

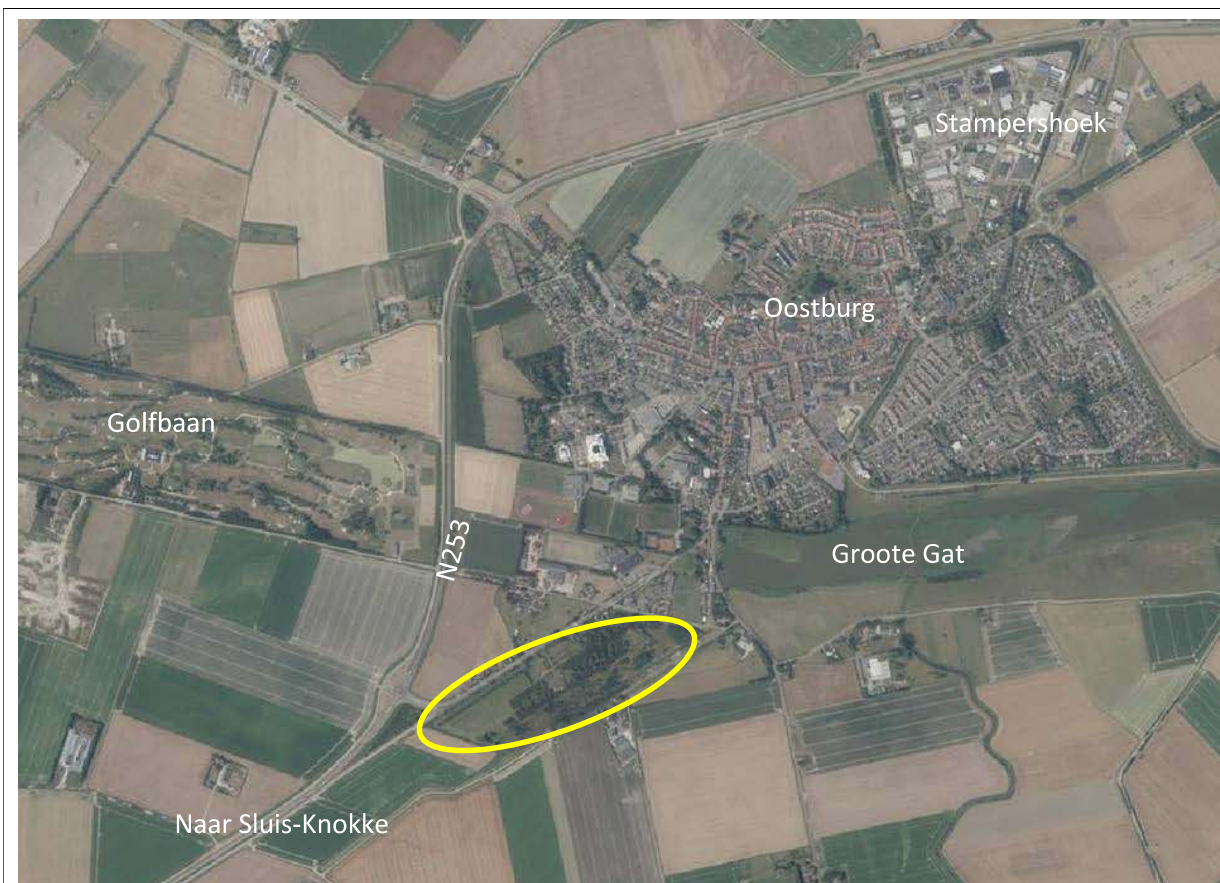
# BESTEMMINGSPLAN REGIOPARK OOSTBURG Toelichting



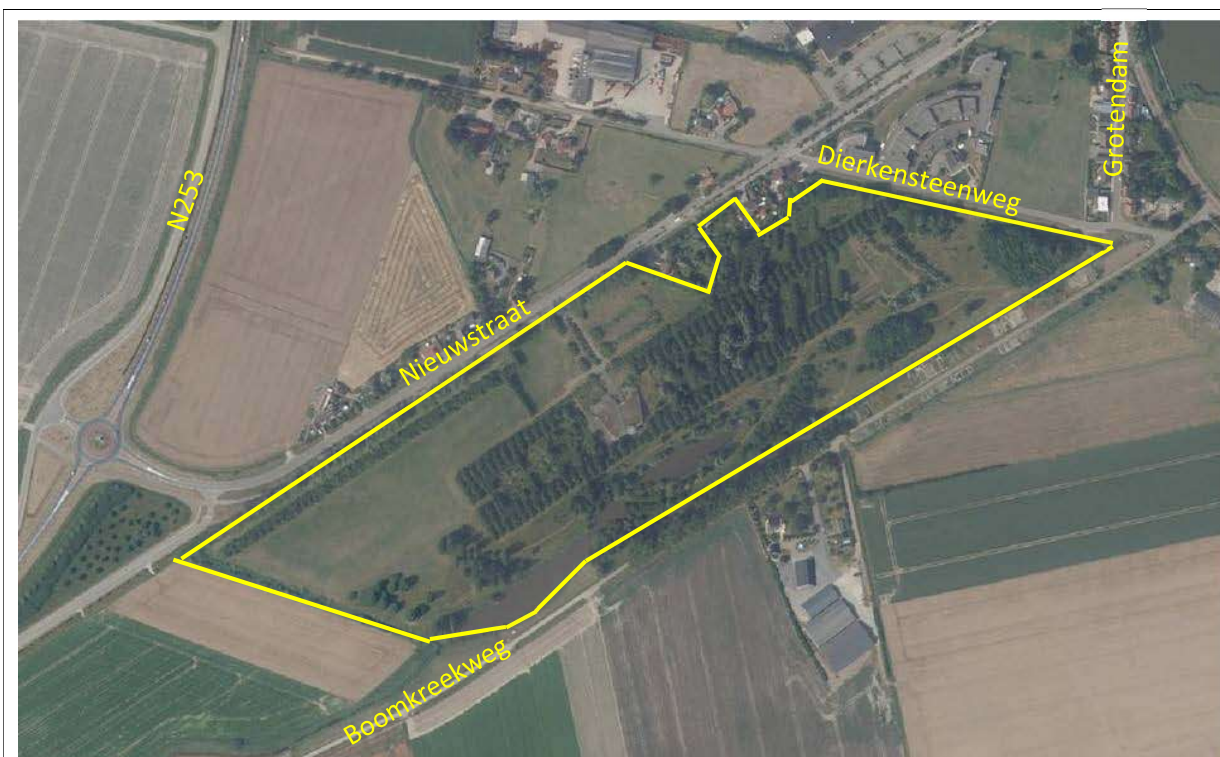
<b>Titel:</b>	Bestemmingsplan Regiopark Oostburg
<b>Gemeente:</b>	Sluis
<b>Status:</b>	Voorontwerp
<b>IMRO:</b>	NL.IMRO.1714.bpregiopark-VO01
<b>Project:</b>	18-193
<b>Datum:</b>	4 januari 2021
<b>Opgesteld door:</b>	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
<b>In opdracht van:</b>	Van Damme Recreatie
<b>Informatie mede afkomstig van:</b>	Twigt-OM, Wieland Advies, Kragten

# INHOUDSOPGAVE

<b>H1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Voorgeschiedenis	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerende planologische situatie	6
1.4 Opbouw	7
<b>H2. Plan</b>	<b>8</b>
2.1 Historie	8
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Marktconcept	11
2.4 Beoogde situatie	11
2.5 Nader inzicht in de beoogde activiteiten	13
<b>H3. Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	18
<b>H4. Toetsing</b>	<b>20</b>
4.1 Archeologie	20
4.2 Cultuurhistorie	21
4.3 Bodem	22
4.4 Water	23
4.5 Verkeer en parkeren	24
4.6 Ecologie	26
4.7 Milieuzonering	30
4.8 Verkeerslawaaï	31
4.9 Luchtkwaliteit	32
4.10 Externe veiligheid	33
<b>H5. Juridische vormgeving</b>	<b>35</b>
5.1 Plansystematiek	35
5.2 Gehanteerde bestemmingen	36
<b>H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
<b>Bijlagen</b>	<b>38</b>
Bijlage 1. Watertoetstabel en wateradvies	39
Bijlage 2. Aerijsberekening, Van Kerkhoff Maatwerk, december 2020	43
Bijlage 3. Natuuronderzoek, Wieland Advies, oktober 2019	44
Bijlage 4. Akoestisch onderzoek industrielawaai, Kragten, januari 2021	45
Bijlage 5. Geluidberekeningen, Van Kerkhoff Maatwerk, juni 2020	46
Bijlage 6. Verkennend bodemonderzoek Nieuwstraat (ongenummerd), Grond-, gewas- en milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen, december 1998	50
Bijlage 7. Verkennend bodemonderzoek Euregiotuinen, Arcadis, april 2006	51



Figuur 1. Ligging plangebied (Pdok, 2020)



Figuur 2. Plangebied (Pdok, 2020)

# H1. Inleiding

## 1.1 Voorgeschiedenis

### De aanleiding: Euregiotuinen

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

### Het proces: van prijsvraag naar overeenkomst

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

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

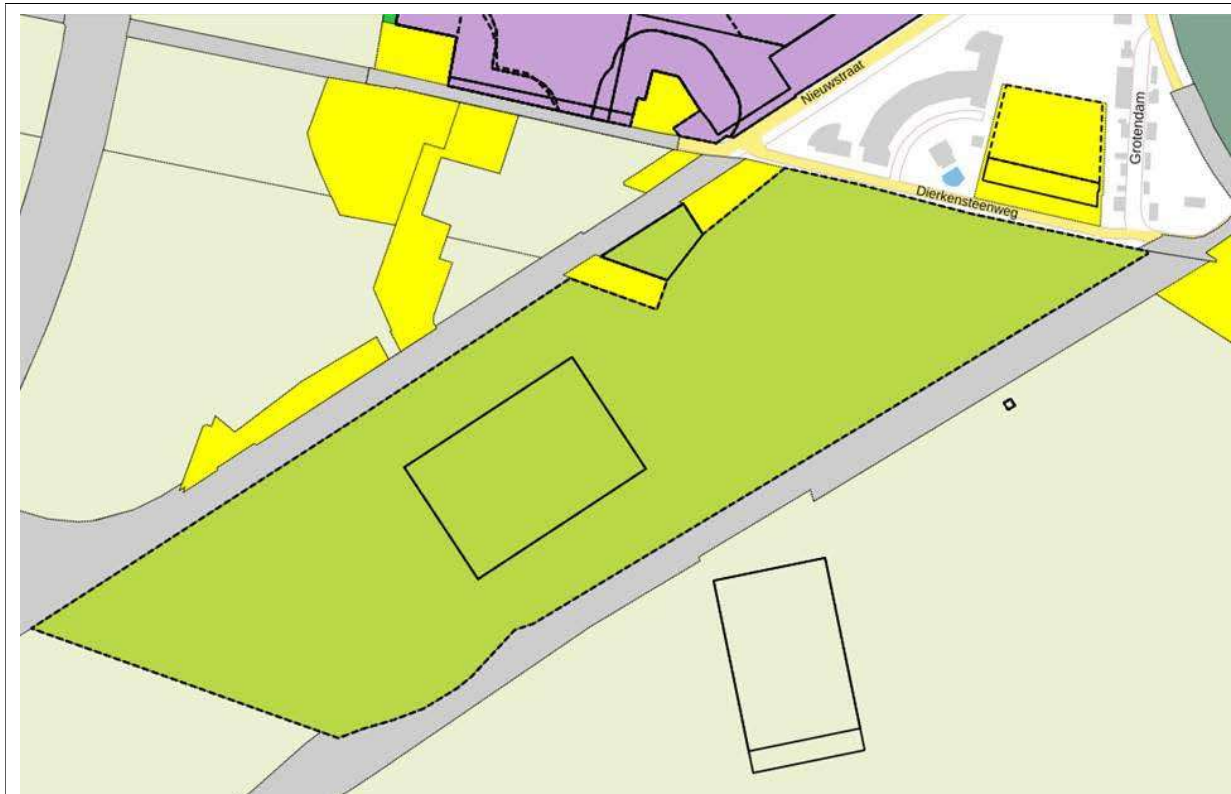
Uitgangspunt is dat in het plangebied nieuwe toegevoegde waarde gecreëerd wordt. Dat creëren is geen vanzelfsprekende weg over gebaande paden, waar alles van te voren vast te leggen is, maar veel meer een ontdekkingstocht. Een ontdekkingstocht op organische wijze, in samenhang met de omgeving, op een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

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

## 1.2 Plangebied

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

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



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan (Pdok viewer, 2018)

### 1.3 Vigerende planologische situatie

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

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

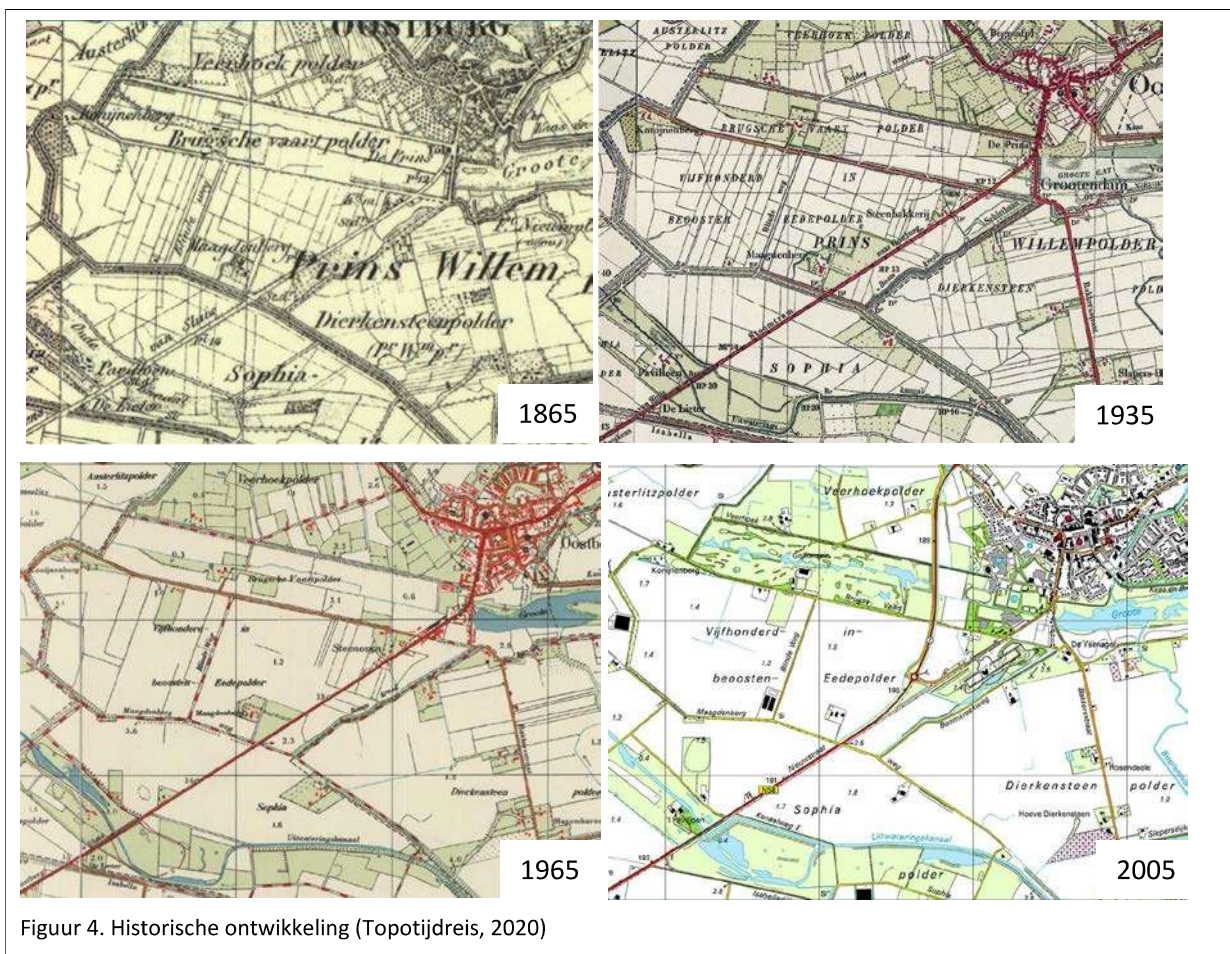
#### **1.4 Opbouw**

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

## H2. Plan

### 2.1 Historie

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



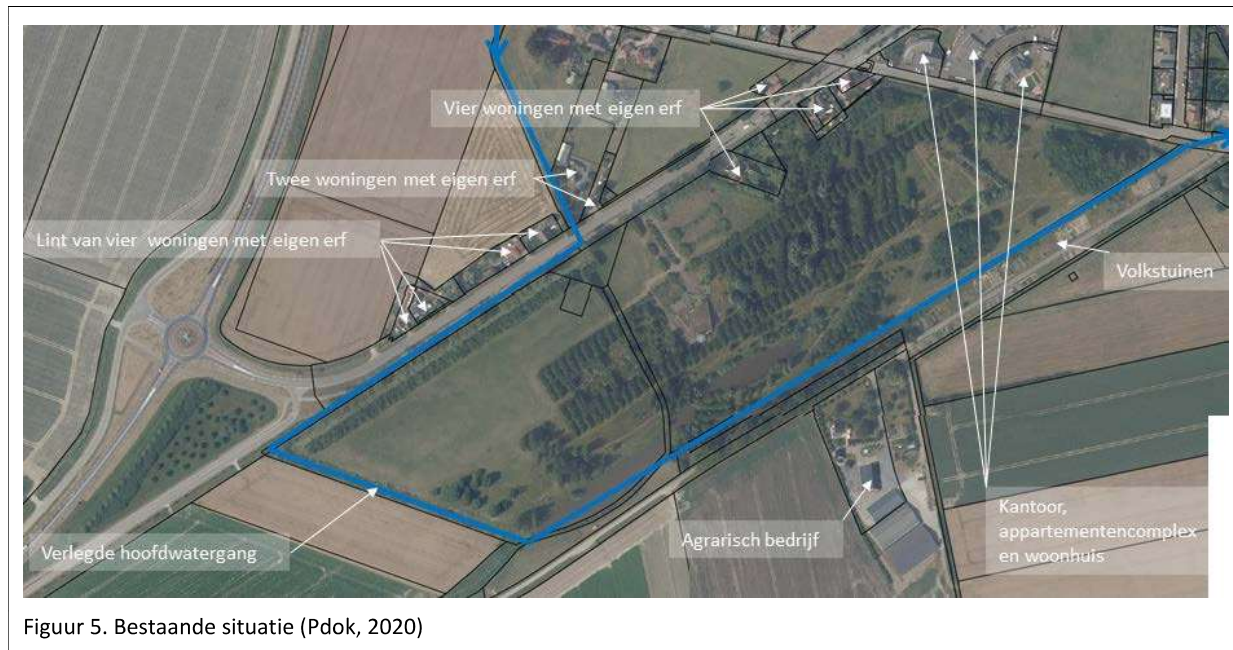
Figuur 4. Historische ontwikkeling (Topotijdreis, 2020)

### 2.2 Bestaande situatie

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



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



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



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

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

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

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



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

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

### 2.3 Marktconcept

Trends in toerisme en recreatie volgen elkaar in rap tempo op en voor bezoekers is het vanzelfsprekend dat aan zijn of haar verwachtingen moet worden voldaan. De verwachtingen van morgen zijn nog nauwelijks te duiden. De Corona-pandemie in 2020 benadrukt dat nog eens. Deze ontwikkelingen vragen een nieuwe benadering voor de ontwikkeling van het toeristisch-recreatief product.

Een benadering:

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

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

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

## 2.4 Beoogde situatie

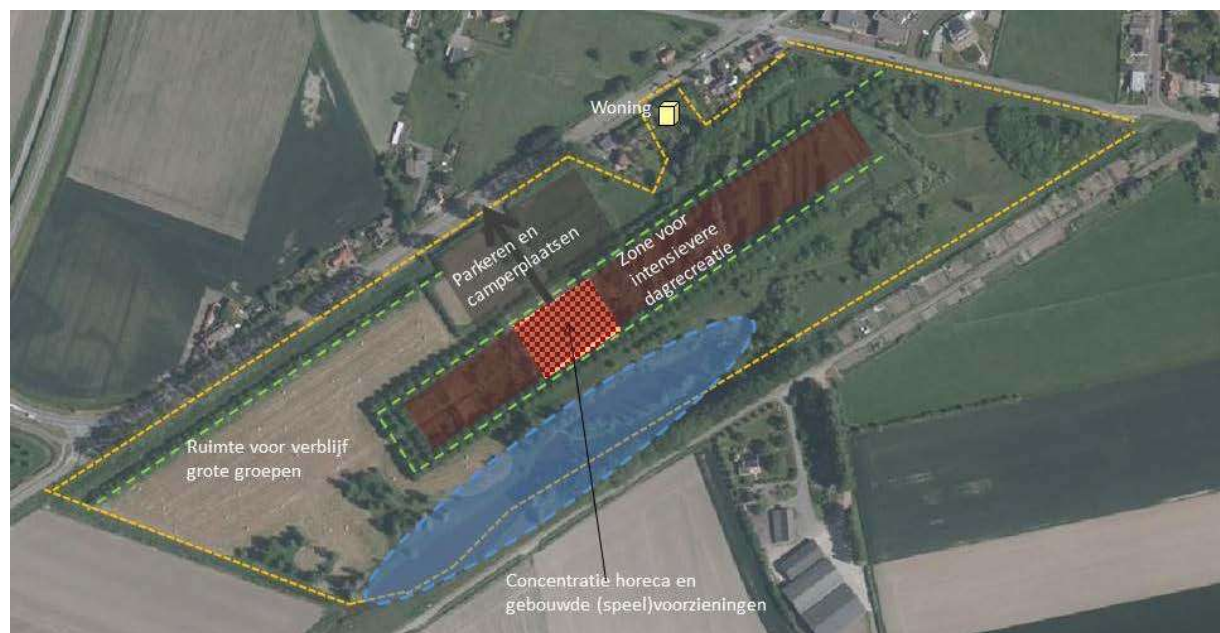
De landschappelijke hoofdpunten verandert niet in de beoogde situatie. De belangrijkste landschappelijke waarden blijven gehandhaafd en zo mogelijk versterkt. Het gaat daarbij om de dubbele bomenrij, de bomenrij langs de Nieuwstraat, het water aan de zuidzijde en de dichte beplantingen.

De dubbele bomenrij vormt het kader voor de meer intensieve vormen van recreatie, zoals de initiatieven van startups en de horeca. Horeca is geconcentreerd in en rond het hoofdgebouw, waarbij de zone tussen het hoofdgebouw en het water als terras kan worden ingezet. Kleinschalige ondergeschikte horeca is op het hele terrein mogelijk; de omvang ervan is in de regels gereguleerd. Binnen het kader van de bomenrij die ook op meer dan 50 meter van de dichtstbijzijnde woningen ligt, is het mogelijk om bebouwing (onder meer voor startups) te realiseren. De exacte locaties zijn nog niet duidelijk en afhankelijk van de verschillende initiatieven. In de regels wordt voorkomen dat het gebied te veel bebouwd wordt en wordt ook de hoogte gereguleerd. Het bomenkader en de afstand zorgen er voor dat de omliggende woningen noch visueel noch qua milieu overlast ondervinden.

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

De gronden in het zuidwesten die nu worden gebruikt voor landbouwkundige doeleinden worden ingezet als ruimte voor het verblijf van grote groepen tijdens evenementen. Er is in de regio nu geen

mogelijkheid voor verenigingen en grote groepen om een weekend weg te organiseren, omdat de verblijfsaccommodaties daar niet voor geëquipeerd zijn en de menging met reguliere gasten veelal als belastend wordt ervaren.



Figuur 8. Beoogde zonering van het gebied (Van Kerkhoff Maatwerk, 2020)

De hoofdzonering van het gebied is in figuur 8 weergegeven. De locatie van de 20 kleinschalige, bijzondere vormen van verblijf en de 3 familieaccommodaties is daarop niet weergegeven. Het gaat om bijzondere vormen van verblijf die elke 10 tot 15 jaar vernieuwd kunnen worden. Voorbeelden zijn weergegeven in figuur 9.



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

Vernieuwing om de 10 tot 15 jaar kan ook betekenen dat de locatie in de loop van de tijd verandert. Om flexibel in te kunnen spelen op marktwensen en om innovaties een kans te geven, wordt in dit bestemmingsplan alleen geregeld, waar de verblijfsrecreatie en de familieaccommodaties niet gerealiseerd mogen worden. Verblijfsrecreatie is uitgesloten in een strook van circa 10 meter breed langs de noord- en oostrand van het gebied en op het parkeerterrein. Daarmee wordt voorkomen dat er conflicten ontstaan tussen de belangen van omwonenden en van de recreanten.

## 2.5 Nader inzicht in de beoogde activiteiten

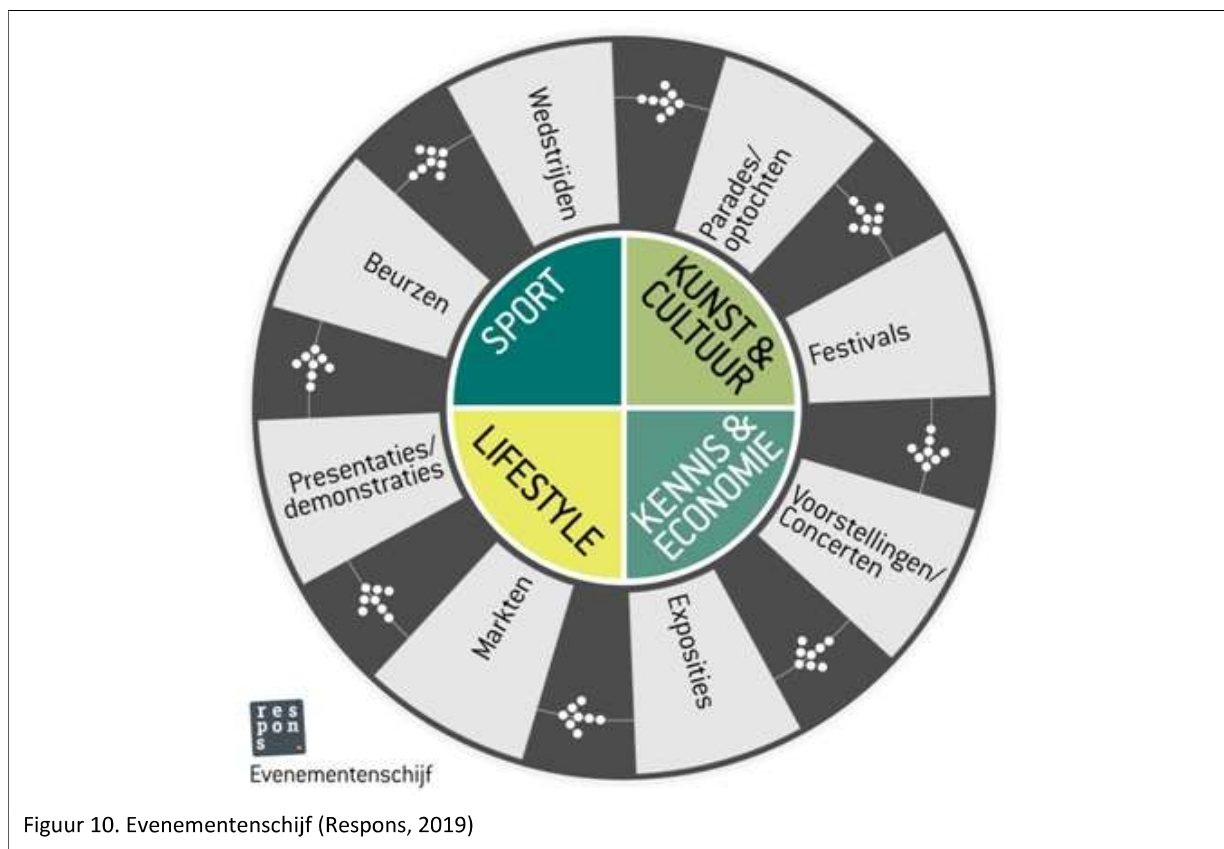
Het Regiopark Oostburg wordt in zijn geheel als één inrichting in het kader van de Wet milieubeheer gezien. De omvang van deze inrichting is gelijk aan het plangebied met uitzondering van de locatie tussen Nieuwstraat 87 en 89 waar een nieuwe woning is geprojecteerd. Het effect van de inrichting op de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

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

Om inzicht in de te organiseren activiteiten te verkrijgen, wordt gebruik gemaakt van de evenementenschijf (Respons, figuur 10). Hierin worden tien vormen van evenementen onderscheiden. Het beperkte aantal evenementenvormen vloeit voort uit de scheiding van inhoud en de vorm van een evenement. Ter illustratie: de term 'beurs' zegt alleen iets over de vorm van een evenement, maar niets over de inhoud. De inhoud kan namelijk variëren van ICT tot tuin & interieur. De vormen zijn:

1. Beurs. Bedrijven uit één of meerdere sectoren exposeren met het doel te verkopen en/of informatie te verschaffen. Er zijn twee soorten beurzen: vakbeurzen waar zakelijke bezoekers komen en publieksbeurzen die zich richten op consumenten.
2. Markt. Deelnemende winkeliers, marktlui of particulieren in een kraam of stalletje verkopen hun 'waar'. Tevens is er gelegenheid voor ambachtslieden en marktlui om demonstraties te geven.
3. Voorstelling/concert: Eén artiest of groep treedt op, al dan niet met een voorprogramma.
4. Tentoonstelling/expositie: Eén of meerdere personen of organisaties tonen objecten (bijvoorbeeld kunstwerken) voor een publiek.
5. Festival: Evenementenvorm met een aantal (tenminste twee) opeenvolgende programma-onderdelen, zoals voorstellingen/concerten, exposities of ambachten.
6. Parade: Een optocht van mensen, al dan niet in kostuums, maar ook in combinatie met o.a. vloten/boten, voertuigen, dieren en bloemen (corso).
7. Wedstrijd: Meerdere partijen trachten één of meerdere tegenstanders te overwinnen, of te bewijzen dat zij beter zijn in een discipline dan de andere partij of partijen. Er zijn ter zake deskundigen in de vorm van een jury of scheidsrechters, die het verloop van de wedstrijd toetsen aan tevoren opgestelde regels.
8. Presentatie: Een mondelinge toelichting, bijvoorbeeld van de resultaten van een onderzoek, al dan niet met gebruik van audiovisuele ondersteuning.
9. Vergadering/debat: Meerdere mensen wisselen – meestal op een fysieke locatie – met elkaar van gedachten.
10. Congres: Evenementenvorm met een verzameling van andere vormen, zoals presentatie(s), vergadering(en) en debat(ten), veelal met een gemeenschappelijk thema of onderwerp.

Deze vormen kunnen zich voordoen in de categorieën Sport, Kennis & Economie, Lifestyle en Kunst. Samen vormen ze de Evenementenschijf (figuur 16). In beginsel zijn alle vormen van evenementen met uitzondering van een parade denkbaar in het Regiopark Oostburg. Maar dat betekent niet dat er geen beperkingen zijn. De beperkingen bestaan niet zozeer uit vorm en inhoud, maar uit de belasting op de omgeving, vooral in termen van geluid en verkeersdruk. En het evenement moet passen bij het marktconcept van het Regiopark, gericht op vernieuwende toeristisch-recreatieve beleving.



Figuur 10. Evenementenshijf (Respons, 2019)

In figuur 11 zijn de programmaonderdelen voor het Regiopark zo concreet mogelijk benoemd, waaraan zo mogelijk een locatie op het terrein wordt gekoppeld en zo mogelijk een milieucategorie. Milieucategorieën zijn gedefinieerd in de publicatie: “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De VNG-publicatie geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor bedrijfsactiviteiten in relatie tot het plaatselijke omgevingstype. De publicatie is een hulpmiddel bij de ruimtelijke inpassing van plannen en vormt op basis van vaste jurisprudentie een goed vertrekpunt voor de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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

Figuur 11. Programmaonderdelen relevant voor omgeving (Van Kerkhoff Maatwerk, 2020)

In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de consequenties voor aangrenzende woningen en voor het Natura 2000-gebied Groote Gat. Daarbij is uitgegaan van een onderscheid in reguliere activiteiten gedurende het hele jaar, 12 incidentele bedrijfssituaties die volgens vaste jurisprudentie per jaar toelaatbaar zijn en maximaal 5 vergunningplichtige evenementen. Deze maxima worden ook in het bestemmingsplan vastgelegd.

## 3. Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies.

#### Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

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

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Accommodaties voor recreatie worden in beginsel als een stedelijke ontwikkeling beschouwd. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens jurisprudentie alleen sprake in geval van enige schaal en maat. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij maximaal 11 woningen, bij een nieuw ruimtebeslag kleiner dan 500 m<sup>2</sup> of in geval van enkel een planologische functiewijziging. De realisatie van één woning is niet relevant. Als de schaal en maat van de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van de bestaande mogelijkheden beschouwd worden, dan valt op dat de bestemming Recreatie is en blijft. Tegelijkertijd worden er binnen de bestemming Recreatie meer mogelijkheden geboden dan tuinbezichtiging en onderhoud. Het ruimtebeslag van de totale ontwikkeling verandert niet, maar de bouwmogelijkheden wel. In het vigerende bestemmingsplan is sprake van een bouwvlak van 1,5 hectare dat volledig bebouwd mag worden. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een bouwvlak van 3 hectare dat 25% bebouwd mag worden. Daarnaast mag er 2.000 m<sup>2</sup> ontwikkeld worden voor verblijfsrecreatie en 1.000 m<sup>2</sup> buiten het bouwblok. Per saldo neemt de bouwmogelijkheid af van 15.000 m<sup>2</sup> naar 10.500 m<sup>2</sup>, maar is wel flexibeler gesitueerd.

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

### 3.2 Provinciaal beleid

#### Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld op 21 september 2018, bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Het plan is integraal, maar ook compact. Het is voor het overgrote deel geen nieuw beleid, maar elementen uit de Kustvisie, Natuurvisie, energietransitie en

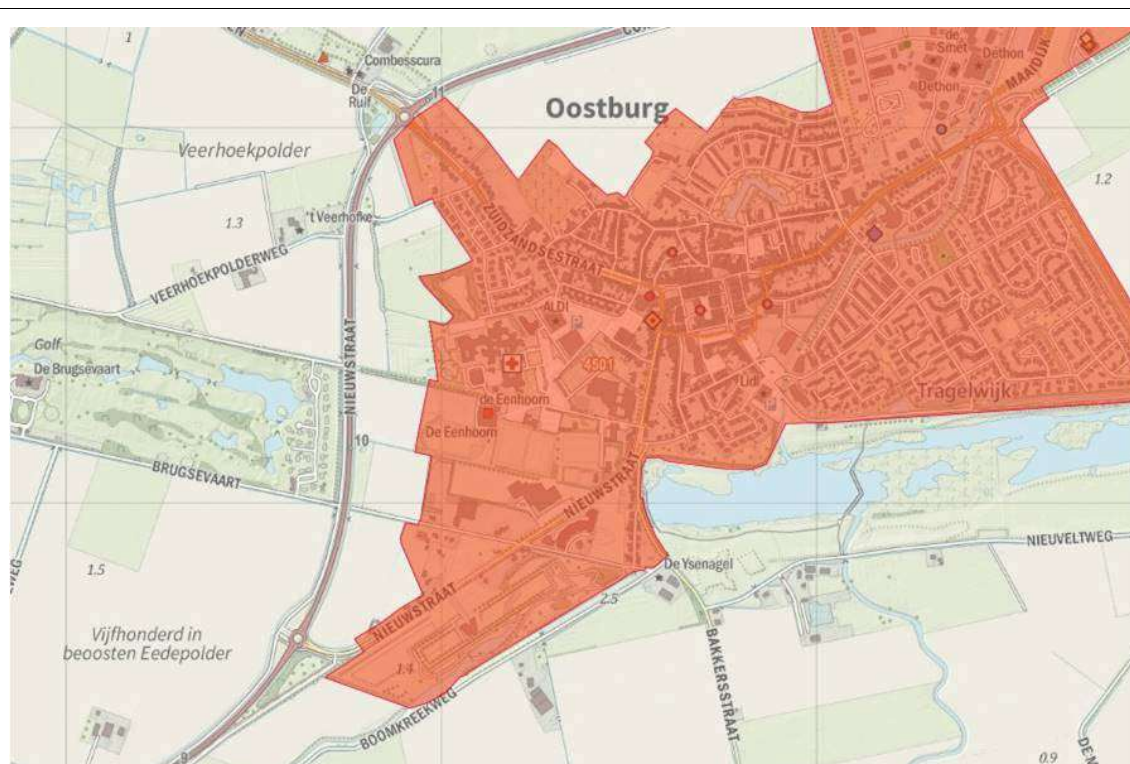
klimaatadaptatie zijn toegevoegd. Vier grote strategische opgaven staan centraal, te weten Duurzame en concurrerende economie, Klimaatbestendige en neutrale samenleving, Waardevolle leefomgeving en Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

Een wereldwijde en belangrijke maatschappelijke opgave is verduurzaming van wonen, recreatie en bedrijvigheid. Daarbij wordt de vraag gesteld hoe we de Zeeuwse (energie)productie, consumptie én levenswijze toekomstbestendig maken zodat people, planet én profit in waarde toenemen. In het plangebied wordt ruimte gecreëerd voor start-ups die de mogelijkheden van verduurzaming van het toeristisch-recreatieve product, één van de pijlers van de Zeeuwse economie, verkennen.

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

### Omgevingsverordening Zeeland

In de Provinciale Omgevingsverordening 2018 is het provinciale beleid vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Belangrijk onderscheid is er gemaakt tussen het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied. Het plangebied is conform het provinciaal beleid gelegen in het bestaand stedelijk gebied (figuur 12). Binnen het bestaand stedelijk gebied hebben gemeenten grote vrijheid van handelen.



Figuur 12. Ligging in bestaand stedelijk gebied (Atlas van Zeeland, 2019)

In hoofdstuk 2 van de Provinciale Omgevingsverordening zijn alleen de artikel 2.7 (Wonen), afdeling 5 (Verblijfsrecreatie) en artikel 2.27 (afwegingszone natuurgebieden) van toepassing. In hoofdstuk 3 is afdeling 3 (voorkomen en beperken van geluidhinder) mogelijkterwijs van toepassing.

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



Artikel 2.11 stelt: “In een bestemmingsplan wordt een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend toegelaten in bestaand stedelijk gebied en met inachtneming van de overige bepalingen van deze verordening. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 3 opgenomen uitgangspunten.” Er worden maximaal 20 verblijfsrecreatie-eenheden en 3 groepsaccommodaties mogelijk gemaakt, maar die liggen in bestaand stedelijk gebied. De relevante overige bepaling in de verordening staat in artikel 2.13.

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

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

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

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

Artikel 2.27 stelt: “In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, .... wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.” Het natuurgebied Groote Gat ligt op 95 meter van de punt van het plangebied. Omdat een strook van

10 meter aan de oostrand wordt gevrijwaard van verblijfsrecreatie en dagrecreatie, anders dan de bestaande mogelijkheden, worden er geen nieuwe regels gegeven voor gronden binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden.

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

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

### 3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Sluis heeft op 17 december 2015 de visie "Krachtig verbonden, Visiedocument 2016-2020", vastgesteld. Het visiedocument onderscheidt zes thema's waarbij per thema de beleidskoers van de gemeente wordt uitgestippeld. De onderscheiden thema's betreffen: Wonen, Voorzieningen, Recreatie en toerisme, Landbouw en landschap, Verkeer en vervoer, Ondersteuning en begeleiding. Voor onderhavige ontwikkeling zijn alleen Wonen, Recreatie en toerisme en Verkeer en vervoer mogelijkst relevant.

Thema wonen: De woningmarkt is nog onvoldoende afgestemd op de veranderende behoefte van de (toekomstige) bewoners. Nieuwe ontwikkelingen moeten passend zijn bij het karakter van de woonomgeving, waarbij de identiteit van de kernen voorop staat. De gemeente Sluis reserveert beperkte ruimte in alle kernen voor de nieuwbouw van levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere woningbouw voor de eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar de gemeente komen om te wonen. Uitgangspunt hierbij is dat nieuwbouw vraaggericht moet zijn. Elke nieuwe woning dient in de basis levensloopbestendig te zijn. Naast de nieuwbouwontwikkeling wordt het samenvoegen van bestaande woningen gestimuleerd. De bestaande plancapaciteit, die wordt beschreven in oude bestemmingsplannen, dient bij de actualisatie zo mogelijk geschrapt te worden. De wens is om inwoners op voorhand te betrekking bij planvorming met betrekking tot het inrichten van de openbare ruimte. Woningbouwplannen dienen aantoonbaar bij te dragen aan het aantrekkelijker maken van de woon- en leefomgeving waarbij herontwikkeling van ruimtelijke knelpunten voorop staat.

#### *Beoordeling initiatief*

In dit geval is sprake van één woning, waarmee het lintje langs de Nieuwstraat wordt ingevuld. Het betreft een nieuw te bouwen woning op circa 800 meter van het centrum van Oostburg op een goed bereikbare plek. De woning wordt levensloopbestendig gebouwd.

Thema recreatie en toerisme: Recreatie en toerisme zijn voor de gemeente Sluis een belangrijke motor van de economie. In deze sector is er een toenemende vraag naar kwaliteit, luxe en gemak in een recreatief aantrekkelijk landschap. Tussen het verblijfsrecreatieproduct in de kustzone en in het

achterland bestaat een groot verschil. De gemeente Sluis wil een gevarieerd toeristisch-recreatief product aan kunnen bieden, waarbij gebruik gemaakt wordt van zowel de kustzone als het achterland en met meer spreiding over het jaar heen. De gemeente wil de cultuurhistorische en archeologische elementen in het landschap, musea en culturele activiteiten meer in verbinding brengen met elkaar en integreren in routestructuren om het toeristisch product te versterken en de streek grensoverschrijdend te profileren.

#### *Beoordeling initiatief*

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

Thema verkeer en vervoer: De afgelopen jaren is fors geïnvesteerd in het hoofdwegennetwerk. De aanleg van de N61 en de Sluiskiltunnel is afgerond. Rond alle kernen zijn rondwegen gerealiseerd, waardoor doorgaand verkeer uit de centra wordt geweerd. Bij nieuwe projecten buiten het gemengde of centrumgebied dient parkeren op eigen terrein gerealiseerd te worden.

#### *Beoordeling initiatief*

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

Verevening: Het fonds woningbouwontwikkeling is gebaseerd op het principe dat door het toevoegen van een woning en het daarvoor in ruil niet slopen van een andere woning, een bijdrage moet worden gedaan aan het fonds woningbouwontwikkeling. Deze bijdrage wordt residueel berekend met een maximum van € 25.000,- per woning en met een minimum van € 10.000,- per woning bij projecten van 5 woningen of meer.

Het Fonds Recreatieontwikkeling (bijdrage rood-voor-rood) is gebaseerd op het principe dat de toevoeging van recreatieve nachtverblijven middelen moeten genereren die door de gemeente worden ingezet voor het versterken van voorzieningen of elementen die (deels) gericht zijn op het toerisme.

#### *Beoordeling initiatief*

Een bijdrage aan het fonds woningbouwontwikkeling is niet aan de orde, nu er sprake is van de toevoeging van één woning

Een vereveningsbijdrage aan het fonds recreatieontwikkeling is wel aan de orde, nu er sprake is van 20 recreatie-eenheden en 3 groepsverblijven. Dit kan in de vorm van (gedeeltelijke) zelfrealisatie, als er op het terrein een voorziening wordt gecreëerd die op een breder deel van het toerisme gericht is en niet uit de exploitatie bekostigd kan worden. Dan zal de initiatiefnemer bij de uitwerking van de plannen duidelijk moeten maken om welke voorziening het gaat, een voorziening die geen deel vormt van het bouwplan.

## H4. Toetsing

### 4.1 Archeologie

#### Beleid

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

De gemeenteraad van Sluis heeft in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart. Deze is vertaald in het Parapluplan Archeologie, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld (figuur 11).



Figuur 13. Dubbelbestemmingen Waarde Archeologie in het Parapluplan Archeologie ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

#### De archeologische waarde van het plangebied

Het plangebied (figuur 13) valt voor het grootste deel onder ‘Waarde Archeologie 2’, waarbij een vrijstelling van de onderzoeksplicht geldt voor ingrepen dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld tot een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>. Een paar kleinere delen vallen onder ‘Waarde Archeologie 1a’, waarbij een vrijstelling van de onderzoeksplicht geldt voor ingrepen dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. Op een kleine zone is geen dubbelbestemming ‘Waarde

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

### Conclusie

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

## **4.2 Cultuurhistorie**

### Beleid

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

De modernisering is gestoeld op drie pijlers:

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

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

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

### De cultuurhistorische waarde van het plangebied

Om een inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een plangebied heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld. Uit de CHS (figuur 14) kunnen in en om het plangebied de volgende cultuurhistorische relevante aanwijzingen worden gehaald:

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

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



Figuur 14. Cultuurhistorische Hoofdstructuur (Provincie Zeeland, 2020)

### Conclusie

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

## 4.3 Bodem

### Beleid

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

### De bodemkwaliteit van het plangebied

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt het plangebied in de zone "Buitengebied en naoorlogse woonwijken" (<Achtergrondwaarde), hetgeen duidt op een relatief kleine kans op verontreiniging. Er zijn in het verleden twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het eerste bodemonderzoek dateert van 1998 en er hebben boringen plaatsgevonden ter plaatse van het huidige hoofdgebouw en ter plaatse van de zone tussen de woningen Nieuwstraat 87 en Nieuwstraat 89, waar nu een nieuwe woning is geprojecteerd. Het tweede bodemonderzoek dateert van 2006 en heeft betrekking op vrijwel het gehele plangebied (10 hectare). In beide onderzoeken is uitgegaan van de hypothese dat het plangebied niet verdacht is voor bodemverontreinigingen. In beide onderzoeken wordt deze hypothese bevestigd. De onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 6 en 7 bij deze toelichting. De resultaten van de onderzoeken geven geen aanleiding voor verder onderzoek in relatie tot het voorgenomen gebruik.

### Conclusie

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

## **4.4 Water**

### Waterbeleid

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

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

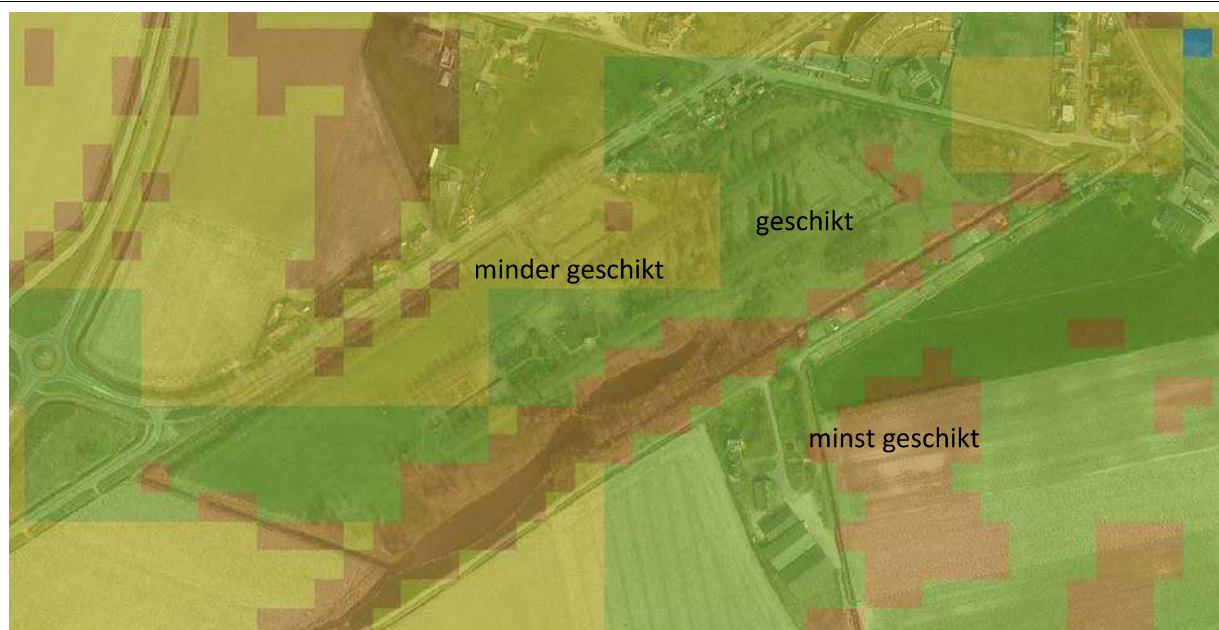
Ten aanzien van de waterkwaliteit is het beleid van het waterschap er op gericht om schoon water zoveel mogelijk in het gebied te houden en niet via de riolering naar een afvalwaterzuivering af te voeren. De beslisboom voor afkoppelen geeft aan hoe met het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering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

### Water in het plangebied

De bodem van het plangebied kan grotendeels gekarakteriseerd worden als 'licht schor'. In de waterkansenkaart (figuur 15) wordt het plangebied grotendeels beschouwd als (matig) geschikt voor uitbreiding met beperkte infiltratiemogelijkheden.

Het hemelwater in het plangebied wordt afgevoerd naar de hoofdwatgang die in 2003 om het plangebied is gelegd. De hoofdwatgang blijft in zijn huidige vorm gehandhaafd.

Het verhard oppervlak verandert niet direct door het onderhavig plan. Het plangebied had en houdt bestemmingen die tot enige mate van verharding kunnen leiden.



Figuur 15. Waterkanskaart (Provincie Zeeland, 2019)

Extra verharding is te verwachten door de bouw van een woning en van de groepsaccommodaties. De bebouwing wordt gerealiseerd met duurzame materialen. Rondom deze bebouwing wordt zoveel mogelijk gewerkt met een waterdoorlatende verharding, zodat het water op de daken direct afgekoppeld kan worden en de infiltratie in het gebied zelf niet of nauwelijks verandert. Er is dan ook geen noodzaak om extra water in het gebied aan te leggen.

#### Conclusie

Aan het waterschap is wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Dit wateradvies wordt in bijlage 1 opgenomen. In bijlage 1 is de watertoetstabel ingevuld.

## 4.5 Verkeer en parkeren

### Beleid

Het beleid rondom verkeer en parkeren in de gemeente Sluis is vastgelegd in de nota 'Krachtig verbonden'. Daarin is voor het parkeren opgenomen dat (met uitzondering van specifieke gebieden) getoetst wordt aan de CROW-norm en dat er geen 'eigen' parkeernormen zijn vastgesteld. Voor verkeer is opgenomen dat de infrastructuur, met uitzondering van de lijnen naar de kust, voldoet. Dit wordt grotendeels bevestigd in 'Een veilig Sluis, Verkeersveiligheidsplan gemeente Sluis 2018-2025'. In de wegcategorisering is de N253 een gebiedsontsluitingsweg en de Nieuwstraat tot aan de ingang van het Regiopark een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. De bebouwde kom begint bij de woning die ten noorden van de ingang van het Regiopark ligt.

### Verkeer van en naar het plangebied

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



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

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

- In de 20 verblijfsrecreatie-eenheden logeren gemiddeld 2 à 3 personen per eenheid en bedraagt de bezettingsgraad per dag gemiddeld 40%, uiteenlopend van 25% in de winter tot 75% in de zomermaanden;
- In de 3 groepsaccommodaties logeren gemiddeld 12 personen per accommodatie en bedraagt de bezettingsgraad per dag gemiddeld 25%, uiteenlopend van 10% in de winter tot 35% in de zomermaanden;
- Er wordt uitgegaan van 15 camperplaatsen, waar per camper gemiddeld 2 personen overnachten en de bezettingsgraad van de camperplaatsen gemiddeld 40% bedraagt.
- Op het veld en in de horeca vinden jaarlijks 32 groepen van gemiddeld 200 personen een gezellig samenzijn.
- Gedurende het hele jaar vinden er exposities plaats, waar gemiddeld 300 mensen per maand op afkomen.
- Er vinden gedurende het gehele jaar beurzen, markten en congressen plaats, uiteenlopend van 100 tot 2.000 bezoekers.
- Er vinden vooral in de zomermaanden enkele festivals en voorstellingen plaats, waarbij in de zomermaanden 10.000 bezoekers per maand worden verwacht.

Een doorrekening van deze aannames leidt tot ruim 75.000 bezoekers per jaar, waarbij ruim 55.000 bezoekers gekoppeld zijn aan activiteiten (laatste drie bullets) en circa 20.000 aan verblijf (eerste vier bullets). Rekening houdend met gemiddeld 2 inzittenden per auto en met gemiddeld 2 ritten per bezoeker (aankomst en vertrek), betekent dat ook het aantal motorvoertuigbewegingen per jaar van en naar het plangebied ingeschat kan worden op 75.000. Daarbij is dan geen rekening gehouden met bezoekers die met andere vervoermiddelen komen (fiets, touringcar). Dit aantal is meegenomen in berekeningen op het gebied van geluid en stikstof.

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

### Parkeren

Alhoewel er geen CROW-norm bestaat wordt de ontwikkeling getoetst aan de kencijfers zoals opgenomen in de uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (CROW, december 2018). De gehanteerde stedelijkheidsgraad is niet stedelijk en het gehanteerde woonmilieutype is rest bebouwde kom. Een mix van parkeerkecijfers wordt gehanteerd (figuur 16).

Het benodigde aantal parkeerplaatsen bedraagt op grond van bovenstaande kencijfers 138. Aan de oostzijde van de toegang ligt een parkeerveld van 3.500 m<sup>2</sup>. Rekening houdend met een gemiddelde omvang per parkeerplaats van 25 m<sup>2</sup> bedraagt het aantal beschikbare parkeerplaatsen 140. Aan de westzijde ligt een overloopparkeerplaats van vrijwel dezelfde omvang die tijdens evenementen ingezet kan worden. Op dat moment is er geen ruimte voor campers.

Type	Eenheid	Gem. kencijfer	Gehanteerd voor:	Omvang	Benodigd
Attractie- en pretpark	ha terrein	8	Terrein	12,5 ha	100
Bungalowpark	bungalow	1,7	Helpt verblijfsaccommodaties	10	17
Camping	standplaats	1,2	Helpt verblijfsaccommodaties	10	12
	accommodatie	3*	Groepsaccommodaties	3	9
<b>TOTAAL</b>					<b>138</b>

\* niet beschikbaar in uitgave, eigen inschatting Van Kerkhoff Maatwerk

Figuur 16. Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen (Van Kerkhoff Maatwerk, 2020)

### Piekmomenten

In de bovenstaande passages is aangetoond dat de gemiddelde belasting vanuit de aangenomen bezetting zowel qua verkeer als qua parkeren goed op te vangen is. Het kenmerk van dit type terrein is dat er sprake is van piekmomenten tijdens evenementen. Omdat het terrein in beheer van één partij is, zijn evenementen planbaar en op voorhand goed te organiseren. Ten tijde van grotere evenementen zijn camperplaatsen en de accommodaties niet beschikbaar voor mensen die niet komen voor het evenement. Daarmee hoeft er op die tijdstippen slechts rekening gehouden te worden met de bezoekers van het evenement. Bij grotere evenementen (met meer dan 2.000 bezoekers) zullen niet alle auto's op het terrein geparkeerd kunnen worden. In het kader van de evenementenvergunning wordt op die momenten vooraf een mobiliteitsplan opgezet, waarbij ook parkeerterreinen in de omgeving worden gebruikt en pendelbussen worden ingezet tussen parkeerlocatie en evenemententerrein. Afstemming met het bevoegd gezag en met de directe omgeving is dan aan de orde.

In de regels is opgenomen dat het parkeren op eigen terrein moet worden georganiseerd. Bij een evenement heeft de gemeente de bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning toe te staan dat het parkeren buiten het eigen terrein wordt georganiseerd, mits voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op een aanvaardbare loopafstand dan wel in voldoende parkeervoorzieningen op aangewezen terreinen in combinatie met vervoer van en naar het evenement.

### Conclusie

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

## **4.6 Ecologie**

### Wettelijk kader en beleid

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

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

Voor alle beschermde diersoorten geldt dat het verboden is ze te doden of te vangen en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen.

Voor de eerste twee categorieën geldt bovendien dat het verboden is eieren te rapen of opzettelijk

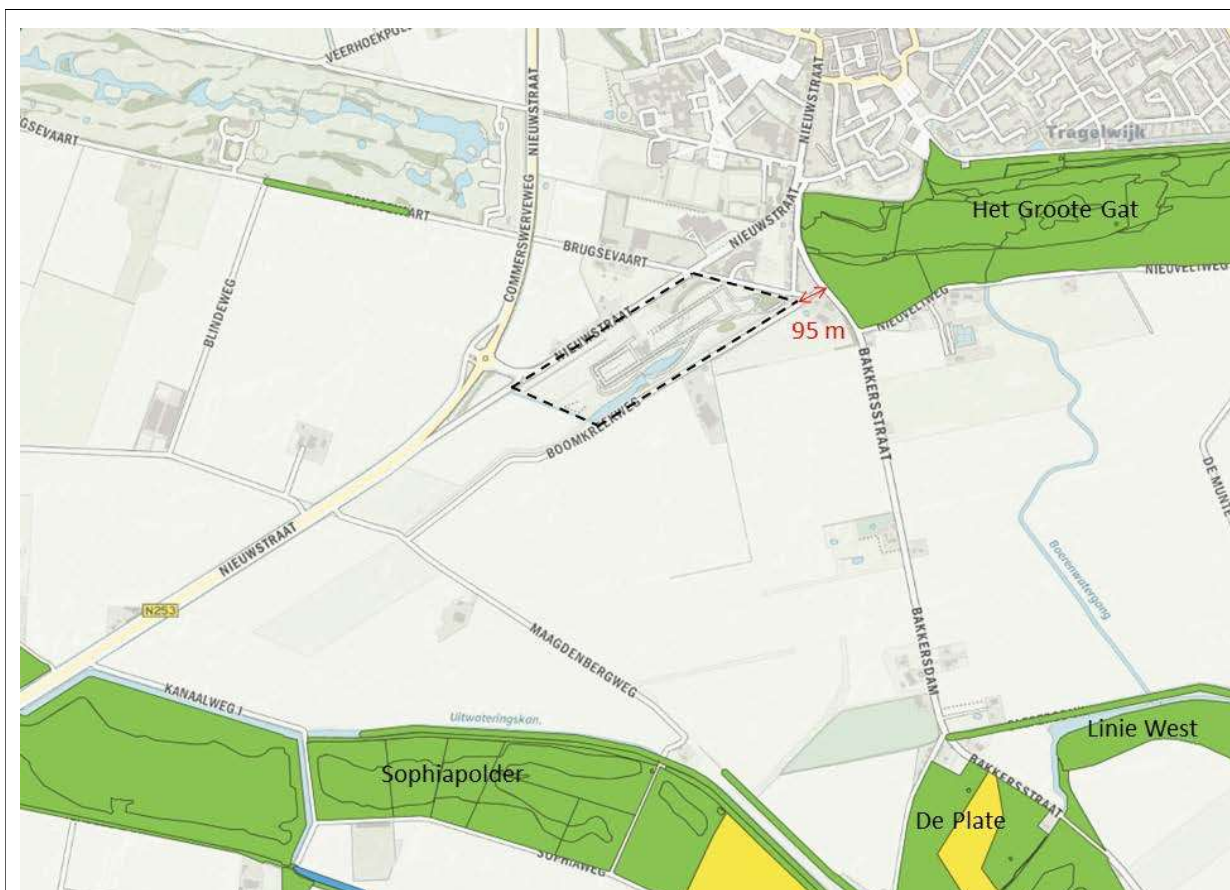
te vernielen en de dieren opzettelijk te verstoren. Voor de beschermde plantensoorten geldt dat het verboden is ze in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

De Wet natuurbescherming ziet tevens op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strenge) restricties.

In het provinciaal beleid zijn verder gebieden aangewezen die behoren tot het Natuurnetwerk, een netwerk dat ervoor moet zorgen dat natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied verbonden zijn, waardoor een groot aantal soorten en ecosystemen kunnen voortbestaan.

#### Gebiedsbescherming rondom het plangebied

Het NatuurNetwerk in de omgeving bestaat uit het Natura 2000 gebied Groote Gat op circa 100 meter aan de oostzijde en de zone van de Sophiapolder, De Plate en Linie-West op circa een kilometer afstand aan de zuidzijde (figuur 17). Op een afstand van een kilometer of meer kan er geen sprake zijn van negatieve effecten als gevolg van de voorliggende planvorming.



Figuur 17. Ligging ten opzichte van NatuurNetwerk (Provincie Zeeland, 2020)

Het Groote Gat is op 30 december 2010 definitief aangewezen als Natura 2000-gebied. Het Groote Gat is een voormalige kreek, die verbonden is geweest met het Zwin, met omliggende vochtige en

zoute graslanden, rietkragen en struweel. De kortste afstand tussen het plangebied en het Grootte Gat bedraagt circa 95 meter.

Instandhoudingsdoelen hebben betrekking op de volgende natuurlijke habitattypen en soorten:

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

De effectenindicator geeft aan dat de soorten en habitattypen gevoelig zijn voor oppervlakteverlies, verontreiniging en verstoring door mechanische effecten (betreding, luchtwervelingen, golfslag). Er is geen sprake van gevoeligheid voor verstoring door geluid, licht of trilling of door optische verstoring. Van oppervlakteverlies, verontreiniging en verstoring door mechanische effecten is geen sprake omdat het initiatief geen directe inbreuk doet op het Natura-2000 gebied. Betreding direct vanuit het Regiopark is niet mogelijk. Daarenboven is in de hoek het dichtste bij het Natura 2000-gebied geen mogelijkheid voor verblijfsrecreatie of intensieve dagrecreatie, zodat per saldo de planologische mogelijkheid daar min of meer gelijk blijft als in de huidige situatie.

Andere Natura 2000-gebieden in de omgeving zoals Westerschelde & Saefinghe en Zwin- en Kievittepolder liggen op meer dan 8 kilometer afstand. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

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

In dit geval komt extra stikstofuitstoot voort uit de toename van verkeersbewegingen. Op grond van het bestemmingsplan vinden niet direct bouwwerkzaamheden plaats die tot een specifiek te bepalen stikstofuitstoot tijdens de realisatiefase leiden. De te realiseren groepsaccommodaties en verblijfsaccommodaties worden gasloos gerealiseerd, zodat er vanuit ruimteverwarming geen sprake is van extra stikstofuitstoot. Het aantal motorvoertuigbewegingen is in paragraaf 4.5 per jaar geraamd op 75.000. Er is dan ook een Aeriusberekening gemaakt (bijlage 2) uitgaande van 75.000 motorvoertuigbewegingen per jaar tussen het plangebied en de locatie waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Dit is in dit geval de rotonde op de provinciale weg N253. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

#### Soorten in het plangebied

In het najaar van 2018 en het voorjaar van 2019 is een natuuronderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in bijlage 3. Het natuuronderzoek is gericht op grondgebonden zoogdieren, kleine marterachtigen, vleermuizen, amfibieën en broedvogels. In het gebied zijn ook ongewervelden waargenomen, waaronder de Sint Jansvlinder. Er zijn echter geen ongewervelden die strikt beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. Daarenboven blijft in het Regiopark ruimte voor bloemrijke weiden en ruigten, zodat de habitat van vlinders en andere ongewervelden niet wezenlijk wordt aangetast. Ongewervelden zijn nauwelijks gevoelig voor verstoring door menselijk geluid. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen sprake is van een significante invloed op ongewervelden. Het natuuronderzoek bevestigt verder de ecologische potenties zoals opgenomen in figuur 7.

Grondgebonden zoogdieren en kleiner marterachtigen blijken slechts beperkt voor te komen. De voorgestelde zonering zoals opgenomen in figuur 8 blijkt geen negatief effect op de vastgestelde aanwezige soorten te hebben.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied veel gebruikt wordt als foerageergebied door vleermuizen, waarbij de laanbeplantingen een belangrijke rol spelen. De laanbeplanting van populieren langs de Nieuwstraat staat buiten het plangebied en blijft gehandhaafd.

Er zijn geen broedplaatsen aangetroffen, wel een dagverblijf van enkele gewone dwergvleermuizen in het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw blijft evenwel bestaan, zodat er enkel bij verbouwingen rekening moet worden gehouden met deze soort. Voor de functie als foerageergebied is het van belang dat de bomen zo veel mogelijk behouden blijven, hetgeen ook de insteek is. Omdat ook de ruige dwergvleermuis en de watervleermuis het gebied gebruiken om te foerageren, is vleermuisvriendelijke verlichting voor deze lichtgevoelige soorten, relevant.

Beschermde amfibieën zijn aangetroffen in de aanwezige verbreding van de watergang aan de zuidzijde van het plangebied, die evenwel als gevolg van de steile oevers niet ideaal is. Het verdient de voorkeur in het plangebied één of twee poelen te realiseren die kunnen dienen als voortplantingsbiotoop voor amfibieën en die niet gebruikt kunnen worden als zwembijver. Op die manier kan het bestaande water zo nodig worden vrijgespeeld voor recreatieve activiteiten.

Er zijn diverse broedvogels vastgesteld. Broedende vogels mogen niet verstoord worden. Het verdient dan ook aanbeveling het terrein voor grote groepen, de camperplaatsen en het parkeerterrein en de zone voor intensieve recreatie binnen het kader van de dubbele bomenrij gedurende de gehele broedperiode intensief te gebruiken. Als gevolg daarvan zullen broedvogels gaan broeden op terreinen met meer dekking, waardoor er geen kans op verstoring is.

In het plangebied broedt een Ransuil, waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is. Door de broedlocatie in het bosje ten noorden van de volkstuinten vooralsnog buiten de planvorming te houden, blijft deze locatie intact. Mocht er vanuit de ontwikkeling behoefte ontstaan om deze locatie te gaan gebruiken is verplaatsing van de broedlocatie noodzakelijk. Dit is mogelijk door met kunstnesten de Ransuil te verleiden een betere plek op te zoeken.

De ecologische waarde wordt waar mogelijk versterkt door:

- een uitloopplank in het water te realiseren, zodat dieren in tegenstelling tot de huidige situatie uit het water kunnen;
- ruimte te houden voor ruigte met eigen ontwikkelingsmogelijkheden voor landschap en natuur.

### Conclusie

Uit het bovenstaande kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Het deel van het plangebied dat binnen de 100 meter zone rond het Natura 2000-gebied Grote Gat ligt, krijgt planologisch geen extra mogelijkheden.
- Er is een berekening uitgevoerd naar stikstofdepositie waaruit blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.
- Overige delen van het Natuur Netwerk liggen op een kilometer afstand of meer, zodat daarop geen effecten te verwachten zijn.
- Er zijn enkele beschermde soorten in het plangebied vastgesteld waarop met de beoogde zonering geen negatief effect op zal treden. Bij nog niet voorziene ingrepen in het plangebied qua programmering of qua bouwactiviteiten, zijn er mogelijkheden om effecten op de beschermde soorten te mitigeren.

## 4.7 Milieuzonering

### Beleid

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

Om op grond van de programmaonderdelen zoals gedefinieerd in paragraaf 2.5 te beoordelen in hoeverre er consequenties zijn voor de omliggende woningen en voor het Natura 2000-gebied Groote Gat, is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De titel is wat misleidend, omdat het in dit geval niet gaat om industrie. In termen van de Wet milieubeheer gaat het echter wel om één inrichting en zijn de regels uit de ‘Handleiding meten en rekenen industrielawaai’ van toepassing. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

In het onderzoek is enerzijds bepaald in hoeverre de reguliere activiteiten (ofwel de representatieve bedrijfssituatie) leiden tot geluidbelasting van de omliggende woningen en Natura 2000-gebieden. Uit de berekeningen blijkt dat met een etmaalwaarde van 44 dB(A) op de aangrenzende woningen wordt voldaan aan de richtwaarden voor een rustige woonwijk (45 dB(A)). Met een etmaalwaarde van 28 dB(A) wordt ruimschoots voldaan aan de richtwaarde voor een stiltegebied (40 dB(A)).

Voor de incidentele bedrijfssituaties en de vergunningplichtige evenementen is beoordeeld in welke mate het mogelijk is versterkte muziek af te spelen, rekening houdend met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals bepaald voor de gehele gemeente Sluis. Daarin zijn drie locaties aangewezen waar logischerwijs een podium voor versterkte muziek zou kunnen worden opgesteld. Uitgaande van die locaties is berekend welke bronvermogens dan maximaal gebruikt zouden kunnen worden. In de dagperiode zijn dan bronvermogens tot 119 dB(A) denkbaar in incidentele bedrijfssituaties en tot 127 dB(A) in vergunningplichtige evenementen. In geval van vergunningplichtige evenementen wordt de akoestische situatie vooraf nogmaals doorgerekend op basis van preciezere gegevens. In het onderzoek is een aanneme gedaan om te beoordelen of er – uitgaande van een acceptabel woon- en leefklimaat voor omwonenden – überhaupt versterkte muziek ten gehore gebracht kan worden. Dit blijkt derhalve wel het geval te zijn.

De berekende bronvermogens zijn geschikt voor popmuziek en voor klassieke muziek of jazz. Ter indicatie is in figuur 18 weergegeven welke bronvermogens bij welke type muziek van toepassing is en hoe ver het geluid draagt.

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

Figuur 18. Overzicht indicatieve praktijkgegevens geluidsniveaus bij evenementen (Gemeente Groningen, 2019)

## 4.8 Verkeerslawaai

Naast de geluidsaspecten vanwege de bedrijvigheid, die reeds zijn besproken in paragraaf 4.7, is er mogelijk ook sprake van geluid vanwege verkeer. Hiertoe worden de verkeersstromen in de bestaande situatie vergeleken met de te verwachten extra verkeersstromen als gevolg van de nieuwe mogelijkheden op grond van dit bestemmingsplan.

### Wettelijk kader

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

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

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

### Geluidbelasting in het plangebied

De geluidbelasting op grond van verkeerslawaai is afkomstig van de Nieuwstraat (deels 80 km per uur en deels 50 km/uur) en de N253. De Dierkensteenweg (30 km/uur) en de Boomkreekweg (60 km/uur) kennen een dermate lage verkeersintensiteit dat die in de totale geluidbelasting in het niet vallen.

In het plangebied wordt één geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt in de vorm van een woning. Deze woning staat aan de Nieuwstraat tussen twee bestaande woningen. De nieuwe woning staat op circa 450 meter van N253 en ligt daarmee buiten de geluidzone van deze weg. In bijlage 5a is met behulp van SRM-1 de geluidbelasting op de voorgevel van de woning inzichtelijk gemaakt. Er is uitgegaan van een geschatte intensiteit van 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Daaruit blijkt dat een woning op 16 meter van het midden van de Nieuwstraat voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden, na aftrek 5 dB conform artikel 110g Wgh). De bestaande woningen liggen op 12 respectievelijk 14 meter van het midden van de weg, zodat de nieuw te realiseren woning slechts licht terug ligt ten opzichte van de bestaande woningen en er een woning met een goede achtertuin gerealiseerd kan worden.

Verder bestaat er de mogelijkheid om verblijfsrecreatie-eenheden te realiseren. Verblijfsrecreatie-eenheden zijn niet geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er wel naar de geluidssituatie gekeken te worden. In bijlage 5b is met behulp van SRM-1 de geluidbelasting in de noordwestelijke hoek van het plangebied inzichtelijk gemaakt, het dichtste bij de N253. De minimale afstand bedraagt 175 meter en de verkeersintensiteit op de N253 is op grond van provinciale gegevens ingeschat op 5.500 motorvoertuigen per etmaal. Hieruit volgt een geluidniveau (zonder aftrek) van 45 dB (Lden). Dit geluidniveau voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

### Geluidbelasting als gevolg van de ontwikkeling

In paragraaf 4.5 is een aanname onderbouwd van de verkeersaantrekking als gevolg van het initiatief. Dit verkeer wordt afgewikkeld over de Nieuwstraat. Aan de Nieuwstraat in de richting van

de rotonde staan vier woningen, waarvan de woning op nummer 80 het dichtste bij de Nieuwstraat staat, op circa 9 meter van het midden van de weg. Als gevolg van de ontwikkeling neemt de etmaalintensiteit toe van 1.000 naar ruim 1.200 motorvoertuigen per etmaal. In bijlage 5c en 5d is met behulp van SRM-1 de geluidbelasting berekend op de gevel van Nieuwstraat 80 in de huidige situatie en in de beoogde situatie. Het verschil bedraagt minder dan 1 dB. Deze wijziging is dermate gering dat er geen sprake is van een formele reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder.

#### Conclusie

Zo lang de beoogde woning op meer dan 16 meter van het midden van de Nieuwstraat wordt gerealiseerd, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er is geen sprake van een onaanvaardbare toename van geluid op de bestaande woningen. Verblijfsrecreatie wordt voorzien op voldoende afstand van de omliggende wegen, zodat er sprake is van een akoestisch goed klimaat. Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering.

## 4.9 Luchtkwaliteit

#### Wettelijk kader

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 uit de Wet Milieubeheer) zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

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

- door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup>), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het bestemmingsplan), de luchtkwaliteit in een gebied rondom het plangebied per saldo verbetert, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen voor NO<sub>2</sub> en fijn stof (PM<sub>10</sub>) als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> bedragen.

#### Luchtkwaliteit als gevolg van de ontwikkeling

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

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

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	650
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,54
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 19. Resultaat NIBM-tool (NIBM-tool, versie 28-03-2019)



Gebruik makend van de NIBM-tool (figuur 19) blijkt dat zelfs bij die hoge aantallen het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

#### Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planvorming.

### **4.10 Externe veiligheid**

#### Wettelijk kader

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

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

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

#### Veiligheidsrisico's voor het plangebied

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

In de directe omgeving van het Regiopark zijn als risicobron twee agrarische bedrijven en een sporthal op de risicokaart (figuur 20) aangemerkt als inrichtingen die gevaarlijke stoffen opslaan. Het gaat om propaantanks, waarvan het invloedsgebied niet over het plangebied ligt.

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

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



Figuur 20. Uitsnede risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

### Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

## H5. Juridische vormgeving

### 5.1 Plansystematiek

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2 Gehanteerde bestemmingen

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

### Inleidende regels (hoofdstuk 1)

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

### Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

In het plangebied zijn twee hoofdbestemmingen van toepassing, te weten Recreatie en Wonen. De bestemming Wonen is van toepassing op de ene te realiseren woning en de regels zijn afgeleid van de regels voor Wonen in het vigerende plan, zoals die ook voor de bestaande woningen geldt. In de bestemming Recreatie is een veelheid van functies en activiteiten mogelijk gemaakt. Met functie-aanduidingen is de zone het dichtst bij de woningen beschermd, zodat daar geen andere functies dan tuinbezichtiging en groen mogelijk zijn en ook geen bebouwing mogelijk is. Er is een bouwvlak op de verbeelding weergegeven, waar voor dagrecreatie, dienstverlening, ambachten, horeca en centrale voorzieningen gebouwd mag worden. Dit bouwvlak is gebaseerd op de aanwezigheid van de bestaande bomenrij. Met een bebouwingspercentage zijn de bouwmogelijkheden beperkt. De bebouwing voor de verblijfsrecreatie is aan een maximum aantal en aan een maximaal oppervlak gebonden, evenals de mogelijkheid om tijdelijke bebouwing voor pop-ups te realiseren. In de gebruiksregels zijn de regels voor het maximum aantal eenheden voor verblijfsrecreatie, bedrijfsmatige exploitatie en evenementen opgenomen.

### Dubbelbestemmingen (hoofdstuk 2)

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

### Algemene regels (hoofdstuk 3)

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

### Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

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

## H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, het waterschap Scheldestromen en de veiligheidsregio.