

# Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen

Vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 1 oktober 2010



Het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen is vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 1 oktober 2010.

Het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen bestaat uit:

- toelichting
- regels
- verbeelding

	<b>Inhoud, toelichting</b>	<b>Blz.</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Provinciaal InpassingsPlan	6
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.4	Leeswijzer	8
<b>2</b>	<b>Planvormingstraject</b>	<b>10</b>
2.1	Planvorming en kaders	10
2.2	Toelichting op de Milieueffectrapportage	10
2.2.1	Waarom een MER?	10
2.2.2	Totstandkoming alternatieven	11
2.2.3	Beschrijving alternatieven en varianten	11
2.3	Voorkeursalternatief en voorkeursvarianten	13
2.4	Van voorkeursalternatief naar inrichtingsplan	14
<b>3</b>	<b>Beleidskader/beleidsdoelen</b>	<b>18</b>
3.1	Rijksbeleid	18
3.1.1	Natuurpakket Westerschelde (NPW)	18
3.1.2	Nota Ruimte	19
3.1.3	Planstudies Zwakke Schakels / Kustversterkingsplan	20
3.2	Provinciaal beleid	21
3.2.1	Omgevingsplan Zeeland	21
3.2.2	Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal	22
3.2.3	(Uitvoeringsprogramma) Nationaal Landschap Zuidwest Nederland	24
3.3	Gemeentelijk beleid	25
3.3.1	Vigerende bestemmingsplannen	25
3.3.2	Beleid voor (voormalige) agrarische bedrijven	25
<b>4</b>	<b>Gebiedsvisie</b>	<b>26</b>
4.1	Beschrijving plangebied: huidige situatie	26
4.1.1	Plangebied en omgeving	26
4.2	Motivatie/onderbouwing nut & noodzaak	27
4.3	Ambitieniveau	27
4.4	Ruimtelijk programma	29
4.5	Inrichtingsplan	31
4.5.1	Onderlegger	31
4.5.2	Infrastructuur	33
4.5.3	Occupatie	35
4.6	Recreatie	36
4.6.1	Recreatieve voorzieningen	37
4.6.2	Recreatieve impuls (leefbaarheid)	39
4.7	Landschap	40
4.8	Natuurontwikkeling	41
<b>5</b>	<b>Milieu- en overige aspecten</b>	<b>41</b>
5.1	Inleiding	41
5.2	Verkeer	42
5.3	Geluidhinder	44

5.4	Luchtkwaliteit	45
5.5	Waterhuishouding	46
5.5.1	Beleidskader water	46
5.5.2	Watertoets	48
5.5.3	Gewenste getijden(natuur)	49
5.5.4	Kustfundament	49
5.6	Flora en fauna	51
5.6.1	Wettelijk kader	51
5.6.2	Natuurtoets 2006	53
5.6.3	Actualisatie natuurtoets 2006	53
5.7	Bodemkwaliteit	57
5.8	Archeologie	58
5.8.1	Wettelijk kader	58
5.8.2	Beschrijving	58
5.9	Cultuurhistorie	59
5.10	Externe veiligheid	59
5.11	Kabels en leidingen	60
5.12	Stankhinder agrarische bedrijven	60
5.13	Zout	61
<b>6</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>62</b>
6.1	Ruimtelijk plan	62
6.2	Juridische regeling	62
6.2.1	Verbeelding	62
6.2.2	Regels	62
6.2.3	Toelichting bestemmingen	62
6.3	Digitalisering en uniformering	65
6.4	Uitvoering plan	66
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>67</b>
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	67
7.2	Grondverwerving	68
<b>8</b>	<b>Voorlichting, inspraak en overleg ex artikel 3.1.1. Bro</b>	<b>69</b>
8.1	Voorlichting en inspraak	69
8.2	Overleg overheidsinstanties	70
8.3	Overleg overige instanties	70
8.4	Horen gemeenteraad	70
<b>9</b>	<b>Literatuuroverzicht</b>	<b>71</b>

**Bij het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen hoort een separaat bijlagenboek dat de volgende onderdelen bevat:**

- Nota van Antwoord voorontwerp Inpassingsplan Waterdunen, 2010
- Kaart Inrichtingsplan Waterdunen, inclusief legenda
- Watertoets 2009
- Quickscan externe veiligheid, 2009
- Verantwoording groepsrisico Waterdunen, nieuwe locatie hotel, 2009
- Verkeersonderzoek Waterdunen, 2009
- Akoestisch onderzoek Waterdunen, 2009 (inclusief aanvullende memo 2010)
- Luchtkwaliteitonderzoek ontwikkeling Waterdunen 2009
- Aanvullend MER Waterdunen, 2010
- Toetsingsadvies over het aanvullende MER Waterdunen, 2010
- Geactualiseerde sociaal-economische effectanalyse, 2010
- Oplegnotitie actualisatie natuurtoets Waterdunen, 2010
- Zienswijzennota Inpassingsplan Waterdunen (20 juli 2010)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

West Zeeuws-Vlaanderen wordt geconfronteerd met sociaal-economische problemen. De leefbaarheid van het gebied neemt af door onder andere vergrijzing, het wegvallen van de autoveerdienst Vlissingen - Breskens en een afnemende werkgelegenheid in de landbouw, visserij en het bankwezen. Met het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal, opgesteld door de gebiedscommissie West Zeeuws-Vlaanderen en in 2004 door Gedeputeerde Staten van Zeeland vastgesteld, wil de regio deze ontwikkelingen keren en weer perspectief aan het gebied geven. Kansen worden vooral gezien in het stimuleren van de economie en de verbetering van de omgevingskwaliteiten zoals natuur, landschap, cultuurhistorie en de leef- en recreatieomgeving.

Het project Waterdunen wil deze kansen verzilveren. Realisatie van Waterdunen betekent een forse investering in het gebied, die leidt tot structurele economische baten voor een regio die dat hard nodig heeft. Met Waterdunen wordt bovendien op aansprekende wijze vorm gegeven aan de dubbeldoelstelling van het project Zwakke Schakels: kustversterking én verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Recent is gebleken, dat Waterdunen kan bijdragen aan nog een (landelijke) doelstelling, namelijk die van het natuurherstel in de Westerschelde. Waterdunen maakt onderdeel uit van het alternatieve pakket maatregelen voor het Middengebied, waardoor ontpoldering voorkomen kan worden.

Het initiatief voor dit project in de Jong- en Oud-Breskenspolder westelijk van Breskens is enkele jaren geleden genomen door de toenmalige eigenaar van Park Napoleon Hoeve (inmiddels onderdeel van Molecaten), nabij Breskens. De recreatieondernemer zocht een mogelijkheid om de dreigende kustversterking 'over zijn camping heen' – West Zeeuws-Vlaanderen is een van de acht Zwakke schakels langs de Nederlandse kust – om te buigen in een kans voor kwaliteitsverbetering. Stichting Het Zeeuwse Landschap was op zoek naar een gebied, waar een grootschalige zilte natuurontwikkeling tot stand gebracht zou kunnen worden. Samen hebben zij de aanzet gegeven tot het project Waterdunen, waarin hoogwaardige natuur verweven wordt met hoogwaardige (verblijfs)recreatie.

In het project Waterdunen krijgen vier ambities vorm:

1. verhoging van de kustveiligheid in West Zeeuws-Vlaanderen;  
Ter hoogte van waar nu het plan Waterdunen wordt ontwikkeld is een zwakke plek in de kustverdediging van Nederland. Deze zogenaamde Prioritair Zwakke Schakel moet met de hoogst mogelijke prioriteit worden aangepakt. Rijk, regio, burgers en betrokkenen zijn het er over eens dat dit gebied aangepakt moet worden om ook op de lange duur droge voeten te houden.

2. een economische impuls;  
Een bestaand recreatiebedrijf, Park Napoleon Hoeve, wil fors investeren in vernieuwing, uitbreiding en kwaliteitsverhoging van het bedrijf. Uit diverse studies blijkt dat hiermee een belangrijke impuls aan de regionale economie kan worden gegeven.
3. een ruimtelijke kwaliteitsslag in de regio;  
Ambitie van de regio, zoals ook neergelegd in het gebiedsprogramma Natuurlijk Vitaal, is om de ruimtelijke kwaliteit van West Zeeuws-Vlaanderen te vergroten door middel van natuur- en landschapsontwikkeling. In Waterdunen wordt binnendijkse zilte en dynamische natuurontwikkeling voorzien. Dit is op deze schaal heel bijzonder in Nederland.
4. vernieuwende samenwerking tussen publieke en private partijen.  
Het project Waterdunen vormt een van de proefprojecten in het kader van de ontwikkelingsplanologie. Ervaring wordt opgedaan met nieuwe vormen van samenwerking in ruimtelijk-economische projecten. Publieke en private partijen geven samen vorm aan de aanleg en beheer van (recreatie)natuur en kustversterking.

Als uitwerking van het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal realiseert het plan Waterdunen in de Jong- en Oud-Breskenspolder een sociaal-economische impuls, gebaseerd op een toeristisch-recreatieve kwaliteitsslag gecombineerd met de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het realiseren van een duurzaam veilige kust. Hiertoe worden in het plan de volgende zaken gecombineerd:

- de ter plaatse noodzakelijke kustversterking in het kader van zwakke schakel West Zeeuws-Vlaanderen;
- een kwaliteitsslag van het Park Napoleon Hoeve en versterking van de recreatief-toeristische sector in de regio;
- een landschappelijk-natuurlijke impuls, gebaseerd op de verbreding van het duingebied en de aanleg van een estuarien natuurgebied.

Binnen het gebied wordt onder andere ruimte gezocht voor het versterken van de kustverdediging, een duincamping, recreatieverblijven, een onthaalparkeergelegenheid, een hotel, recreatienatuur en kernnatuur.

### **Betrokken partijen**

In het project Waterdunen werken vijf partijen samen in project- en stuurgroepverband. Dat zijn de provincie Zeeland (de trekker van het project), de gemeente Sluis, het waterschap Zeeuws-Vlaanderen en twee private partijen: Molecaten en Het Zeeuwse Landschap.

Provincie en gemeente zijn bij het project betrokken geraakt vanuit hun bestuurlijke verantwoordelijkheden voor de ruimtelijke ordening en de projecten Natuurlijk Vitaal en Zwakke Schakels.

De provincie vervult tevens een belangrijke rol als schakel naar de rijksoverheid. In november 2008 hebben Provinciale Staten besloten vanwege de provinciale belangen, die met Waterdunen gemoeid zijn, voor het project een inpassingsplan te maken. Dit is in overleg met de gemeente Sluis gebeurd.

De rol van het waterschap bij Waterdunen is tweeledig. In de eerste plaats is het waterschap formeel verantwoordelijk voor de planvorming voor en de uitvoering van het kustversterkingsdeel. De kosten daarvan komen voor

rekening van het Rijk. Daarnaast is het waterschap betrokken vanuit de verantwoordelijkheid voor de wegen en de waterhuishouding rondom Waterdunen.

### **Inpassingsplan**

Realisatie van het plan Waterdunen is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingen in de bestemmingsplannen "Buitengebied" en "Verblijfsrecreatieterreinen", beide van de voormalige gemeente Oostburg (thans gemeente Sluis). Ten behoeve van de realisering van Waterdunen is daarom wijziging van de bestemmingen noodzakelijk.

Dit Provinciaal Inpassingsplan voorziet in de herziening van de bestemmingen voor het onderhavige plangebied.

## **1.2 Provinciaal InpassingsPlan**

Er is gekozen voor de procedure van een Provinciaal InpassingsPlan (PIP) omdat er grote, bovenlokale belangen spelen, onder andere in het kader van kustversterking, recreatie, leefbaarheid en natuurontwikkeling. Het betreft realisatie van de doelen uit het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal en het Omgevingsplan:

*op het gebied van recreatie:*

- gezonde en dynamische recreatieve bedrijfstak;
- meer werkgelegenheid in de recreatieve sector;
- kwaliteitsimpuls voor met name de verblijfsrecreatieve sector.

*op het gebied van kustverdediging:*

- waarborgen van de veiligheid;
- stimuleren van en bijdragen aan pilots op het gebied van innovatieve kustverdediging;
- kustverdediging zoveel mogelijk combineren en integreren met functies als landschap, natuur, recreatie en toerisme.

*op het gebied van natuurontwikkeling:*

- uitwerking en realisatie door de provincie van - een deel van de - 300 ha estuariene natuur uit het Convenant Westerschelde;
- waarbij wordt gekoppeld met andere functies (o.a. recreatief medegebruik).

Met het project Waterdunen worden alle bovenstaande doelstellingen gediend. Alle elementen (kustversterking, recreatieontwikkeling, natuurontwikkeling) dragen daaraan bij, afzonderlijk maar vooral ook door de combinatie van die elementen. Er is sprake van een grote mate van ruimtelijke en functionele samenhang.

Vanaf de start van het project is de samenhangende ontwikkeling van recreatie en natuur het oogmerk. Door de kustversterking in het kader van Zwakke Schakels moet de bestaande camping verdwijnen. Hiervoor wordt in het plangebied een verplaatsingslocatie geboden. Daarbij wordt een kwaliteitsslag gemaakt, waarvoor een ruimtelijke uitbreiding nodig is. Conform het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal dient die uitbreiding gepaard te gaan met de ontwikkeling van recreatienatuur. De recreatieondernemer heeft hiervoor samenwerking gezocht met Het Zeeuwse Landschap, die al langere tijd het



idee had voor realisatie van een zilt (vogel)natuurgebied in West Zeeuws-Vlaanderen. Met de gecombineerde recreatie- en natuurontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit van de kust versterkt, de tweede doelstelling achter Zwakke Schakels. De kustversterking wordt op zodanige wijze aangelegd (via brede landwaartse duinen), dat daarmee niet alleen de veiligheid, maar ook de landschappelijke kwaliteit en de (verblijfs)recreatieve gebruiksmogelijkheden worden versterkt. In het brede duingebied wordt een duincamping gerealiseerd.

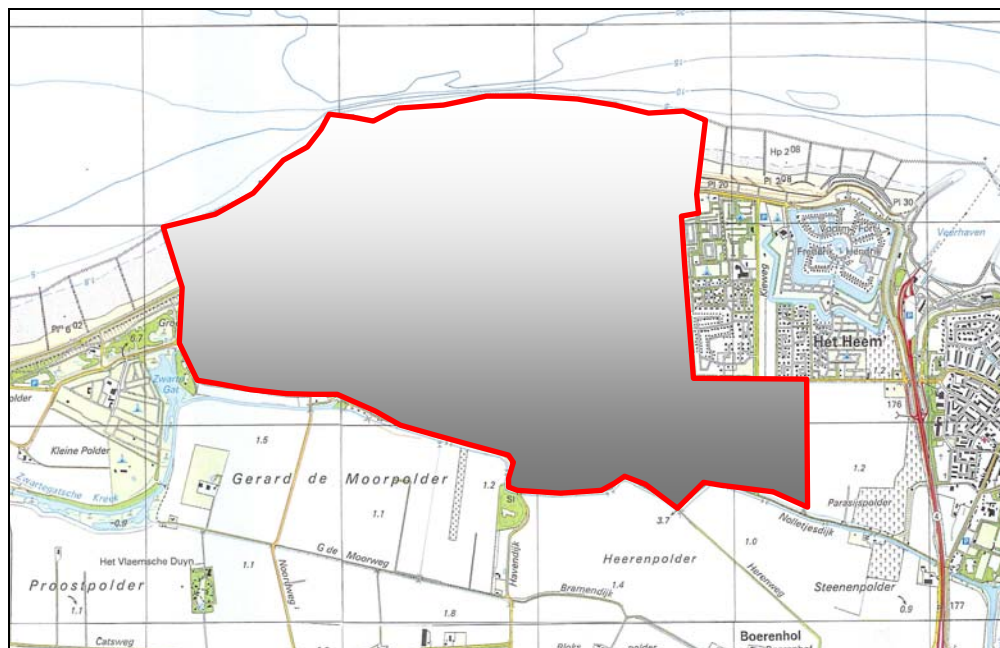
Ruimtelijk zijn recreatie en natuur sterk verweven. In het inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan is dit uitgewerkt. Met de recreatieve bebouwing is aangesloten bij de verschillende landschapstypen (duinen, schorren en slikken). Door de gekozen bebouwingswijze wordt de variatie in het landschap sterker tot uitdrukking gebracht. Aan de opgave uit Natuurlijk Vitaal (kwaliteitsversterking verblijfsrecreatie in combinatie met versterking van natuur en landschap) wordt zo op een aansprekende wijze invulling gegeven.

De natuuraanleg in Waterdunen dient naast een ecologisch belang (het belang van het natuurherstel voor de Westerschelde) nadrukkelijk ook het economische belang. Het gebied wordt aantrekkelijker voor jaarrond verblijfstoerisme en dagrecreanten en biedt daarmee kansen voor recreatieve investeringen, die een economische impuls aan de regio kunnen geven. De getijdenduiker en het getijdenkanaal, de essentiële schakel tussen de Westerschelde en het natuurgebied binnen Waterdunen, is vanwege de attractiviteit het focuspunt voor de recreatie.

Naast de inhoudelijke verweving is er ook sprake van een samenhang in de financiering en in de uitvoering. Conform het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal draagt de recreatieondernemer via de rood-voor-groen-bijdrage bij aan de inrichtingskosten van de recreatienatuur in Waterdunen. Gronden, die vrijkomen bij de natuurontwikkeling, worden als 'onderlegger' gebruikt voor het aan te leggen duingebied en de recreatie-eilanden.

### 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied voor Waterdunen ligt aan de kust van West Zeeuws-Vlaanderen, ten westen van Breskens, en maakt onderdeel uit van de Oud-Breskenspolder en de Jong-Breskenspolder. Aan de noordzijde vormt de Westerschelde de grens van het plangebied (zie figuur 1.1). De gehele kustverdediging maakt onderdeel uit van het plangebied. Aan de oostzijde vormt de camping en het recreatiepark Schoneveld de grens. De watergang aan de zuidelijke teen van de Nolletjesdijk, Hogedijk en Puijendijk vormt de zuidgrens van het plangebied. De Zwartegatse Kreek en de Groedse duintjes begrenzen de westzijde.



Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied Waterdunen

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een toelichting op de Milieueffectrapportage weergegeven. Hoofdstuk 3 schets het beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt zowel de huidige situatie van het gebied beschreven, als de toekomstige situatie. De noodzakelijke onderzoeken worden in hoofdstuk 5 weergegeven. In hoofdstuk 6 is de juridische regelgeving beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op het gevoerde vooroverleg en de inspraak. Hoofdstuk 9 geeft een literatuuroverzicht.

2004	<b>Nota Ruimte</b> Ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ, 2004	<b>Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal</b> (Provincie Zeeland, 2004)	<b>Waterdunen</b> (Zeeuws landschap Grontmij, 2004)	<b>Zeeuws Kustbeleidsplan</b> (ZOW, 2004)
2005	<b>Ontwerp voor Waterdunen</b> (Arcadis-H+N+S, 2005)	<b>Startnotitie m.e.r. Zwakke Schakels &amp; Waterdunen</b> (Provincie Zeeland, 2005)	<b>December 2005, Kaderstellend besluit gemeente Sluis</b> Instemming met de ten behoeve van het plan Waterdunen beoogde functieveranderingen.	
2006	<b>Maart 2006, Vaststelling richtlijnen m.e.r.</b> , Staten van de provincie Zeeland, met inachtnaam advies Commissie m.e.r. (Nader onderzoek getijdeslag).			
	<b>Omgevingsplan Zeeland</b> (Provincie Zeeland, 2006)	<b>MER Waterdunen</b> (Oranjewoud, 2006)	Diverse thematische onderzoeken t.b.v. MER en planologische procedure	
2007	<b>Mei 2007, Vaststelling MER en keuze voorkeursalternatief</b> , door coördinerend bevoegd gezag Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland. (Met hotellocatie aan de kust en Variant Slikkenburgseweg.)			
	<b>2007/8, Besluit om te onderzoeken of Waterdunen onderdeel kan zijn van het NPW (Natuurpakket Westerschelde)</b> , door Provinciale Staten van Zeeland (Aanpassing van de natuurdoeltypen in kerngebied en vergroting getijdenslag)			
2008	<b>Estuariene natuurwaarden Waterdunen</b> (Waardenburg, 2007/8)	<b>Getijdeslag Waterdunen</b> (Soesma, 2007/8)		
	<b>Kustversterkingsplan Waterdunen</b> (Oranjewoud, 2008)	<b>Oktober 2008, Vrijgave Business Case Waterdunen t.b.v. onderbouwing aanvraag Nota Ruimte budget</b> , door Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland.		
	<b>November 2008, Voornemen tot het Vaststellen van een inpassingsplan</b> , door Provinciale staten van Zeeland			
	<b>December 2008, Accordering aanpassing voorkeursalternatief</b> , door Stuurgroep Waterdunen op de onderdelen: Peilam-plitude, aangepaste bodemligging, slimme getijde duikers, paden en verkorten/verbreden aanvoerkanal.			
2009	Diverse thematische onderzoeken ter bevordering van MER en planologische procedure			
	<b>Vervolgonderzoek gedempt tij</b> (Soesma, 2009)	<b>Waterdunen, Plan in Hoofdlijnen</b> (VHP, 2009)	<b>Waterdunen inrichtingsplan</b> (VHP, 2009)	

Figuur 1.2 Overzicht totstandkomingproces

## 2 Planvormingstraject

### 2.1 Planvorming en kaders

In het schema in figuur 1.2 is aangegeven welke stappen, procedures en besluiten vooraf zijn gegaan aan de totstandkoming van dit Provinciaal Inpassingsplan. Uit het schema blijkt dat het plan Waterdunen vanaf 2004 in diverse beleidsdocumenten is verankerd. Gedurende die tijd is het plan op onderdelen aangepast, enerzijds vanuit een verdere uitwerking en detaillering, anderzijds om het effectbereik van het plan te optimaliseren zodat hiermee zoveel mogelijk beleidsdoelstellingen worden gediend.

In het schema is de planvorming in de loop der jaren weergegeven, waarmee inzicht wordt gegeven in de voorgeschiedenis van dit inpassingsplan.

### 2.2 Toelichting op de Milieueffectrapportage

#### 2.2.1 Waarom een MER?

In het kader van de plan- en besluitvorming rond de ontwikkeling van Waterdunen moet de m.e.r.-procedure worden doorlopen conform het Besluit m.e.r. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan het eerste ruimtelijke besluit dat concreet de realisatie van de m.e.r.-plichtige activiteit mogelijk maakt. De vaststelling van het Provinciaal Inpassingsplan en de goedkeuring van het Kustversterkingsplan zijn de eerste concrete en voor beroep vatbare besluiten waarin de keuzes ten aanzien van Waterdunen worden vastgelegd.

Voor Waterdunen is het doorlopen van een m.e.r.-procedure op grond van de volgende activiteiten verplicht [Oranjewoud, 2006a]:

- wijziging of uitbreiding van een zeedijk;
- aanleg van recreatieve en toeristische voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 hectare;
- functiewijziging in het landelijke gebied met een oppervlakte groter dan 250 hectare;
- winning van oppervlaktedelfstoffen op een winplaats groter dan 100 hectare.

Het milieueffectrapport (MER) dient ter ondersteuning van de besluitvorming in de procedure voor het Provinciaal Inpassingsplan. Vanuit de m.e.r.-vereisten dienen alle realistische alternatieven voor de voorgenomen activiteit op tafel te komen. Tevens dient het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA) en het nulalternatief ('niets doen') bepaald te worden.

Met het doorlopen van de m.e.r.-procedure voor Waterdunen is aan de m.e.r.-plicht voldaan. In het MER Waterdunen [Oranjewoud, 2006a] zijn

alternatieven voor de ruimtelijke inrichting van het gebied beschreven en beoordeeld op verschillende milieuaspecten ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit het huidige agrarische gebied en recreatiegebied en een voortzetting van het agrarisch bodemgebruik en het recreatieve gebruik.

## 2.2.2 Totstandkoming alternatieven

Vanuit de m.e.r.-vereisten dienen realistische alternatieven voor de voorgenomen activiteit op tafel te komen. Tevens dient het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA) en het nulalternatief ('niets doen') bepaald te worden. De ontwikkeling van de alternatieven heeft plaatsgevonden in interactieve werksessies met de projectgroep Waterdunen en specialisten voor de relevante vakgebieden, en in overleg met de direct betrokkenen.

Dit heeft geresulteerd in de volgende alternatieven, die in het MER zijn beoordeeld:

- Alleen kustversterking, géén binnendijkse gebiedsontwikkeling: Veilig zonder Waterdunen;
- Kustversterking en gebiedsontwikkeling met maximale invulling van de sociaal-economische en ruimtelijke impuls: Gevarieerd Waterdunen;
- Kustversterking en gebiedsontwikkeling waarbij de investeringskosten worden geoptimaliseerd: Aangepast Waterdunen;
- Kustversterking en gebiedsontwikkeling met een maximale bijdrage aan de ecologische ontwikkeling van het systeem: Natuurlijk Waterdunen. Op basis van de effectbeschrijving is dit alternatief tevens benoemd als het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA).

In de alternatieven met een gebiedsontwikkeling, Gevarieerd Waterdunen, Aangepast Waterdunen en Natuurlijk Waterdunen, wordt uitgegaan van een planhorizon van 200 jaar. In het alternatief met uitsluitend kustversterking, Veilig zonder Waterdunen, is uitgegaan van een planperiode van 50 jaar, omdat het niet wordt verweven met een gebiedsontwikkeling.

Wettelijk is er ook nog een zogenaamd nulalternatief: niets doen ofwel, géén kustversterking en géén gebiedsontwikkeling. Gezien de wettelijk vereiste veiligheidsnorm waar de kust niet aan voldoet, is dit geen realistisch alternatief.

## 2.2.3 Beschrijving alternatieven en varianten

### Gevarieerd Waterdunen

In Gevarieerd Waterdunen zijn landschap, natuur en recreatie maximaal geïntegreerd. Het ruimtelijk uitgangspunt voor dit alternatief is de handhaving en de versterking van de karakteristieke lange oost-west lijnen parallel aan de kustlijn. De integratie van natuur en recreatie is zichtbaar gemaakt door de zones zo te positioneren dat ze langs elkaar heen schuiven en daardoor ruimtelijk 'in elkaar grijpen'. Verder is gestreefd naar een sterk contrast tussen de openheid van het estuariene landschap en de steile duinrand met struweel en bos, die over het gehele oost-west lengte van het gebied te zien is.



Figuur 2.1 Gevarieerd Waterdunen

### Aangepast Waterdunen

Aangepast Waterdunen realiseert de opgave (in ha) voor de gebiedsontwikkeling en kustversterking, rekening houdend met het minimaliseren van de investeringskosten. Achter de brede duinenrij die de veiligheid van het gebied garandeert, ontstaat een 175 ha groot zilt estuariene systeem, waarin schorren/zilte graslanden, slikken en geulen elkaar afwisselen. In het zuidoostelijk deel ontstaat een brak/zoet natuurgebied van 75 ha langs de Langeweg, waarin opgaande begroeiing wordt afgewisseld met rietzones en graslanden. De gradiënten in brak/zout en de hoogtes vormen samen met de voedselrijkdom een geschikte biotoop voor kenmerkende soorten van estuariene natuur. Van de estuariene natuur en de brak/zoete natuur is 150 ha voor het grootste deel tevens voor het publiek toegankelijke kernnatuur en 100 ha recreatienatuur.

De in dit alternatief aanwezige aanleg van duinen is alleen daar gepland waar dit vanuit veiligheidsoogpunt noodzakelijk is.

Van de schorren/zilte graslanden is het overgrote deel toegankelijk via wandel- en ruiterspaden, evenals het zoete deel. Hogere delen met opgaande begroeiing op de graslanden ontnemen soms op hogere delen het zicht. Vanaf de omliggende dijken en wegen zijn steeds andere vergezichten te zien. Het wordt een afwisselend landschap met name voor de zich langzaam (te voet, per paard, fluisterboot of fiets) door het gebied verplaatsende recreant.

### Natuurlijk Waterdunen (MMA)

Het alternatief Natuurlijk Waterdunen is het Meest Milieuvriendelijke Alternatief. De kwaliteit van de estuariene natuur is gemaximaliseerd, zowel in oppervlakte als in dynamiek. Het oppervlak estuariene natuur is 250 ha. Hiervan is 150 ha

ook hier grotendeels voor het publiek toegankelijke kernnatuur en 100 ha recreatienatuur. De dynamiek in het systeem is maximaal. Het water stroomt met vloed naar binnen via een inlaat en met eb naar buiten via een uitlaat. De goede doorstroming, het waterstandsverschil van maximaal 1,1 m en het grote oppervlak aan estuariene natuur zijn gunstige omstandigheden voor het ontwikkelen van nieuwe natuurwaarden. De gradiënten in brak/zout, hoog/laag en de vochtigheid resulteren in een grote biodiversiteit.

De recreatienatuur bevindt zich hier meer dan bij de andere alternatieven grotendeels geconcentreerd aan de randen van het gebied en is toegankelijk via onverharde paden. Verspreid in het gebied liggen vogelkijkhutten. De menging van recreatie en natuur is minder dan bij de andere alternatieven.

### Varianten

Op de beschreven alternatieven Gevarieerd Waterdunen, Aangepast Waterdunen en Natuurlijk Waterdunen bestaan op onderdelen varianten. Er zijn drie varianten onderscheiden:

1. voor de ligging van het hotel is een variant beschouwd waarin het zoekgebied voor het hotel in de duinen van de kustversterking is geplaatst. Dit levert recreatieve voordelen door de bundeling met de andere recreatieve voorzieningen, het uitzicht en de nabijheid van het strand;
2. voor het tracé van de nieuwe Slikkenburgseweg is ook een variant onder de Karrevelden beschouwd. Ondanks de negatieve effecten op de natuur, heeft deze variant het voordeel dat het verkeer naar het nieuwe recreatiegebied ontkoppeld wordt van het bestemmingsverkeer naar de woningen aan 't Zandertje;
3. voor de detaildijkverbetering bij 't Zandertje: de varianten betreffen de aanleg van een keermuur in het binnentalud of het binnendijs verwijderen van de bedieningsweg ter plaatse.

## 2.3 Voorkeursalternatief en voorkeursvarianten

Op 9 januari 2007 heeft het (coördinerend) bevoegd gezag, de provincie Zeeland, het MER aanvaard en dit op 12 januari ter inzage gelegd. Na de inspraakperiode van zes weken zijn de inspraakreacties verwerkt en is het MER ter toetsing aangeboden aan de Commissie voor de m.e.r. Op 29 maart 2007 heeft de commissie een positief toetsingsadvies uitgebracht en een aantal aanbevelingen gedaan:

- Een meer gedetailleerd modelonderzoek uitvoeren om te onderbouwen dat de gewenste getijdendynamiek in het gebied haalbaar is. Dit is ingevuld met het onderzoek 'Gedempt tij Waterdunen' [Soresma, 2009].
- Een nader onderzoek naar de winning, het transport en de verwerkingswijze van het zand voor de kustversterking. Dit gebeurt in het kader van de besteksuitwerking voor de kustversterking.
- Bij de keuze van één van de varianten of combinatie daarvan expliciet in beeld brengen welke effecten er optreden t.o.v. de oorspronkelijke alternatieven. Zie hiervoor het 'Aanvullend MER' [Oranjewoud, 2009a].
- Nadere aandacht voor effectbeoordelingen op het vlak van kustveiligheid, waardering door recreanten, verwachte verkeerstoename en benodigde Flora & fauna ontheffingen. Dit is gebeurd bij het opstellen

van het Kustversterkingsplan [Oranjewoud, 2008], het inrichtingsplan [VHP, 2009b] en voorliggend PIP.

- Aandacht voor beheer. In de studie 'Gedempt tij Waterdunen' [Soresma, 2009] ook aandacht besteed aan het beheer. Met het waterschap Zeeuws-Vlaanderen en Het Zeeuws Landschap worden afspraken gemaakt over beheer en onderhoud, dit wordt vastgelegd in uitvoeringscontracten.

De stuurgroep Waterdunen, waarin de initiatiefnemers en het bevoegde gezag op bestuurlijk niveau zijn vertegenwoordigd, hebben besloten het alternatief 'Gevarieerd Waterdunen' uit het MER Waterdunen als voorkeursalternatief aan te wijzen. Wat betreft de varianten is gekozen voor:

- Variant nieuwe Slikkenburgseweg; in deze variant werd ten zuiden van 't Zandertje een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. Deze variant is inmiddels achterhaald, omdat er voor een nieuwe ontsluitingsstructuur gekozen is (zie 'Aanvullend MER' [Oranjewoud, 2010]).
- Een clustering van de recreatievoorzieningen, waaronder hotel en bezoekerscentrum. Binnen het MER ging het daarbij om de herpositionering van het zoekgebied aan de oostzijde naar een locatie in de duinen aan de kust. In de verdere uitdetaillering is gekozen de recreatieve voorzieningen te clusteren en rondom het in- en uitlaatkanaal aan de noordwestzijde van het plangebied te situeren. Dit mede in samenhang met de ontsluitingsstructuur (zie 'Aanvullend MER' [Oranjewoud, 2010]).
- Ten aanzien van de dijkverbetering bij 't Zandertje heeft de stuurgroep gekozen voor een aangepaste variant, waarin de dijk licht zeewaarts wordt verplaatst. Deze variant valt binnen de reikwijdte van het MER Waterdunen.

## 2.4 Van voorkeursalternatief naar inrichtingsplan

Het voorkeursalternatief is verder doorgerekend en verder gedetailleerd richting inrichtingsplan. Het nu uitgewerkte plan (zie hiervoor hoofdstuk 4) is op onderdelen afwijkend van het eerder gekozen voorkeursalternatief. Deze wijzigingen hebben te maken met het opnemen van Waterdunen in het alternatievenpakket voor de regionale opgave voor het Natuurherstel Westerschelde en de daarop gebaseerde gedachtevorming van de bij Waterdunen betrokken partijen.

Door de stuurgroep Waterdunen zijn op 10 december 2008 naar aanleiding van de onderzoeken van Waardenburg [Bureau Waardenburg, 2008] en Soresma [Soresma, 2009] de volgende aanpassingen op het voorkeursalternatief geaccordeerd:

- peilamplitude wordt in principe gebaseerd op het MER-alternatief 'natuurlijk', dat wil zeggen +/- 55 cm;
- er is geen tweede inlaatduiker nodig; inlaatpunt blijft het Killetje;
- een aangepaste bodemligging (ten opzichte van de ontwerpen in het MER), gericht op het bereiken van een groter gebied met gradiënten in de droogteligging;



- een 'slimme' getijdenduiker, waardoor het tij in Waterdunen de natuurlijke variatie (dood tijd, gemiddeld tij, springtij) kan volgen;
- wandel- en fietspaden worden zo aangelegd, dat de getijdenstroming in het gebied niet belemmerd wordt (d.w.z. geen dammetjes, die leiden tot energieverlies en lagere waterstanden);
- zo mogelijk dient het aanvoerkanaal verkort en/of verbreed te worden.

Ook zijn de in de doelstellingenovereenkomst omschreven natuurdoeltypen in de kernnatuur aangepast. Dit heeft te maken met de rol die Waterdunen speelt bij de opgave ten behoeve van het natuurherstel Westerschelde (NPW). Het zuidoostelijke deel, waar in het alternatief 'Gevarieerd' zoete natuur was voorzien, wordt betrokken bij het zilte getijdengebied. De hoofdontsluiting is hierop aangepast en afgestemd op de nieuwe locatie van het hotel en bezoekerscentrum bij het Killetje.

Een en ander is verder uitgewerkt in het inrichtingsplan, zie hiervoor hoofdstuk 4.

#### **Aanvulling op het MER**

Omdat het inrichtingsplan op een aantal punten afwijkt van de in het MER onderzochte alternatieven en er inmiddels ook nieuwe verkeerscijfers beschikbaar zijn gekomen is een aanvulling op het MER gemaakt. Het Aanvullend MER Waterdunen' [Oranjewoud, 2010] biedt inzicht op welke aspecten het inrichtingsplan afwijkt van de alternatieven in het MER. Doel van het aanvullend MER is inzicht te bieden in de effecten van de geplande inrichting van Waterdunen, zoals weergegeven in het huidige inrichtingsplan en op basis van de nieuwe verkeerscijfers. En een vergelijking te maken tussen de effecten van het (nieuwe) inrichtingsplan ten opzichte van de alternatieven in het MER.

Het aanvullend MER dient te worden gekoppeld aan het eerste ruimtelijke besluit en is daarom in het bijlagenboek bij dit inpassingsplan opgenomen. De aanvulling op het MER is aan de Commissie-m.e.r. voorgelegd. Hieronder een korte samenvatting van de conclusie uit het Aanvullend MER.

Uit de beoordeling en de vergelijking van de effecten van de inrichting van het plangebied, zoals weergegeven in het inrichtingsplan Waterdunen, blijkt dat veel effecten overeenkomen met de effecten van de alternatieven uit het MER op het plangebied en de omgeving. Op het gebied van diverse aspecten, waaronder toerisme & recreatie en natuur, is geconstateerd dat de effecten binnen de bandbreedte van het MER vallen.

De verkeersintensiteiten van het nu voorliggende ontwerp wijken voor het gemotoriseerd verkeer aanzienlijk af van die gegevens beschreven in het MER. Hieraan liggen de volgende oorzaken ten grondslag:

- Verandering in inzicht kentallen die de productie/attractie van voorzieningen voorspellen;
- Nieuwe verkeerstellingen, met gemiddeld hoger aantal motorvoertuigen per etmaal;
- Verplaatsing van de recreatieve voorzieningen (hotel, bezoekerscentrum e.a. voorzieningen).

De verkeerseffecten die zijn ontstaan door de gewijzigde verkeersintensiteiten vallen buiten de bandbreedte van de verkeerseffecten van de alternatieven in het MER. Mitigerende maatregelen zijn noodzakelijk om de verkeerseffecten te beperken tot een wenselijke situatie.

De verschillen in de akoestische effecten zijn vanwege de verschillende uitgangspunten in de onderzoeken niet concreet aan te duiden. Wel is de conclusie dat de akoestische effecten als gevolg van de toegenomen verkeersintensiteiten op de Puijendijk conform het inrichtingsplan buiten de bandbreedte van het MER vallen. Mitigerende maatregelen zijn noodzakelijk om de geluidhinder op de nabijgelegen geluidgevoelige bestemmingen te beperken (zie paragraaf 5.3).

De verschillen in de luchtkwaliteitseffecten tussen het inrichtingsplan en de alternatieven in het MER, zijn voor zover de vergelijking van de effecten mogelijk is, gering. In alle situaties worden de luchtkwaliteitsnormen niet overschreden. Mitigerende maatregelen zijn dan ook niet nodig.

In onderstaande tabel 2.2 is een overzicht van de in het (aanvullend) MER benoemde mitigerende maatregelen opgenomen.

Tabel 2.2 Overzicht mitigerende maatregelen inrichtingsplan Waterdunen

Mitigerende maatregelen	MER 2006	Aanvullend MER 2010
Wettelijk verplicht	Flora en fauna <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanbrengen standplaatsvereisten voor bijenorchis en blauwe zeedistel in duinverbreding ten westen van Nieuwesluis / het Killetje</li> <li>• Plaatsing extra broedkasten voor Steenuilen</li> </ul>	Geluid <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toepassing geluidreducerend asfalt (om te voldoen aan minimaal wettelijk acceptabel geluidsniveau)</li> </ul>
Mogelijk		Verkeer <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstemmen profilering van de wegen met de verwachte intensiteiten, waarbij bermshade voorkomen kan worden</li> <li>• Verbetering kruising Noordweg - Puijendijk - Zeeweg ten behoeve van verkeersveiligheid voor fietsers</li> <li>• Inrichting kruising Slikkenburgseweg - Puijendijk / Havendijk als voorrangskruising</li> <li>• Aanwijzen oversteeklocaties nabij de twee parkeerterreinen</li> </ul>

<b>Mitigerende maatregelen</b>	<b>MER 2006</b>	<b>Aanvullend MER 2010</b>
Mogelijk	<p>Water</p> <p>Indien sprake is van grondwateroverlast:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maatregelen zoals extra drainage op de omliggende landbouwpercelen en lokale ontwateringsmaatregelen bij een aantal woningen</li> </ul>	<p>Water</p> <p>Maatregelen ter voorkoming van grondwateroverlast:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Drainage bij bestaande woningen</li> <li>• Beschermd aanleggen nieuwe woningen</li> <li>• Monitoring variatie grondwaterstand en invloed getij</li> <li>• Aanleg kwelsloot ter borging afwatering van het omringend gebied en tegengaan zoute indringing van het plangebied naar omringend gebied</li> </ul>

## 3 Beleidskader / beleidsdoelen

Het project Waterdunen levert een bijdrage aan nationale, provinciale en regionale doelen met betrekking tot kustbeheer, landschapsontwikkeling, recreatie&toerisme en gebiedsontwikkeling.

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens aan bod de nationale doelen, opgehangen aan de Nota Ruimte, de provinciale doelen zoals verwoord in het omgevingsplan Zeeland en de regionale doelen gekoppeld aan het gebiedsplan voor West Zeeuws-Vlaanderen. In dit hoofdstuk is ook aandacht voor het Natuurpakket Westerschelde vanwege de rol die Waterdunen speelt in de mogelijke oplossing van het natuurherstel Westerschelde.

Het themaspecifieke beleid is opgenomen bij de beschrijving van het betreffende thema in hoofdstuk 5.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Natuurpakket Westerschelde (NPW)

De regeringen van Vlaanderen en Nederland hebben op 11 maart 2005 ingestemd met de Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium. Met dit besluit op strategisch niveau wordt aangegeven, welke projecten en welke maatregelen moeten worden gerealiseerd om ervoor te zorgen dat de Schelde in 2010 veilig, toegankelijk en natuurlijk is. Eén van de voorstellen is de verhoging van de natuurlijkheid van het estuarium door natuurontwikkeling. Onderdeel daarvan is de ontwikkeling van minimaal 600 ha en maximaal 770 ha nieuwe estuariene natuur langs de Westerschelde in Nederland. Het kabinet heeft de noodzaak van de natuurmaatregelen, de kosten en het maatschappelijk draagvlak in afweging genomen en op basis daarvan besloten om minimaal 600 ha estuariene natuur te ontwikkelen. Dit pakket maatregelen brengt de natuur van het Schelde-estuarium in een gunstiger staat van instandhouding conform de eisen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn, versterkt de systeemkenmerken en brengt de realisering dichterbij van het streefbeeld voor de lange termijn met betrekking tot natuurlijkheid. Hierdoor krijgt het systeem zijn robuustheid terug, waardoor de kwetsbaarheid afneemt en de veerkracht in relatie tot het menselijk gebruik toeneemt.

De opdracht voor het Natuurpakket Westerschelde (NPW) is vastgelegd in het Convenant Westerschelde dat tussen rijk en de provincie Zeeland is gesloten. De provincie Zeeland heeft daarin op zich genomen invulling te geven aan een deel van de opdracht, te weten: de 295 hectare estuariene natuur die op Zeeuws grondgebied uitgevoerd worden. Uit onderzoek [Waardenburg, 2008] blijkt dat de mate waarin bijgedragen wordt aan de herstelopgave voor Waterdunen varieert tussen 22 ha voor het alternatief "Gevarieerd" en 52 ha voor het niet geoptimaliseerde MER-alternatief "Natuurlijk". Op 17 oktober 2008 is door Gedeputeerde Staten een alternatief maatregelenpakket, waarin ook

Waterdunen is opgenomen, aan minister Verburg gezonden. De minister heeft hier per brief van 16 juli 2009 positief op gereageerd. Provincie en rijk hebben hiermee overeenstemming bereikt over de bijdrage van Waterdunen (variant Natuurlijk+) aan de herstelopgave uit het Natuurpakket Westerschelde. Waterdunen telt daarin voor 52 ha mee.

### 3.1.2 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (2006) worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Waarbij het gaat om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Voor het plan Waterdunen zijn vooral de onderdelen landschappelijke kwaliteiten, ontwikkelingsplanologie en het kustbeleid van belang.

#### *Nota Ruimte: Kustbeleid*

In de Nota Ruimte is de hoofddoelstelling voor de kust als volgt verwoord: waarborging van de veiligheid tegen overstromingen vanuit zee met behoud van de (inter)nationale ruimtelijke waarden, waarbij de gebiedsspecifieke identiteit een belangrijke kernkwaliteit is. Daarbij wordt zand als ordenend principe gehanteerd. Dit betekent streven naar het waarborgen van de zandvoorraden en het dynamische karakter ervan in de kustzone.

In de Nota Ruimte heeft het Rijk de gehele kust van West Zeeuws-Vlaanderen aangemerkt als één van de acht zogenaamde prioritaire "Zwakke Schakels" van Nederland. In het Beleidskader Planstudies Zwakke Schakels geeft het Rijk het kader waarbinnen de planstudies voor de Zwakke Schakels dienen te worden uitgevoerd.

#### *Nota Ruimte: Landschappelijke kwaliteiten*

Het nationaal beleid richt zich onder andere op het behoud en de versterking van de gebiedseigen kernkwaliteiten van (inter)nationaal waardevolle landschappen. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor gebiedsontwikkeling. Binnen Nationale Landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt.

In de Nota Ruimte is West Zeeuws-Vlaanderen als 'Nationaal Landschap' aangewezen. De in de Nota Ruimte onderkende kernkwaliteiten van West Zeeuws-Vlaanderen zijn:

- het polderpatroon met geulensysteem;
- de overgang van zandige kust via kleipolders naar dekzandgebied, met verschillende mate van openheid en aandacht voor de inpassing van de verdedigingswerken.

Recreatieverblijven, mits bedrijfsmatig geëxploiteerd, passen binnen het rijksbeleid voor Nationale Landschappen. Voor vernieuwing en uitbreiding van toeristisch-recreatieve voorzieningen wordt, voor zover deze aansluiten bij en passen in de kernkwaliteiten, expliciet ruimte geboden. De provincie is verantwoordelijk voor de nadere uitwerking van het beleid voor het Nationale Landschap (zie onder Omgevingsplan Zeeland).

#### *Nota Ruimte: Ontwikkelingsplanologie*

In de Nota Ruimte is gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht, ruimtelijk beleid. Het accent verschuift hiermee van 'het stellen van beperkingen' naar 'het stimuleren van ontwikkelingen'. Dit wordt ontwikkelingsplanologie (OPL) genoemd. Via voorbeeldprojecten "ontwikkelingsplanologie" wordt in alle twaalf provincies getracht in korte tijd vooruitgang te boeken bij de ontwikkelingsgerichtheid van een aantal regionale gebiedsgerichte projecten. De gebiedsgerichte aanpak in West Zeeuws-Vlaanderen is voor Zeeland als voorbeeldproject aangewezen. Als concreet doel van het voorbeeldproject in West Zeeuws-Vlaanderen is "het dichterbij brengen van de uitvoering van de plannen te Cadzand-Bad en het plan Waterdunen ten westen van Breskens" geformuleerd.

### 3.1.3 Planstudies Zwakke Schakels / Kustversterkingsplan

#### *Zwakke Schakels*

Zwakke schakels zijn kustvakken die naar verwachting tussen nu en 100 jaar (praktisch vooreerst 50 jaar) na nu versterkt moeten worden om bij stijging van de zeespiegel, hogere stormfrequentie en op grond van nieuwe golfbrandvoorwaarden aan eisen voor veiligheid tegen overstroming van het achterland te voldoen in samenhang met wensen ten aanzien van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De kust van West Zeeuws-Vlaanderen is aangewezen als prioritaire zwakke schakel en moet op korte termijn worden versterkt

Voor de prioritaire zwakke schakels kust worden onder regie van de provincies integrale planstudies uitgevoerd. Daarbij worden landwaartse, consoliderende en zeewaartse varianten uitgewerkt waarbij de veiligheidsmaatregelen zoveel mogelijk kansen moeten bieden voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het kustgebied.

#### *Kustversterkingsplan*

Het kustversterkingsplan werkt de noodzakelijke kustversterking uit voor het plan Waterdunen. Op 2 september 2008 is door de Algemene Vergadering (AV) van het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen het kustversterkingsplan waarvan Waterdunen deel uit maakt goedgekeurd. Het plan is kort daarop door GS van de provincie Zeeland goedgekeurd.

Het vaststellen van het kustversterkingsplan is m.e.r.-plichtig. Met het doorlopen van de procedure voor de MER Waterdunen is aan deze plicht voldaan. Het MER Waterdunen vormt dan ook onderdeel van de besluitvorming over het kustversterkingsplan. Het kustversterkingsplan is gebaseerd op de eerder beschreven keuzes van de stuurgroep Waterdunen ten aanzien van de alternatieven en varianten uit het MER Waterdunen. De kustversterking bestaat uit landwaartse en zeewaartse duin- en dijkversterking. Het grootste traject, bij de Park Napoleon Hoeve ter hoogte van het Zandertje, wordt landwaarts versterkt. In aanvulling op het MER wordt deze versterking in twee fasen uitgevoerd.

In het kader van dit kustversterkingsplan wordt de hoeveelheid zand benodigd voor een planperiode van 50 jaar aangelegd over de strook grond die benodigd is voor een planperiode van 200 jaar. Dit maakt een duurzame verweving van de kustveiligheid en de andere gebruiksfuncties, juist ook voor de langere termijn, mogelijk. Een verdere versterking van de waterkering door het aanbrengen van het resterende zand voor de planperiode van 200 jaar blijft hier te allen tijde binnen de overige functies en zoals beschreven in het MER, mogelijk.

De financiële aspecten komen aan de orde in hoofdstuk 9.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland is op 30 juni 2006 vastgesteld en op 1 oktober 2006 in werking getreden. Het Omgevingsplan vervangt het streekplan, het milieubeleidsplan en het waterhuishoudingsplan en geeft op hoofdlijnen weer hoe de provincie Zeeland er over 15 tot 20 jaar uit moet zien.

Het centrale uitgangspunt van het Omgevingsplan is Duurzaam ontwikkelen. De opgave waar de provincie voor staat is om kansen die met de kwaliteiten gepaard gaan optimaal te benutten zonder dat daarbij het typerende Zeeuwse karakter verloren gaat. Dit betekent ook dat invulling wordt gegeven aan de provinciale tweesporen benadering. Een benadering die staat voor enerzijds concentratie, uitbouw en versterking van economische activiteiten in de havens en het stedennetwerk en anderzijds voor behoud en versterking van de groenblauwe oase. De provincie wil (economische) kansen optimaal benutten en ruimte bieden aan initiatiefnemers, onder gelijktijdig versterken van de specifieke Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

#### *Recreatie en toerisme*

Voor de sector toerisme en recreatie is in het Omgevingsplan gekozen voor een ontwikkelingsgerichte benadering, met als gevolg extra ruimtebeslag, voor bestaande bedrijven en nieuwe initiatieven. Het plangebied voor Waterdunen valt onder de strategie 'ruimte voor nadere afweging'. Binnen deze strategie is in bepaalde mate sprake van 'onderhandelbare schaarste'. Dit houdt in dat bij de afweging van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen meerdere aspecten een rol spelen (motivatie, locatiekeuze, vormgeving, effecten op de omgevingskwaliteiten en wettelijke vereisten). Nabij het plangebied is een concentratiegebied voor recreatieve voorzieningen aangeduid.

#### *Landschappelijke kwaliteiten*

In de groene oase, het landelijk gebied, is het hoofddoel de aantrekkelijkheid en de toegankelijkheid van het landschap te vergroten in combinatie met het stimuleren van de toeristisch-recreatieve ontwikkeling en infrastructuur. Dit is nader uitgewerkt in de volgende voor Waterdunen relevante operationele doelen:

- vergroten van de (recreatieve) toegankelijkheid van het landelijk gebied;
- versterken van de landschapsstructuur;

- versterken van de toeristische voorzieningen;
- beschermen van het landelijke en provinciale routenetwerk voor wandelen en fietsen.

Het omgevingsplan stelt verder dat voor nieuwe plannen het aspect beeldkwaliteit moet worden uitgewerkt, waarbij tevens moet worden aangegeven hoe locatiekeuzes of keuzes over vormgeving tot stand zijn gekomen zonder dat daarbij cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden over het hoofd worden gezien. Voor het plan Waterdunen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld [Hooft Graafland, 2007]. Naar aanleiding van de nieuwe ontwikkelingen en verdere detaillering is dit plan voor wat betreft het verblijfsrecreatieve deel begin 2010 geactualiseerd [VHP, 2010].

Ten aanzien van 'hoogbouw' geeft het omgevingsplan de volgende maximale bouwhoogtes:

- Een hoogte van 15 meter in de overige kernen.
- Een hoogte van 12 meter buiten de bebouwde kom en aan de randen van kernen.

Wanneer aangetoond wordt dat de hoogte en massa van een bouwwerk niet zal leiden tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het omliggende landschap en de stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving, kan van de aangegeven hoogtes worden afgeweken.

#### *Kustveiligheid*

De doelstellingen voor kustveiligheid genoemd in het omgevingsplan zijn:

- waarborging van de veiligheid tegen overstromingen vanuit zee met behoud van de aanwezige ruimtelijke waarden en gebiedsspecifieke identiteit;
- het waterkerend vermogen en de stabiliteit van de waterkeringen in Zeeland blijft voldoen aan de hiertoe gestelde eisen;
- medegebruik van waterkeringen waar dit uit oogpunt van veiligheid mogelijk is.

De uitvoering van het project Zwakke Schakels is in het Omgevingsplan als actiepunten voor de korte termijn benoemd. Initiatieven in de kustzone die bijdragen aan de ontwikkeling van recreatie, natuur en veiligheid van de kust zullen worden gestimuleerd waar dat kan.

De samenhangende aanpak dient zodanig te zijn dat, ook als de klimaatveranderingen groter zijn dan tot nu toe verwacht, de kust de vereiste veiligheid tegen overstromen biedt. In brede duingebieden staat natuur(ontwikkeling) voorop. Waar geen natuurlijke processen aan de orde zijn bestaan ruime mogelijkheden voor de recreatie. In nieuw te ontwikkelen brede duinen, zoals in het kader van Zwakke Schakels, kan natuur en recreatie gelijkwaardig zijn.

### **3.2.2 Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal**

In 2004 heeft de gebiedscommissie West Zeeuws-Vlaanderen, waarin provincie Zeeland, gemeente Sluis, waterschap Zeeuws-Vlaanderen, ZLTO, Recron, Kamer van Koophandel en Natuur- en milieuorganisaties zitting hebben, het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' opgesteld. Dit gebiedsplan is op 13 juli 2004 door



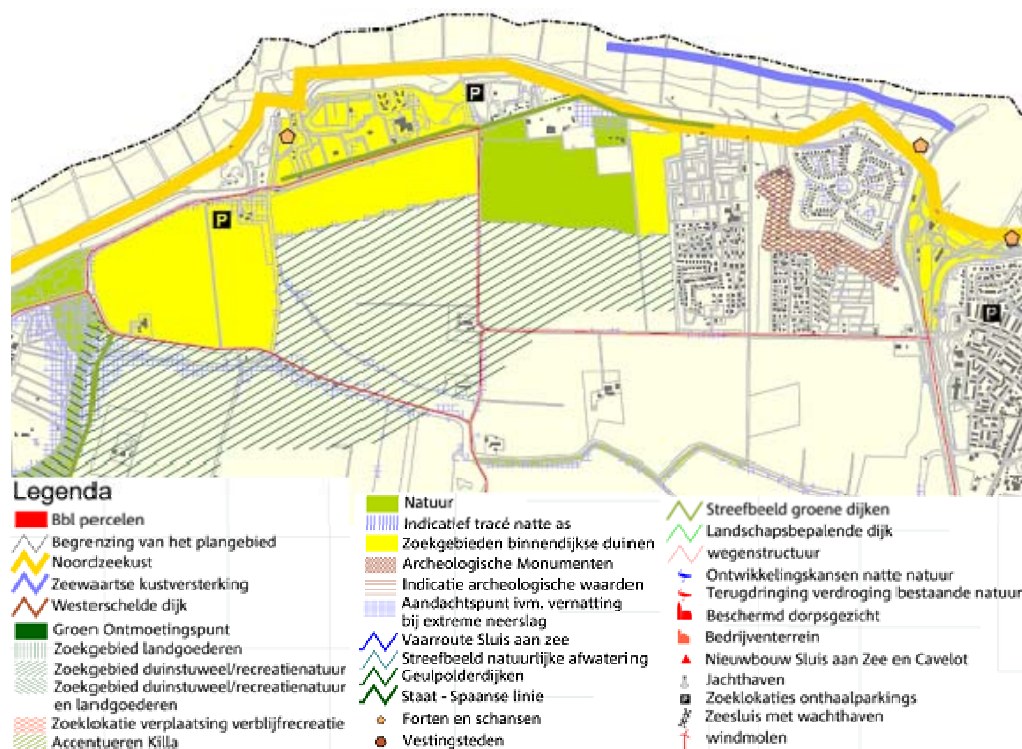
Gedeputeerde Staten vastgesteld. In het gebiedsplan is het wensbeeld van de ruimtelijke inrichting van West Zeeuws-Vlaanderen voor de komende 15 jaar weergegeven. In Natuurlijk Vitaal zijn een impuls voor de economie en een verbetering van de omgevingskwaliteit als de twee belangrijkste thema's van de gebiedsontwikkeling onderkend. De kustzone is in het gebiedsplan een bijzonder aandachtsgebied. Hier wordt een integrale kwaliteitsverbetering door combinatie van de functies recreatie, natuur en kustverdediging nagestreefd.

Uitgangspunt is behoud van bestaande kwaliteit en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Om aan de vele ruimteclaims (agrarisch gebruik, landschap, natuur, water, recreatie) tegemoet te komen is gezocht naar functiecombinaties van deze componenten.

Economische kwaliteit wordt behaald door op een aangepaste wijze binnen de huidige inrichting bedrijvigheid aan te trekken, ruimte te creëren voor woningen en het aanbod van recreatieve voorzieningen te vergroten. Vooral vernieuwing en versterking van de toeristisch-recreatieve bedrijven worden als kansen gezien om de dalende werkgelegenheid in de regio over te laten gaan in een stijgende werkgelegenheid. De bestaande recreatiebedrijven langs de kust zullen een kwaliteitsslag moeten maken, zowel wat betreft de ruimte en de voorzieningen als ten aanzien van de landschappelijke inpassing.

Om de kwaliteitsverbetering te kunnen financieren en de economische betekenis van de sector te versterken biedt het gebiedsplan planologische ruimte voor de uitbreiding van bedrijven. Daarbij wordt het 'rood-voor-groen-principe' gehanteerd. Voor elke uitbreiding draagt de ondernemer een vast bedrag bij voor de inrichting van recreatienatuur. De sector betaalt zo mee aan de gewenste versterking van het landschap.

Voor de nieuwvestiging of hervestiging van verblijfsrecreatie, landschaps-camping en landgoederen zijn zoekgebieden aangewezen. In het gebiedsplan wordt rekening gehouden met ongeveer 2.600 ha functiewijziging van landbouw naar recreatie en natuur, waarmee naar verwachting circa 150 extra arbeidsplaatsen kunnen worden gecreëerd.



Figuur 3.1 Uitsnede uit integratiekaart gebiedsplan Natuurlijk Vitaal

Het plangebied voor Waterdunen is op de integratiekaart in het gebiedsplan (zie figuur 3.1) grotendeels aangewezen als zoekgebied voor binnendijkse duinen. Daarnaast vormt het zuidelijk deel een zoekgebied voor duinstuweel/recreatienatuur en landgoederen. De kern van het gebied is specifiek voor natuur gereserveerd.

### 3.2.3 (Uitvoeringsprogramma) Nationaal Landschap Zuidwest Nederland

West Zeeuws-Vlaanderen maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland. De provincie heeft voor het gebied kernkwaliteiten benoemd die het behouden waard zijn en een strategie om de kernkwaliteiten verder te ontwikkelen. In het plangebied voor Waterdunen zijn twee landschapstypen gedefinieerd: Groen recreatielandschap en Dijkenlandschap. In paragraaf 4.3.5 Landschap wordt hier nader op ingegaan.

In het Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuidwest-Zeeland [Provincie Zeeland, 2006a] is de strategie verder uitgewerkt. De inzet van de provincie Zeeland bij de uitwerkingen van het Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen is zoveel mogelijk aan te sluiten bij de in het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal voorziene ontwikkelingen en uitvoeringsacties (zie onder Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal). De veranderingen moeten de veiligheid tegen overstromingen vergroten en ook het recreatieve product en de landschappelijke kwaliteiten van de kuststrook verbeteren. In dit kader wordt het plan Waterdunen expliciet genoemd.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

Gemeente Sluis heeft geen gemeentelijke structuurvisie. Het Gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' is uitgangspunt van gemeentelijk beleid. Als uitgangspunt voor projecten wordt een economisch vitaal West Zeeuws-Vlaanderen gehanteerd met een hoge kwaliteit voor het leef-, woon- en werkklimaat.

#### 3.3.1 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan "Buitengebied 12e herziening" van de gemeente Oostburg, in 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Oostburg en in 2002 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland;
- Bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen (3U) gebied D: Napoleonhoeve" van de gemeente Oostburg, in 1995 vastgesteld door de gemeenteraad van Oostburg en in 1995 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland.
- Bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente van Oostburg, in 1978 vastgesteld door de gemeenteraad van Oostburg en in 1978 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland.

Momenteel wordt binnen de gemeente Sluis gewerkt aan een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied". Voor wat betreft het plangebied treedt dit Provinciaal Inpassingsplan in de plaats van het bestemmingsplan Buitengebied.

#### 3.3.2 Beleid voor (voormalige) agrarische bedrijven

De gemeente Sluis wil krachtig inspelen om de economische ontwikkelingen, veranderende en toenemende (Europese) regelgeving op het platteland en heeft daartoe in 2008 deze nota vastgesteld [Gemeente Sluis, 2008]. Hiermee wil de gemeente Sluis het platteland vitaal en aantrekkelijk houden en waarnodig agrarische en andere ondernemers zo goed mogelijke begeleiden.

De provincie Zeeland biedt ruimte in het omgevingsplan voor niet-agrarische activiteiten als neventak op een agrarisch bedrijf of vervolgvacatures op een voormalig agrarisch bedrijf (vab). Ter indicatie van de toelaatbare niet-agrarische activiteiten is door de provincie een lijst opgesteld, waarin per functie wordt beschreven in hoeverre deze wel of niet toelaatbaar is in een voormalige agrarisch bedrijfsgebouw en hoe deze planologisch kan worden geregeld. In de beleidsnotitie is deze lijst vertaald naar gemeentelijk beleid (zie bijlage 7 van de nota) en geeft een overzicht van mogelijke niet-agrarische functies.

Daarbij is tevens aangegeven welke functies aan voormalige agrarische bedrijven gekoppeld kunnen worden. Bij de omzetting van bedrijfswoningen naar een woonbestemming zijn voornamelijk de aan huis gebonden beroepen toelaatbaar.

## 4 Gebiedsvisie

### 4.1 Beschrijving plangebied: huidige situatie

#### 4.1.1 Plangebied en omgeving

Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 350 ha. In de huidige situatie is de grond voornamelijk in gebruik als landbouwgrond. Een aantal dijken, wegen, fietspaden en watergangen, die voornamelijk oost-west en noord-zuid zijn georiënteerd, doorsnijden het plangebied. Verspreid in het gebied ligt een aantal (woon)boerderijen en agrarische bedrijven. Ter hoogte van het Zandertje bevindt zich een cluster van woningen. Bij het Killetje is eveneens een aantal woningen gelegen.

Daarnaast bevindt zich in het plangebied het verblijfsrecreatieve complex Molecaten Park Napoleon Hoeve met bijbehorende voorzieningen. Dit huidige park zal als gevolg van de kustversterking moeten verdwijnen. Direct ten oosten van het plangebied ligt Beachpark Schoneveld, in het plangebied is rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van dit verblijfsrecreatieve complex. Op beide complexen worden zowel kampeerplaatsen als recreatiebungalows aangeboden. Ten westen van het plangebied liggen langs de Walendijk en de Nieuwesluisweg drukbezochte stranden.



Figuur 4.1 Huidige situatie plangebied

De kustverdediging in het plangebied heeft de functie van een primaire waterkering. De primaire waterkering beschermt het achterliggende dijkkringgebied 'Zeeuws-Vlaanderen' tegen overstromingen vanuit de Westerschelde en de Noordzee.

Kenmerkende elementen in en rondom het plangebied zijn de Karrevelden in de noordoosthoek, de Groedse duintjes aan de westzijde en de vuurtoren bij Nieuwesluis.

## 4.2 Motivatie/onderbouwing nut & noodzaak

Op hoofdlijnen zijn er drie zwaarwegende argumenten om Waterdunen zo snel mogelijk tot uitvoer te brengen:

1. Uitvoering van het plan betekent een forse investering in het gebied, welke leidt tot structurele economische baten voor de regio (West-Zeeuws Vlaanderen) die dit hard nodig heeft. Dit blijkt ook uit de Maatschappelijke Kosten Baten Analyse en een regionale effectanalyse welke voor dit project zijn uitgevoerd [resp. Decisio, 2006 en de geactualiseerde regionale sociaal-economische effectanalyse, 2010].
2. Het plan combineert de noodzakelijke kustversterking mét ruimtelijke kwaliteitsverhoging en geeft daarmee op aansprekende wijze vorm aan de dubbeldoelstelling van Zwakke Schakels [Ministerie van V&W, 2004]. De kustversterking dient vóór 2015 te zijn uitgevoerd.
3. Als alternatief voor ontpoldering kan Waterdunen een bijdrage leveren aan de provinciale opgave in het kader van het Natuurherstel Westerschelde. Waterdunen telt hierin voor 52 ha mee, dit is circa 17% van de totale provinciale opgave.

## 4.3 Ambitieniveau

Door de 4 initiatiefnemers is een doelstellingenovereenkomst getekend (28 juni 2007), waarin zij, aanvullend op de lopende samenwerking, hun intenties en ambities voor het project Waterdunen bekrachtigen. Ten aanzien van het ambitieniveau is hierin het volgende vastgelegd:

### *Veiligheid en ruimtelijke kwaliteit*

Ten aanzien van de veiligheid en ruimtelijke kwaliteit is afgesproken dat het project Waterdunen zodanig wordt ontwikkeld en ingericht dat het een bijdrage levert aan de nationale beleidsdoelen van Natura 2000, Ecologische Hoofdstructuur en Nationaal Landschap Zuidwest-Zeeland.

Het bereiken van de dubbele doelstelling voor de kustversterking voor het dijkvak Breskens-West kan het beste worden bereikt door een landwaartse versterking van de kust.

### *Verblijfsrecreatie*

De kwaliteitsverbetering en verplaatsing van Park Napoleon Hoeve moet leiden tot een nieuw en hoogwaardig verblijfsrecreatieproduct, met internationale allure dat onderscheidend is ten opzichte van andere verblijfsrecreatieproducten in de regio, mede door de bijzondere beeldkwaliteit die past bij het integrale en unieke karakter van het project Waterdunen.

Het nieuwe verblijfsrecreatieproduct bevat luxe kampeerplaatsen, recreatiewoningen en een hotel, zo veel mogelijk landschappelijk ingepast en geïntegreerd met de nieuwe duinen en het (recreatie)natuurgebied.

Het nieuwe verblijfsrecreatieproduct is grotendeels vrij toegankelijk met uitzondering van het kerngebied rondom het hotel en verblijfsaccommodatie (doorgaande wandel- en fietspaden uitgesloten). Het nieuwe verblijfsrecreatieproduct zal worden geëxploiteerd volgens het principe van 'warme bedden'. 'Warme bedden' is een omschrijving voor het in eigen beheer ontwikkelen en vervolgens exploiteren van logiesaccommodaties. Dit in tegenstelling tot 'koude bedden' waarbij de accommodaties na ontwikkeling worden verkocht, en een derde partij (de exploitant) zorgt voor beheer en management en/of verhuur.

### *Recreatienatuur*

Het te realiseren recreatienatuurgebied is een zoveel mogelijk aaneengesloten gebied met reliëf en beplanting.

Het te realiseren recreatienatuurgebied is vrij toegankelijk en geschikt voor wandelaars, fietsers en ruiters en zodanig ingericht dat vanuit dit gebied de zichtbare beleving van de kernnatuur zo optimaal mogelijk is.

### *Kernnatuur*

Het te realiseren kernnatuurgebied is een zoveel mogelijk aaneengesloten gebied, dat gevarieerd is ingedeeld en in ieder geval zilte graslanden, slikvelden en zout open water bevat. Het te realiseren kernnatuurgebied is op een gereguleerde manier toegankelijk en zal daarom een beperkt aantal toegangen hebben, maar moet wel zo optimaal mogelijk beleefbaar zijn. Het kernnatuurgebied zal vooral gericht zijn op trekvogels en kustvogels die naar aard en omvang het gebied een internationale allure moet geven.

### *Agrarische perspectief*

Het Project Waterdunen mag geen negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van de omliggende landbouwgronden. Daarnaast wordt bij de ontwikkeling van Waterdunen actief gezocht naar mogelijkheden om via de realisatie op een positieve manier bij te dragen aan nieuwe perspectieven voor de huidige agrarische bedrijvigheid, bijvoorbeeld op het gebied van recreatie en horeca.

## 4.4 Ruimtelijk programma

Ten aanzien van het ruimtelijke programma is het volgende vastgelegd:

### *Recreatie*

Het nieuwe verblijfsrecreatieterrein heeft een omvang heeft van ongeveer 40 ha, exclusief hotel, exclusief parkeergelegenheid, exclusief bezoekerscentrum en exclusief duinkamperen, waar maximaal 400 recreatiewoningen worden gerealiseerd. In het nieuwe duingebied ter versterking van de kust worden maximaal 300 kampeereenheden gerealiseerd op een oppervlak van 12 tot 14 ha. Een hotel van ongeveer 80 kamers wordt gerealiseerd. Naast deze verblijfs- en kampeereenheden worden een openbaar toegankelijk bezoekerscentrum en een onthaalparkeergelegenheid voor maximaal 1.000 parkeerplaatsen gerealiseerd.

### *Natuur*

Vanuit het Natuurpakket Westerschelde wordt de eis gesteld dat in Waterdunen minimaal 173 ha estuariene natuur wordt ontwikkeld. Wat betreft de natuur wordt - planologisch gezien - onderscheid gemaakt in kernnatuur (N) en recreatienatuur (R-N). De kernnatuur wordt optimaal ingericht voor de natuur met een minimum aan verstoring door recreanten, in de recreatienatuur liggen diverse mogelijkheden voor het recreatieve medegebruik van het gebied. Dit betekent overigens niet dat in de kernnatuur helemaal geen recreatieve mogelijkheden zijn, doelstelling is dat ook dit gebied wel beleefbaar wordt voor de recreant (bijvoorbeeld vanuit observatiehutten). Het recreatienatuurgebied heeft een omvang van ongeveer 100 ha. Het kernnatuurgebied heeft een omvang van ongeveer 150 ha.

Verder is in de doelstellingenovereenkomst ook ten aanzien van overige zaken het volgende vastgelegd:

### *Zilte teelten*

Indien het project Waterdunen naar de mening van de partijen mogelijkheden biedt voor de realisatie van nieuwe agrarische activiteiten die zijn verbonden met het zoute milieu van het projectgebied, mag de omvang van deze agrarische activiteiten maximaal 10 procent van het oppervlak van het projectgebied beslaan.

De agrarische activiteiten mogen geen industrieel karakter of industriële uitstraling hebben, maar moeten passen binnen de te realiseren bijzondere beeldkwaliteit die past bij het integrale en unieke karakter van het plan en daarmee bij het landschappelijke, natuurlijke en recreatieve karakter van het project Waterdunen.







## 4.5 Inrichtingsplan

Na het gereedkomen van het MER is het voorkeursalternatief verder uitgewerkt tot een inrichtingsplan op hoofdlijnen [VHP, 2009a]. Het plan in hoofdlijnen en de aanpassingen ten opzichte van het eerder gekozen voorkeursalternatief zijn op 19 juni en 3 juli 2009 besproken in Provinciale Staten. Naar aanleiding daarvan is de toegankelijkheid van het gebied nader bezien en verbeterd. In het inrichtingsplan is dit nader uitgewerkt [VHP, 2009b].

Het project Waterdunen maakt gebruik van de bijzondere kwaliteiten van de kust in West Zeeuws-Vlaanderen. De rust, ruimte, natuur, het gastvrije achterland en het vrije spel van zand, water en wind vormen een unieke combinatie. Deze combinatie geeft de mogelijkheid veiligheid, recreatie, toerisme en ecologie in onderlinge samenhang te versterken.

Het plan in hoofdlijnen is opgebouwd door het nader ontwerpen en afstemmen van de drie lagen die de ordening en kwaliteiten van het gebied bepalen: de onderlegger (ondergrond, water, ecologie), de infrastructuur (netwerken) en de occupatie (gebruik). Het Inrichtingsplan Waterdunen en de legenda is opgenomen in de voorgaande pagina van deze toelichting.

### 4.5.1 Onderlegger

De Oud Breskense Polder wordt grotendeels omgevormd tot een groot aaneengesloten intergetijdengebied met geulen, prielen, slikken, schorren en aansluitende velden. Het gebied staat via één kanaal, met in- en uitlaatwerk ter hoogte van het Killetje, in verbinding met de Westerschelde. Geulen en prielen lopen tot aan de randen van het gebied. Het gebied wordt gerealiseerd door vergraving: de huidige ondergrond van klei- en zavel zal het substraat vormen van het intergetijdegebied, waardoor het de kenmerken zal aannemen van slikken en schorren zoals deze verder westelijk langs de Westerschelde te vinden zijn.

Het zoutwaterkanaal dat de verbinding vormt tussen het intergetijdegebied en het in- en uitlaatwerk, krijgt een ligging ten oosten van de woningen van het Killetje. Op deze wijze kan enige afstand genomen worden tot deze woningen en komt het kanaal te liggen tegen het beoogde duin- en verblijfsrecreatiegebied. Het kanaal kan zo drager zijn van recreatief/ toeristische functies (horeca, bezoekerscentrum, woningen) die gebruik maken van de attractiviteit van het kanaal en van het in- en uitlaatwerk. Ten zuiden van de mond van het kanaal worden twee hoofdgeulen gerealiseerd met een eilandengroep ertussen. Een deel van de eilanden zorgt voor broedgelegenheid. Deze eilanden zijn onbegroeid, laag, uitgevoerd in zand en deels afgedekt met schelpen. Enkele eilanden zijn wat hoger en fungeren in de vorm van kleine duinen als onderdeel van de encenering van het gebied en de bebouwing daarbinnen. Zie onderstaand figuur 4.3 voor de hogere en lagere delen. De eilandengroep zal worden gefixeerd op een wijze die past in het landschap. De omsluitende brede geulen (minimaal 100 m breed bij de laagste

waterstand) zorgen voor een voldoende barrière voor roofdieren als de vos en voor mensen.



Figuur 4.3 Landschapsonderdelen uit het beeldkwaliteitplan [VHP, 2010]

Zuidoostelijk strekt zich een ruime geul met een ruim slikkengebied uit, dat door zijn volume water trekt tot ver in het gebied en voor een relatief sterke stroming zorgt in de twee hoofdgeulen. Dit beperkt het mogelijke risico op sedimentatie in de hoofdgeulen zodat de beoogde isolatie van de eilandengroep blijft gehandhaafd.

In de randen van het gebied zijn terreinen met vele prielen te vinden, waaronder kleine eilanden. Deze gebieden zijn toegankelijk voor de recreant, soms permanent, soms alleen bij eb. De invloed van zout kan zich in principe uitstrekken tot aan de randen van het gebied. Ter voorkoming van zoutinvloed in de omgeving is een kwelsloot geprojecteerd binnen de Oud Breskense polder aan de zuid- en oostrand van het gebied.

Aan de westzijde van de polder is een zoetwaterkanaal geprojecteerd tussen het bestaande en te handhaven gemaal bij het Killetje en de hoofdwatergang in de Gerard de Moorpolder. Tussen het gemaal en de Walendijk wordt het bestaande kanaal gehandhaafd. Aansluitend wordt een nieuw kanaal gegraven. Deze volgt de westrand van de polder en houdt daarbij voldoende ruimte tot de zeedijk (50 m). Ten oosten van de dijk langs het Zwarte Gat wordt aangesloten op de hoofdwatergang in de Gerard de Moorpolder.

De zeevering wordt over de gehele lengte van het plangebied versterkt. Ten westen van het Killetje wordt een zanddijk/duinenrij gerealiseerd met de huidige dijk als basis. Bij het Killetje wordt de dijk verhoogd en versterkt. De kom van het Killetje wordt gehandhaafd of waar nodig hersteld. Ten oosten van het Killetje wordt een hoog (maximaal 12 m + NAP) en breed duin aangebracht. Het duin wordt gemodelleerd en aangevuld tot een gedifferentieerd

duinlandschap. Dit landschap wordt aan de zuidrand geïntegreerd met het intergetijdengebied. Te herkennen zijn een hoog duin met duinpannen, forse duinen (tot circa 6 m + NAP) met duinvalleien, en kleine duinen (circa 4 tot 6 m + NAP) tussen velden, schorren en slikken. De eerder genoemde zandeilanden zijn te beschouwen als een stap in deze reeks. Op deze wijze wordt een interessante en diverse basis voor het beoogde verblijfsrecreatiegebied gecreëerd met diverse mogelijkheden voor inscenering en met lokale kansen voor bijzondere vegetatie. Voor een verdere beschrijving van de soorten wordt verwezen naar paragraaf 5.6 Flora en fauna.

Maatregelen worden getroffen om de drooglegging van bestaande, te handhaven bebouwing op het huidige peil te houden. Het Killetje en het Zandertje en de meeste erven in de zuidelijke rand houden daarbij zoet grondwater. Een enkel laaggelegen erf binnen het gebied kan onder invloed van zout grondwater komen te staan. Dit is afhankelijk van de hoogteligging. In paragraaf 5.13 is beschreven hoe de mogelijke verzilting wordt gemonitord en hoe met eventuele zoutschade wordt omgegaan.



*hoge duinen*

*lage duinen*

*schor*

#### 4.5.2 Infrastructuur

##### *Wegenstructuur*

In het kader van de gebiedsontwikkeling Waterdunen is een aantal wijzigingen in de structuur van de wegen in het gebied voorzien ten opzichte van de huidige situatie.

Dit om het verkeer van en naar de kust meer dan in de huidige situatie af te wikkelen over de "slagen", de ontsluitingsroutes ten westen (primair) en oosten (secundair) van het gebied en het middengebied beschikbaar te maken voor de andere onderdelen van de gebiedsontwikkeling (o.a. natuurontwikkeling).

Centraal in de structuur staan twee toegangsroutes tot het gebied: een westelijke slag en een oostelijke slag. De westelijke slag loopt via de Havendijk, Puijendijk en Walendijk en is de hoofd aan- en afvoerroute van de nieuwe recreatieve voorzieningen in het gebied. De oostelijke slag wordt gevormd door de Rijksweg/Langeweg (oostelijk deel) en een nieuwe / verlegde Slikkenburgseweg langs Beachpark Schoneveld. Op het bungalowpark wordt eenrichtingsverkeer ingesteld. Uitgaand verkeer zal over de oostelijke slag in de richting van Breskens worden geleid. Daarnaast komt een aantal wegen te vervallen: Langeweg (westelijk deel), Slikkenburgseweg en Zandertje (westelijk deel). In figuur 4.4 is de nieuwe wegenstructuur weergegeven.



Figuur 4.4 Nieuwe verkeersstructuur (Bron ondergrond: Presentatie inrichtingsplan op hoofdlijnen d.d. 15 april 2009)

De Panoramaweg blijft bestaan als recreatieve route voor gemotoriseerd verkeer en fietsers. Bij de bebouwing van het Killetje wordt de Panoramaweg deels verlegd en komt in zijn geheel langs het zoetwaterkanaal te lopen. De woningen van het Killetje worden ontsloten via bestaande infrastructuur, maar wordt doodlopend (en rustig) doordat zij aan de noordzijde losgekoppeld wordt van de Panoramaweg.

De horeca, het bezoekerscentrum en de aanliggende hoven worden vanaf de zuidzijde ontsloten met een nieuwe weg c.q. boulevard langs het nieuwe zoutwaterkanaal. Deze weg sluit aan op de Walendijk, op de plek waar tevens de toegang tot het verblijfsrecreatieterrein is voorzien. Deze kruising wordt zodanig ingericht dat het een hoogwaardig entreeplein vormt, maar tevens ook het verkeer goed afwikkelt.

#### *Overige paden*

Waterdunen wordt op verschillende manieren toegankelijk gemaakt voor wandelaars, fietsers en ruiters. Voor wandelaars die het gebied willen beleven in al haar diversiteit, is er een zogenaamd landschapscircuit. Dit circuit is ongeveer 6,5 km lang en loopt over het nieuwe grote duin, door Nieuwesluis en door het intergetijdengebied. Op diverse punten is het pad vanuit de omgeving te bereiken; in Nieuwesluis, waar ook het bezoekerscentrum is te vinden, is het is het verknoopt met routes langs de kust. Het circuit bestaat uit een breed pad met vlonders en bruggen e.d. ter plekke van de geulen van het intergetijdengebied. Langs het circuit zijn uitkijk- en informatiepunten en kleinere wandelpaden en -routes en velden waar bijvoorbeeld gespeeld kan worden.

Het gebied is omgeven met voor fietsers geschikte paden, waarvan delen reeds bestaan. Via deze paden is Waterdunen ook verbonden met fietsroutes in de omgeving. Om de vogelrust te bewaren worden in het landschap passende maatregelen getroffen ter afscherming van de invloed van de

recreanten. Daarbij wordt gedacht aan grondlichamen, rijnshout en laag struweel. Ook komen er in het gebied enkele routes voor ruiters.

#### *Parkeren*

Vanuit het CROW is er geen normering opgesteld voor parkeren bij recreatiewoningen. Voor een juiste parkeerbalans is aangesloten bij de normering van een woning in het middensegment in een 'niet stedelijke omgeving', waarmee het aantal parkeerplaatsen is berekend. Voor het parkeren binnen het verblijfsrecreatiegebied is rekening gehouden met een parkeernorm van 1,8 per recreatiewoning en 1,2 per kampeerplek. Voor het hotel en het bezoekerscentrum zijn 120 parkeerplaatsen voorzien. Voor de commerciële functies en het zwembad zijn geen (extra) parkeerplaatsen, omdat dit lokale voorzieningen betreffen. Dit alles resulteert in maximaal 1200 parkeerplaatsen binnen het verblijfsrecreatiegebied.

Daarnaast zijn verspreid over het plangebied aanvullende, kleinschalige parkeervoorzieningen voorzien ten behoeve van gebiedsbezoekers. De parkeervelden worden middels beplanting en grondlichamen ingepast in hun omgeving.

In de huidige situatie is er sprake van een groot aantal illegaal geparkeerde auto's van strandbezoekers. Om deze bezoekers te faciliteren zijn in het plan twee parkeerplaatsen opgenomen. Voor parkeren bij het westelijk strand (1000 plaatsen) is ruimte gereserveerd tussen de Walendijk en het zoetwaterkanaal. Parkeren bij het oostelijk strand (250 plaatsen) kan plaatsvinden in een terrein aansluitend op Beachpark Schoneveld. Omdat de parkeerplaatsen alleen op drukke dagen volledig zullen worden benut is voor gekozen deze deels verhard en deels halfverhard en soms ook onverhard uit te voeren om zodoende het natuurlijk karakter zoveel mogelijk te waarborgen, maar tegelijkertijd het parkeren voldoende te faciliteren.

### **4.5.3 Occupatie**

De occupatielaag omvat de voorzieningen voor wonen, recreatie, landbouw en verkeer. Met uitzondering van de bestaande bebouwing op de erven aan de zuidzijde van de polder, bevinden deze voorzieningen zich in de randen van het gebied. In de kern van de polder is hierdoor maximale rust voor de vogels.

De overige reeds aanwezige bebouwing in het gebied blijft bestaan, met uitzondering van het terrein voor verblijfsrecreatie. De bestaande bebouwing ligt bij het Zandertje en het Killetje en enkele woningen rond de Walendijk.

De erven in de polder komen in een nieuwe omgeving van natuur en recreatie te liggen en de ondergrond wordt veelal zout. De bebouwing op de erven krijgt een woonfunctie met een mogelijkheid voor nieuwe economische dragers. De eigendomsgrenzen van de erven, vastgelegd in de Wvg-vestiging, worden gerespecteerd. Met de eigenaren wordt nagegaan op welke wijze het terrein het beste kan worden ingevuld, gezien de nieuwe context. Het Zandertje en het Killetje zijn beide relatief groen en behouden hun karakter.

Wat betreft de bestaande functies en mogelijkheden op de erven worden deze, waar mogelijk, gerespecteerd. Voor het perceel van Verheije is een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen, omdat de hier in het verleden zo gegroeide functie (spuiterij) niet past in de opzet van het plan Waterdunen. Er worden constructieve gesprekken gevoerd over verplaatsing van deze activiteiten. Op basis hiervan is het zeer aannemelijk dat de betreffende activiteiten binnen afzienbare termijn, circa 2 jaar, ter plaatse worden beëindigd.

In het bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen (3U), gebied D: Napoleonhoeve" (10-04-1995) wordt aan het Killetje de mogelijkheid geboden tot de bouw van 4 woningen. Het betreffende bouwperceel is gelegen ten westen van het geplande inlaatkanaal. Aan deze zijde van het kanaal wordt in het inrichtingsplan een wandelgebied met zilte plukvelden voorzien. Met het oog hierop wordt realisering van 4 woningen aldaar ongewenst geacht. Op het oorspronkelijke perceel zal één woning kunnen worden gebouwd. In het inrichtingsplan en in het voorontwerp inpassingsplan is een compensatieregeling opgenomen voor de bouw van de bedoelde 3 woningen op het noordelijke gedeelte van het bestaande parkeerterrein bij het Killetje. Op deze wijze worden de belangen van betrokkene afdoende gediend en is aanpassing van de ligging van het zoutwaterkanaal, met grote consequenties voor de inrichting van het plangebied, niet nodig.

Ter hoogte van Park Napoleon Hoeve komen nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen. Op het duin is een camping van 12-14 ha geprojecteerd. Ten zuiden hiervan ligt een verblijfsrecreatieterrein van ongeveer 40 hectare met recreatiewoningen. De recreatiewoningen, ontsluiting en de parkeervoorzieningen zijn aangepast aan de differentiatie in het terrein.

Bij Nieuwesluis wordt aan de kop van het kanaal een hotel met restaurant gebouwd. Aan de zuidzijde van de boulevard is een entreegebouw voor het park met zwembad voorzien. Voor een verdere beschrijving van de recreatieve voorzieningen wordt verwezen naar onderstaande paragraaf 4.6 Recreatie.

## 4.6 Recreatie

Zoals in de omschrijving van het plan is aangegeven gaat het om een gecombineerde hoogwaardige natuur- en recreatieontwikkeling, gekoppeld aan een robuuste landwaartse duinversterking. In deze paragraaf wordt het recreatieve aspect van het plan nader omschreven.

Het recreatieve aspect is van belang omdat dit een belangrijke economische meerwaarde voor de regio gaat opleveren, een impuls die noodzakelijk is om de leefbaarheid van deze regio ook voor de toekomst veilig te stellen.

#### 4.6.1 Recreatieve voorzieningen

##### *Recreatieve paden*

Waterdunen wordt op verschillende manieren toegankelijk gemaakt voor wandelaars en fietsers. Vanaf de omliggende wegen steken voet- en fietspaden het gebied in. Voor wandelaars wordt er een landschapscircuit van circa 6,5 kilometer rondom het kernnatuurgebied en door Nieuwesluis en de nieuwe grote duinen aangelegd. Aan dit circuit zijn uitkijk- en informatiepunten gekoppeld, evenals kleinere wandelroutes en (speel)velden. Eén van de paden ligt centraal in het gebied, ter hoogte van de huidige Slikkenburgseweg (die komt te vervallen). Het vormt een bijzondere route door het hart van Waterdunen. In totaal wordt zo'n 16 kilometer nieuwe wandelpaden in en door het gebied aangelegd.

Het gebied is omgeven met voor fietsers geschikte paden, deels bestaand, deels nieuw. Deze paden sluiten aan op de fietsroutes in de omgeving. In het plangebied wordt 4 kilometer aan nieuwe fietspaden aangelegd, waaronder een fietsverbinding tussen de Puijendijk en de Langeweg en langs de verlengde Slikkenburgseweg.

Om de rust voor de vogels te waarborgen worden de routes waar nodig afgeschermd, bijvoorbeeld grondlichamen, rijshout of laag struweel. In het plangebied komt langs de Puijendijk een ruiterspad van circa 3,5 kilometer, dat aansluit op een bestaande ruiterroute. Tevens wordt een verbinding voor ruiters naar de Langeweg aangelegd.

##### *Bebouwing*

De boulevard is een uitzonderlijke (openbare) buitenruimte in Waterdunen. Ze vormt de lasnaad tussen zoutwaterkanaal en duinen en legt een verbinding tussen de kom/dijk en het getijdengebied. Tevens vormt ze de drager van bijzondere functies: bezoekers- informatiecentrum, hotel en winkels. Voor deze voorzieningen is een maximumoppervlakte van tezamen 1500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak voorzien. Hiernaast zijn er mogelijkheden voor een zwembad / sportvoorziening van tezamen nogmaals 1500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

Voor de detailhandelsvoorzieningen wordt gedacht aan een supermarkt en enige non-food detailhandel. Naar de (mogelijke) omvang van deze detailhandel is eind 2009 nader onderzoek verricht [Droogh Trommelen en Partners, 2009]. Geconcludeerd wordt dat het project Waterdunen zal leiden tot ±283.000 extra toeristische overnachtingen ten opzichte van een beperkte toename van het winkelaanbod. Per saldo leidt de toeristische impuls van Waterdunen tot een toename van het bestedingspotentieel voor het bestaande winkelaanbod in Breskens, Groede en overig West-Zeeuws-Vlaanderen. Conform het advies is een omvang van 600 m<sup>2</sup> als maximale omvang van de vakantiesupermarkt aangehouden.

Aan de kop van het kanaal komen hotel, restaurant en bezoekerscentrum. Voor een nadere detaillering van de inrichting van de bebouwde omgeving wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan [VHP, 2010]. Het beeldkwaliteitplan bevat tevens een nadere analyse rondom de vormgeving en hoogte van het hotel en bezoekerscentrum, hiervoor is een vijftal varianten nader beschouwd. De ruimtebehoefte is voor alle varianten gelijk, 80

hotelkamers en bijkomende functies voor een hotel in het hogere segment, 1500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak voor het bezoekerscentrum en 120 parkeerplaatsen.

De bouwhoogte voor het hotel is een expliciet aandachtspunt geweest bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan. Daarbij is geconcludeerd dat hogere varianten (hoger dan 12 meter) meer kwaliteit bieden op het vlak van de publieke ruimtes (bezoekercentrum), de kamers, de identiteit en de vorm en de impact op de weidsheid. Met een hoger ontwerp met een goede vorm kan een eigenzinnig beeld wordt gecreëerd. Grotere hoogte biedt (door beperkter ruimtebeslag op de grond) tevens meer ruimte voor het goed organiseren van de publieksgerichte functies inclusief die van de buitenruimte. Hierdoor kan het hotel en bezoekerscentrum een herkenbaar baken en een voor Waterdunen betekenisvolle plek worden en worden de beste kansen geboden voor een gezonde hotelexploitatie. Mede met hulp van visualisaties is aangetoond, dat van een aantasting van de kernkwaliteiten van het omringende landschap geen sprake is. Op grond hiervan is afwijking van de in het Omgevingsplan opgenomen norm van 12 meter, voor bebouwing buiten de bebouwde kom toegestaan. De bouwhoogte van het hotel wordt met dit inpassingsplan vastgesteld op 12 meter bij recht en kan door middel van een ontheffing maximaal 15 meter worden. De bouwhoogte van het bezoekerscentrum wordt met dit inpassingsplan vastgesteld op 6 meter bij recht.

Verspreid over een terrein van circa 40 ha, tussen de duincamping en het kernnatuurgebied, worden maximaal 400 recreatiewoningen gebouwd. Voor de woningen is een differentiatie voorzien die aansluit bij de differentiatie in het landschap (zie figuur 4.5): duinrugvilla's, valleihuizen, strandhuizen, slikwoningen, schorwoningen en schanswoningen. Woningen worden in groepen in het landschap geplaatst. Daardoor ontstaan herkenbare groepen van woningen, die bewoners hun 'plek' in het landschap bieden. De vrije ruimte tussen de clusters is onderdeel van een aaneengesloten groene ruimte. Deze opzet houdt een relatieve concentratie van woningen binnen clusters in, ten gunste van vrije ruimte, die als landschappelijke context voor de clusters dient. Binnen de clusters worden woningen zodanig gepositioneerd, dat goede individuele landschapsbeleving wordt gerealiseerd en individuele of collectieve buitenruimte beschikbaar is. De gemiddelde dichtheid van het verblijfsrecreatieterrein is maximaal 10 woningen per ha. De clusters liggen minimaal 40 m uiteen (gerekend van randbebouwing tot randbebouwing). Een cluster omvat circa 20-25 woningen. Parkeren vindt plaats in collectieve parkeerruimtes in de nabijheid van de clusters. De parkeerruimten zijn door beplanting, reliëf of andere voorzieningen onderdeel gemaakt van het landschap.

De groepen worden op een wijze in het landschap geplaatst, die aansluit op eenheden die te vinden zijn in Waterdunen. In het beeldkwaliteitplan is de uiterlijke verschijningsvorm van de op te richten bebouwing verder uitgewerkt. De belangrijkste voorschriften voor de bebouwing zijn tevens opgenomen bij de bij dit Provinciaal Inpassingsplan behorende Regels.





Figuur 4.5 Ligging van de verschillende typen woningen/gebouwen

De duincamping omvat circa 300 kampeerplekken en maximaal 6 paviljoens met voorzieningen voor het kamperen. Voorzieningen voor het duinkampeerterrain zijn toegestaan tot een maximum van 1500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak totaal.

Verder is binnen het plangebied nog een aantal recreatieve bouwwerken gepland in de vorm van observatiehutten, een speelfort en aanlegplaatsen voor een fluisterboot.

In het plan voor Waterdunen is tevens een optie opgenomen voor een eventuele uitbreiding van camping Schoneveld aan de oostzijde van het plangebied. De ruimte is nodig om een kwaliteitsslag te maken door verdunning te combineren met enige uitbreiding. Ontsluiting van het nieuwe terrein zal plaats vinden via het bestaande verblijfsrecreatieterrein. De wijze van inpassing wordt nog nader uitgewerkt, waarbij in ieder geval voorzien wordt in een afscherming van de recreatieverblijven.

Alle (voormalige) boerderijen in het plangebied zullen een woonbestemming krijgen, waarbij mogelijkheden worden geboden voor nieuwe economische dragers.

#### 4.6.2 Recreatieve impuls (leefbaarheid)

Voor het plan Waterdunen is een Maatschappelijke Kosten-Baten Analyse (MKBA) uitgevoerd [Decisio, 2006]. Tevens is een rapport opgesteld waarin de regionale economische effecten berekend zijn [Projectorganisatie Waterdunen, 2007]. Dit rapport is in 2009 geactualiseerd ([www.waterdunen.com](http://www.waterdunen.com)) en toont aan dat Waterdunen tussen de 48 en 200 arbeidsplaatsen directe werkgelegenheid creëert en tussen de 96 en 150 indirecte werkgelegenheid. De totale bestedingen in de regio na realisatie zullen toenemen met 18 miljoen tot 24 miljoen euro. Omdat op de

gepresenteerde cijfers kritiek en twijfel geuit werd is begin 2010 een vervolgonderzoek uitgevoerd, mede op basis van cijfers uit een onderzoek door KPMG. Dit onderzoek komt tot vergelijkbare cijfers over de regionale sociaal-economische effecten van Waterdunen. Deze geactualiseerde sociaal-economische effectanalyse is opgenomen in het bijlagenboek bij dit inpassingsplan.

## 4.7 Landschap

### *Landschappelijke structuur*

Door onderhavige ontwikkeling verandert de landschappelijke structuur in het centrale deel van het plangebied aanzienlijk: van een geordend rechtlijnig agrarisch polderland naar een ongeordende estuariene natuur. Ook de estuariene natuur heeft echter een open karakter. De dijken- en wegenstructuur aan de buitenzijde van het plangebied blijven grotendeels gehandhaafd. Binnen het plangebied verdwijnen de Kieweg zuid, de Slikkenburgseweg grotendeels en de Langeweg gedeeltelijk. Voor de padenstructuur in het plangebied is zoveel mogelijk aangesloten bij de dijken- en wegenstructuur. Zo blijft de Groenedijk als fietsverbinding in stand, volgt de wandelroute midden door het gebied min of meer het tracé van de Slikkenburgseweg en wordt de Langeweg met de Puijendijk verbonden door een fietspad.

De landschapsstructuur in het strand- en duinlandschap verandert niet wezenlijk. Het duin wordt verbreed en verhoogd, hetgeen leidt tot een versterking van huidige landschapsstructuur.

### *Ruimtelijk visuele structuur*

De ruimtelijk visuele kwaliteit blijft op hoofdlijnen hetzelfde. In het grootste deel van het plangebied wordt polderlandschap vervangen door estuariene natuur, maar dit heeft geen wezenlijke invloed op de openheid en de zichtlijnen in het gebied. Het contrast tussen duin en polder/natuurlandschap blijft bestaan, evenals de contrasten tussen de open polder/natuur en de door begroeiing omgeven huiskavels.

In het plan is handhaving en versterking van de karakteristieke lange oost-west lijnen parallel aan de kustlijn het uitgangspunt. Natuur en recreatie zijn zo gepositioneerd dat ze langs elkaar heen schuiven en daardoor ruimtelijk 'in elkaar ingrijpen'. Het sterke contrast tussen de openheid van het achterland en de steile duinrand blijft behouden. De geleidelijke overgangen binnen de verblijfsrecreatie met recreatiewoningen in het duinreliëf en recreatiewoningen in een schorrenomgeving richting de estuariene natuur past in het landschap.

Vanwege de ligging van Waterdunen in Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland (zie ook paragraaf 3.2.3), deelgebied West-Zeeuws Vlaanderen moet de voorgenomen ontwikkeling van het gebied getoetst worden aan de landschappelijke kernkwaliteiten van het 'groen recreatielandschap' en het 'dijkenlandschap'.

Voor het 'groen recreatielandschap betreft dit: "behoud en versterking van de natuurlijke duingordels en de overgang naar aangrenzend open poldergebied, bijvoorbeeld door aanleg van duinstruweel, natuurgebieden en natuurrecreatiegebieden." Uitvoering van Waterdunen leidt tot een versterking van dit type landschap.

Voor het dijkenlandschap zijn de kwaliteiten gerelateerd aan de ruimtelijke structuur en de openheid. In het plan Waterdunen wordt de openheid behouden, maar wel in een andere ruimtelijke structuur die overigens wel een historische grondslag heeft. Namelijk die van een estuariene natuurontwikkeling.

## **4.8 Natuurontwikkeling**

Natuurontwikkeling is, naast landschap- en recreatieontwikkeling, één van de pijlers van het plan Waterdunen. Bij de inrichting van Waterdunen wordt in samenhang invulling gegeven aan deze drie pijlers.

De natuurontwikkeling gaat waar mogelijk niet op slot, maar wordt toegankelijk of op een natuurlijke manier gezoned. Om tot deze inrichting te komen zijn in het 'Plan in hoofdlijnen' voor de natuur doelen gesteld, welke zijn vertaald in het Inrichtingsplan Waterdunen. Het project bestaat uit de realisatie van 250 ha vrij toegankelijke natuur, die onder invloed staat van een gecontroleerd getij. Een afwisseling van slikken, schorren en geulen ontstaat, die in aanvulling op de intergetijdengebieden langs de Westerschelde, als voedsel- en broedgelegenheid zal gaan dienen voor kustvogels. Door de dynamiek wordt een ook voor recreanten aantrekkelijk en 'spannend' gebied gecreëerd. Via een slimme zonering wordt in bepaalde delen de rust gegarandeerd, die nodig is voor de kwetsbare (vogel)natuur. Achter de bestaande dijk wordt een breed duingebied ingericht waarmee niet alleen de natuur vrij haar gang kan gaan, maar tevens de kustveiligheid voor langere tijd op orde wordt gebracht. Daarnaast geeft het brede duingebied ook een recreatieve mogelijkheid, de aanleg van een duincamping. Binnen het plangebied van Waterdunen is de aanleg van verschillende slikken en schorren vitaal voor het gebied. In de onderlegger in paragraaf 4.5.1 is dit nader beschreven.

## **5 Milieu- en overige aspecten**

### **5.1 Inleiding**

Om de uitvoerbaarheid van het inpassingsplan aan te tonen is een aantal gebiedsonderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk zijn de voor het inpassingsplan relevante sectorale gebiedsaspecten in beeld gebracht, waarbij per aspect een korte inleiding is geschreven, gevolgd door een conclusie welke naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek getrokken kan worden. Waar relevant voor een aspect is ook een korte omschrijving van

het beleidskader opgenomen. De aspecten recreatie en landschap zijn reeds in hoofdstuk 2 aan de orde geweest.

Ingegaan wordt op de aspecten:

- verkeer;
- geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- waterhuishouding;
- flora en fauna;
- bodemkwaliteit;
- archeologie;
- cultuurhistorie.
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- stankhinder agrarische bedrijven;
- zout.

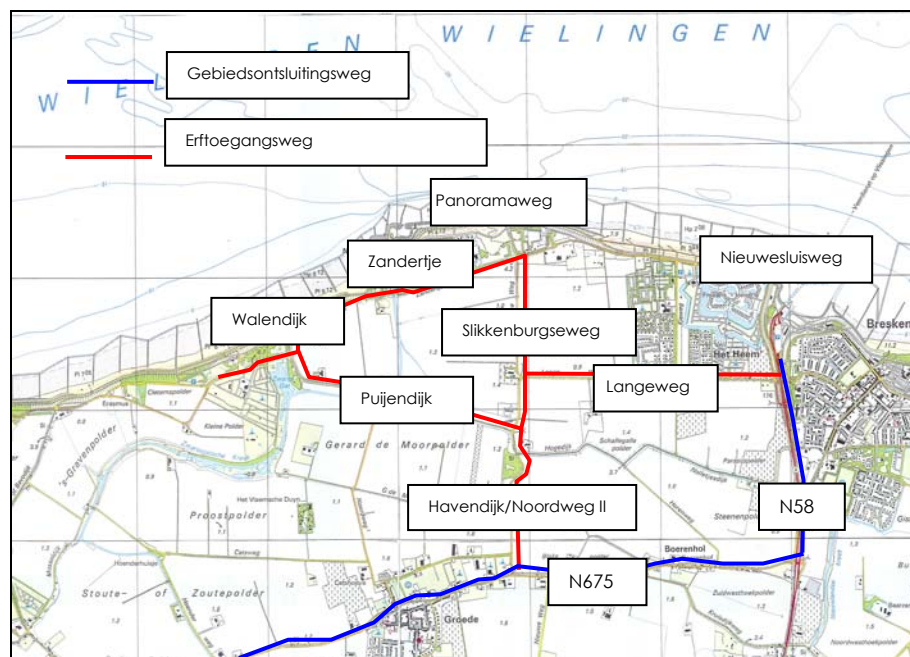
De rapportages die ten grondslag liggen aan de onderstaande beschrijvingen zitten in het bijlagenboek bij dit inpassingsplan.

## 5.2 Verkeer

### Huidige situatie

De huidige wegenstructuur in het plangebied wordt gevormd door een weg langs de kust en wegen van het achterland naar de kust. Het betreft een slagenstelsel wat in het kader van Duurzaam Veilig recent is gerealiseerd, bedoelt om doorgaand verkeer langs de kust zoveel mogelijk te vermijden. Vanaf de weg Breskens, Groede, Nieuwvliet en Sluis is de kust bereikbaar via een aantal ontsluitingswegen naar de kust, de zogenaamde "slagen". Ontsluiting van het plangebied vindt voornamelijk plaats over de gebiedsontsluitingswegen N58 en de N675. Zie figuur 5.1

Verkeer met als bestemming het strand langs de Walendijk en camping Napoleon Hoeve maakt, komende vanaf de N675, gebruik van de Noordweg II-Havendijk-Slikkenburgseweg of de Noordweg II-Havendijk-Puijendijk (erftoegangswegen). Verkeer komende vanaf de N58 neemt ook de N675 of rijdt door en komt via de Langeweg op de Slikkenburgseweg, beide erftoegangswegen. Bestemmingsverkeer van en naar de verblijfsrecreatie ten noordoosten van het plangebied en het strand maakt afhankelijk van de bestemming gebruik van de N58 en de Nieuwesluisweg of de Langeweg.



Figuur 5.1 Huidige ontsluiting plangebied

Langs de wegen die onder de slagenstructuur vallen liggen vrijliggende fietspaden, langs de noordrand van het plangebied loopt de kustfietsroute. In en rondom het plangebied zijn beperkte mogelijkheden voor openbaar vervoer.

### **Plan Waterdunen**

In paragraaf 4.5.2 Infrastructuur is de nieuwe ontsluitingsstructuur na realisatie van het plan Waterdunen omschreven.

De consequenties van Waterdunen voor het verkeer zijn beschreven in het rapport 'Verkeersonderzoek PIP Waterdunen' [Oranjewoud, 2009b]. De conclusies van dit verkeersonderzoek zijn de volgende:

- In de huidige en autonome situatie van het verkeer, zonder ontwikkeling van de Waterdunen, is de intensiteit op het wegennet reeds dermate hoog dat er bermschade optreedt;
- Ontwikkeling van Waterdunen leidt op de westelijke slag (Havendijk, Puijendijk en Walendijk) tot een toename van ca. 2.500 mvt/etm in 2020, een verdubbeling van de verkeersintensiteit ten opzichte van de autonome situatie. Deels wordt dit veroorzaakt door nieuwe recreatieve voorzieningen aan de westzijde van het plangebied, deels door de aanpassing van het wegennet.
- Ten behoeve van de ontwikkeling van de Waterdunen dient de profilering van de wegen te worden afgestemd met de verwachte intensiteiten, waarbij bermschade voorkomen dient te worden. Hierbij dient eveneens rekening gehouden te worden met de effecten van de sterke seizoenspiek. Na aanpassing van de wegen doen zich na ontwikkeling van de Waterdunen geen capaciteitsproblemen voor;
- Er is een verkeersveilige situatie voor de fietsers. Wel worden verbeteringen geadviseerd voor de kruising Noordweg - Puijendijk en de Zeeweg;
- De kruisingen zijn conform de richtlijnen. Geadviseerd wordt de kruising Slikkenburgseweg - Puijendijk/Havendijk in te richten als voorrangskruising;

- Ten behoeve van verkeersveilige oversteken naar het strand dienen bezoekers zoveel mogelijk geconcentreerd over te steken bij aangewezen oversteeklocaties.

De conclusies uit dit verkeersonderzoek worden meegenomen bij de verdere uitdetaillering van het plan.

### 5.3 Geluidhinder

Het akoestisch onderzoek voor Waterdunen valt uiteen in 2 delen. In 2006 is in het kader van de m.e.r. reeds akoestisch onderzoek verricht voor de in het MER beschreven alternatieven. Omdat het inrichtingsplan op onderdelen afwijkt van de in het MER beschouwde alternatieven heeft eind 2009 een aanvulling op het akoestisch onderzoek plaats gevonden. Dit aanvullend akoestisch onderzoek [Oranjewoud, 2009e] vormt input voor het Aanvullend MER Waterdunen en voor het inpassingsplan.

Doel van het onderzoek is de akoestische effecten van de aan te leggen wegen en de te wijzigen wegenstructuur te bepalen en het toetsen van de geluidbelasting, ten gevolge van de wegen, op de geplande recreatiewoningen en op de bestaande (recreatie)woningen. De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geldende grenswaarden.

Uitgangspunten voor het plan zijn natuur- en recreatieontwikkeling en een veranderende wegenstructuur. De huidige Slikkenburgseweg wordt verplaatst in oostelijke richting en het westelijke deel van de Langeweg wordt opgeheven en de Puijendijk wordt verbreed. Ten zuiden van het Zandertje worden nieuwe recreatiewoningen gerealiseerd, welke als geluidgevoelig dienen te worden beschouwd. Tevens hebben de ontwikkelingen binnen Waterdunen een effect op de verkeersstromen binnen en rondom dit gebied.

Samenvattend zijn de resultaten uit het onderzoek als volgt:

- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden ten gevolge van verkeer op de verplaatste/nieuwe Slikkenburgseweg (oostelijke slag).
- De 48 dB-contour van het Zandertje ligt aan weerszijden op maximaal circa 22 meter uit het hart van de weg. De nieuw te realiseren recreatiewoningen aan de zuidzijde van het Zandertje kunnen binnen de afstand van 22 meter worden gerealiseerd, maar dan zijn wel aanvullende maatregelen nodig. Naar verwachting worden de recreatiewoningen echter buiten deze afstand opgericht.
- De 48 dB-contour van de Panoramaweg/ het Killetje ligt aan weerszijden op maximaal circa 13 meter uit het hart van de weg. In het plangebiedvoorstel zijn binnen deze contour geen recreatiewoningen realiseerbaar.
- Voor de Puijendijk is er sprake van een reconstructie waarbij tevens verbreding en verlegging van de weg plaats vindt. De verkeersintensiteit in 2020 (inclusief de ontwikkelingen binnen Waterdunen) verdubbeld ongeveer ten opzichte van het jaar 2008. De geluidbelasting neemt hierdoor maximaal 3,42 dB toe. Dit betekent dat onderzocht moet worden of maatregelen mogelijk zijn. Een geluidreducerend asfalt zoals Dunne deklaag A als bronmaatregel, in combinatie met de verlegging van de weg resulteert in een maximale toename van de geluidbelasting met

-0.05 dB. Wat inhoudt dat er een verbetering is ten opzichte van het jaar 2008. Overdrachtsmaatregelen zijn door de geringe afstand tussen de weg en de woningen technisch niet haalbaar of praktisch niet wenselijk. Indien de bronmaatregelen niet mogelijk zijn dienen maatregelen aan de gevel toegepast te worden.

- Een aanvraag voor hogere grenswaarden is vooralsnog niet nodig. Indien de maatregelen door enige reden niet haalbaar zijn kunnen hogere waarden aangevraagd worden.

Het volledige akoestisch onderzoek is te vinden in het bijlagenboek bij dit inpassingsplan,

## 5.4 Luchtkwaliteit

Ontwikkeling van het plan Waterdunen brengt wijzigingen in de verkeerstructuur en de aanleg van een aantal nieuwe (recreatieve) voorzieningen met zich mee. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op de luchtkwaliteit en dienen in beeld gebracht te worden en te worden getoetst aan de wettelijke normen. In deze paragraaf zijn de conclusies uit het luchtkwaliteitsonderzoek [Oranjewoud, 2009c] opgenomen. Het betreft de resultaten van berekeningen met Pluim Snelweg 1.4 en CAR II 8.1.

### Stikstofdioxide

De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide bedraagt 60 µg/m<sup>3</sup>. De hoogste berekende jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide bedraagt 17,2 µg/m<sup>3</sup>. Deze waarde is berekend in 2010 in de plansituatie langs Puijendijk. De grenswaarde wordt niet overschreden.

De grenswaarde van 18 uren voor het maximaal toegestane aantal overschrijdingen van de uurgemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> uit Bijlage 2 van de Wet milieubeheer wordt op de berekende afstanden niet overschreden

### Fijn stof

De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof bedraagt 48 µg/m<sup>3</sup>. De hoogste berekende jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide bedraagt 17,8 µg/m<sup>3</sup>. Deze waarde is berekend in 2010 in de plansituatie langs Puijendijk. De grenswaarde wordt niet overschreden.

### Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van het gebied Waterdunen geen overschrijding van de grenswaarden, zoals gesteld in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer, tot gevolg heeft. Er wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, artikel 5.16 lid 1 onder a. De luchtkwaliteit vormt derhalve *geen* belemmering voor de ontwikkeling van het gebied Waterdunen.

## 5.5 Waterhuishouding

Het waterschap is initiatiefnemer voor de kustversterking binnen het kader van de 'Zwakke Schakels' en is toetser voor de overige ontwikkelingen en effecten op het vlak van de waterhuishouding.

In paragraaf 5.5.1 wordt het aan de waterhuishouding gerelateerde beleidskader omschreven. Vervolgens komt de vanuit planologisch perspectief verplichte watertoets voor het project aan de orde. Deze watertoets omvat de aspecten veiligheid, wateroverlast, riolering, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwater-overlast, oppervlaktewaterkwaliteit, grondwaterkwaliteit en verdroging / natte natuur. In het rapport 'Toelichting op de watertoets [Oranjewoud, 2009d]' worden deze aspecten toegelicht voor wat betreft de huidige situatie en de situatie na de ontwikkeling van Waterdunen. Naar aanleiding van de inspraak en de nadere detaillering van het inrichtingsplan zijn er nog enkele aanvullingen op de watertoets, die in deze paragraaf Waterhuishouding zijn opgenomen en als aanvulling beschouwd moeten worden op de watertoets zoals opgenomen in het bijlagenboek. In paragraaf 5.5.2 is de samenvattende tabel van de watertoets (inclusief aanvullingen) overgenomen. Vervolgens wordt in paragraaf 5.5.3 aandacht besteed aan de (haalbaarheid van de) gewenste getijdennatuur c.q. het gewenste getijdenverloop in Waterdunen. Tot slot is in paragraaf 5.5.4. toegelicht hoe omgegaan wordt met de beschermingszones in relatie toe het kustfundament.

### 5.5.1 Beleidskader water

#### Europees- en rijksbeleid water

In het jaar 2000 is de Europese 'Kaderrichtlijn water (KRW)' in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap.

In de 'Vierde Nota Waterhuishouding' (NW4), vastgesteld in december 1998, is het rijksbeleid inzake de waterhuishouding geformuleerd. De hoofddoelstelling hiervan luidt:

*"Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd."*

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw' (WB21), is de zorg over het toenemende hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is afgesproken dat water een medesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem 'op orde' moet worden gebracht. Dit betekent dat het



watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst.

De basisprincipes van bovengenoemd beleid zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is in WB21 geconcludeerd in de twee drietrapsstrategieën voor: Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren) en Waterkwaliteit (schoonhouden, schoon en vuil scheiden, zuiveren).

### **De Watertoets**

Onderdeel van het rijksbeleid is de invoering van de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerder stelt dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

### **Waterbeheerplan 2010 – 2015**

In het (ontwerp) waterbeheerplan 2010 - 2015 staat hoe waterschap Zeeuws - Vlaanderen het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Het waterbeheerplan wordt naar verwachting in 2009 vastgesteld. Het waterschap Zeeuws-Vlaanderen beheert een uitgestrekt gebied dat een landelijk karakter heeft. Het takenpakket is divers. Primair gaat het om 'integraal waterbeheer': waterzuiveringbeheer en watersysteembeheer. Het waterschap is verantwoordelijk voor het regionale watersysteem, kwalitatief en kwantitatief. Bovendien zuivert het waterschap het afvalwater van de burger. Ook zijn de waterkeringen en de wegen in het buitengebied in beheer bij het waterschap.

Het waterschap streeft met het beleid, beheer en onderhoud naar een optimale status en aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwater, dat van geschikte kwaliteit is voor mens en omgeving. Het waterschap draagt zorg voor een veilig en goed bewoonbaar gebied met gezonde en duurzame watersystemen. Recreatief medegebruik en 'beleving' van het water krijgen daarbij ook aandacht.

### **Keur en Beleidsregels 2009**

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (o.a. duinen, dijken en kaden), watergangen (o.a. kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). De keur en beleidsregels 2009 maken het mogelijk dat het waterschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als het waterschap daarin toestemt wordt dat geregeld in een Keurvergunning. In de beleidsregels die bij de Keur horen is het beleid van waterschap Zeeuws-Vlaanderen nader uitgewerkt. Daar de keurzonering zal wijzigen als gevolg van de gebiedsontwikkeling Waterdunen, is geen kaart met de keurzonering in deze toelichting opgenomen. Voor de Westerschelde is Rijkswaterstaat Zeeland de waterbeheerder.

### Gemeentelijk Rioleringsplan 2006-2010

De beleidsmatige en strategische plannen voor aanleg en beheer van de gemeentelijke riolering en de kosten daarvan staan in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2006-2010 dat in maart 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gemeente is volgens de Wet milieubeheer verplicht om zo'n rioleringsplan te maken. De gemeente heeft namelijk een 'zorgplicht' voor de riolering. Dat wil zeggen dat de gemeente moet zorgen voor 'de doelmatige inzameling en transport van afvalwater dat vrijkomt bij de binnen haar grondgebied gelegen percelen'. In het GRP staat hoe die zorgplicht wordt ingevuld. De uitgangspunten daarbij zijn de duurzame bescherming van de volksgezondheid en natuur en milieu en de handhaving van een goede leefomgeving.

#### 5.5.2 Watertoets

Thema:	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aanpakken 'Zwakke schakels'.</li><li>• Maatregelen i.o.m. waterschap voor de veiligheid van de inlaatduiker.</li><li>• In het kader van de kustlijn­zorg worden aan de kust van West Zeeuws Vlaanderen door V&amp;W periodiek zandsuppleties uitgevoerd. Door deze suppleties kan zandtransport ontstaan, waardoor ter hoogte van de inlaatduiker extra aanzanding kan optreden. De eventuele toekomstige baggerkosten zullen ten laste komen van het natuurbeheer van Waterdunen.</li></ul>
Wateroverlast	Voorkomen wateroverlast	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bestaande woningen blijven aangesloten op het huidige peilvak;</li><li>• Nieuwe woningen beschermd aanleggen;</li><li>• Monitoring van nulsituatie en invloed getij, waarbij ook gelet wordt op de zoutindringing;</li><li>• Het watersysteem wordt aangepast aan de ontwikkelingen.</li></ul>
Riolering	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reeds bekend is de ligging van twee riool­per­leidingen die aansluiten op de RWZI aan de Puijendijk. Beide leidingen moeten bij realisatie van Waterdunen worden aangepast. Over het ontwerp hiervoor moet nader overleg plaatsvinden tussen de projectontwikkelaar en de gemeente Sluis en het Waterschap Zeeuws -Vlaanderen.</li></ul>
Watervoorziening	Behouden zoetwaterlenzen	<ul style="list-style-type: none"><li>• De invloed van de getijdenbeweging op de zoetwaterlenzen wordt gemonitord.</li></ul>
Volksgezondheid	Voorkomen van verdrinkingsgevaar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aanleggen van natuurvriendelijke oevers rond woon­be­bouw­ing, waardoor er geen steile hellingen ontstaan, die het verdrinkingsrisico vergroten.</li></ul>
	Voorkomen opwarmingsgevoelig water	<ul style="list-style-type: none"><li>• Er is in het gebied alleen zout water aanwezig met voldoende doorstroming.</li></ul>
Bodem­daling	Functies aanpassen aan zettings­gevoeligheid gebied	<ul style="list-style-type: none"><li>• Het gebied is niet zettingsgevoelig en de verhoogde waterstand leidt er niet toe dat er een toename aan bodemdaling is. Het getijdengebied wordt afgegraven.</li></ul>

Thema:	Waterdoelstelling	Toetsing
Grondwater-overlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast	<ul style="list-style-type: none"> <li>De grondwaterstand stijgt, hiervoor wordt weinig overlast verwacht. Wel moet er rekening gehouden worden met mogelijke zoutindringing. De variatie in de grondwaterstand wordt door monitoring in kaart gebracht. Bij het ontwerp en de inrichting moet overlast worden tegengegaan. Indien er overlast geconstateerd wordt, dan moeten er maatregelen getroffen worden.</li> </ul>
Oppervlakte-waterkwaliteit	Behoud/realisatie van goed waterkwaliteit voor mens en natuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Na aanleg van het natuur- en recreatiegebied zal het zoute water in open (afsluitbare) verbinding staan met de Westerschelde. RWS Zeeland zal als waterbeheerder in de toekomst hier de nodige vergunningen afgeven. Bij het uitwerken van het plan dient hier reeds rekening mee gehouden te worden. Met RWS Zeeland is overleg over bijv. uitloogbare materialen, onkruidbestrijdingsmiddelen en bodemkwaliteit van af te graven grond.</li> </ul>
Grondwater-kwaliteit	Behouden zoetwaterlenzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het zoute water wordt via kwel sloten langs de grenzen van het plangebied afgevoerd. Dit moet voorkomen dat er zoute kwel optreedt. De invloed van de getijdenbeweging op de kwelsituatie wordt gemonitord.</li> </ul>
Verdroging / natte natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er wordt een groot gebied aan natte natuur ontwikkeld.</li> <li>De oevers langs het KRW-lichaam, die in de huidige situatie natuurvriendelijk ingericht zijn, moeten in de toekomstige situatie ook natuurvriendelijk ingericht worden.</li> </ul>

Tabel 5.1: Watertoetstabel

### 5.5.3 Gewenste getijden(natuur)

Naar de haalbaarheid van het realiseren van de gewenste getijdennatuur in het project Waterdunen is uitgebreid onderzoek verricht. In eerste instantie ten behoeve van de planvorming en de haalbaarheid van het project in het algemeen. In een later stadium hebben meer gedetailleerde onderzoeken plaatsgevonden, onder andere ten behoeve van de opname in het Natuurpakket Westerschelde en naar aanleiding van de adviezen van de commissie voor de milieueffectrapportage.

In het onderzoek 'Vervolgonderzoek gedempt tij Waterdunen' [Soresma, 2009] wordt geconcludeerd dat voorgestelde inrichting voor het intergetijdengebied van Waterdunen operationeel kan zijn. Binnen de gekozen inrichting is er voldoende stabiel water aanwezig voor een relevante vispopulatie, voor de benodigde isolatie van kwetsbare natuur en voor een voldoende groot spuibolume.

### 5.5.4 Kustfundament

#### Begrenzing

Overeenkomstig de Nota Ruimte en de Beleidslijn kust kent het kustfundament de volgende begrenzing: de zeewaartse grens bestaat uit de doorgaande – 20-meter-NAP-lijn en aan de landzijde omvat het kustfundament alle

duingebieden en de zeekeringen (ook harde). De landwaartse grens valt bij de smalle duinen en dijken in beginsel samen met de landwaartse grens van de waterkering, inclusief de ruimtereservering voor tweehonderd jaar zeespiegelstijging. Daar waar de duinen breder zijn dan de waterkering hoort het hele duingebied bij het kustfundament. Op grond van de ontwerp AMvB Ruimte dienen Provinciale Staten in de provinciale ruimtelijke verordening de landwaartse begrenzing van het kustfundament vast te stellen.

Voor het plangebied van Waterdunen is het kustfundament in het inpassingsplan vastgelegd door middel van de bestemming WW of dubbelbestemming WS-WK. Bij het Killetje zijn geen duinen en is de landwaartse grens van het kustfundament bij de teen van de dijk gelegd. Het waterschap ontwerpt op dit moment een nieuwe aansluitingsconstructie van de dijk achterlangs het Killetje – met eventueel een kelderwand als kerend onderdeel - naar het 200-jaars duin. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan, dat door de wijze van vormgeving van dijk en aansluitingsconstructie de ruimtereservering voor tweehonderd jaar (landwaartse beschermingszone) hier achterwege kan blijven. Door de dijk overslagbestendig te maken kan naar verwachting voor de komende tweehonderd jaar aan de veiligheidsnormen voldaan worden. Met name de stabiliteitszone van de waterkering is hierbij bepalend. Eventueel overslagwater kan afgevoerd worden via het getijdenkanaal.

Bij het nieuwe landwaartse duin ten oosten van het Killetje wordt voor de landwaartse begrenzing van het kustfundament de grens van de bestemming WW aangehouden. Dit deel van het duingebied is voldoende breed voor de eerstkomende 200 jaar, inclusief de vereiste stabiliteitszone. Een groter gebied (ook het duingebied onder de recreatiebestemming) onder het kustfundament laten vallen heeft daarmee geen toegevoegde waarde voor de waterkering en levert beperkingen op voor de recreatiebestemming en wordt dus niet nagestreefd.

### **Bebouwingsbeleid**

In het ontwerp van de AMvB Ruimte zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het kustfundament en de bebouwingsmogelijkheden daarbinnen. Buiten het bestaande bebouwde gebied kan in het kustfundament in beginsel geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt worden, met uitzondering van seizoensgebonden bebouwing, bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige werken en bouwwerken van openbaar belang. Voor bijzondere situaties is voorzien in een ontheffing door de minister. Uit de toelichting op de AMvB is af te leiden, dat het rijk bepaalde ontwikkelingen in de kust mogelijk wil maken, waar dat verantwoord is en waar dat in combinatie geschiedt met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als een ontwikkeling past in een door het rijk en de provincie gesteunde gebiedsvisie.

De in het inpassingsplan Waterdunen mogelijk gemaakte ontwikkelingen in het kustfundament, gelegen buiten het bestaande bebouwde gebied, sluiten bij bovenstaande beleidslijn aan. Concreet gaat het om een deel van het hotelcomplex, het bezoekerscentrum, dat ter hoogte van getijdenduiker en getijdenkanaal aan de landzijde in, op of tegen de dijk van het Killetje is geprojecteerd. In het ontwerp beeldkwaliteitplan is de keuze voor deze locatie en het voor het complex uitgewerkte ontwerp (met het bezoekerscentrum ondergebracht in een dijkplateau) toegelicht en onderbouwd. Net boven de inlaat wordt zo ruimte gemaakt voor een spectaculair auditorium en

verschillende publieksterrassen, die zorgen voor een optimale benutting van het landmark bij het Killetje en beleving van de gehele omgeving daaromheen. Bij de uitwerking van de concrete plannen voor het hotel en het bezoekerscentrum zal met het waterschap nader overlegd worden over benodigde aanpassingen en maatregelen, om de veiligheid en een adequaat dijkbeheer blijvend te kunnen waarborgen. Het plan voor Waterdunen, een van de Nota Ruimte projecten, is te beschouwen als een door het rijk en de provincie gesteunde gebiedsvisie.

## 5.6 Flora en fauna

Voor het project Waterdunen is reeds in 2006 een natuurtoets uitgevoerd [Bureau Waardenburg, 2006]. In paragraaf 5.6.2 is een samenvatting van de conclusies uit dit natuuronderzoek opgenomen. Allereerst is echter in paragraaf 5.6.1 het specifieke beleidskader voor wat betreft de natuur opgenomen. Omdat de natuurtoets dateert uit 2006 is voor een aantal onderwerpen een actualisatie nodig. Deze is opgenomen in paragraaf 5.6.3, achtereenvolgens wordt ingegaan op de Flora en Faunawet, de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de EHS-saldobenadering.

### 5.6.1 Wettelijk kader

#### Vogel- en Habitatrichtlijn

Het plangebied grenst direct aan Habitatrichtlijngebied Westerschelde (zie figuur 5.2). De Westerschelde bestaat uit een uitgestrekt estuarium van slikken, zandplaten, schorren en permanente zoute tot brakke wateren, in combinatie met enkele binnendijs gelegen gebieden. De belangrijkste in het gebied voorkomende habitattypen zijn Estuaria en Atlantische schorren met kweldergrasvegetatie.



Projecten en handelingen die negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen hebben zijn verboden tenzij hiervoor een vergunning en/of goedkeuring wordt verleend.

### 5.6.2 Natuurtoets 2006

Met betrekking tot de Natuurbeschermingswet wordt in de Natuurtoets projectgebied Waterdunen Zeeuws Vlaanderen [Bureau Waardenburg, 2006] geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen negatief effect zal hebben op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden en andere beschermde natuurgebieden. De in Waterdunen te ontwikkelen estuariene natuur zal juist een meerwaarde opleveren voor beschermde natuurwaarden in de regio, waaronder de Natura 2000 gebieden.

Binnen het plangebied liggen twee EHS gebieden, de Nolletjesdijk en de Karrevelden. Op de Nolletjesdijk worden geen blijvende negatieve effecten verwacht. De Karrevelden betreft deels natuurgebied, maar deels ook grootschalig akkerland dat was bestemd als natuurcompensatie voor de verdieping van de Westerschelde. Door realisatie van het plan Waterdunen wordt deze natuurcompensatie (versneld) uitgevoerd.

Ten aanzien van de Flora en Faunawet wordt geconcludeerd dat mogelijk problemen optreden ten aanzien van de Steenuil, de Veldspitsmuis, de bijenorchis en de blauwe zeedistel. Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn bij de inrichting niet in het geding. Voor deze soorten zal mogelijk ontheffing moeten worden aangevraagd (zie ook paragraaf 5.6.3).

Tot slot wordt de aanbeveling gedaan bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met de korfslak.

### 5.6.3 Actualisatie natuurtoets 2006

In 2006 is de Natuurtoets projectgebied Waterdunen, Zeeuws Vlaanderen uitgevoerd door Bureau Waardenburg. Hierin is advies uitgebracht over o.a. de gebiedsbescherming die van toepassing is in het project Waterdunen. Op basis van een vernieuwd inrichtingsplan Waterdunen is opnieuw advies uitgebracht over de gebiedsbescherming.

Het gaat om de volgende gebiedsbescherming:

#### Flora- en Faunawet

Binnen de begrenzing van het plangebied Waterdunen zijn de bijenorchis en blauwe zeedistel aangetroffen. Deze soorten zijn opgenomen in tabel 2 van de Flora- en faunawet. In de door Bureau Waardenburg geschreven natuurtoets wordt aangegeven dat, indien de huidige groeiplaatsen worden vergraven, dit kan leiden tot het verdwijnen van de groeiplaatsen van de bijenorchis en blauwe zeedistel in het plangebied.

De aanleg van Waterdunen is een ruimtelijke ingreep waarbij de strikt beschermde soorten de dijenorchis en de blauwe zeedistel in het plangebied aanwezig zijn. Overtreding van de Flora- en faunawet moet worden voorkomen. Door voorgenomen mitigerende maatregelen te laten

beoordelen door Dienst Regelingen en deze als voldoende worden beoordeeld zal schikking met daarin de goedkeuring van de maatregelen worden aangegeven. Dit zal op basis van afwijzing ontheffingsaanvraag worden aangegeven. Werkzaamheden mogen dan worden uitgevoerd. Zijn mitigerende maatregelen niet voldoende of geheel niet mogelijk dan volgt een volledige beoordeling voor ontheffing.

Door vergraving in de duinen kan het habitat van de nauwe korfslak deels worden aangetast. Het voorkomen van de nauwe korfslak ligt binnen het plangebied Waterdunen.

De soort is genoemd in bijlage II van de Habitatrichtlijn. Voor soorten van Bijlage II die geregeld in ons land voorkomen, moet Nederland beschermde gebieden aanwijzen. De Natuurbeschermingswet is van toepassing op deze gebieden. Sommige soorten zijn prioritair. Soorten die na 1900 in het wild in Nederland zijn waargenomen, zijn geselecteerd; een deel ervan staat niet op de Referentielijst.

In de natuurtoets Waterdunen van Waardenburg komt de nauwe korfslak voor in het plangebied. De soort bevindt zich buiten de beschermingszone (dat ligt tussen Cadzand en verdronken zwarte polder) en is in het plangebied niet beschermd. Hierdoor geldt in het plangebied enkel een zorgplicht. Een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet is voor deze soort niet nodig. De veldspitsmuis is niet in het gebied aangetroffen. Wel is het biotoop geschikt bevonden waardoor de veldspitsmuis wel in het plangebied kan worden verwacht. Mitigerende maatregelen voor de Veldspitsmuis zijn voldoende om effecten te voorkómen. Naar verwachting compenseren de geplande bolwerken (met nieuwe wallen met beplanting) de oppervlakte die verloren gaat langs de Groene dijk.

Voor de Steenuil geldt dat het fietspad langs de knotwilgen mogelijk leidt tot verstoring van de broedparen. Vervangende nestgelegenheid voor de steenuil zal elders moeten worden gecreëerd. Aanvullend onderzoek zal uitsluiting geven of de betreffende nestbomen wel of niet meer in gebruik zijn, en wel of geen compensatie meer nodig zal zijn. Bureau Waardenburg zal het aanvullend onderzoek in het voorjaar van 2010 uitvoeren voor zowel de steenuil als de vleermuizen.

Er is geen aanleiding om te verwachten dat een flora en fauna ontheffing niet kan worden verleend.

De resultaten van het aanvullend onderzoek 2010 zullen een compleet beeld geven van de soorten en verbodsbepalingen waarvoor een ontheffing moet worden aangevraagd.

#### Natuurbeschermingswet

In de natuurtoets van Bureau Waardenburg wordt vermeld dat de voorgenomen ingreep geen negatief effect heeft op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden en andere beschermde natuurgebieden.

Ter actualisatie van de natuurtoets Waterdunen van 2006 hebben enkele wijzigingen van instandhoudingsdoelen plaatsgevonden. Een habitatstype die is aangevuld is: H1 10 Permanent met zeewater van geringe diepte overstroomde zandbanken.

Vogelrichtlijnsoorten die toegevoegd zijn aan de Natura 2000 database:

- A075 Zeearend
- A142 Kievit



- A164 Groenpootruiter.

Een vogelrichtlijnsoort die verwijderd is uit de Natura 2000 database is A 037 Kleine zwaan.

Voor de toegevoegde vogelsoorten zeearend, Kievit en Groenpootruiter worden geen effecten verwacht aangezien zich geen populatie in het plangebied bevindt.



Figuur 5.3 Begrenzing van het Natura 2000 gebied Westerschelde en Saeftinghe.  
Bron: provincie Zeeland geoloket

### Boswet

Uitgaande van het inrichtingsplan zal een beperkt deel van het bos bij het Killetje gekapt moeten worden ten behoeve van de verlegging van de toegang naar de Panoramaweg. Het wettelijk kader van de Boswet vereist dat deze oppervlakte binnen 3 jaar wordt herplant. De procedure van de Boswet voor het rooien van bos vraagt om een melding van voorgenomen velling, vooraf, en compensatie van de gerooide oppervlakte achteraf, inclusief de terugmelding van die herplant achteraf.

Het inrichtingsplan voorziet in de aanleg van struweel en bomen op diverse plekken binnen het plangebied (bolwerken), waarmee ruimschoots kan worden voldaan aan de herplantplicht zoals bedoeld in de Boswet. De Boswet vormt dan ook geen belemmering voor de planologische procedure van het project.

### Ecologische Hoofdstructuur

Eén van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de saldobenadering EHS is dat de combinatie van projecten of handelingen wordt uitgevoerd waarmee tevens de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau wordt verbeterd. In de gevallen waarbij saldobenadering van toepassing is hoeft het 'nee, tenzij'-afwegingskader niet doorlopen te worden en is er ook geen sprake van compensatie zoals bij ingrepen onder het 'nee, tenzij'-regime vereist is.

In de Nota Ruimte (deel 4, 2006 paragraaf 3.3.5.4, blz. 116) is het volgende vastgelegd over de toepassing van de EHS-saldobenadering. Deze tekst geldt als bindend uitgangspunt.



Figuur 5.4 Ecologische hoofdstructuur

#### EHS-saldobenadering

In het afwegingskader voor de EHS worden plannen, projecten of handelingen afzonderlijk beoordeeld. Om een meer ontwikkelingsgerichte aanpak te bevorderen kan hiervan worden afgeweken. Dit kan wanneer een combinatie van projecten of handelingen worden ingediend die tevens tot doel heeft de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau per saldo te verbeteren, bijvoorbeeld als tegelijkertijd een fysieke barrière binnen het beschermde natuurgebied wordt gesaneerd. Door middel van deze saldobenadering kan bijvoorbeeld een meer aangesloten EHS worden verkregen of kunnen EHS-gebieden beter met elkaar verbonden worden. Functies of activiteiten kunnen dan elders binnen de EHS of daarbuiten betere ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Deze benadering is alleen toepasbaar als:

- de combinatie van plannen, projecten of handelingen binnen één ruimtelijke visie wordt gepresenteerd;
- er een onderlinge samenhang bestaat tussen de betreffende plannen, projecten of handelingen;
- een schriftelijke waarborg voor de realisatie van de plannen / projecten of handelingen kan worden overlegd waarop alle betrokkenen zijn aan te spreken.

Bovendien is voor toepassing van deze saldobenadering nodig dat:

- binnen de EHS een kwaliteitsslag gemaakt kan worden waarbij het oppervlak natuur minimaal gelijk blijft dan wel toeneemt. Zo'n kwaliteitsslag kan bijvoorbeeld ontstaan doordat binnen de EHS met bestemmingen geschoven wordt; en/of:
- binnen de ruimtelijke visie vergroting van het areaal EHS optreedt, ter compensatie van het gebied dat door de projecten of handelingen verloren is gegaan; onder de voorwaarde dat daarmee tevens een beter functionerende EHS ontstaat. Over de gebiedsvisie, en toepassing van de saldobenadering op basis van deze gebiedsvisie, moet overeenstemming met het rijk bestaan. Rijk en provincies ontwikkelen binnen een half jaar na vaststelling van de Nota Ruimte een beleidskader over toepassing van de saldobenadering. Na vaststelling van dit beleidskader zijn de provincies verantwoordelijk voor de toepassing van de saldobenadering, binnen dit afgesproken kader.

Voor die onderdelen van de EHS die tevens zijn aangemeld als te beschermen gebied in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijnen zal het rijk in overleg met de Europese Commissie bepalen onder welke voorwaarden deze maatwerkmoogelijkheid ook geboden kan worden voor Vogel- en Habitatrichtinggebieden.

Het project Waterdunen voldoet aan de voorwaarden van de saldobenadering EHS bij de volgende punten:

- het project Waterdunen is een combinatie van plannen (recreatie en natuur) dat binnen één ruimtelijke visie wordt gepresenteerd;
- Waterdunen is een project dat door een unieke combinatie de mogelijkheid veiligheid, recreatie, toerisme en ecologie in onderlinge samenhang te versterken;
- Waterdunen is een samenwerkingsproject van Molecaten, stichting Het Zeeuwse Landschap, gemeente Sluis, waterschap Zeeuws-Vlaanderen en de provincie Zeeland.

Binnen het plangebied Waterdunen liggen twee terreinen die deel uitmaken van de EHS; het betreft de Nolletjesdijk in het zuiden en enkele zilte/brakke binnendijkse graslandjes in het noordelijk deel van het gebied, gelegen tegen de Groene Dijk (Karrevelden Oude Breskenspolder). In totaal bestaat dit uit 33,7 ha natuur. De Nolletjesdijk blijft in het vigerende plan onaangetast. Ook de aanwezige karrevelden blijven bestaan en aansluitende terreinen krijgen eenzelfde karakteristiek. Deze terreinen blijven in hoofdlijnen onvergraven, op een patroon van sloten na.

Vanuit Natuurpakket Westerschelde komt minimaal 173 ha estuariene natuur terug in het project Waterdunen.

## 5.7 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd [Oranjewoud, 2006a].

De volgende verdachte locaties waar waarschijnlijk grondwerkzaamheden gaan plaatsvinden zijn gevonden:

- oude boomgaarden (1940-1980), één ter hoogte van de kruising Langeweg/Slikkenburgseweg, één tussen de Langeweg/Hogedijk en een kleine langs de Hogedijk; verdacht op bestrijdingsmiddelen;
- aanwezige erfverhardingen en puinpaden (in bovengenoemd onderzoek niet onderzocht);
- aanwezige bovengrondse tanks waar geen onderzoek conform BOOT heeft plaats gevonden.

Daarnaast zijn twee locaties aanwezig waar eerder al een bodemverontreiniging is aangetoond:

- voormalige stortplaats Havendijk: grondwaterverontreiniging (licht tot sterk arseen, matig chroom en xylenen); op deze verdachte locatie zullen waarschijnlijk geen graafwerkzaamheden plaatsvinden; de locatie valt buiten het plangebied;

- opslagterrein het Zandertje, Waterschap Zeeuws-Vlaanderen: sterke verontreiniging met minerale olie.

In de vervolgfase zullen de eventueel aanwezige bodemverontreinigingen op locaties waar grondwerkzaamheden plaatsvinden in beeld moeten worden gebracht en conform het huidige beleid gesaneerd worden.

## 5.8 Archeologie

### 5.8.1 Wettelijk kader

#### *Verdrag van Valletta (Malta)*

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken is het volgens het huidige beleid verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

#### *Wet op de Archeologische Monumentenzorg*

Sinds 1 september 2007 is de nieuwe archeologische wetgeving van kracht. Deze wetgeving is een juridische doorvertaling van het verdrag van Malta. Deze wetwijziging hield behalve een wijziging van de Monumentenwet 1988 ook een wijziging van de Wet milieubeheer, Woningwet en Ontgrondingenwet in. Archeologische (verwachtings)waarden moeten verplicht onderzocht worden bij bodemverstoringen waarvoor een milieueffectrapport moet worden geschreven. In het bestemmingsplan dienen gemeenten aan te geven welke archeologische waarden zich in de ondergrond bevinden en welke afweging ten aanzien van deze waarden worden gemaakt.

### 5.8.2 Beschrijving

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd [Oranjewoud, 2006b].

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied deel heeft uitgemaakt van een gebied dat zeker tot het jaar 1.000 na Chr. onder sterke invloed van de zee heeft gestaan. Het plangebied heeft een zeer lage tot lage trefkans op het aantreffen van archeologische resten.

Gezien de resultaten van dit bureauonderzoek wordt geadviseerd dat het niet noodzakelijk is om in een vervolgtraject aanvullend onderzoek te verrichten of extra maatregelen te treffen. Wel bestaat er altijd de mogelijkheid dat er tijdens de graafwerkzaamheden toch losse archeologische resten worden aangetroffen. Indien sporen en vondsten worden aangetroffen bestaat er een wettelijke verplichting tot het zo snel mogelijk melden hiervan (binnen drie

dagen) aan de Minister (art. 53, van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg). In de praktijk kunnen vondstmeldingen gedaan worden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland.

## 5.9 Cultuurhistorie

### *Cultuurhistorische waarden*

Vanuit cultuurhistorie bezien begint de gebiedsontwikkeling met de bedijking van het gebied. De bedijking van het gebied is rond 1000 begonnen, vanuit het vasteland richting de kust en vanuit het centrum van de eilanden naar de randen van eilanden. Het plangebied blijft tot in de 16<sup>e</sup> eeuw een open kustgebied doorsneden door geulen. Pas in de 18<sup>e</sup> eeuw is de kust geheel ingedijkt en ziet het gebied eruit zoals vandaag.

In het plangebied komt één beschermd cultuurhistorische elementen voor: de vuurtoren van Nieuwesluis is aangewezen als Rijksmonument ([www.kich.nl](http://www.kich.nl)). De vuurtoren dateert uit 1867. Hier naast zijn ook de karrevelden en het uitlaatwerk bij Nieuwesluis cultuurhistorische interessant. Overige cultuurhistorische waarden hangen met name samen met de bedijkingsgeschiedenis van het gebied. Cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn de dijken en wegen in het plangebied.

### *Effecten op cultuurhistorische waarden*

Met de aanleg van de estuariene natuur en de recreatiewoningen gaat het voor het polderlandschap karakteristieke verkavelingspatroon en de wegenstructuur deels verloren. De cultuurhistorisch meest waardevolle dijken langs de zuidrand van het plangebied (Nolletjesdijk, Hogedijk en Puijendijk) blijven gehandhaafd.

De vuurtoren van Nieuwesluis, de karrevelden en het uitlaatwerk bij Nieuwesluis (het Killetje) met cultuurhistorische waarde blijven behouden. Naast het inlaatwerk komt de in/uitlaatduiker te liggen maar dit heeft geen effect op de waarde van het inlaatwerk.

## 5.10 Externe veiligheid

Ten aanzien van de Externe Veiligheid is een quick-scan uitgevoerd [Oranjewoud, 2006f]. Het doel van deze quick-scan is een inventarisatie van de risicobronnen en hun invloedsgebieden en het aangeven van de noodzaak een nader onderzoek in te stellen. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### *Plaatsgebonden risico*

Naar aanleiding van de uitgevoerde inventarisatie kan geconcludeerd worden dat vanuit de externe veiligheid een beperking bestaat vanuit de aanwezige propaantank op het Park Napoleon Hoeve. Om deze propaantank dient een afstand van tenminste 25 meter aangehouden te worden. Daarnaast kennen de mogelijk te plaatsen propaantanks bij de vakantiewoningen een risicocontour.

### *Groepsrisico*

In 2007 is door TNO een eenmalige afweging voor de groepsrisico's vanuit de Westerschelde opgesteld [TNO, 2007]. De in Waterdunen geplande verblijfsrecreatie valt binnen het invloedsgebied van de Westerschelde. In deze 'Eenmalige afweging groepsrisico's Westerschelde' is al rekening gehouden met de nieuwe camping en het bungalowterrein (totaal 2800 personen). Omdat de bestaande camping (ook 2800 personen) weggaat is geconstateerd dat geen sprake is van toename van personen binnen het invloedsgebied.

In dit onderzoek was echter nog geen rekening gehouden met het hotel in de noordwesthoek van het plangebied. De aanwezigheid van een hotel met 80 kamers betekent een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied. Deze toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied is echter niet significant en zal nooit leiden tot een hoogte van het groepsrisico van meer dan een factor 10 onder de oriënterende waarde. Op basis van haar beleid vereist de provincie geen uitgebreide verantwoording voor het hotel op de nieuwe locatie.

## **5.11 Kabels en leidingen**

In het plangebied ligt een aantal water- en gasleidingen (huisaansluitingen). Gasleidingen liggen langs de noordrand van het plangebied langs 't Zandertje en het Killetje. Er ligt geen hogedruk gasleiding in of nabij het plangebied. Waterleidingen lopen langs diverse wegen in het plangebied. Daarnaast zijn diverse laag- en middenspannings- en telefoonkabels aanwezig.

De realisatie van Waterdunen heeft geen wezenlijke effecten op kabels en leidingen. Lokaal worden gas, water, elektra en telecomkabels- en leidingen vergraven en hersteld, maar er worden geen regionale leidingen geraakt.

In het gebied liggen twee rioolpersleidingen die aansluiten op de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Puijendijk. De eerste leiding loopt langs de Langeweg en Slikkenburgseweg via de Puijendijk naar de zuivering. De andere leiding loop vanaf de camping Napoleon Hoeve langs het bestaande kanaal naar de zuivering. Beide leidingen moeten bij realisatie van Waterdunen aangepast worden.

## **5.12 Stankhinder agrarische bedrijven**

Geurhinder wordt beoordeeld op basis van de Wet milieubeheer. Binnen een geurhindercontour (stankcirkel) mag geen geurgevoelige bestemming gerealiseerd worden. Anderzijds mag een geurhindercontour nabij een geurgevoelige bestemming niet zondermeer groter worden, wat beperkingen kan opleggen aan de uitbreidingsmogelijkheden van een (agrarisch) bedrijf.

In en rond het plangebied zijn momenteel onderstaande agrarische bedrijven gevestigd:

- Puijendijk 1 te Groede (akkerbouw);
- G. de Moorsweg 3 te Groede (akkerbouw);
- Rijksweg 25 te Breskens (akkerbouw);
- Langeweg 101 te Breskens (akkerbouw);
- Langeweg 102 te Breskens (fruitteelt);
- Langeweg 103 te Breskens (akkerbouw).

Op de bovenstaande bedrijven is de AMvB 'Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer' van toepassing.

Voor zover bekend wordt op dit moment op geen van de bedrijven op bedrijfsmatige wijze dieren gehouden en is er op geen van de bedrijven een mestbassin gevestigd. Derhalve geldt de minimaal aan te houden afstand voor wat betreft het van toepassing zijn van de AMvB: 10 meter van een woning van derden of een gevoelig object.

Wanneer de bedrijven op bedrijfsmatige wijze dieren houden (binnen de normen uit de AMvB) bedraagt de minimaal aan het houden afstand 25 meter.

Voor de agrarische bedrijven binnen het plangebied geldt dat deze een woonbestemming krijgen. De bedrijven rond het plangebied liggen allen op en afstand van meer dan 25 meter van eventueel geurgevoelige bestemmingen.

## 5.13 Zout

Bij de voorbereiding van de plannen voor Waterdunen is uitgebreid onderzoek verricht naar de kans op en de omvang van de mogelijke verziltingsproblematiek. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geconcludeerd, dat het risico op zoutschade beperkt is. Verder wordt door specifieke inrichtingsmaatregelen, waaronder kwelsloten, het risico op zoutschade geminimaliseerd en is daarnaast een monitoringsprogramma ontwikkeld, om de effecten van het zout te kunnen volgen. Indien nadelige veranderingen worden geconstateerd, zal allereerst getracht worden deze door extra maatregelen (zoals drainage) te compenseren. Mocht desondanks toch zoutschade optreden als gevolg van Waterdunen, dan wordt deze vergoed. Hiervoor komt een compensatieregeling.

De ontwerp regeling Nadeelcompensatie Waterdunen wordt gelijktijdig met dit ontwerp inpassingsplan ter inzage gelegd.

## **6 Juridische planbeschrijving**

### **6.1 Ruimtelijk plan**

De uit de vorige hoofdstukken en uit hoofdstuk 5 (milieu- en overige aspecten) voortvloeiende gegevens vormen randvoorwaarden voor het ruimtelijke ordeningsbeleid met betrekking tot Waterdunen. In het plangebied is een ingrijpende ruimtelijke ontwikkeling voorzien, die in voorliggend inpassingsplan geregeld wordt. Onderhavig inpassingsplan heeft dan ook het karakter van een ontwikkelingsplan, zoals ook uit de juridische regeling van het inpassingsplan blijkt. Op de juridische regeling wordt in het vervolg van dit hoofdstuk dieper ingegaan.

### **6.2 Juridische regeling**

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de juridische regeling van het inpassingsplan. De juridische regeling bestaat uit een verbeelding en een set regels. Deze onderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd gezamenlijk geraadpleegd en gelezen te worden. Voor het ontwikkelen van het plangebied is gekozen voor een regeling met een zo groot mogelijke flexibiliteit, dat tevens een bouwtitel biedt voor de gewenste ontwikkelingen. Omwille van de flexibiliteit zijn grote delen van het plangebied aangeduid met eenzelfde bestemming. In de regels zijn voorwaarden verbonden die de rechtszekerheid moeten garanderen.

#### **6.2.1 Verbeelding**

Op de verbeelding van het inpassingsplan zijn de percelen binnen het plangebied opgenomen binnen verschillende bestemmingen, waarvoor regels zijn vastgelegd in artikel 3 tot en met 15. Voor de natuurontwikkeling is de bestemming 'Natuur' en 'Natuur - Recreatie' opgenomen, terwijl voor de recreatieve ontwikkelingen de bestemming 'Recreatie - 1' is opgenomen.

#### **6.2.2 Regels**

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen (artikel 1 en 2), hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsregels (artikel 3 tot en met 14), en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (artikel 15). Verder zijn in hoofdstuk 3 de algemene regels opgenomen (artikel 16 tot en met 22) en tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels (artikel 23 en 24).

#### **6.2.3 Toelichting bestemmingen**

In het onderstaand wordt een korte toelichting gegeven op de in de regels opgenomen bestemmingen. In iedere bestemming worden het toegestane



gebruik en de toegestane bouwwerken en gebouwen aangegeven. Daar waar sprake is van een specifiek gebruik of uitzondering van een gebruik, is dit aangegeven in de specifieke gebruiksregels.

#### **Bestemming Horeca (artikel 3)**

Deze bestemming is opgenomen voor het geplande hotel en het bezoekerscentrum. Tevens is op deze gronden detailhandel beperkt toegestaan. Voor het hotel is een bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Middels ontheffing is, onder voorwaarden, een hoogte van 15 meter mogelijk.

#### **Bestemming Natuur (artikel 4)**

Deze bestemming geldt voor een groot deel van het plangebied, waar de ontwikkeling van natuur voorop staat. Binnen deze bestemming zijn naast de ontwikkeling van estuariene natuur ook dagrecreatief medegebruik toegestaan als kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen die zijn bedoeld voor de beleving en observatie van de natuur, zoals vogelkijkhutten.

Tevens is op deze gronden een aanlegvergunningstelsel van kracht. Voor de aanleg van verschillende werken en werkzaamheden is een vergunning noodzakelijk. Uitzonderd zijn de werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de aanleg van de estuariene natuur.

#### **Bestemming Natuur – Recreatie (artikel 5)**

Deze bestemming is opgenomen voor de randen van het plangebied, waar enerzijds de ontwikkeling van natuur nadrukkelijk wordt voorgestaan, maar waar ook ruimte is voor recreatieve functies zoals wandelen en fietsen. Binnen deze bestemming zijn naast de ontwikkeling van estuariene natuur ook dagrecreatief medegebruik toegestaan als kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen die zijn bedoeld voor de beleving en observatie van de natuur, zoals vogelkijkhutten.

Tevens is op deze gronden een aanlegvergunningstelsel van kracht. Voor de aanleg van verschillende werken en werkzaamheden is een vergunning noodzakelijk. Uitzonderd zijn de werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de aanleg van de estuariene natuur.

In het zuidoostelijk deel van het plangebied is een deel aangeduid als 'Wro-zone - zilte teelten'. Deze gronden kunnen worden gewijzigd ten behoeve van agrarische activiteiten gericht op zilte teelten. De hoofdbestemming Natuur-Recreatie blijft na planwijziging van kracht.

Daarnaast is ten behoeve van de uitbreiding van Beachpark Schoneveld in westelijke richting een gebied aangeduid als 'Wro-zone-wijzigingsgebied 1'. Voordat toepassing wordt gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid dient een kwaliteitsverbeteringsplan met een positief advies van de gebiedscommissie

overlegd te worden. Daarnaast dient voldaan te zijn aan het principe van verevening, zoals opgenomen in het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal. Bij de mogelijke uitbreiding dient sprake te zijn van verblijfsrecreatie uitsluitend met een centrale bedrijfsmatige exploitatie, waarbij er tevens sprake dient te zijn van een versterking van de natuur- en landschapswaarden.

Tenslotte is voor de gronden, grenzend aan Zandertje 17A een wijzigingsbevoegdheid ten behoeven van het oprichten van 1 woning opgenomen ('Wro-zone-wijzigingsgebied 3').

Deze gronden mogen worden gewijzigd in de bestemming "Wonen". Deze wijziging mag uitsluitend worden toegepast, na stopzetting van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Zandertje 17(A).

#### **Bestemming Recreatie (artikel 6)**

Voor de stranden binnen het plangebied is de bestemming Recreatie opgenomen. Naast het gebruik als strand of dagrecreatie is op specifieke locaties een strandpaviljoen toegestaan.

#### **Bestemming Recreatie - 1 (artikel 7)**

De bestemming Recreatie - 1 is opgenomen voor de gronden ten oosten van nieuwe inlaatkanaal en voor de recreatie-eilanden. Op deze gronden zijn naast recreatiewoningen bijbehorende voorzieningen toegestaan, zoals centrale voorzieningen, kleinschalige horecavoorzieningen, een supermarkt, een zwembad en twee bedrijfswoningen. Op deze gronden is verblijfsrecreatie toegestaan met een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Binnen deze bestemmingen zijn in overeenstemming met en op grond van het Beeldkwaliteitplan "Verblijfsrecreatieterrein Waterdunen" zones aangeduid, waarbinnen specifieke bouwregels voor recreatiewoningen en overige gebouwen gelden.

#### **Bestemming Verkeer / Verkeer Beschermd dijken (artikel 8 en artikel 9)**

De in het plangebied voorkomende wegen met aangrenzende gronden zijn bestemd met de bestemming Verkeer of de bestemming Verkeer Beschermd dijken. Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.

Binnen de bestemming Verkeer is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een deel van het parkeerterrein bij het Killetje ('Wro-zone - wijzigingsgebied 2') naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van 3 woningen. Deze wijziging mag uitsluitend worden toegepast ter compensatie van de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van natuur - natuur met compensatieverplichting".

#### **Bestemming Water / Bestemming Water - Deltawater (artikel 10 en artikel 11)**

Enkele waterlopen in het gebied hebben de bestemming Water gekregen. Hierop mag niet worden gebouwd. Voor de Westerschelde is de bestemming Water - Deltawater opgenomen. Binnen deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de aanwezige natuurwaarden te beschermen.

#### **Bestemming Wonen / Bestemming Wonen – 1 (artikel 12 en artikel 13)**

De binnen het plangebied aanwezige woningen zijn opgenomen binnen de bestemming Wonen en Wonen - 1. Naast de functie wonen zijn aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Binnen de bestemming Wonen -1 zijn daarbij de zogenaamde Nieuwe Economische Draggers (NED's) toegestaan.

De woningen dienen te worden gebouwd binnen de opgenomen bouwvlakken. Verder zijn in de regels in acht te nemen afstanden opgenomen ten opzichte van de aanwezige wegen. In de bouwregels is het aantal en de grootte van de woningen bepaald, alsmede het aantal en de grootte van de bijgebouwen.

#### **Bestemming Waterstaatswerken (artikel 14)**

De bestemming Waterstaatswerken is opgenomen voor de gronden van de primaire waterkering die zijn benodigd voor de bescherming en veiligstelling van waterstaatkundige voorzieningen alsmede de gronden die onderdeel gaan uitmaken van deze waterkering.

Op een deel van deze gronden is daarnaast een kampeerterrein toegestaan. Dit gedeelte is met een aanduiding op de verbeelding aangegeven. In de regels is aangegeven hoeveel seizoensgebonden standplaatsen zijn toegestaan en welke grootte de bijbehorende voorzieningen mogen hebben.

#### **Bestemming Waterstaat – Waterkering (artikel 15)**

Voor de gronden langs de waterkeringen, is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen. In de regels van deze dubbelbestemming is aangegeven wat is toegestaan. Zo is bouwen verboden. Hetzelfde geldt voor een aantal werken en werkzaamheden. In de dubbelbestemming geldt verder een aanlegvergunningplicht indien grondroerende werkzaamheden en aanlegwerkzaamheden worden uitgevoerd.

### **6.3 Digitalisering en uniformering**

Bij het opstellen van de verbeelding en de regels is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) en de door het ministerie VROM ontwikkelde DURP-standaarden. Dat wil zeggen dat een vaste indeling van verbeelding en regels is aangehouden en dat de verbeelding is opgesteld op een wijze dat deze eenvoudig geschikt te maken is voor digitale toepassingen en uitwisseling met andere instanties (conform IMRO 2008).

## 6.4 Uitvoering plan

Voor het inpassingsplan is uitgegaan van uitvoering door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis alsmede door Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland met een volgende verdeling in bevoegdheden:

- De in het plan opgenomen bevoegdheden ten aanzien van aanlegvergunningen en ontheffingen vallen onder de verantwoordelijkheid van het college van Burgemeester en Wethouders van Sluis;
- De wijzigingsbevoegdheid voor Nieuwe Economische Draggers (NED) valt onder de verantwoordelijkheid van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis;
- De overige in het plan opgenomen bevoegdheden ten aanzien van wijziging van het plan vallen onder de verantwoordelijkheid van het provinciaal bestuur van Zeeland, daar deze in het verlengde liggen van het planvormingstraject voor de gebiedsontwikkeling van Waterdunen.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid is een grondexploitatie en een exploitatieplan opgesteld. Gelet op het maatschappelijke belang en de onderhandelingsgevoeligheid is de grondexploitatie een vertrouwelijk document. Het exploitatieplan is een wettelijk verplicht onderdeel binnen de procedure van een provinciaal inpassingsplan en zal binnen enkele weken ter inzage worden gelegd. Het uitgangspunt is evenwel om met betrokken partijen een anterieure overeenkomst te sluiten. Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de exploitatieopzet voor Waterdunen.

Belangrijk element in het (exploitatie)plan is de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de kustversterking, de recreatie en de natuurontwikkeling. Waterdunen betreft een integrale ontwikkeling die ook belangrijk is voor de haalbaarheid van het plan.

De kostenkant van de exploitatie bestaat voor een belangrijk deel uit grondverwerving. De provincie verwerft alle voor de uitvoering van het plan benodigde gronden. Daarna volgt een fase van grondverzet die hoofdzakelijk door de provincie wordt bekostigd. Daarbij draagt de provincie - in samenwerking met het waterschap - tevens zorg voor de ophoging die nodig is voor de kustversterking. Vervolgens worden de gronden voor het nieuwe verblijfsrecreatieterrein en de hierbij behorende voorzieningen doorverkocht aan Molecaten. Het overige (natuurontwikkelings)gebied wordt ingericht conform het inrichtingsplan. Daarna worden de natuurgebieden om niet overgedragen aan het Zeeuws Landschap, die het beheer voor haar rekening neemt.

Aan de kostenkant is tevens rekening gehouden met mogelijke schadeposten zoals verzilting, inkomensschade van bedrijven en planschade. Voor het vaststellen en waar nodig uitbetalen van compensatiegelden en schadeclaims is een ontwerp Regeling Nadeelcompensatie Waterdunen opgesteld. Deze ligt tegelijk met dit ontwerp Provinciaal Inpassingsplan ter inzage.

Gelden voor het project komen beschikbaar vanuit het Nota Ruimte budget (18 miljoen) en het Natuurpakket Westerschelde (22,7 miljoen). Daarnaast steekt de provincie zelf bijna 8 miljoen euro in Waterdunen. Verder komen er mogelijk nog bijdragen vanuit Europese subsidies en bijdragen vanuit andere bij Waterdunen betrokken partijen. Dankzij de toegezegde budgetten en subsidies is het plan economisch uitvoerbaar.

De baten van het plan bestaan voor een belangrijk deel uit maatschappelijke baten die samenhangen met ecologische en economische aspecten. Deze (indirecte) baten blijken onder andere uit de resultaten van de regionale economische effectanalyse. Daarnaast blijkt uit het onderzoek naar de

effecten op de detailhandel dat de toeristische impuls van Waterdunen per saldo leidt tot een toename van het bestedingspotentieel voor het bestaande winkelaanbod in Breskens en overig West Zeeuws-Vlaanderen [Droogh Trommelen en Partners, 2009]. Direct toerekenbare opbrengsten zijn er uit de verkoop van grond aan Molecaten en vanuit verschillende subsidieregelingen. Ook betalen partijen die hiervan profiteren, zoals Molecaten, mee aan de natuurontwikkeling.

## 7.2 Grondverwerving

Om het project Waterdunen fysiek aan te kunnen leggen, dient de provincie de beschikking te hebben over de gronden. Getracht wordt om deze gronden middels minnelijke verwerving in eigendom te krijgen.

Mocht minnelijke verwerving niet haalbaar blijken dan beschikt de provincie op grond van titel 4 van de Ontheffingswet over de mogelijkheid om de gronden te onteigenen. Basis voor deze onteigening vormt het onderhavige inpassingsplan. De Crisis- en herstelwet voorziet in aanpassingen in de ontheffingswet, die leiden tot een versnelling in de procedure.

Ten behoeve van de verwerving van de benodigde gronden is op nagenoeg alle gronden van het plangebied het voorkeursrecht gevestigd zoals geregeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Dit met uitzondering van de gronden ten behoeve van de kustversterking.

## 8 Voorlichting, inspraak en overleg ex artikel 3.1.1. Bro

### 8.1 Voorlichting en inspraak

Door middel van het houden van een voorlichtingsavond, gesprekken met belanghebbenden en belangstellenden en via de website is de burger in de gelegenheid gesteld geïnformeerd te worden en zijn of haar mening over de plannen kenbaar te maken.

De inspraakperiode is gehouden van 5 november tot en met 16 december 2009. Op 24 november zijn inspraakbijeenkomsten in Breskens gehouden. Tijdens deze bijeenkomsten ingebrachte mondelinge reacties zijn op papier gezet en opgenomen bij de inspraakreacties. In totaal zijn 55 reacties binnengekomen. De inspraakreacties en beantwoording hierop zijn opgenomen in de Nota van Antwoord voorontwerp Inpassingsplan Waterdunen [Provincie Zeeland, 2010], welke is opgenomen in het separate bijlagenboek, behorende bij de toelichting van dit plan.

Als gevolg van de inspraak is het ontwerp Inpassingsplan op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. Deze wijzigingen betreffen:

- wijziging plankaart n.a.v. uitgevoerde kustversterking; □ bouwhoogte en locatie hotel;
- aanvullende toelichting over keur en beleidsregels waterkering;
- aanvulling op waterparagraaf;
- verwijzing naar CROW-parkeernormen;
- aanpassing mogelijkheden voor nieuwe economische dragers;
- wijziging plankaart met betrekking tot de bestaande bouwmogelijkheid voor 4 woningen in het Killetje;
- aanvulling regels t.a.v. wijzigingsbevoegdheid voor zilte teelten.

Daarnaast zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht. De toelichting op het inpassingsplan is aangevuld, onder andere ten aanzien van het distributieplanologisch onderzoek, het beeldkwaliteitplan, de geluidsaspecten, de watertoets en de economische uitvoerbaarheid. Het opgestelde beeldkwaliteitplan heeft ook een doorwerking in de regels gekregen. De plankaart is op een enkel punt gewijzigd (bestemming percelen Killetje 4 en Zandertje 32). De toelichting en regels met betrekking tot perceel Zandertje 17A zijn aangevuld. En de regeling met betrekking tot de strandpaviljoens is in overeenstemming gebracht met de door de gemeente afgegeven beschikkingen. Daarnaast is als gevolg van opmerkingen op het inrichtingsplan de kaart, behorend bij het inrichtingsplan, aangepast. De aangepaste kaart is in de toelichting op het ontwerp inpassingsplan opgenomen. Als een nadere detaillering van het inrichtingsplan met betrekking tot de gebouwde omgeving is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Reacties met betrekking tot de hoogte en locatie van het hotel, de verschijningsvorm van de bungalows en de inrichting van het boulevardgebied zijn hierin verwerkt en planologisch vertaald in het ontwerp inpassingsplan.

## **8.2 Overleg overheidsinstanties**

In de voorbereidingsfase, de MER-fase alsmede in de totstandkomingfase van het ontwerp inpassingsplan heeft overleg en afstemming plaatsgevonden met de gemeente Sluis. Tevens heeft afstemming plaatsgevonden met de betrokken rijksdiensten.

## **8.3 Overleg overige instanties**

Zoals reeds genoemd in de waterparagraaf (§ 5.5.2) heeft in het kader van de watertoets meerdere malen overleg plaatsgevonden met de waterbeheerders.

## **8.4 Horen gemeenteraad**

De raad van de gemeente Sluis is schriftelijk gehoord in het kader van artikel 3.26 lid 1 Wro. De gemeenteraad heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het opstellen van voorliggend inpassingsplan.



## 9 Literatuuroverzicht

Bureau Waardenburg (2006), Natuurtoets Waterdunen.

Bureau Waardenburg (2008), Mogelijkheden voor estuariene natuurontwikkeling en integrale gebiedsontwikkeling in Waterdunen.

Decisio (2006), Maatschappelijke Kosten-Baten Analyse

Droogh Trommelen en Partners (2009), Waterdunen Effecten detailhandel.

Gebiedscommissie West Zeeuwsch-Vlaanderen (2004), Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal.

Gemeente Oostburg en Sluis-Aardenburg (2000a), Recreatievisie West Zeeuwsch-Vlaanderen.

Gemeente Oostburg en Sluis-Aardenburg (2000b), Structuurvisie West Zeeuwsch-Vlaanderen.

Gemeente Sluis (2008), Beleid (voormalige) agrarische bedrijven.

Grontmij (2008), Bijdrage projecten aan de herstelopgave voor de Westerschelde; Onderzoek naar de mogelijke bijdrage van een aantal projecten aan de herstelopgave voor de Westerschelde in het kader van het Natuurpakket.

Hooff Graafland (2007), Beeldkwaliteitsplan Waterdunen.

Ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ (2006), Nota Ruimte.

Oranjewoud (2006a), Milieueffectrapportage Waterdunen, kustversterking en gebiedsontwikkeling in de Jong- en Oud Breskenspolder.

Oranjewoud (2006a), Historisch Bodemonderzoek Waterdunen.

Oranjewoud (2006b), Archeologisch Rapport 2006/21. Bureauonderzoek "Waterdunen"

Oranjewoud (2006c), Verkeersonderzoek Waterdunen.

Oranjewoud (2006d), Akoestisch onderzoek Waterdunen.

Oranjewoud (2006e), Onderzoek luchtkwaliteit Waterdunen.

Oranjewoud (2006f), Quicksan externe veiligheid Waterdunen.

Oranjewoud (2008), Kustversterkingsplan Waterdunen.

Oranjewoud (2009b), Verkeersonderzoek PIP Waterdunen.

Oranjewoud (2009c), Luchtkwaliteitsonderzoek Waterdunen.

Oranjewoud (2009d), Toelichting op de watertoets 2009 Waterdunen.

Oranjewoud (2009e), Akoestisch onderzoek Waterdunen te Zeeuws-Vlaanderen.

Oranjewoud (2010), Aanvullend MER Waterdunen.

Projectorganisatie Waterdunen (2007), Regionale effectanalyse.

Provincie Zeeland (2005a), Basisdocument Kustversterking West-Zeeuwsch-Vlaanderen (+aanvulling). Boetseren van veiligheid rondom ruimtelijke kwaliteit.

Provincie Zeeland (2005b), Startnotitie m.e.r. Zwakke Schakel West Zeeuwsch-Vlaanderen en Waterdunen.

Provincie Zeeland (2006a), Omgevingsplan Zeeland 2006-2012.

Soresma (2009), Vervolgonderzoek gedempt getij Waterdunen.

TNO (2007), Eenmalige afweging voor de groepsrisico's vanuit de Westerschelde.

VHP (2009a), Waterdunen Plan in Hoofdlijnen.

VHP (2009b), Waterdunen Inrichtingsplan.

VHP (2010), Beeldkwaliteitplan Waterdunen.

Zeeuws Overlegorgaan Waterkeringen (ZOW) (2004), Zeeuws Kustbeleidsplan.

<b>Inhoud, regels</b>		<b>Blz.</b>
<b>INLEIDENDE REGELS</b>		<b>2</b>
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	11
 <b>HOOFDSTUK 1 BESTEMMINGSREGELS</b>		 <b>12</b>
Artikel 3	Horeca	12
Artikel 4	Natuur	14
Artikel 5	Natuur - Recreatie	16
Artikel 6	Recreatie	19
Artikel 7	Recreatie - 1	20
Artikel 8	Verkeer	24
Artikel 9	Verkeer - Beschermdde dijken	26
Artikel 10	Water	28
Artikel 11	Water - Deltawater	29
Artikel 12	Wonen	31
Artikel 13	Wonen - 1	34
Artikel 14	Waterstaatswerken	38
Artikel 15	Waterstaat - Waterkering	39
 <b>HOOFDSTUK 2 ALGEMENE REGELS</b>		 <b>40</b>
Artikel 16	Antidubbeltelregel	40
Artikel 17	Algemene bouwregels	40
Artikel 18	Algemene gebruiksregeling	41
Artikel 19	Algemene ontheffingsregels	41
Artikel 20	Algemene wijzigingsregels	41
Artikel 21	Algemene procedureregels	42
Artikel 22	Overige regels	42
 <b>HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>		 <b>43</b>
Artikel 23	Overgangsrecht	43
Artikel 24	Slotregel	45

**Bijlagen:**

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten
2. Staat van Horeca-activiteiten
3. Lijst Nieuwe Economische Dragers
4. Parkeernormen CROW/ASVV
5. Lijst persoongebonden overgangsrecht

## INLEIDENDE REGELS

In deze regels wordt verstaan onder:

### Artikel 1 Begrippen

- 1.1 **Plan:**  
het inpassingsplan "Waterdunen" van de provincie Zeeland.
- 1.2 **Inpassingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand-NL.IMRO.9929.vIPPWatdunen-0001 met de bijbehorende regels en bijlagen.
- 1.3 **Aan- en uitbouw:**  
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.
- 1.4 **Aan-huis-gebonden beroep:**  
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend.
- 1.5 **Aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 **Aanduidingsvlak:**  
een op de verbeelding aangegeven vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.
- 1.7 **Afgewerkt bouwterrein:**  
de hoogte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringende grond;
- 1.8 **Achtererf:**  
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde ervan.
- 1.9 **Bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- 1.10 Bedrijf:**  
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.
- 1.11 Bedrijfs- of dienstwoning:**  
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.
- 1.12 Beeldkwaliteitsdeskundige:**  
een door burgemeester en wethouders dan wel gedeputeerde staten aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw en (landschaps)architectuur, welke advies uitbrengt aangaande de beeldkwaliteitsaspecten met betrekking tot het bouwen in en inrichten van het plangebied Waterdunen na toetsing van de plannen aan het beeldkwaliteitsplan "Verblijfsrecreatieterrein Waterdunen" (maart 2010);
- 1.13 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen:**  
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.
- 1.14 Bestemmingsgrens:**  
een grens vormt van een bestemmingsvlak.
- 1.15 Bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.16 Bijgebouw:**  
een vrijstaand gebouw of hooguit door middel van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoofdgebouw verbonden gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw zoals bijvoorbeeld garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven, maar geen woon- en werkruimten.
- 1.17 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.
- 1.18 Bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak.

- 1.19 Bouwlaag:**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- 1.20 Bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.21 Bouwperceelgrens:**  
De grens van een bouwperceel.
- 1.22 Bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.23 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 bedoeld om ter plaatse te functioneren.
- 1.24 Centrale bedrijfsmatige exploitatie:**  
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een gezamenlijk beheer en exploitatie van recreatiewoningen, gericht op het bieden van – permanent wisselende – recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden
- 1.25 CROW/ASVV:**  
de parkeernormen volgens de ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen), Parkeerkencijfers-basis voor parkeernormering, CROW, Publicatie 182 zoals opgenomen in bijlage 4 van deze regels.
- 1.26 Dagrecreatie:**  
het tussen zonsopgang en zonsondergang benutten van voor de recreatie bestemde, c.q. ingerichte gronden en voorzieningen.
- 1.27 (Dag)recreatief medegebruik:**  
een (dag)recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
- 1.28 Dakkapel:**  
een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

- 1.29 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.
- 1.30 Detailhandel:**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.31 Detailhandel in dagelijkse goederen:**  
detailhandel in voedings- en genotmiddelen (foodsector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) goederen.
- 1.32 Detailhandel in niet-dagelijkse goederen:**  
detailhandel in duurzame en/of gebruiksgoederen (non-foodsector), zoals kleding en schoeisel, elektrische apparaten en overige goederen, voor zover geen detailhandel in dagelijkse goederen.
- 1.33 Erf:**  
de buiten het bouwvlak gelegen gronden op een bouwperceel.
- 1.34 Estuariene natuur:**  
natuur dat wordt gekenmerkt door een natuurlijke overgangszone van rivier naar zeewater dat onder invloed van het getij voortdurend verandert.
- 1.35 Gebiedscommissie:**  
de gebiedscommissie van de gebiedsgerichte aanpak West-Zeeuws-Vlaanderen
- 1.36 Gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.37 Grondgebonden agrarisch gebruik:**  
agrarisch gebruik, gericht op het voortbrengen van producten op de open grond door middel van het telen van gewassen.
- 1.38 Hoofdgebouw:**  
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

- 1.39 Hoofd(woon)verblijf:**  
de plaats waar een persoon gedurende een jaar de meeste nachten doorbrengt in combinatie met de plaats waar het sociale leven van de persoon zich afspeelt.
- 1.40 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.
- 1.41 Hotel:**  
een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.
- 1.42 Hotelkamer:**  
voor logie cq overnachting bestemde al dan niet uit meerdere ruimten bestaand verblijf dat via één entree toegankelijk is.
- 1.43 Kampeermiddelen:**  
a. tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans;  
b. enige andere onderkomens of enige andere voertuigen of gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is;  
een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.
- 1.44 Kampeerseizoen:**  
de periode van 15 maart tot en met 31 december.
- 1.45 Kantoor(ruimte)/praktijkruimte:**  
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.
- 1.46 Kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten:**  
het in een woning door de bewoner op beroepsmatig wijze uitoefenen van activiteiten anders dan een aan-huis-gebonden beroep en/of het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.



- 1.47 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:**  
voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.
- 1.48 Landschapswaarde:**  
de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.
- 1.49 Landschaps- en/of natuurbeschermingsdeskundige:**  
een door burgemeester en wethouders dan wel gedeputeerde staten aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake het landschapswaarden, cultuurhistorische waarden en / of natuurwaarden.
- 1.50 Mantelzorg:**  
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.
- 1.51 Natuurwaarde:**  
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna.
- 1.52 Nieuwe Economische Drager (NED):**  
een nevenactiviteit die bij een agrarisch bedrijf, of als zelfstandige activiteit bij een voormalig agrarisch bedrijf, mag worden ondernomen.
- 1.53 Nevenactiviteit:**  
niet-agrarische activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een (voormalig) agrarisch bouwvlak.
- 1.54 NEN:**  
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidt op ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.
- 1.55 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.
- 1.56 Ondergronds:**  
beneden peil.

- 1.57 Overkapping:**  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.
- 1.58 Peil:**
- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
  - b. bij ligging in het water: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);
  - c. voor strandpaviljoens op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen' en daar waar in de regels specifiek is aangegeven: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);
  - d. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein.
- 1.59 Permanente bewoning:**  
als een recreatiewoning of kampeermiddel niet - conform de recreatieve bestemming - voor recreatieve doeleinden wordt gebruikt, maar als hoofd(woon-)verblijf;
- 1.60 Praktijkruimte:**  
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.
- 1.61 Recreatiewoning:**  
een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet of geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is door een persoon, huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.
- 1.62 Seizoensgebonden standplaats:**  
een terrein of gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, uitsluitend gedurende het kampeerseizoen.
- 1.63 Seksinrichting:**  
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.64 Staat van Horeca-activiteiten**  
de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

- 1.65 Standplaats:**  
een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.
- 1.66 Strandpaviljoen:**  
horecavoorziening welke gedurende het gehele jaar als zodanig dienst doet en gelegen is op het strand, inclusief bijbehorende terrassen.
- 1.67 Supermarkt:**  
een zelfbedieningszaak, met een grote diversiteit aan met name levensmiddelen;
- 1.68 Verkoopvloeroppervlakte:**  
de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkel- en horecaruimten, sanitair- en magazijnruimten uitgezonderd.
- 1.69 Voorgevel:**  
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.
- 1.70 Vrijstaand:**  
een woning of gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning of gebouw;
- 1.71 Water:**  
al of niet overdekt werk dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen en af te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede te verstaan, dat in de legger is opgenomen.
- 1.72 Wed:**  
de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.
- 1.73 Weg:**  
een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.
- 1.74 Woning:**  
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Hieronder vallen tevens bijzondere woonvormen in de vorm van begeleid wonen door (licht) verstandelijk gehandicapten en ex-psychiatrische patiënten.

- 1.75 Zijerf:**  
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.
- 1.76 Zilte teelten:**  
de teelt van grondgebonden dan wel watergebonden gewassen met een zilt karakter, mede ten behoeve van de recreatieve natuurbeleving.
- 1.77 Zolder:**  
een gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en het laagste punt van de onderkant van het dak minder dan 1,50 meter bedraagt.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### 2.1.1 **afstanden:**

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

#### 2.1.2 **(bouw)hoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

#### 2.1.3 **breedte en lengte of diepte van een gebouw:**

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

#### 2.1.4 **dakhelling:**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### 2.1.5 **goothoogte van een gebouw:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

#### 2.1.6 **inhoud van een bouwwerk:**

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

#### 2.1.7 **oppervlakte van een bouwwerk:**

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

#### 2.1.8 **vloeroppervlakte**

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

### 2.2

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, balkons, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

## HOOFDSTUK 1 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Horeca

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

- 3.1.1 De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- een hotel met ten hoogste 80 hotelkamers;
  - een bezoekerscentrum met daaraan ondergeschikte detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>.
  - wegen, paden en andere verharding, waaronder de ontsluiting van het hotel en parkeervoorzieningen;
  - groen;
  - water;
  - waterhuishoudkundige doeleinden en waterstaatswerken;
  - bijbehorende voorzieningen;
- 3.1.2 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:
- gebouwen en overkappingen;
  - (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
  - openbare nutsvoorzieningen;
  - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 3.1.3 Voor de als Horeca aangewezen gronden dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
- parkeren dient te geschieden op eigen terrein;
  - het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de CROW/ASVV-normen, zoals opgenomen in bijlage 4 van deze regels;
  - het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen kan minder zijn wanneer sprake is van gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen ten behoeve van verschillende functies (dubbelgebruik).

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- 3.2.1 Gebouwen en overkappingen
- Voor het bouwen van een hotel, met bijbehorende voorzieningen, gelden de volgende regels:
- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de aangeduide maat;
  - de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 meter;
  - indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd dient de onderlinge afstand ten minste 3 meter te bedragen.
  - gebouwen, met uitzondering van het bezoekerscentrum, mogen niet binnen de teen van de dijk worden gebouwd;

### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste voor:

- |  |            |
|--|------------|
| a. muren en erfafscheidingen achter de voorgevel | 2,5 meter; |
| b. muren en erfafscheidingen voor de voorgevel   | 1 meter;   |
| c. overkappingen                                 | 6 meter;   |
| d. lichtmasten en overige masten                 | 10 meter;  |
| e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde      | 6 meter.   |

## 3.3 Ontheffing van de bouwregels

- 3.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.1 onder a tot een bouwhoogte van ten hoogste 15 meter met dien verstande dat er door een beeldkwaliteitsdeskundige schriftelijk een positief advies is uitgebracht.

## Artikel 4      **Natuur**

### 4.1      **Bestemmingsomschrijving**

- 4.1.1      De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. estuariene natuur;
  - b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuur en de landschappelijke waarden, betrekking hebbende op het getijdengebied;
  - c. dagrecreatief medegebruik;
  - d. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
  - e. groen;
  - f. water;
  - g. oevers en taluds;
  - h. waterhuishoudkundige doeleinden en waterstaatswerken;
  - i. bijbehorende voorzieningen.
- 4.1.2      Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:
- a. gebouwen, uitsluitend ten behoeve van de beleving en observatie van de natuur;
  - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2      **Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. het aantal gebouwen bedraagt ten hoogste 6;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter.

### 4.3      **Ontheffing van de bouwregels**

- 4.3.1      Ontheffing van de bouwregels  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2 onder c tot een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter.

### 4.4      **Aanlegvergunning**

- 4.4.1      Aanlegverbod  
Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) 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 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 aanleggen van dammen, kades, duikers, vlonders, schoeiingen of aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen.

#### 4.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de aanleg, het normaal onderhoud en het beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. werken en werkzaamheden ten behoeve van het onderhoud van watergangen en kaden alsmede het baggeren;
- c. het aanbrengen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover dit voor de waarden van de gronden van geringe betekenis moet worden geacht;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### 4.4.3 Uitzonderingen op het aanlegverbod - natuurontwikkeling

Het verbod van 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de aanleg van de nieuwe estuariene natuur betreffen;
- b. werken en werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen van nieuwe watergangen met bijbehorende aanlegsteigers en kaden ten behoeve van het getijdengebied alsmede het baggeren;
- c. het aanleggen van paden voor zover dit voor een doelmatig beheer noodzakelijk is en voor zover dit voor de waarden van de gronden van geringe betekenis moet worden geacht.

#### 4.4.4 Voorwaarde voor een aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en/of landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

#### 4.4.5 Adviesaanvraag

Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij een landschaps- en/of natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de natuur- en/of landschapswaarden niet onevenredig wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

#### 4.4.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 4.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten (Wed).

## Artikel 5      Natuur – Recreatie

### 5.1      Bestemmingsomschrijving

- 5.1.1      De voor Natuur - Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuur en de landschappelijke waarden;
  - b. dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
  - c. groen;
  - d. wegen, wandel- en fietspaden en andere verharding;
  - e. water;
  - f. oevers en taluds;
  - g. waterhuishoudkundige doeleinden en waterstaatswerken;
  - h. bijbehorende voorzieningen.
- 5.1.2      Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:
- a. gebouwen ten behoeve van dagrecreatie;
  - b. gebouwen ten behoeve van de beleving en observatie van natuur;
  - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2      Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. het aantal gebouwen bedraagt ten hoogste 3;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter.

### 5.3      Ontheffing van de bouwregels

- 5.3.1      Ontheffing van de bouwregels  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.2 onder c tot een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter.

### 5.4      Aanlegvergunning

- 5.4.1      Aanlegverbod  
Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur - Recreatie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) 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 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 aanleggen van dammen, kades, duikers, vlonders, schoeiingen of aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen.

#### 5.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de aanleg, het normaal onderhoud en het beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. werken en werkzaamheden ten behoeve van het onderhoud van watergangen en kaden alsmede het baggeren;
- c. het aanbrengen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover dit voor de waarden van de gronden van geringe betekenis moet worden geacht;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### 5.4.3 Uitzonderingen op het aanlegverbod - natuurontwikkeling

Het verbod van 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de aanleg van de nieuwe estuariene natuur betreffen;
- b. werken en werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen van nieuwe watergangen en kaden ten behoeve van het getijdengebied alsmede het baggeren;
- c. het aanleggen van paden voor zover dit voor een doelmatig beheer noodzakelijk is en voor zover dit voor de waarden van de gronden van geringe betekenis moet worden geacht.

#### 5.4.4 Voorwaarde voor een aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en/of landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

#### 5.4.5 Adviesaanvraag

Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij een landschaps- en/of natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de natuur- en/of landschapswaarden niet onevenredig wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

#### 5.4.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 5.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten (Wed).

## 5.5 Wijzigingsregels

- 5.5.1 Gedeputeerde Staten zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1', met dien verstande dat:
- de gronden mogen worden gewijzigd ten behoeve van verblijfsrecreatie uitsluitend met een centrale bedrijfsmatige exploitatie, waarbij er tevens sprake dient te zijn van een versterking van de natuur- en landschapswaarden;
  - een kwaliteitsverbeteringsplan is overlegd met een positief advies van de gebiedscommissie;
  - voldaan wordt aan het principe van verevening, zoals opgenomen in het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal;
  - toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid nadat een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de natuur- en landschapswaarden, de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
  - een watertoets dient te zijn uitgevoerd.
- 5.5.2 Gedeputeerde Staten zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - zilte teelten', met dien verstande dat:
- de hoofdbestemming natuur-recreatie van kracht blijft;
  - de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt voor het telen van zilte teelten;
  - er sprake dient te zijn van een versterking de recreatieve beleefbaarheid en toegankelijkheid;
  - er geen sprake mag zijn van aantasting van de natuur- en/of landschapswaarden;
  - geen gebouwen zijn toegestaan.
- 5.5.3 Adviesaanvraag  
Alvorens omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld in lid 5.5.2 te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij de toekomstig beheerder en eigenaar, het Zeeuws Landschap, omtrent de vraag of door de voorgenomen wijziging landschappelijk inpasbaar is, voldaan wordt aan het bepaalde in lid 5.5.2, sub b en c, en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.
- 5.5.4 Gedeputeerde Staten zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 3', met dien verstande dat:
- de gronden mogen worden gewijzigd in de bestemming "Wonen";
  - deze wijziging uitsluitend mag worden toegepast, na stopzetting van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Zandertje 17(A);
  - er ten hoogste 1 woning mag worden opgericht;
  - artikel 12 van overeenkomstige toepassing is.

## Artikel 6 Recreatie

- 6.1.1 De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- een strand;
  - dagrecreatie;
  - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen': een strandpaviljoen;
  - waterhuishoudkundige doeleinden en waterstaatswerken;
  - water;
  - bijbehorende voorzieningen.
- 6.1.2 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:
- strandpaviljoens;
  - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- 6.2.1 Gebouwen en overkappingen
- de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  - de bouwhoogte van strandpaviljoens bedraagt ten hoogste 8 meter, waarbij de ligging van de hoogte van de vloer op minimaal 4,5 meter + N.A.P. is gelegen;
  - de vloeroppervlakte van een strandpaviljoen bedraagt ten hoogste 700 m<sup>2</sup>.
- 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- de bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
  - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste voor:

- lichtmasten en overige masten	10 meter;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 meter.

## Artikel 7 Recreatie – 1

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

- 7.1.1 De voor Recreatie - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. dagrecreatie;
  - b. verblijfsrecreatie uitsluitend met een centrale bedrijfsmatige exploitatie met dien verstande dat het aantal recreatiewoningen niet meer bedraagt dan 400;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -boulevard, tevens:
    - centrale voorzieningen, waaronder een supermarkt en een zwembadvoorziening;
    - kleinschalige horecavoorzieningen, voor zover deze voorkomen in categorie 1a, 1b en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten;
    - detailhandel in niet-dagelijkse goederen;
    - kleinschalige detailhandel, geen deel uitmakende van de centrale voorzieningen;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' uitsluitend een kampeerterrein inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen, met dien verstande dat het aantal seizoensgebonden standplaatsen binnen de bestemming Recreatie - 1 en de bestemming Waterstaatswerken niet meer bedraagt dan 300;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'kampeergebouwen' uitsluitend gebouwen, waaronder sanitaire voorzieningen, ten dienste van het kampeerterrein;
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie, gebouwen uitgesloten' het behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde natuur- en landschapswaarden;
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieve railverbinding' uitsluitend een railverbinding ten behoeve van een kusttram;
  - h. waterhuishoudkundige doeleinden en waterstaatswerken;
  - i. groen;
  - j. water;
  - k. wandel- en fietspaden en andere verharding mede ter ontsluiting van de recreatieterreinen;
  - l. bijbehorende voorzieningen.
- 7.1.2 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:
- a. gebouwen, waaronder recreatiewoningen en overige gebouwen;
  - b. ten hoogste 2 bedrijfswoningen, inclusief aan- en uitbouwen;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - boulevard':
    - gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen, waaronder een supermarkt en een zwembadvoorziening;
    - recreatiewoningen;
    - solitaire gebouwen, geen deel uitmakende van de centrale voorzieningen, ten behoeve kleinschalige horeca en - detailhandel;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'kampeergebouwen' uitsluitend gebouwen ten dienste van het kampeerterrein;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie, gebouwen uitgesloten' uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- f. bijgebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- 7.1.3 Voor de als Recreatie - 1 aangewezen gronden dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
- a. parkeren dient te geschieden op eigen terrein;
  - b. het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de CROW/ASVV-normen, zoals opgenomen in bijlage 4 van deze regels;
  - c. het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen kan minder zijn wanneer sprake is van gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen ten behoeve van verschillende functies (dubbelgebruik).

## 7.2 **Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

### 7.2.1 Algemene bouwregels:

- a. de afstand van gebouwen en overkappingen bedraagt ten minste:
  - tot de bestemming Verkeer: 10 meter;
  - tot de overige wegen: 4 meter;
  - tot de entrees van het verblijfsrecreatiegebied: 20 meter;
  - tot de rand van het fietspad op de oude dijk: 20 meter;
  - tot de rand van het wandelpad dat functioneert als doorsteek tussen de aanduidingen 'sr-gl' en 'sr-dv': 30 meter;
  - tot de overige doorgaande paden: 10 meter;
  - tot de bestemming Wonen: 20 meter;

### 7.2.2 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - boulevard':

- a. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen ten behoeve van centrale voorzieningen bedraagt ten hoogste 10 meter;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de centrale voorzieningen bedraagt ten hoogste 4.500m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  - de vloeroppervlakte van een zwembadvoorziening ten hoogste 1.700 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de verkoopvloeroppervlakte van een supermarkt ten hoogste 600 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de vloeroppervlakte voor horecavoorzieningen ten hoogste 600 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel in niet-dagelijkse goederen ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de vloeroppervlakte van solitaire gebouwen ten behoeve van kleinschalige horeca of detailhandel bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- d. het aantal gebouwen ten behoeve van kleinschalige horeca of detailhandel bedraagt ten hoogste 4;

- e. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalige horeca of detailhandel bedraagt ten hoogste 4 meter respectievelijk 8 meter
- f. recreatiewoningen dienen vrijstaand te worden gebouwd;
- g. de afstand tussen gebouwen bedraagt ten minste 3 meter;
- h. de oppervlakte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 66 m<sup>2</sup>;
- i. de bouwhoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 7 meter;

7.2.3 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - getijdenlandschap':

- a. Voor gebouwen die binnen 30 meter van de aanduiding '(-sr-gu)' worden opgericht gelden de volgende regels:
  - recreatiewoningen dienen vrijstaand te worden gebouwd;
  - de afstand tussen gebouwen bedraagt ten minste 2 meter;
  - de oppervlakte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 108 m<sup>2</sup>;
  - de bouwhoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 7 meter +NAP, met dien verstande dat de oppervlakte van de tweede bouwlaag ten hoogste 40% van de oppervlakte van de eerste bouwlaag bedraagt;
  - voor recreatiewoningen geldt dat in clusters van ten hoogste 20 recreatiewoningen mag worden gebouwd, waarbij de afstand van de tot overige bebouwing ten minste 40 meter bedraagt;
- b. Voor gebouwen die buiten 30 meter van de aanduiding '(-sr-gu)' worden opgericht gelden de volgende regels:
  - recreatiewoningen dienen vrijstaand te worden gebouwd;
  - de afstand tussen gebouwen bedraagt ten minste 3 meter;
  - de oppervlakte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 77 m<sup>2</sup>;
  - de goot- en bouwhoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 meter en 7 meter gerekend vanaf het afgewerkt bouwterrein, dan wel ten hoogste respectievelijk 6,5 meter en 10,5 meter bedraagt gerekend vanaf NAP, met dien verstande dat in afwijking hiervan ten hoogste 15 woningen ter plaatse van de samenkomst van het getijdenkanaal en het getijdenbekken mogen worden gebouwd waarvan de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 3 meter en 7 meter bedraagt gerekend vanaf het afgewerkt bouwterrein, dan wel ten hoogste respectievelijk 8,5 meter en 12,5 meter bedraagt gerekend vanaf NAP;
  - voor recreatiewoningen geldt dat in clusters van ten hoogste 20 recreatiewoningen mag worden gebouwd, waarbij de afstand van de tot overige bebouwing ten minste 40 meter bedraagt;

7.2.4 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - duinvallei':

- a. recreatiewoningen dienen vrijstaand te worden gebouwd;
- b. de afstand tussen gebouwen bedraagt ten minste 3 meter;
- c. de oppervlakte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 96 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 8 meter;
- e. de oppervlakte van overige gebouwen bedraagt ten hoogste 850 m<sup>2</sup> ;
- f. de bouwhoogte van overige gebouwen bedraagt ten hoogste 8 meter;



- 7.2.5 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeergebouwen':
- a. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein (o.a. sanitaire voorzieningen) bedraagt ten hoogste 250 m<sup>2</sup> per gebouw tot een maximum van 1.500 m<sup>2</sup>;
  - b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 8 meter.
- 7.2.6 Bedrijfswoning
- a. de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 10 meter;
  - b. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 6 meter;
  - c. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>, inclusief aan- en uitbouwen;
  - d. de goothoogte mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
    - de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 meter bedraagt;
    - de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 meter bedraagt;
    - de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de bedrijfswoning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
    - de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de bedrijfswoning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.
  - e. de oppervlakte aan bijgebouwen, inclusief overkappingen, bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
  - f. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 6 meter;
  - g. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 meter.
- 7.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste voor:
 

- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel	2 meter;
- muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel	1 meter;
- overkappingen	6 meter;
- lichtmasten en overige masten	10 meter;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 meter.
  - b. in afwijking van het bepaalde onder -a- gelden voor de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - gebouwen uitgesloten' de volgende regels:
    - de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter;
    - de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

### 7.3 Specifieke gebruiksregels

De gronden en gebouwen mogen alleen worden gebruikt voor activiteiten niet strijdig met de geldende bestemming, onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van de op de voor Recreatie - 1 bestemde gronden gerealiseerde gebouwen en recreatiewoningen, met de daarbij behorende aan- en bijgebouwen ten behoeve van permanente bewoning.

## Artikel 8 Verkeer

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

- 8.1.1 De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstroken, alsmede opstelstroken en busstroken;
  - wandel- en fietspaden en andere verharding;
  - ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein;
  - overige parkeervoorzieningen;
  - groen, bermen en bermsloten;
  - voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
  - water;
  - waterhuishoudkundige doeleinden en waterstaatswerken;
  - bijbehorende voorzieningen.
- 8.1.2 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:
- openbare nutsvoorzieningen;
  - bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding;
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- 8.2.1 Gebouwen en overkappingen
- uitsluitend nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd;
  - de oppervlakte mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen;
  - de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
- |   |            |
|---|------------|
| a. lichtmasten en overige masten                                  | 10 meter;  |
| b. bouwwerken voor de verkeersgeleiding en overig straatmeubilair | 4,5 meter; |
| c. voorwerpen van beeldende kunst, kunstuitingen of gedenktekens  | 6 meter;   |
| d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde                       | 2 meter.   |

### 8.3 Wijzigingsregels

- 8.3.1 Gedeputeerde Staten zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2', met dien verstande dat:
- de gronden mogen worden gewijzigd in de bestemming "Wonen";
  - deze wijziging uitsluitend mag worden toegepast ter compensatie van de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van natuur - natuur met compensatieverplichting";

- c. er ten hoogste 3 woningen mogen worden opgericht;
- d. artikel 12 van overeenkomstige toepassing is;
- e. tussen woningen en parkeerterrein en tussen woningen en de weg wordt voorzien in een afscherpende groenstrook van 10 meter breed.

## Artikel 9 Verkeer – Beschermd dijken

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

- 9.1.1 De voor Verkeer - Beschermd dijken aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstroken, daaronder begrepen opstelstroken en busstroken;
  - het behoud van dijken en behoud en herstel van de daarmee samenhangende landschappelijke, cultuurhistorische en/of ecologische waarden;
  - bescherming en veiligstelling van waterstaatkundige voorzieningen, dijken, sluizen, bruggen en duikers daaronder begrepen;
  - extensief agrarische gebruik in de vorm van beweiding en voederwinning;
  - wandel- en fietspaden en andere verharding;
  - parkeervoorzieningen;
  - groen, bermen en bermsloten;
  - voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
  - water;
  - waterhuishoudkundige doeleinden en waterstaatswerken;
  - bijbehorende voorzieningen.
- 9.1.2 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd: openbare nutsvoorzieningen;
- bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding;
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- 9.2.1 Gebouwen en overkappingen
- uitsluitend nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd;
  - de oppervlakte mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen;
  - de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
- |   |            |
|---|------------|
| a. lichtmasten en overige masten                                  | 10 meter;  |
| b. bouwwerken voor de verkeersgeleiding en overig straatmeubilair | 4,5 meter; |
| c. voorwerpen van beeldende kunst, kunstuitingen of gedenktekens  | 6 meter;   |
| d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde                       | 2 meter.   |

## 9.3 Aanlegvergunning

### 9.3.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Verkeer – Beschermd dijk zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) 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 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.

### 9.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 9.3.1 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 plan.

### 9.3.3 Voorwaarde voor een aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 9.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

### 9.3.4 Adviesaanvraag

Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij een landschapsdeskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de natuur-, landschaps- en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

### 9.3.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 9.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten (Wed).

## Artikel 10 Water

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

- 10.1.1 De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. de wateraanvoer en -afvoer, alsmede voor de waterberging;
  - b. groen;
  - c. oevers en taluds;
  - d. bijbehorende voorzieningen.

- 10.1.2 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

## Artikel 11 Water – Deltawater

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

- 11.1.1 De voor Water – Deltawater aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- behoud, herstel en/ of ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden samenhangend met het deltaxwater;
  - beroepsvaart en – visserij;
  - wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
  - extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen.
- 11.1.2 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

### 11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting bedraagt ten hoogste 2 meter.

### 11.3 Aanlegvergunning

#### 11.3.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Water –Deltawater zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, egaliseren en ophogen van bij eb droogvallende gronden;
- het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- het verwijderen van oeervervegetaties.

#### 11.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 11.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### 11.3.3 Uitzonderingen op het aanlegverbod - kustversterking

Het verbod van 11.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die de aanleg en de uitvoering van het kustversterkingsplan betreffen.

- 11.3.4 Voorwaarde voor een aanlegvergunning  
De werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.
- 11.3.5 Adviesaanvraag  
Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij een landschapsdeskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de natuur- en/of landschapswaarden niet onevenredig wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.
- 11.3.6 Strafbepaling  
Overtreding van het bepaalde in 11.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten (Wed).



## Artikel 12 Wonen

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tuin': uitsluitend een tuin;
- c. erven;
- d. toegangs- en achterpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bijbehorende voorzieningen.

12.1.1 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a. woningen, inclusief aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. overkappingen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- c. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
- d. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 meter;
- e. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 20 m bij de volgende wegen:
  - Langeweg;
  - Havendijk;
  - Slikkenburgseweg;
  - Zandertje;
  - Walendijk;
  - Puijendijk;
- f. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte	inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)	4 m	9 m		ten hoogste 40% van het bouwperceel met een maximum van 750 m <sup>3</sup>

<b>bouwwerk</b>	<b>goothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>	<b>oppervlakte</b>	<b>inhoud</b>
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3,5 m	6 m	ten hoogste 40% van het zijerf en achtererf met een maximum van 60 m <sup>2</sup>	

- g. de goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
- de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 meter bedraagt;
  - de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 meter bedraagt;
  - de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  - de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

#### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- |   |          |
|---|----------|
| a. muren en terreinafscheidings achter de voorgevel | 2 meter; |
| b. muren en terreinafscheidings voor de voorgevel   | 1 meter; |
| c. overkappingen                                    | 3 meter; |
| d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde         | 3 meter. |

### 12.3 Ontheffing van de bouwregels

#### 12.3.1 Ontheffing bouwen grotere bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.2.1 onder f voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van het stallen van (klein)vee of de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het perceel tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van ten hoogste 120 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ontheffing alleen kan worden verleend voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 3.500 m<sup>2</sup>.

#### 12.3.2 Ontheffing bouwen tot perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.2.1 onder c voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits ontheffing niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

#### 12.3.3 Ontheffing bouwen nabij de bestemming Verkeer

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.2.1 onder e voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 meter tot de bestemming Verkeer, met in achtname van het volgende:

- a. ontheffing leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. ontheffing leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg.

## 12.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. ten behoeve van logies met ontbijt mogen ten hoogste 3 kamers worden benut;
- c. het gebruiken van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning of een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- d. bij een paardenbak is het gebruikmaken van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten niet toegestaan.

## Artikel 13 Wonen – 1

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

- 13.1.1 De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, op voormalige agrarische bedrijfslocaties;
  - ter plaatse van de aanduiding 'tuin': uitsluitend een tuin;
  - erven;
  - toegangs- en achterpaden;
  - parkeervoorzieningen;
  - bijbehorende voorzieningen.
- 13.1.2 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:
- hoofdgebouwen (woningen), inclusief aan- en uitbouwen;
  - bijgebouwen;
  - overkappingen;
  - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- 13.2.1 Gebouwen en overkappingen
- de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
  - per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
  - de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
  - indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 meter;
  - de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 20 meter bij de volgende wegen:
    - Langeweg;
    - Havendijk;
    - Slikkenburgseweg;
    - Zandertje;
    - Walendijk;
    - Puijendijk;
  - de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	gothoogte	bouwhoogte	oppervlakte	inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)	7 m	11 m		ten hoogste 40% van het bouwperceel met een maximum van 750 m <sup>3</sup>

<b>bouwwerk</b>	<b>goothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>	<b>oppervlakte</b>	<b>inhoud</b>
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3,5 m	6 m	ten hoogste 40% van het zijerf en achtererf met een maximum van 60 m <sup>2</sup>	

- g. de goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
- de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 meter bedraagt;
  - de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 meter bedraagt;
  - de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  - de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

### 13.2.2

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd, mag niet meer bedragen dan:
  - muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel 2 meter;
  - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel 1 meter;
  - overkappingen 3 meter;
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

## 13.3 Ontheffing van de bouwregels

### 13.3.1

Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.2.1 onder f voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van het stallen van (klein)vee of de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het perceel tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van ten hoogste 120 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ontheffing alleen kan worden verleend voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 3.500 m<sup>2</sup>.

### 13.3.2

Ontheffing nieuwbouw NED

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.2 voor het vervangend nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van het vestigen van een NED, met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED waarbij de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan de in bijlage 3 genoemde maximale vloeroppervlakte;
- b. ontheffing wordt slechts verleend als ten minste eenzelfde oppervlak aan bestaande bedrijfsgebouwen behorende tot het voormalige agrarisch bedrijf wordt gesloopt;
- c. nieuwe gebouwen worden binnen het bestemmingsvlak gebouwd;
- d. de ontheffing wordt slechts verleend indien ook toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 13.5.

**13.3.3**      **Ontheffing bouwen tot perceelsgrens**  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.2 onder c voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits ontheffing niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

**13.3.4**      **Ontheffing bouwen nabij de bestemming Verkeer**  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.2.1 onder e voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 meter tot de bestemming Verkeer, met in achtneming van het volgende:

- a. ontheffing leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. ontheffing leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg.

### **13.4      Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. ten behoeve van logies met ontbijt mogen ten hoogste 3 kamers worden benut;
- c. het gebruiken van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning of een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- d. bij een paardenbak is het gebruik maken van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten niet toegestaan;

### **13.5      Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.1 voor een NED, met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt verleend voor:
  - een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragers zoals opgenomen in bijlage 3;
  - overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 3;
- b. de vloeroppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 3 genoemde maximale vloeroppervlakte;
- c. tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 13.3.2, vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op het bestemmingsvlak;
- d. de NED, of alle NED's tezamen op een bestemmingsvlak, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
  - de arbeidsbehoefte;
  - de ruimtelijke uitstraling;
  - de verkeersaantrekkende werking, waarbij ontheffing niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit;
  - de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
    - 1. de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;

2. de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- e. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- f. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- g. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclaimedoeleinden daaronder begrepen zijn niet toegestaan;
- h. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 meter;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- j. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. ontheffing wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- l. ontheffing wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

### 13.6 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het maximum aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten ten behoeve van bouw van een extra woning in samenhang met de sloop van overtollige bebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt uitsluitend toegepast voor de realisering van ten hoogste één woning per bouwperceel;
- b. wijziging wordt uitsluitend verleend indien ten minste 1.000 m<sup>2</sup> overtollige en detonerende bebouwing wordt gesloopt;
- c. wijziging wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- d. zorg wordt gedragen voor een ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- e. toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid nadat een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

## Artikel 14 Waterstaatswerken

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaatswerken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bescherming en veiligstelling van waterstaatkundige voorzieningen, dijken, sluizen, bruggen en duikers daaronder begrepen;
- b. dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- c. wegen met ten hoogst 2x1 doorgaande rijstroken (opstelstroken en busstroken daaronder begrepen);
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal' een gemaal;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' uitsluitend een kampeerterrein, uitsluitend met een centrale bedrijfsmatige exploitatie inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen, met dien verstande dat het aantal seizoensgebonden standplaatsen binnen de bestemming Recreatie - 1 en de bestemming Waterstaatswerken niet meer bedraagt dan 300;
- f. behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde natuur- en landschapswaarden;
- g. wegen, paden en andere verharding;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groen;
- j. water;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige doeleinden en waterstaatswerken;
- m. bijbehorende voorzieningen.

14.1.1 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a. openbare nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding, nautisch verkeer daaronder begrepen -, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting en terreinafscheidingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.1.2 Voor de gronden met de gebiedsaanduiding 'kampeerterrein' dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. parkeren dient te geschieden op eigen terrein;
- b. het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen kan minder zijn wanneer sprake is van gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen ten behoeve van verschillende functies (dubbelgebruik).

### 14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding, nautisch verkeer daaronder begrepen -, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 15 meter.



## Artikel 15 Waterstaat – Waterkering

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat -Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

### 15.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Waterstaat -Waterkering' tot een hoogte van maximaal 6 meter.

### 15.3 Ontheffing van de bouwregels

15.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 15.2 voor bebouwing welke op grond van de overige bestemmingen ter plaatse is toegelaten, indien het belang van de waterkering daardoor niet onevenredig wordt of kan worden geschaad.

15.3.2 Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een ontheffing als bedoeld in 15.3.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## HOOFDSTUK 2      ALGEMENE REGELS

### Artikel 16      Antidubbelregel

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 buiten beschouwing.

### Artikel 17      Algemene bouwregels

#### 17.1      Ondergronds bouwen

17.1.1      Op plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden op basis van de regels van de bestemmingen in dit plan mag eveneens ondergronds worden gebouwd.

#### 17.2      Bestaande afstanden en andere maten

17.2.1      Indien afstanden tot, en hoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge de hoofdstukken 2 en 3 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

17.2.2      In die gevallen dat afstanden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge de hoofdstukken 2 en 3 is voorgeschreven, mogen deze maten als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

17.2.3      In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 17.2.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 18      Algemene gebruiksregeling**

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

## **Artikel 19      Algemene ontheffingsregels**

**19.1**      Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van de hoofdstukken 2 en 3 terzake reeds ontheffing kan worden verleend – ontheffing te verlenen van de bepalingen van het plan voor de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

**19.2**      Ontheffing wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 20      Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen en aanduidingsgrenzen, voorzover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 15 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## Artikel 21 Algemene procedureregels

- 21.1 Procedure bij toepassing wijzigingsbevoegdheid  
Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
- 21.2 Procedure bij toepassing ontheffingsbevoegdheid  
Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:
- a. het ontwerpbesluit tot ontheffing ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter inzage;
  - b. burgemeester en wethouders maken deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag- nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
  - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
  - d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

## Artikel 22 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

## HOOFDSTUK 3      OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 23      Overgangsrecht

#### 23.1      Overgangsrecht bouwwerken

- 23.1.1      Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- a.      gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b.      na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 23.1.2      Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van 23.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 23.1.1 met maximaal 10%.
- 23.1.3      23.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 23.2      Overgangsrecht gebruik

- 23.2.1      Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 23.2.2      Het is verboden het met het inpassingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 23.2.1, 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.
- 23.2.3      Indien het gebruik, bedoeld in 23.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

23.2.4 23.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende inpassingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **23.3 Persoonsgebonden overgangsrecht**

23.3.1 In afwijking van het bepaalde in 23.2 is het gebruik door personen zoals opgenomen in bijlage 5 van deze regels ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, van de opstallen op en van volgende gronden toegestaan:

a. kadastraal bekend, S1182, als spuiterij;

23.3.2 Het persoonsgebonden overgangsrecht zoals verwoord in 23.3.1 eindigt zodra de betreffende persoon komt te overlijden dan wel dat hij het eigendom van het betreffende perceel vervreemdt.

## Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als "regels inpassingsplan Waterdunen"

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van Provinciale Staten van de provincie Zeeland , gehouden op 1 oktober 2010

De griffier,

De voorzitter,

## Bijlagen bij de regels









SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES			
		BEUR	STOF	GELUID	BEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER	VISUEEL BODEM		LUCHT			
40	F1 - wiefdiameter 20 m	0	0	100	C	30	100	3.2	1	P	2		
40	F2 - wiefdiameter 30 m	0	0	200	C	50	200	4.1	1	P	2		
41	- WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER												
41	A0 Waterwinning-/ bereiding- bedrijven												
41	A2 - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	C	30	50	3.1	1	G	2		
41	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:												
41	B1 - < 1 MW	0	0	30	C	10	30	2	1	P	1		
41	B2 - 1 - 15 MW	0	0	100	C	10	100	3.2	1	P	1		
45	- BOUWNIJVERHEID												
45	0 Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100		10	100	3.2	2	G	2	B	
45	1 - bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50		10	50	3.1	2	G	1	B	
45	2 Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50		10	50	3.1	2	G	1	B	
45	3 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30		10	30	2	1	G	1	B	
50	- HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATION:												
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijver	10	0	30		10	30	2	2	P	1	B	
502	Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100		10	100	3.2	2	G	1		
5020.4	A Autoplaatswerkrijen	10	30	100		10	100	3.2	1	G	1		
5020.4	B Autobekledrijen	0	0	10		10	10	1	1	G	1		
5020.4	C Autosputinrichtinger	50	30	30		30	R 50	3.1	1	G	1	B	L
5020.5	Autowasserijen	10	0	30		0	30	2	3	P	1		
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires:	0	0	30		10	30	2	1	P	1		
505	0 Benzineservicestations												
505	2 - met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30		50	R 50	3.1	3	P	1	B	
505	3 - zonder LPG	30	0	30		10	30	2	3	P	1	B	
51	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1	P	1		
5121	0 Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50		30	R 50	3.1	2	G	2		
5122	Grth in bloemen en planter	10	10	30		0	30	2	2	G	1		
5123	Grth in levende dierer	50	10	100	C	0	100	3.2	2	G	1		
5124	Grth in huden, vellen en lede	50	0	30		0	50	3.1	2	G	1		
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappeler	30	10	30		50	R 50	3.1	2	G	1		
5132, 5133	Grth in vlees, veewaren, zuivelprodukten, eieren, spijssolië	10	0	30		50	R 50	3.1	2	G	1		
5134	Grth in dranken	0	0	30		0	30	2	2	G	1		
5135	Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0	30	2	2	G	1		
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	30	2	2	G	1		
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	30	2	2	G	1		
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddeler	10	10	30		10	30	2	2	G	1		
514	Grth in overige consumentenartikeler	10	10	30		10	30	2	2	G	1		
5148.7	0 Grth in vuurwerk en munitie												
5148.7	1 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30		10	V 30	2	2	G	1		
5148.7	2 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30		50	V 50	3.1	2	G	1		
5148.7	5 - munitie	0	0	30		30	30	2	2	G	1		
5151.1	0 Grth in vaste brandstoffen:												
5151.1	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50		30	50	3.1	2	P	2		
5151.2	0 Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen												
5151.3	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30		50	100	3.2	2	G	2	B	
5152.1	0 Grth in metaalartsen:												
5152.2 / 3	Grth in metalen en -halfabrikater	0	10	100		10	100	3.2	2	G	2		
5153	0 Grth in hout en bouwmaterialen:												
5153	1 - algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50		10	50	3.1	2	G	2		
5153	2 - algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30		10	30	2	1	G	1		
5153.4	4 zand en grind:												
5153.4	5 - algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100		0	100	3.2	2	G	2		
5153.4	6 - algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30		0	30	2	1	G	1		
5154	0 Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur												
5154	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50		10	50	3.1	2	G	2		
5154	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30		0	30	2	1	G	1		
5155.1	Grth in chemische produkten	50	10	30		100	R 100	3.2	2	G	2	B	
5155.2	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30		30	R 30	2	1	G	1		
5156	Grth in overige intermediaire goederer	10	10	30		10	30	2	2	G	2		
5157	0 Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100		30	100	3.2	2	G	2	B	
5157	1 - autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50		10	50	3.1	2	G	2	B	
5157.2/3	0 Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m	10	30	100		10	100	3.2	2	G	2	B	
5157.2/3	1 - overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m	10	10	50		10	50	3.1	2	G	2	B	
5162	0 Grth in machines en apparaten												
5162	1 - machines voor de bouwnijverheic	0	10	100		10	100	3.2	2	G	2		
5162	2 - overige	0	10	50		0	50	3.1	2	G	1		
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigheden e.d)	0	0	30		0	30	2	2	G	1		
52	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIERE:												
52	Detailhandel voor zover n.e.g	0	0	10		0	10	1	1	P	1		
5211/2, 5248/9	Supermarkten, warenhuizer	0	0	10		10	10	1	2	P	1		
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakker	10	0	10		10	10	1	1	P	1		
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winke	10	10	10	C	10	10	1	1	P	1		
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	0	0	0		10	10	1	1	P	1		
5246/9	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30		10	30	2	3	P	1		
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpak	0	0	10		10	V 10	1	1	P	1		
5261	Postorderbedrijven	0	0	50		0	50	3.1	2	G	1		
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10	1	1	P	1		
56	- LOGIES-, MAALTJUDEN- EN DRANKENVERSTREKKING												
5611, 5612	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorde en congressentra	10	0	10		10	10	1	2	P	1		



SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES				
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT		
9002.2	A2 - kabelbrandrijen	100	50	30		10	100	3.2	1	G	1	B	L
9002.2	A4 - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	50	3.1	1	G	2	L	
9002.2	A5 - oplosmiddelherwinning	100	0	10		30	R 100	D 3.2	1	G	2	B	L
9002.2	A7 - verwerking fotochemisch en galvanisch	10	10	30		30	R 30	2	1	G	1	B	L
9002.2	C0 Composteerbedrijven												
9002.2	C3 - belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100		10	100	3.2	2	G	2	B	
91	- DIVERSE ORGANISATIES												
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1	P	1		
9131	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30		0	30	2	2	P	1		
9133.1	A Buurt- en clubhuizer	0	0	30	C	0	30	D 2	2	P	1		
9133.1	B Hondendressuurterreiner	0	0	50		0	50	3.1	1	P	1		
92	- CULTUUR, SPORT EN RECREATIE												
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C	10	30	2	2	G	1		
9213	Bioscopen	0	0	30	C	0	30	2	3	P	1		
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhalle	0	0	30	C	0	30	2	3	P	1		
9234	Muziek- en balletschool	0	0	30	C	0	30	2	2	P	1		
9234.1	Dansscholen	0	0	30	C	0	30	2	2	P	1		
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10		0	10	1	2	P	1		
9253.1	Dierenkennel	100	10	50	C	0	100	3.2	3	P	1		
9261.1	D Zwembaden:												
9261.1	1 - overdekt	10	0	50	C	10	50	3.1	3	P	1		
9261.2	A Sporthallen	0	0	50	C	0	50	3.1	2	P	1		
9261.2	B Bowlingcentra	0	0	30	C	0	30	2	2	P	1		
9261.2	C Overdekte kunstijsbanen	0	0	100	C	50	R 100	3.2	2	P	1		
9261.2	E Maneges	50	30	30	C	0	50	3.1	2	P	1		
9261.2	F Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50	C	0	50	3.1	2	P	2		
9261.2	G Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50	C	0	50	3.1	2	P	2		
9261.2	H Golfbanen	0	0	10		0	10	1	2	P	1		
9261.2	I Kunstskibanen	0	0	30	C	50	R 50	3.1	2	P	2		
9262	D Schietinrichtingen												
9262	11 - buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30		30	30	2	1	P	1		
9262	2 - binnenbanen: boogbanen	0	0	10	C	10	10	1	1	P	1		
9262	F Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30	C	0	30	2	2	P	1		
9262	G Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50	C	30	50	3.1	3	P	1	B	
9271	Casino's	10	0	30	C	0	30	2	3	P	1		
9272.1	Amusementshallen	0	0	30	C	0	30	2	2	P	1		
93	- OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.1	A Wasserrijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C	30	50	3.1	2	G	1		L
9301.1	B Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	50	3.1	2	G	1		L
9301.2	Chemische wasserijen en ververijer	30	0	30		30	R 30	2	2	G	1	B	L
9301.3	A Wasverzendinrichting	0	0	30		0	30	2	1	G	1		
9301.3	B Wasserettes, wassalons	0	0	10		0	10	1	1	P	1		
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	10	1	1	P	1		
9303	0 Begraafsondernemingen:												
9303	1 - uitvaartcentra	0	0	10		0	10	1	2	P	1		
9303	2 - begraafplaatsen	0	0	10		0	10	1	2	P	1		
9303	3 - crematoria	100	10	30		10	100	3.2	2	P	2		L
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C	0	30	2	1	P	1		
9305	A Dierenasiels en -pension	30	0	100	C	0	100	3.2	1	P	1		
9305	B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	10	D 1	1	P	1		

## Bijlage 2: 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 3: Lijst Nieuwe Economische Dragere

Via vrijstelling / wijziging tot te staan	Koppeling aan functies <sup>1</sup>				Categorie-indeling <sup>2</sup> VNG-bedrijvenlijst	Indicatieve maximale bedrijfsvloeroppervlakte in m <sup>2</sup>
	N	V	L/M	W		
<b>Functie</b>						
<b>LANDBOUW VERWANTE FUNCTIES</b>						
<i>Verkoop boerderij- en streekproducten</i>	N	-	-	-	1	150
<i>Agrarische hulpbedrijven</i>						
Loonbedrijven	N	-	-	-	2/3	1.500
Drainagebedrijven	N	-	-	-	3	1.500
Veehandelsbedrijven	N	-	-	-	3+	1.500
<i>Toeleverende bedrijven</i>						
Spermabank	N	-	-	-	3	375
Foeragehandel	N	-	-	-	2	1.500
Zaai- en pootgoed	N	-	-	-	3	1.500
Opslag agrarische producten	N	-	-	-	3+	1.500
Hoefmederij	N	-	-	-	2	150
<i>Semi-agrarische bedrijven</i>						
Hoveniersbedrijven	N	-	-	-	1	375
Boomverzorgingsbedrijven	N	-	-	-	1	375
Natuur- en landschapsbeheer	N	V	-	-	2	375
Tuincentrum	N	-	-	-	2	1.500
Vis/escargot/wormkwekerij	N	V	-	-	1	1.500
<i>Zorgvoorzieningen</i>						
Zorgboerderij (sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf bv resocialisatie, therapie, gehandicapten, dagbesteding)	N	V	-	-	1	375
<b>OPSLAG</b>						
Caravans, boten, inboedel en overige opslag	N	V	-	-	2/3	500
<b>RECREATIE</b>						
<i>Verblijfsrecreatie</i>						
Kampeerboerderij	N	V	-	-	2/3	250
Appartementen (verhuur)	N	V	L/M	-	2/3	250
Hotelaccommodatie	N	-	L/M	-	2	250
Logies met ontbijt	N	V	L/M	W	1	50
<i>Dagrecreatie</i>						
<b>Horeca:</b>						
- Restaurant	N	V	L/M	-	2	250
- Eethuis	N	V	L/M	-	2	150
- IJssalon	N	V	L/M	-	1	150
- Theeshenkerij	N	V	L/M	-	1	150
- Partycentrum	-	-	-	-	3	1.000
Bezoekerscentrum	N	V	-	-	1	250
Paardenpensioen-/stalling	N	V	-	-	2/3	250
Sauna	N	V	-	-	2	250
<b>Verhuur:</b>						
- Paarden	N	V	-	-	2/3	250
- Fietsen	N	V	-	-	2	150
- Kano's	N	V	-	-	2	250
- Trapauto's	N	V	-	-	2	250
Manege	N	V	-	-	3	1.500

<sup>1</sup>Koppeling aan functies:

- N: toelaatbaar als nevenactiviteit op agrarische bedrijf 1 gr. afstand 1 of 10 meter directe familie van agrarier
- V: toelaatbaar als vervolactiviteit op voormalig agrarisch bedrijf 2 gr. afstand 30 meter
- W: toelaatbaar bij woningen 3 gr. afstand 50 of 100 meter
- L: toelaatbaar bij landhuizen/landgoederen 4 gr. afstand 200 of 300 meter
- M: toelaatbaar in monumentale en karakteristieke panden

<sup>2</sup>Categorie-indeling:

1. gr. afstand 0 of 10 meter
2. gr. afstand 30 meter
3. gr. afstand 50 of 100 meter
- 3+. gr. afstand 50 meter of meer
4. gr. afstand 200 of 300 meter

Via vrijstelling / wijziging tot te staan	Koppeling aan functies <sup>3</sup>				Categorie-indeling <sup>4</sup> VNG-bedrijvenlijst	Indicatieve maximale bedrijfsvloeroppervlakte in m <sup>2</sup>
	N	V	L/M	W		
<b>AAN HUIS GEBONDEN BEROEPEN</b>						
Individuele (para)medische of therapeutische praktijk	N	V	L/M	W	-	50
Dierenarts	N	V	L/M	W	-	50
Atelier	N	V	L/M	W	-	50
Overige aan huis gebonden beroepen	N	V	L/M	nvt <sup>5</sup>	-	50

<sup>3</sup> Koppeling aan functies:

- N: toelaatbaar als nevenactiviteit op agrarische bedrijf 1 gr. afstand 1 of 10 meter directe familie van agrarier
- V: toelaatbaar als vervolactiviteit op voormalig agrarisch bedrijf 2 gr. afstand 30 meter
- W: toelaatbaar bij woningen 3 gr. afstand 50 of 100 meter
- L: toelaatbaar bij landhuizen/landgoederen 4 gr. afstand 200 of 300 meter
- M: toelaatbaar in monumentale en karakteristieke panden

<sup>4</sup> Categorie-indeling:

- 1. gr. afstand 0 of 10 meter
- 2. gr. afstand 30 meter
- 3. gr. afstand 50 of 100 meter
- 3+. gr. afstand 50 meter of meer
- 4. gr. afstand 200 of 300 meter

<sup>5</sup> Bij recht geregeld

## Bijlage 4: Parkeernormen CROW/ASVV

Voor dit inpassingsplan is de kolom 'rest bebouwde kom' van toepassing.

stedelijke zone							aandeel bezoekers	opmerkingen
centrum	schil/overloopgebied		rest bebouwde kom					
<b>woning duur</b>								woning
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	2,0	0,3 pp per woning	
sterk stedelijk	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	2,0		
matig stedelijk	1,5	1,7	1,6	1,8	1,9	2,1		
weinig stedelijk	1,5	1,7	1,7	2,0	2,0	2,2		
niet stedelijk	1,5	1,7	1,7	2,0	2,0	2,2		
<b>woning midden</b>								woning
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	1,2	1,4	1,4	1,6	1,6	1,8	0,3 pp per woning	
sterk stedelijk	1,2	1,4	1,4	1,6	1,6	1,8		
matig stedelijk	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	1,9		
weinig stedelijk	1,3	1,5	1,6	1,8	1,8	1,9		
niet stedelijk	1,3	1,5	1,6	1,8	1,8	1,9		
<b>woning goedkoop</b>								woning
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	1,1	1,2	1,2	1,4	1,3	1,5	0,3 pp per woning	
sterk stedelijk	1,1	1,2	1,2	1,4	1,3	1,6		
matig stedelijk	1,2	1,3	1,3	1,5	1,4	1,7		
weinig stedelijk	1,2	1,3	1,3	1,5	1,4	1,7		
niet stedelijk	1,2	1,3	1,3	1,5	1,4	1,7		
<b>serviceflat/aanleunwoning</b>								woning
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3 pp per woning	zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen
sterk stedelijk	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6		
matig stedelijk	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6		
weinig stedelijk	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6		
niet stedelijk	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6		
<b>kamer verhuur</b>								kamer
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2 pp per woning	
sterk stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6		
matig stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6		
weinig stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6		
niet stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6		
<b>binnensteden/hoofdwinkelgebieden</b>								100 m <sup>2</sup> bvo
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	2,5	3,5	-	-	-	-	85%	1 arbeidsplaats = 40 m <sup>2</sup> bvo
sterk stedelijk	2,5	3,5	-	-	-	-		
matig stedelijk	2,8	3,8	-	-	-	-		
weinig stedelijk	-	-	-	-	-	-		
niet stedelijk	-	-	-	-	-	-		

## stedelijke zone

aandeel  
bezoekers      opmerkingen

centrum      schil/overloop-  
gebied      rest  
bebouwde kom

### arbeidsintensieve/bezoekerintensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf) 100 m<sup>2</sup> bvo

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	0,2	0,3	0,3	0,4	0,6	0,7	5%	1 arbeidsplaats = 25-35 m <sup>2</sup> bvo
sterk stedelijk	0,4	0,5	0,5	0,6	0,7	0,8		
matig stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	0,9		
weinig stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	0,9		
niet stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	0,9		

### arbeidsintensieve/bezoekerintensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, transportbedrijf) 100 m<sup>2</sup> bvo

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	0,7	1,2	1,2	1,5	2,0	2,5	5%	1 arbeidsplaats = 25-35 m <sup>2</sup> bvo
sterk stedelijk	1,0	1,5	1,5	2,0	2,0	2,5		
matig stedelijk	1,2	1,7	1,7	2,2	2,5	2,8		
weinig stedelijk	1,2	1,7	1,7	2,2	2,5	2,8		
niet stedelijk	1,2	1,7	1,7	2,2	2,5	2,8		

### arbeidsintensieve/bezoekerintensieve bedrijven (showroom) 100 m<sup>2</sup> bvo

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	0,4	0,6	0,6	0,8	1,0	1,2	35%	1 arbeidsplaats = 25-35 m <sup>2</sup> bvo
sterk stedelijk	0,6	0,8	0,8	1,0	1,2	1,4		
matig stedelijk	1,0	1,2	1,2	1,4	1,6	1,8		
weinig stedelijk	1,0	1,2	1,2	1,4	1,6	1,8		
niet stedelijk	1,0	1,2	1,2	1,4	1,6	1,8		

### bedrijfsverzamelgebouw 100 m<sup>2</sup> bvo

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	1,7	10%	1 arbeidsplaats = 25-35 m <sup>2</sup> bvo
sterk stedelijk	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	1,7		
matig stedelijk	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	1,7		
weinig stedelijk	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	1,7		
niet stedelijk	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	1,7		

### café/bar/discotheek/cafeteria 100 m<sup>2</sup> bvo

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	7,0	90%	
sterk stedelijk	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	7,0		
matig stedelijk	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	7,0		
weinig stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	6,0	8,0		
niet stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	6,0	8,0		

### restaurant 100 m<sup>2</sup> bvo

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	80%	
sterk stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0		
matig stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0		
weinig stedelijk	10,0	12,0	10,0	12,0	14,0	16,0		
niet stedelijk	10,0	12,0	10,0	12,0	14,0	16,0		

## stedelijke zone

aandeel  
bezoekers

opmerkingen

centrum

schil/overloop-  
gebied

rest  
bebouwde kom

<i>museum/bibliotheek</i>							100 m <sup>2</sup> bvo
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	0,3	0,5	0,5	0,7	0,9	1,0	95%
sterk stedelijk	0,3	0,5	0,5	0,7	0,9	1,0	
matig stedelijk	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	1,2	
weinig stedelijk	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	1,2	
niet stedelijk	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	1,2	
<i>bioscoop/theater/schouwburg</i>							zitplaats
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2	0,3	
sterk stedelijk	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2	0,3	
matig stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4	
weinig stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4	
niet stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4	
<i>sporthal (binnen)</i>							100 m <sup>2</sup> bvo
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	1,5	2,0	1,7	2,2	2,0	2,5	95%
sterk stedelijk	1,5	2,0	1,7	2,2	2,0	2,5	
matig stedelijk	1,7	2,2	2,0	2,5	2,5	3,0	
weinig stedelijk	1,7	2,2	2,0	2,5	2,5	3,0	
niet stedelijk	1,7	2,2	2,0	2,5	2,5	3,0	
Gymlokalen met alleen schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag							
bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,1-0,2 pp per bezoekersplaats							
<i>sportveld (buiten)</i>							ha. netto terrein
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	27,0	95%
sterk stedelijk	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	27,0	
matig stedelijk	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	27,0	
weinig stedelijk	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	27,0	
niet stedelijk	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	27,0	
<i>dansstudio/sportschool</i>							100 m <sup>2</sup> bvo
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	2,0	3,0	2,0	3,0	3,0	4,0	95%
sterk stedelijk	2,0	3,0	2,0	3,0	3,0	4,0	
matig stedelijk	3,0	4,0	3,0	4,0	3,0	4,0	
weinig stedelijk	3,0	4,0	3,0	4,0	4,0	5,0	
niet stedelijk	3,0	4,0	3,0	4,0	4,0	5,0	
<i>squashbanen</i>							baan
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	1,0	1,5	1,0	1,5	1,0	1,5	90%
sterk stedelijk	1,0	1,5	1,0	1,5	1,0	1,5	
matig stedelijk	1,0	1,5	1,0	1,5	1,0	1,5	
weinig stedelijk	1,0	1,5	1,0	1,5	1,0	1,5	
niet stedelijk	1,0	1,5	1,0	1,5	1,0	1,5	

## stedelijke zone

aandeel  
bezoekers

opmerkingen

centrum      schil/overloop-  
gebied      rest  
bebouwde kom

<i>tennisbanen</i>							baan
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0	3,0	90%
sterk stedelijk	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0	3,0	
matig stedelijk	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0	3,0	
weinig stedelijk	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0	3,0	
niet stedelijk	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0	3,0	

<i>golfbaan</i>							hole
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	-	-	-	-	6,0	8,0	95%
sterk stedelijk	-	-	-	-	6,0	8,0	
matig stedelijk	-	-	-	-	6,0	8,0	
weinig stedelijk	-	-	-	-	6,0	8,0	
niet stedelijk	-	-	-	-	6,0	8,0	

<i>bowlingbaan/biljartzaal</i>							baan/tafel
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	1,5	2,5	1,5	2,5	1,5	2,5	95%
sterk stedelijk	1,5	2,5	1,5	2,5	1,5	2,5	
matig stedelijk	1,5	2,5	1,5	2,5	1,5	2,5	
weinig stedelijk	1,5	2,5	1,5	2,5	1,5	2,5	
niet stedelijk	1,5	2,5	1,5	2,5	1,5	2,5	

<i>stadion</i>							zitplaats
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	0,2	99%
sterk stedelijk	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	0,2	
matig stedelijk	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	0,2	
weinig stedelijk	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	0,2	
niet stedelijk	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	0,2	

<i>evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw</i>							100 m <sup>2</sup> bvo
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	3,0	4,0	4,0	6,0	5,0	7,0	99%
sterk stedelijk	3,0	4,0	4,0	6,0	5,0	7,0	
matig stedelijk	4,0	6,0	5,0	7,0	6,0	8,0	
weinig stedelijk	4,0	6,0	5,0	7,0	6,0	8,0	
niet stedelijk	4,0	6,0	5,0	7,0	6,0	8,0	

<i>zwembad</i>							100 m <sup>2</sup> opp. bassin
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	7,0	9,0	8,0	10,0	9,0	11,0	90%
sterk stedelijk	7,0	9,0	8,0	10,0	9,0	11,0	
matig stedelijk	8,0	10,0	9,0	11,0	10,0	12,0	
weinig stedelijk	8,0	10,0	9,0	11,0	10,0	12,0	
niet stedelijk	8,0	10,0	9,0	11,0	10,0	12,0	

## stedelijke zone

aandeel  
bezoekers

opmerkingen

centrum      schil/overloop-  
gebied      rest  
bebouwde kom

themapark/pretpark							ha netto terrein
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	99%
sterk stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	
matig stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	
weinig stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	
niet stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	
overdekte speeltuin/hal							100 m <sup>2</sup> bvo
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	3,0	12,0	3,0	12,0	3,0	12,0	90%
sterk stedelijk	3,0	12,0	3,0	12,0	3,0	12,0	
matig stedelijk	3,0	12,0	3,0	12,0	3,0	12,0	
weinig stedelijk	3,0	12,0	3,0	12,0	3,0	12,0	
niet stedelijk	3,0	12,0	3,0	12,0	3,0	12,0	
manege							box
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	-	-	-	-	0,3	0,5	90%
sterk stedelijk	-	-	-	-	0,3	0,5	
matig stedelijk	-	-	-	-	0,3	0,5	
weinig stedelijk	-	-	-	-	0,3	0,5	
niet stedelijk	-	-	-	-	0,3	0,5	
cultureel centrum/wijkgebouw							100 m <sup>2</sup> bvo
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	90%
sterk stedelijk	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	
matig stedelijk	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	
weinig stedelijk	2,0	4,0	2,0	4,0	2,0	4,0	
niet stedelijk	2,0	4,0	2,0	4,0	2,0	4,0	
ziekenhuis							bed
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	1,7	bij vaste bezoektijden bovengrens hanteren
sterk stedelijk	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	1,7	
matig stedelijk	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	1,7	
weinig stedelijk	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	1,7	
niet stedelijk	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	1,7	
verpleeg/verzorgingstehuis							wooneenheid
	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	60%
sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	
matig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	
weinig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	
niet stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	

## stedelijke zone

aandeel  
bezoekers

opmerkingen

centrum

schil/overloop-  
gebied

rest  
bebouwde kom

### creche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf

arbeidsplaats

	min	max	min	max	min	max
zeer sterk stedelijk	0,6	0,8	0,6	0,8	0,6	0,8
sterk stedelijk	0,6	0,8	0,6	0,8	0,6	0,8
matig stedelijk	0,6	0,8	0,6	0,8	0,6	0,8
weinig stedelijk	0,6	0,8	0,6	0,8	0,6	0,8
niet stedelijk	0,6	0,8	0,6	0,8	0,6	0,8

exclusief Kiss & Ride  
(zie hoofdstuk 4)

arbeidsplaats =  
maximaal  
gelijktijdig  
aanwezig aantal  
werknemers

### hotel

kamer

	min	max	min	max	min	max
zeer sterk stedelijk	0,5	1,5	0,5	1,5	0,5	1,5
sterk stedelijk	0,5	1,5	0,5	1,5	0,5	1,5
matig stedelijk	0,5	1,5	0,5	1,5	0,5	1,5
weinig stedelijk	0,5	1,5	0,5	1,5	0,5	1,5
niet stedelijk	0,5	1,5	0,5	1,5	0,5	1,5

### volkstuin

perceel

	min	max	min	max	min	max
zeer sterk stedelijk	-	-	-	-	0,3	0,3
sterk stedelijk	-	-	-	-	0,3	0,3
matig stedelijk	-	-	-	-	0,3	0,3
weinig stedelijk	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
niet stedelijk	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3

### religiegebouw

zitplaats

	min	max	min	max	min	max
zeer sterk stedelijk	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2
sterk stedelijk	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2
matig stedelijk	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2
weinig stedelijk	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2
niet stedelijk	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2

### begraafplaats/crematorium

gelijktijdige begravenis/crematie

	min	max	min	max	min	max
zeer sterk stedelijk	15,0	30,0	15,0	30,0	15,0	30,0
sterk stedelijk	15,0	30,0	15,0	30,0	15,0	30,0
matig stedelijk	15,0	30,0	15,0	30,0	15,0	30,0
weinig stedelijk	15,0	30,0	15,0	30,0	15,0	30,0
niet stedelijk	15,0	30,0	15,0	30,0	15,0	30,0

### Algemene opmerkingen/definities

bvo

bruto vloeroppervlak

vvo

verkoop (netto) vloeroppervlak

100 m<sup>2</sup> bvo = 60-80 C

arbeidsplaats

maximaal gelijktijdig aanwezige werknemers

grootschalige detailhandel

winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben en welke bij voorkeur gelegen zijn op perifere locaties (auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, keukens en sanitair, woninginrichting en meubels)

Perifeer

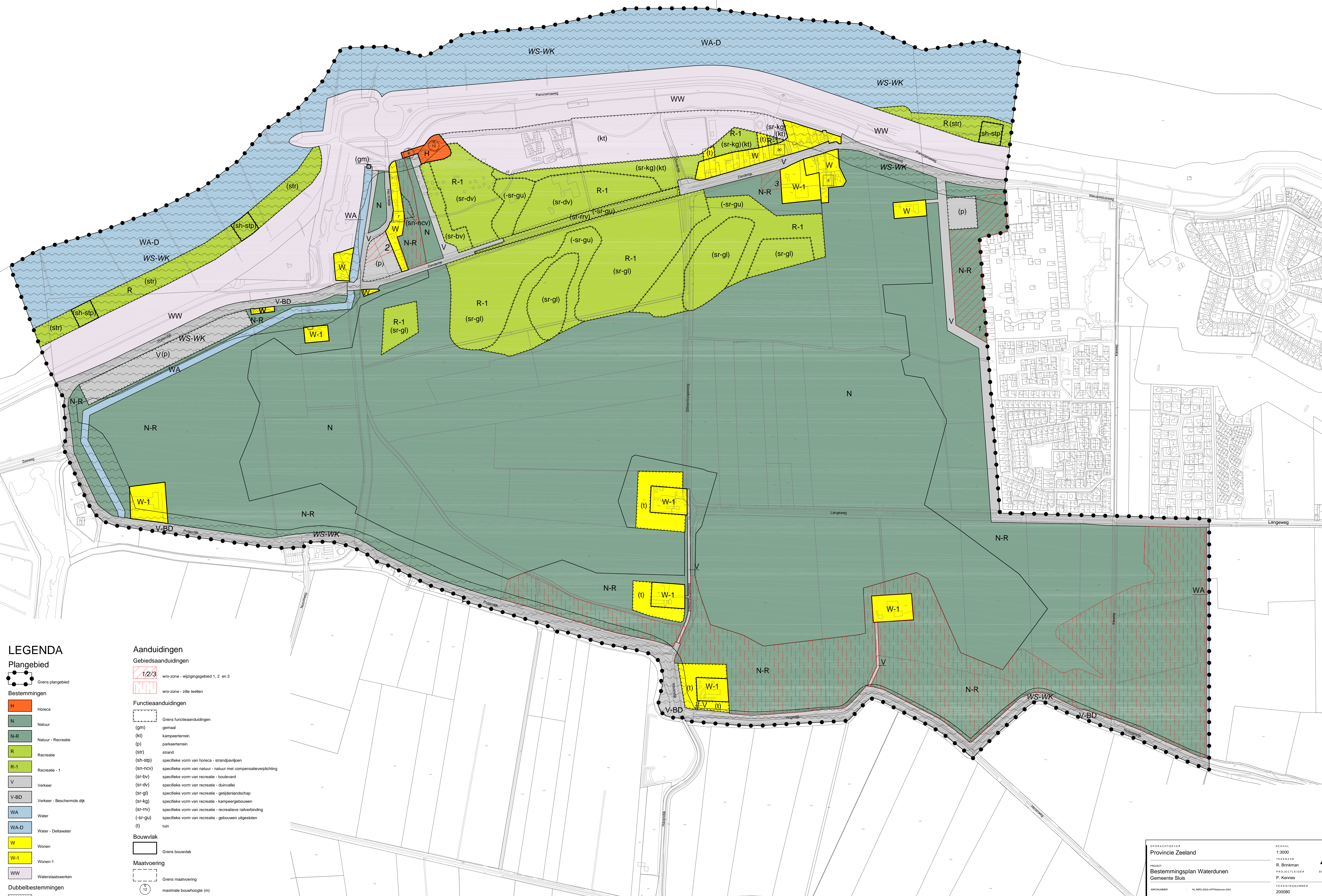
alle terreinen of locaties binnen de bebouwde kom die niet binnen of nabij een bestaand of gepland winkelgebied liggen



## **Bijlage 5: Lijst persoonsgebonden overgangsrecht**

Gebruik van de gronden ten behoeve van een spuiterij (kadastraal S1182 )  
Verheije BV, Zandertje 17A, 4511 RJ Breskens.





**LEGENDA**

- Plangebied**
- Grens plangebied
- Bestemmingen**
- H Horeca
  - N Natuur
  - N-R Natuur - Recreatie
  - R Recreatie
  - R-1 Recreatie - 1
  - V Verkeer
  - V-BD Verkeer - Beschermd dij
  - WA Water
  - WA-D Water - Deltawater
  - W Wonen
  - W-1 Wonen-1
  - WW Waterstaatswerken
- Dubbelbestemmingen**
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

- Aanduidingen**
- Gebiedsaanduidingen**
- 1/2/3 wro-zone - wijzigingsgebied 1, 2 en 3
  - wro-zone - zille teelten
- Functieaanduidingen**
- Grens functieaanduidingen
  - (gm) gemeentelijk
  - (kt) kampeertuin
  - (p) parkoertuin
  - (str) strand
  - (sh-stp) specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen
  - (sn-ncv) specifieke vorm van natuur - natuur met compensatieverplichting
  - (sr-bv) specifieke vorm van recreatie - boulevard
  - (sr-dv) specifieke vorm van recreatie - duinvallei
  - (sr-gl) specifieke vorm van recreatie - getijdenlandschap
  - (sr-kg) specifieke vorm van recreatie - kampeergebouwen
  - (sr-nv) specifieke vorm van recreatie - recreatieve raakverbinding
  - (-sr-gu) specifieke vorm van recreatie - gebouwen uitgestipten
  - (t) tuin
- Bouwvlak**
- Grens bouwvlak
- Maatvoering**
- Grens maatvoering
  - 12 maximale bouwhoogte (m)
  - 4 maximum aantal wooneenheden

OPDRACHTGEVER		SCHAL	
Provincie Zeeland		1:3000	
PROJECT		TEKENAAR	
Bestemmingsplan Waterdunen		R. Brinkman	
Gemeente Sluis		PROJECTLEIDER	
P. Kermans		TEKENINGNUMMER	
200080		FORMAAT	
A1		A1	
STATUS	DATEM	OPDRACHTGEVER	ADRES
Voortv.	21-10-2009	Provincie Zeeland	Postbus 20000
Ontw.	31-03-2010	HEERENVEEN	Postbus 10000
Uitv.	01-10-2010	OFFICE d'USSEL	OOSTERHOUT

**oranjewoud**



## **COLOFON**

### **Uitgave**

Provincie Zeeland  
Directie Ruimte, Milieu en Water

### **Coördinatie**

Provincie Zeeland  
Directie Ruimte, Milieu en Water

### **Bird Eye View**

Eric van Rootselaar

### **Prepress en Print**

Provincie Zeeland  
Afdeling I&D

Oktober 2010