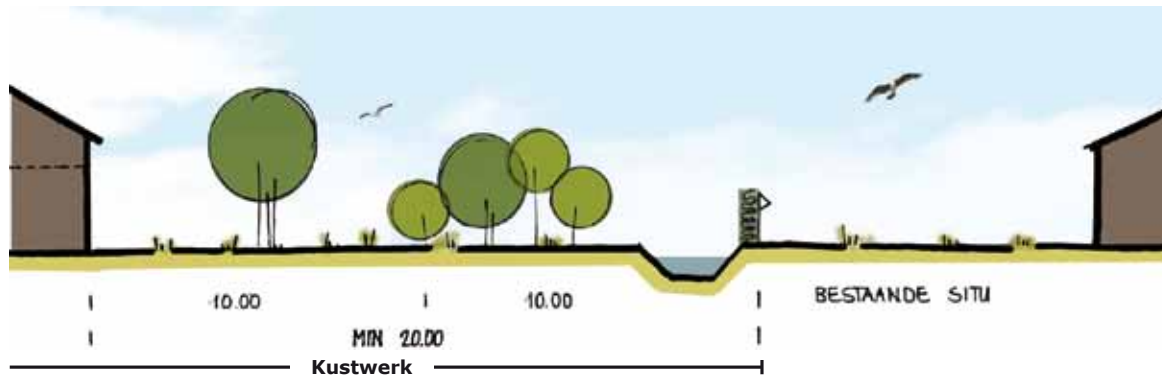
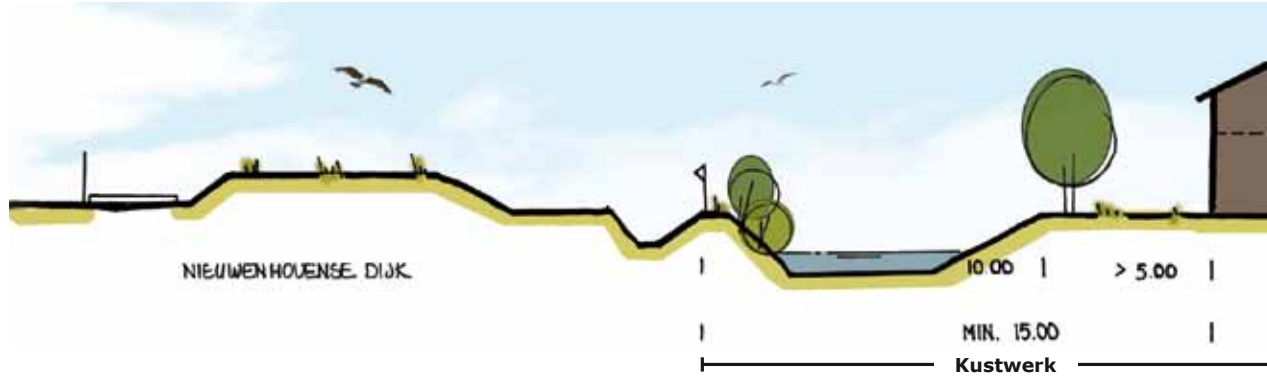
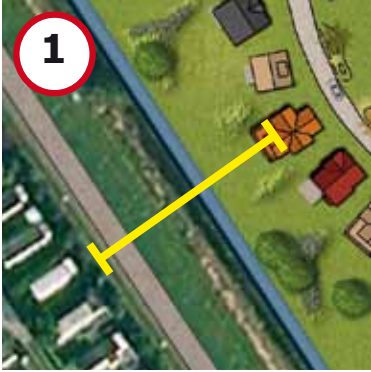
03 *Randen*

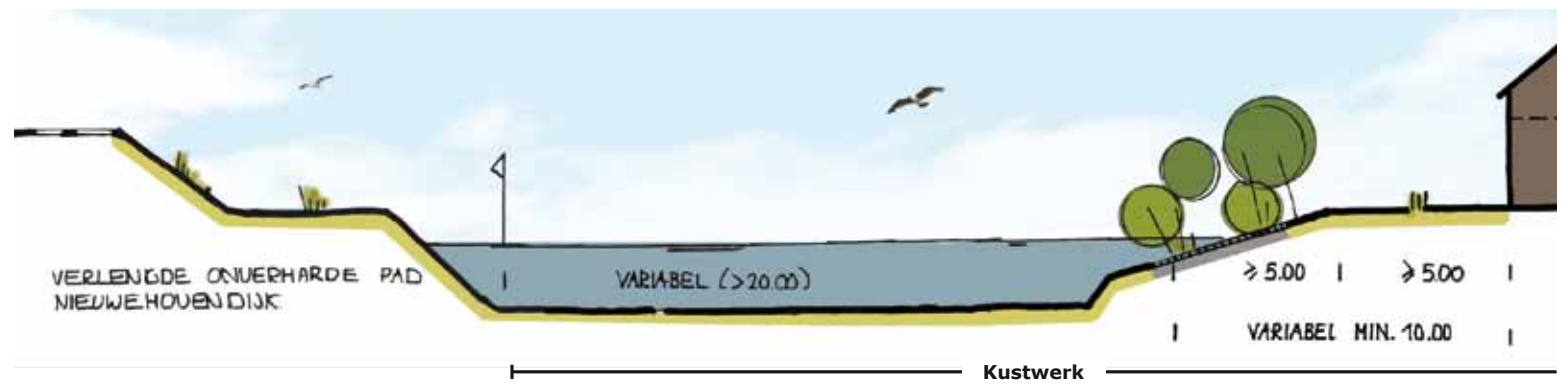
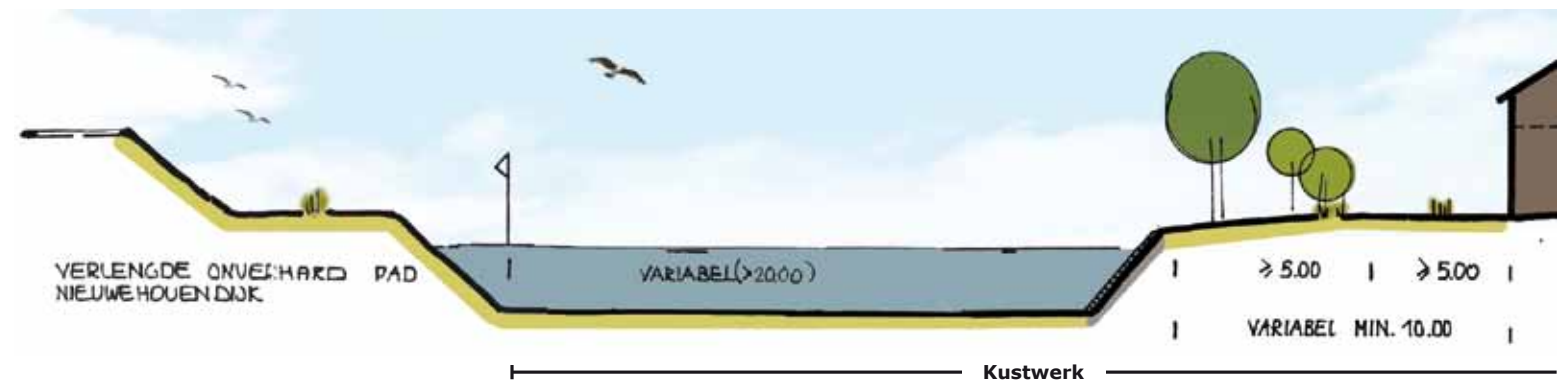
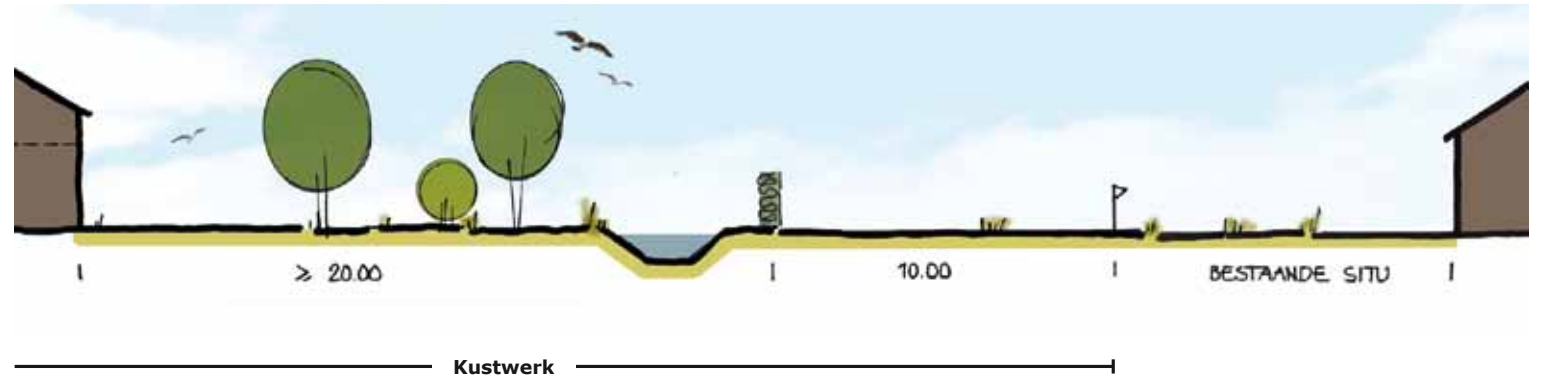
Zoals eerder reeds beschreven zijn de randen van het plangebied belangrijk. De inpassing in de directe omgeving is hierbij het uitgangspunt. Daarnaast geven de verschillende sferen ook verschillende mogelijkheden voor de vormgeving van deze randen. De entreezone rondom het centrumgebouw, vormt het gezicht van het park. De duinsfeer zal aan deze rand duidelijk afleesbaar zijn. De beplanting vormt hiervoor het belangrijkste beeldelement, maar ook zullen er vanaf de Zeedijk en de Dwarsdijk diverse doorkijkjes zijn het gebied in. Zo zal het centrumgebouw een belangrijke eyecatcher zijn vanaf de strandopgang en de dijk. De woningen aan deze randen zijn vanuit de omgeving goed zichtbaar. Een luxe uitstraling van woningen passend in de duinsfeer geeft het plangebied een gezicht.

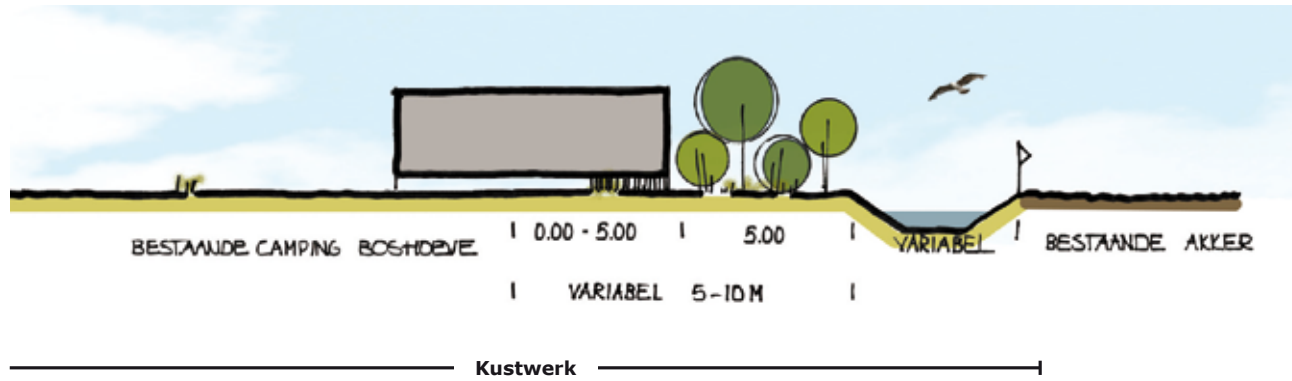
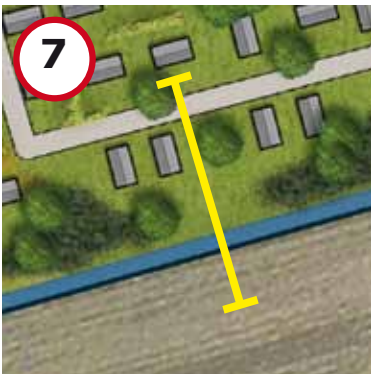
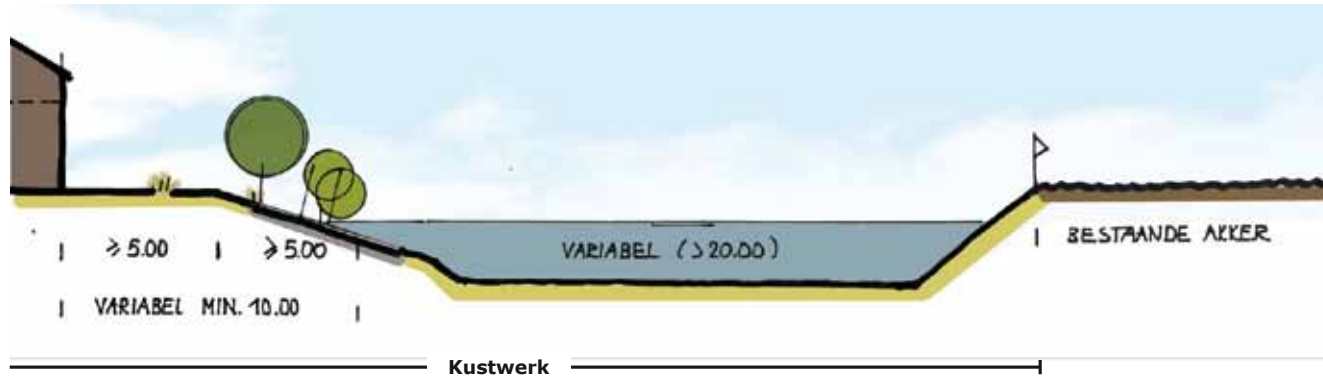
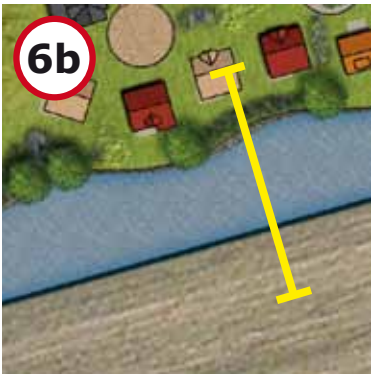
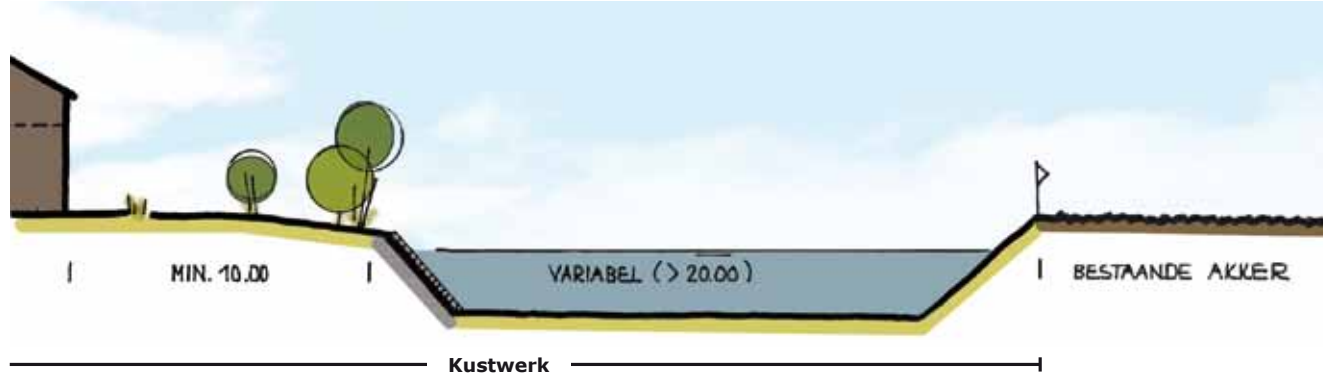
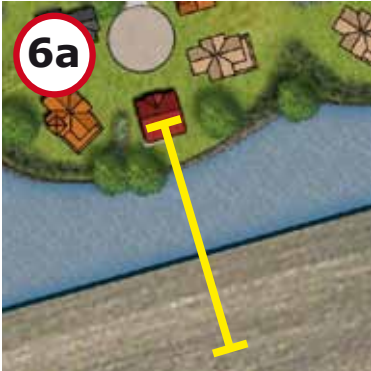
De randen op de overgang naar de polder worden vormgegeven door brede watergangen, duidelijke oevers en daarbij horende beplanting. Geen totale afscherming met beplanting maar lamellenwerking door de toepassing van solitaire bomen, solitaire heesters, boom- en heestergroepen af te wisselen. De bebouwing aan deze rand is daarmee nog steeds zichtbaar vanaf bijvoorbeeld de Nieuwehovendijk. Woningen georiënteerd op het water met veranda's aan de achterzijde afgewisseld met de beplanting maken hier een hoogwaardig vormgegeven rand, dus geen achterkantsituaties met hoge erfafscheidingen.

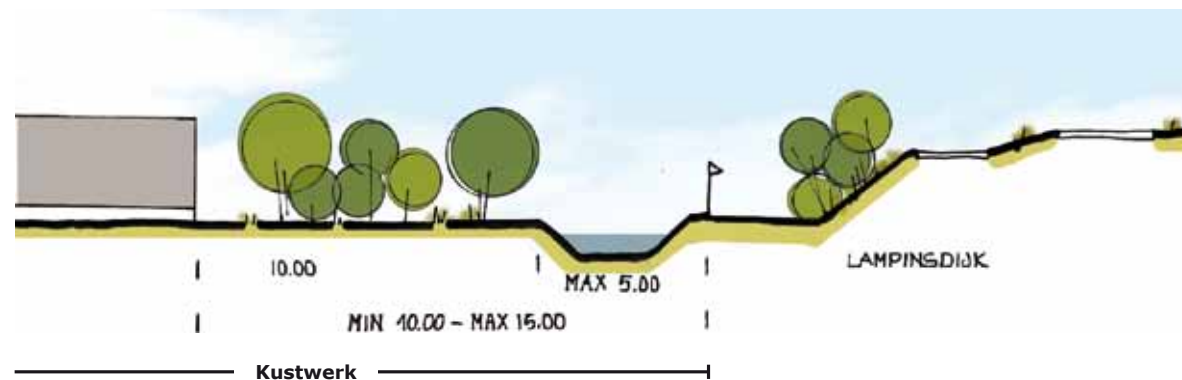
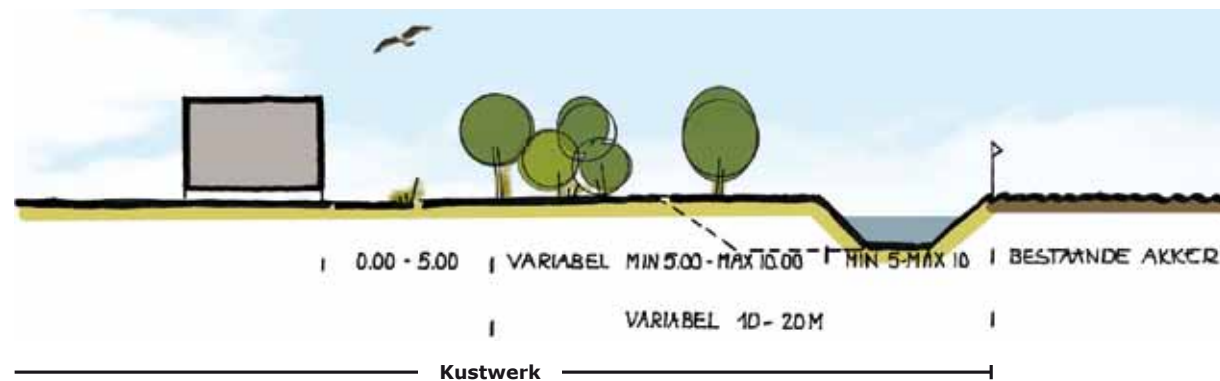
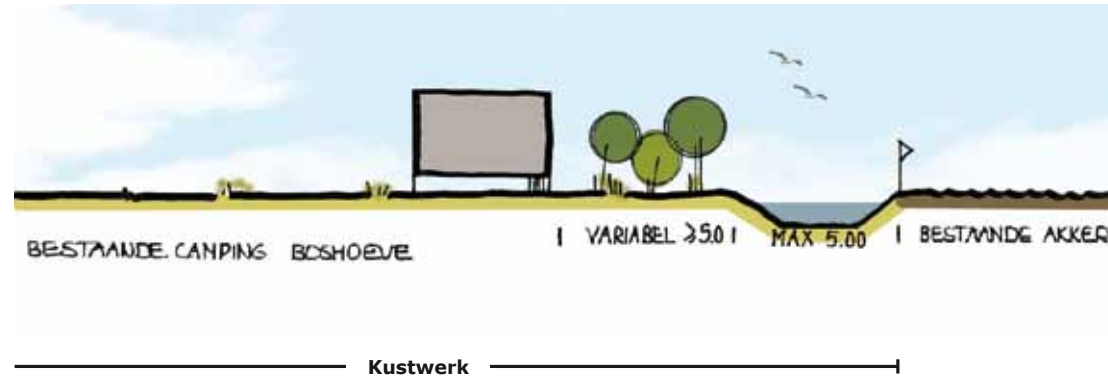
De randen van het plangebied waar de campingterreinen de grens vormen worden omzoomd met beplanting. De opgaande beplanting werkt kaderwerkend voor de verschillende terreinen en heeft een afschermende werking, privacy voor de terreinen en een groen aangezicht, waarbij de chalets uit het zicht zijn, vanuit de omgeving. De beplanting maakt de sfeer van de erven ook van buiten het plangebied beleefbaar.

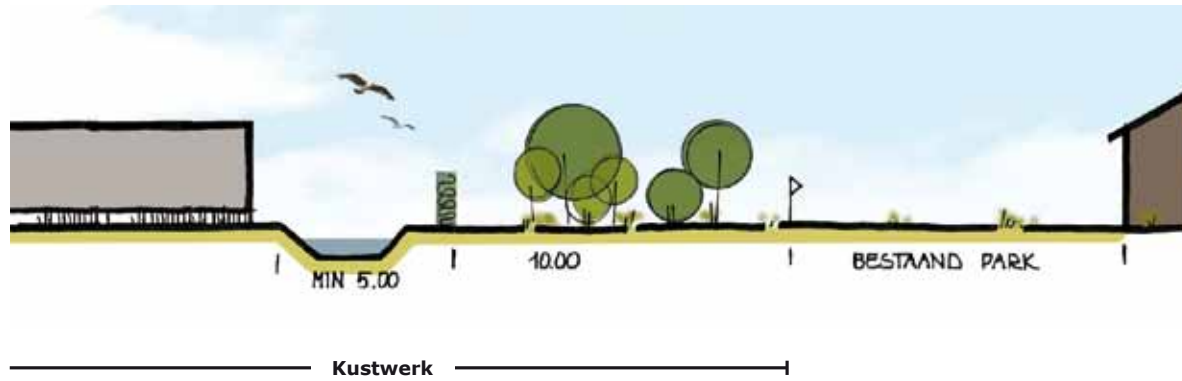
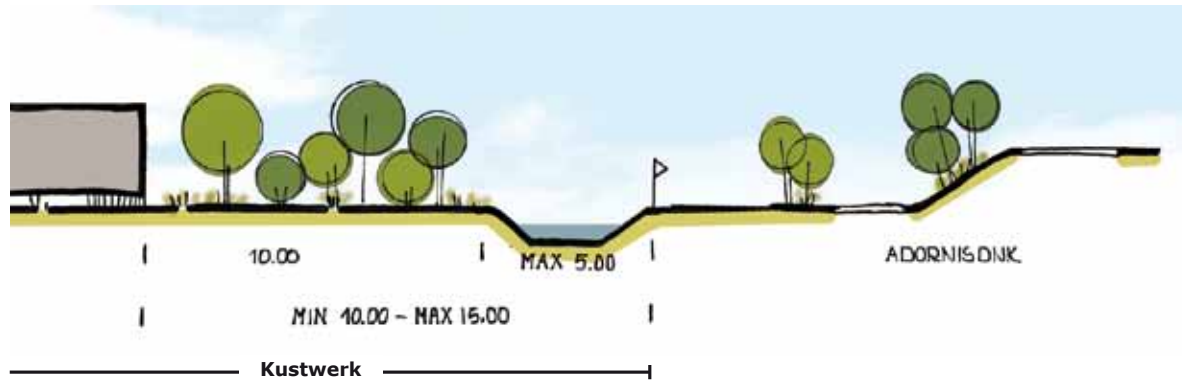
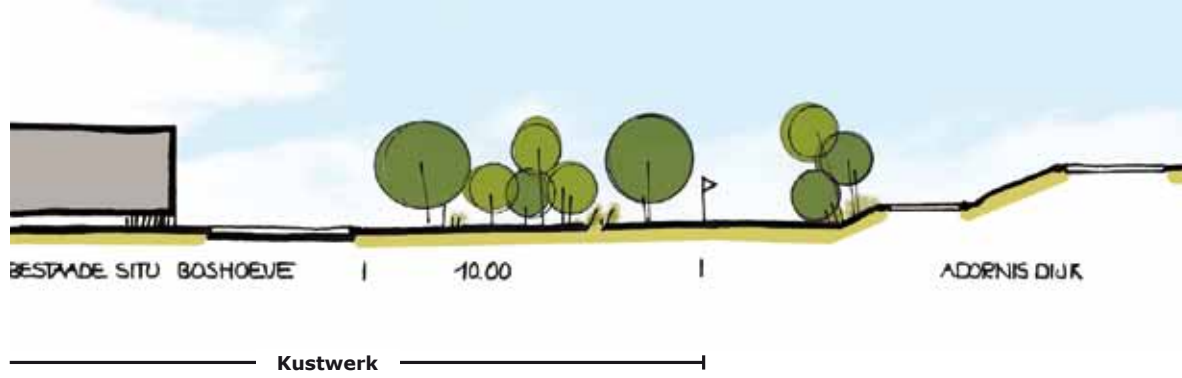
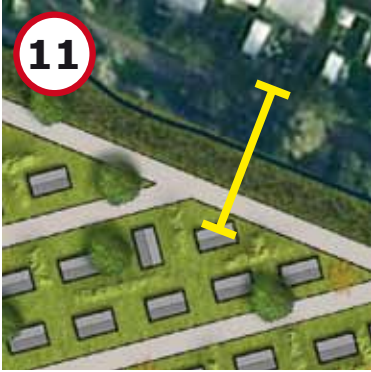


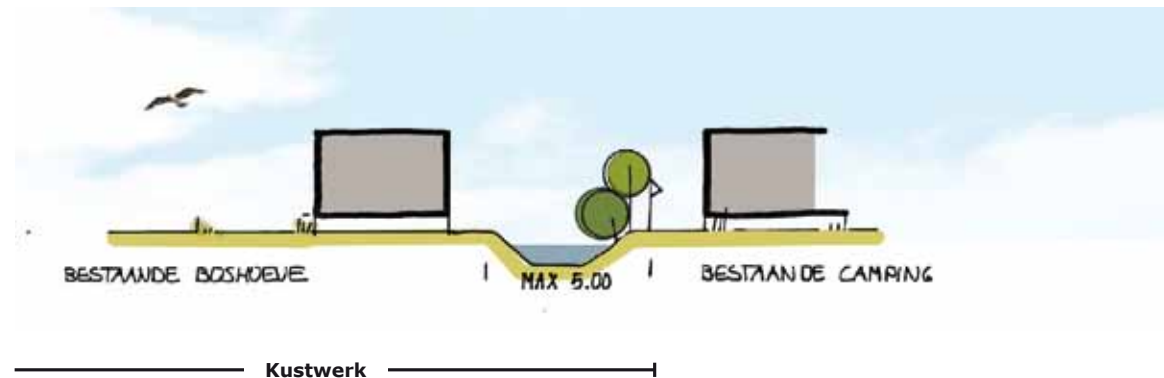
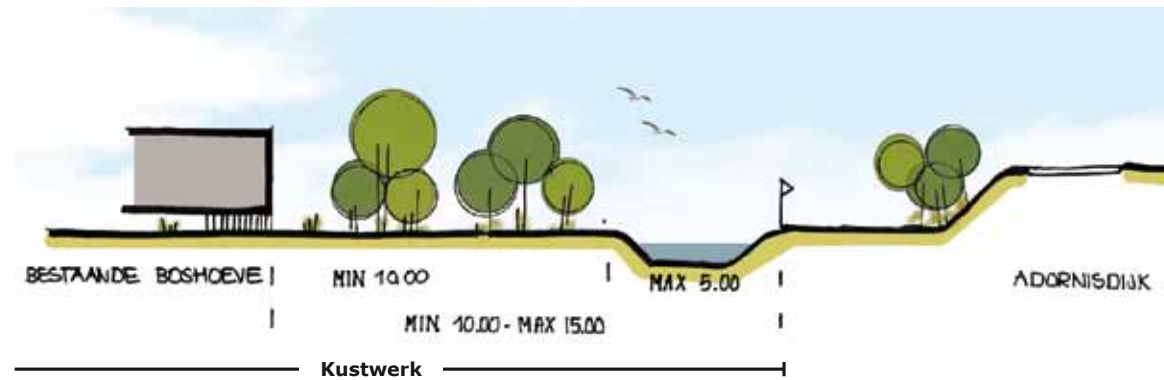
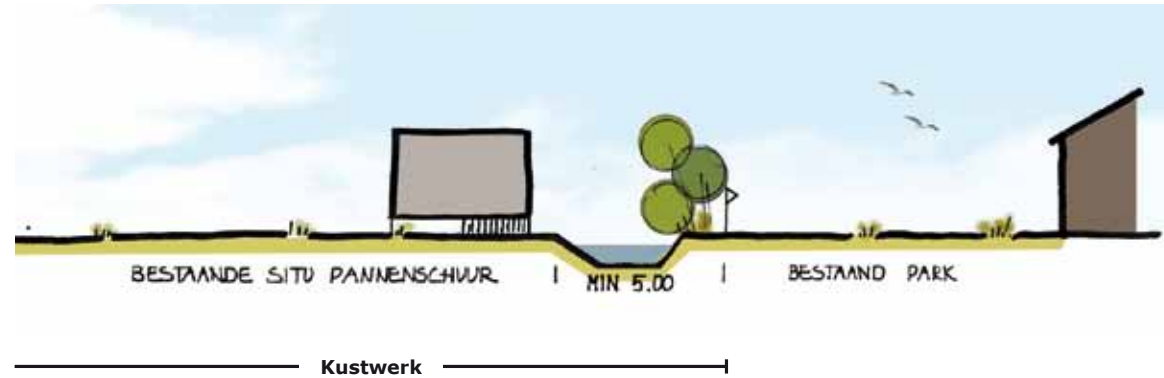


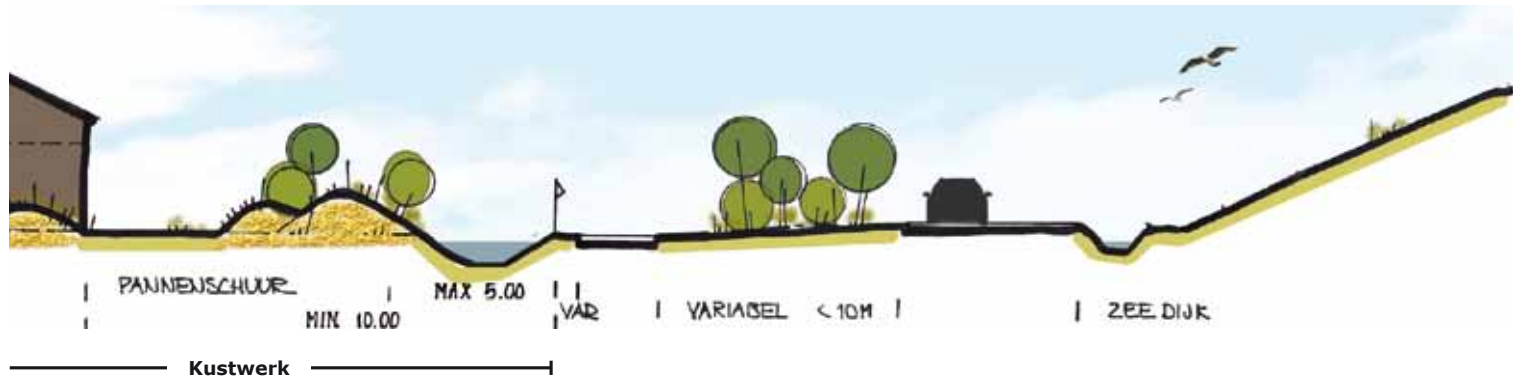
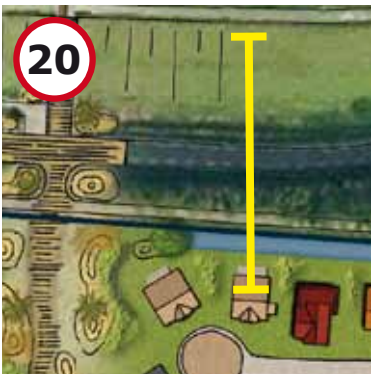
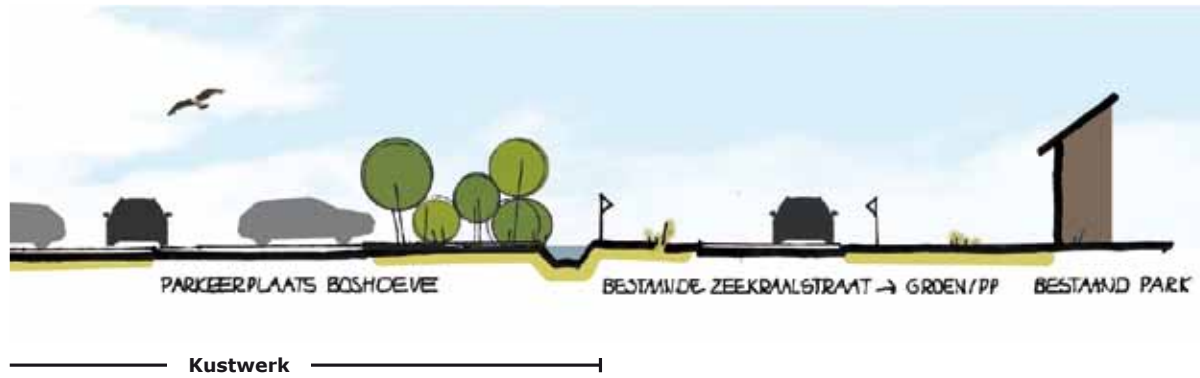
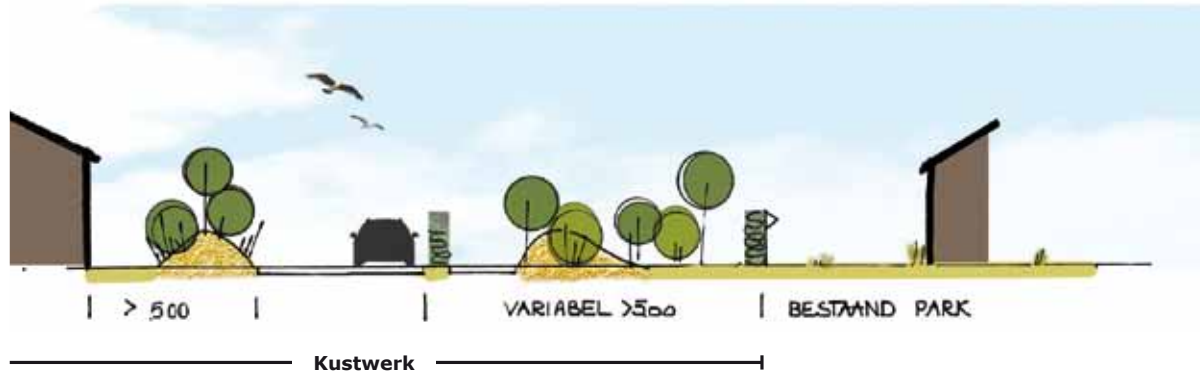


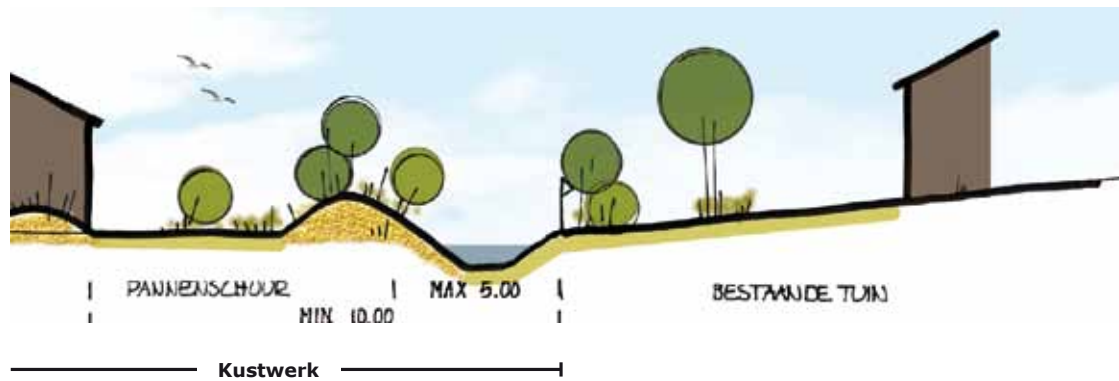
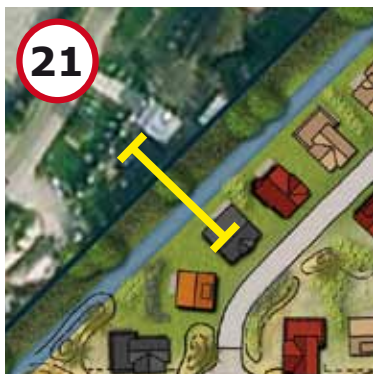














04 *Inspiraties architectuur*

4.1 Inleiding

Voor een optimale ontwikkeling van Kustwerk is het van belang dat de stedenbouwkundige uitwerking, de openbare ruimte, de infrastructuur en de bebouwing in een goede samenhang zijn vormgegeven. Een zorgvuldige inpassing van de bebouwing is hierbij een grote opgave. Dit hoofdstuk gaat globaal in op deze inpassing en schetst een eerste beeld van de verschillende sferen. Uiteindelijk zullen de ontwerpen worden getoetst door de welstandscommissie van de gemeente Sluis.

Binnen het plangebied worden verschillende soorten recreatieverblijven gecombineerd. Dit wordt deels al in de verschillende sferen tot uiting gebracht, maar ook binnen bijvoorbeeld de duinsfeer zijn verschillende soorten verblijven gepland. Tussen de sferen en soorten recreatieverblijven dient verschil zichtbaar te zijn, maar is ook een bepaalde samenhang gewenst. Het plangebied moet wel als een geheel gezien worden, waar de variatie aan verblijven een plek in kan krijgen.

De sferen vormen de basis voor de architectuur. De sfeer van de duinen, strand, polder en erven uit de omgeving worden gebruikt als inspiratie voor de architectonische uitwerking. De architectuur typologieën volgen de zonering van de deelgebieden. De bijbehorende beeldaspecten zijn in dit hoofdstuk uitgewerkt. Deze differentiatie wordt bij de verdere uitwerking kracht bijgezet door goot- en bouwhoogte, nokrichtingen en situering op het perceel, binnen de kaders van het bestemmingsplan, een gevarieerd beeld te realiseren.

4.2 Inspiraties architectuur

De beelden die als inspiratiebronnen worden getoond zijn bedoeld om een sfeerbeeld van de bebouwing in het betreffende deelgebied te schetsen. De beelden zijn uitdrukkelijk GEEN specifieke architectuurbeelden en zullen daarom ook niet één op één worden overgenomen in de ontwerpen.





4.2.1 Duinen - Centrumgebouw

- › Eyecatcher;
- › Sfeer van een strandpaviljoen;
- › Bouwhoogte max. 10 meter, goothoogte max. 6 meter
- › Grote veranda als entree en buitenbar;
- › Lounge op het buitenterrein;
- › Speelvoorzieningen refererend aan duinen. Er kan bijvoorbeeld een element als een vuurtoren toegevoegd worden om als steun voor glijbaan van het zwembad te dienen.





4.2.2 Duinen - Centrumgebied

- › Gevoel van strand en duinen doorzetten;
- › Woningen luxe uitstraling, loungesfeer;
- › Bouwhoogte max. 8 meter, goothoogte tussen 2,5 en 4 meter;
- › Enkele markante punten accentueren d.m.v. verbijzondering architectuur en/of hoogten
- › Baksteen (zandkleurig);
- › Gekeimde of gestucte witte of grijze gevels;
- › Combineren met gevelbeplanking in diverse lichte kleuren geïnspireerd op het zeeuws kleurenpalet, licht grijs, grijsbruin (taupe) en antraciet in de accenten;
- › Kappen gedekt met riet of keramische pannen in afgestemde nuanciering variërend van beige-okker tot antraciet;
- › Grote veranda's;
- › Luiken in kleuren als gevelbeplanking;
- › Incidenteel (witte) hekjes als erfafscheiding.





4.2.3 Duinen - Duinwoningen

- › Wonen in de duinen;
- › Gemengde afmeting woningen;
- › Bouwhoogte max. 8 meter, goothoogte tussen 2,5 en 4 meter;
- › Baksteenkleuren in zandkleurig, oranje tinten;
- › Gekeimde of gestucte witte of grijze gevels;
- › Combineren met gevelbeplanking in wit en diverse blauwtinten en plaatselijk licht geel;
- › Diverse kapkleuren, afgestemd op gevelkleur;
- › Gecombineerde volumes (bv aanbouwen);
- › Geknikte kappen;
- › Veranda's en overkappingen;
- › Luiken (wit of blauwtinten);
- › Incidenteel (witte) hekjes en duinbeplanting als erfafscheiding.

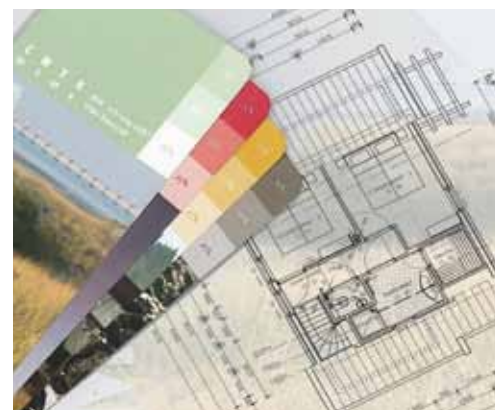




4.2.4 Duinen - Strandhuisjes

- › Strandgevoel;
- › Kleinschalige woningen;
- › Maximale voetprint 70 m²;
- › Bouwhoogte max. 5 meter;
- › In hoofdzaak uitgevoerd in gevelbeplanking;
- › Kleuren: wit, lichtgrijs, diverse blauwtinten en een enkele woning in licht geel of oranje-rood;
- › Vlakke dakbedekking (bv. bitumen, leien of zink);
- › Veranda's en overkappingen;
- › Luiken (zie bovengenoemde kleuren);
- › Incidenteel (witte) houten hekjes en duinbeplanting als erfafscheiding.

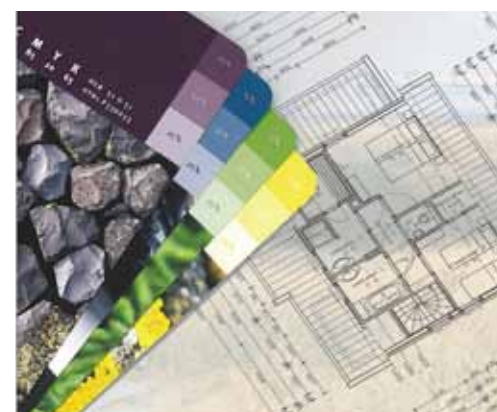




4.2.5 Polderrand

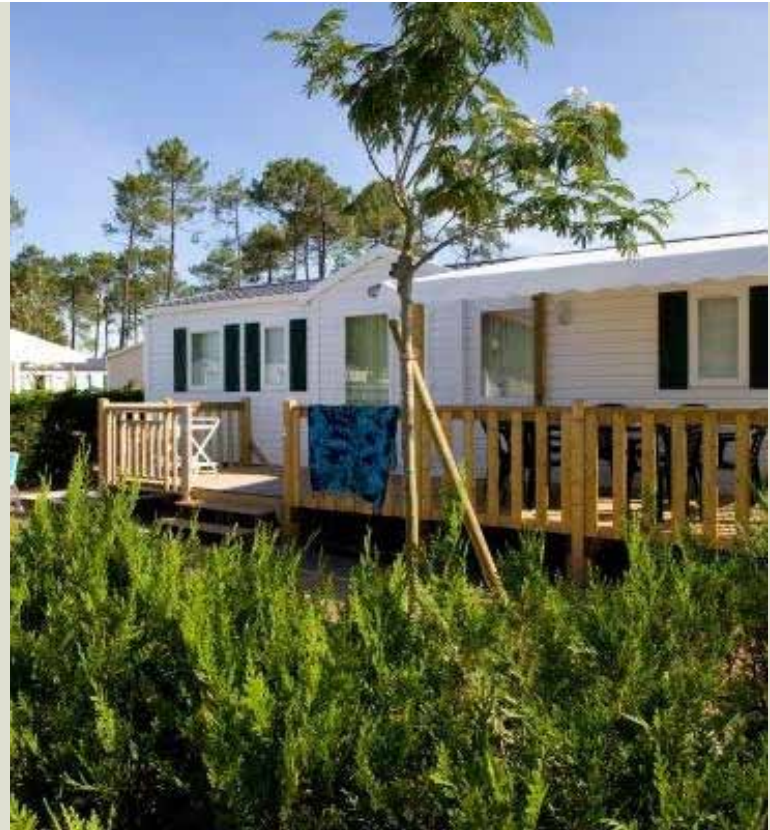
- › Wonen op de rand van de polder;
- › Prominente woningen;
- › Bouwhoogte max. 8 meter, goothoogte tussen 2,5 en 4 meter;
- › Baksteenkleuren van oranje tot roodbruin;
- › Combineren met gevelbeplanking, bijvoorbeeld de uitbouw of nokpunt;
- › Krachtige kleuren: grijsblauw, rood en andere aardetinten, groen, gecombineerd met wit (o.a. voor kozijnen);
- › Grote veranda's en overkappingen;
- › Wisselende kaprichting;
- › Geen achterkantsituaties langs de buitenrand Nieuwehoven-dijk;
- › Luiken (zie bovengenoemde kleuren);
- › Hagen als erfafcheiding (niet aan achterzijde langs het water).





3.2.6 Erven

- › Groene erven;
 - › Mix van bestaande en nieuwe recreatieve nachtverblijven. Nieuwe recreatieve nachtverblijven in lichte kleuren (De huidige nachtverblijven van de campings die in de kwaliteitsslag betrokken zijn zullen ook in dit deelgebied gehuisvest worden);
 - › Bouwhoogte recreatieve nachtverblijven max. 5 meter;
 - › Bij voorkeur gecombineerd met ongeverfd houtwerk bij buitenruimte;
 - › Flauwe dakhelling in vlakke dakbedekking (bv (bitumen) leien);
 - › Lage hagen als erfafscheiding;
-
- › Recreatiewoningen bouwhoogte max. 8 meter, goothoogte tussen 2,5 en 4 meter (architectuur inspiratie aansluitend op polderrand).



Bijlage



Huidige situatie

Pannenshuur plaatsen voor recreatief nachtverblijf	571 stuks
Hof ter Willigen 1 en 2 plaatsen voor recreatief nachtverblijf	199 stuks
Boshoeve plaatsen voor recreatief nachtverblijf	393 stuks
Totaal aantal plaatsen voor recreatief nachtverblijf	1.163 stuks



*Toekomstige
situatie*

Centrum	plaatsen voor recreatiewoningen	86 stuks
Noord	plaatsen voor recreatiewoningen plaatsen voor recreatief nachtverblijf	18 stuks 218 stuks
Midden	plaatsen voor recreatiewoningen plaatsen voor recreatief nachtverblijf	34 stuks 73 stuks
Zuid	plaatsen voor recreatiewoningen plaatsen voor recreatief nachtverblijf	222 stuks 228 stuks
Zuid-Oost	plaatsen voor recreatief nachtverblijf	346 stuks
	Totaal aantal recreatiefwoningen Totaal aantal recreatieve nachtverblijven Totaal aantal standplaatsen	360 stuks 865 stuks 1225 stuks



Colofon

Titel:

Notitie kwaliteitsdoelstellingen Kustwerk Nieuwvliet-Bad.

Datum:

maart 2013

Initiatief en projectontwikkeling:

Bouwfonds Arcus Kustwerk bv i.s.m. Roompot



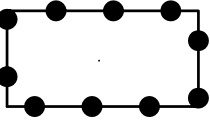
Werkgroep stedenbouw en architectuur:





kaart(en)

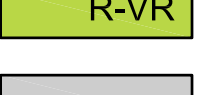


PLANGEBIED
 grens plangebied

ENKELBESTEMMINGEN

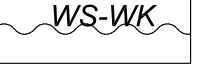
 **G-1** Groen - 1

 **G-2** Groen - 2

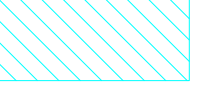
 **R-VR** Recreatie - Verblijfsrecreatie

 **V-BD** Verkeer - Beschermd Dijk

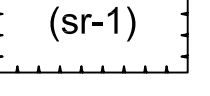
DUBBELBESTEMMINGEN

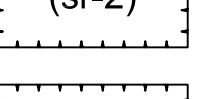
 Waterstaat - Waterkering

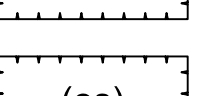
GEBIEDSAANDUIDINGEN

 vrijwaringszone - dijk

FUNCTIEAANDUIDINGEN

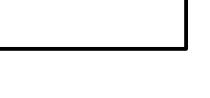
 **(sr-1)** specifieke vorm van recreatie - 1

 **(sr-2)** specifieke vorm van recreatie - 2

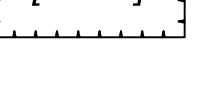
 **(sr-gbe)** specifieke vorm van recreatie - geen bedrijfsmatige exploitatie

 **(os)** ontsluiting

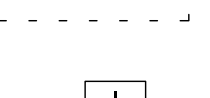
BOUWVLAK

 bouwvlak

BOUWAANDUIDINGEN

 **[sba-1]** specifieke bouwaanduiding - 1

MAATVOERING

 maatvoeringsgrens

 bebouwd oppervlak (m2)

 maximale goot- en bouwhoogte (m)

VERKLARINGEN

 kadastrale en gbkn gegevens

