

Sluis

Kustwerk

Nieuwvliet



startnotitie m.e.r.

Kustwerk

Nieuwvliet

startnotitie m.e.r.

identificatie

projectnummer:

011810.007732.00

opdrachtleider:

ir. T.C.M.C. van Aalst

auteurs:

ir. T.C.M.C. van Aalst
mr. ing. R.A.J. Schonis

planstatus

datum:

16 februari 2010

opdrachtgever:

Arcus Projectontwikkeling B.V.

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Algemeen	3
1.2. Ligging plangebied en studiegebied	4
1.3. M.e.r.-procedure in samenhang met bestemmingsplan	5
1.4. Doel en inhoud van de startnotitie m.e.r.	6
2. Beleidskader, doel- en probleemstelling	9
2.1. Rijksbeleid	9
2.2. Provinciaal beleid	14
2.3. Gebiedsgericht beleid	16
2.4. Gemeentelijk beleid	18
2.5. Samenvatting	20
3. Voorgenomen activiteit, alternatieven en varianten	21
3.1. Inleiding	21
3.2. Basisplan: voorgenomen activiteit volgens ontwikkelingsvisie	21
3.3. Vaststaande uitgangspunten voor inrichting	24
3.4. Variabele elementen	25
3.5. Samenvattend overzicht te onderzoeken alternatieven en varianten	26
4. Te verrichten onderzoeken	27
4.1. Algemeen	27
4.2. Nog te verrichten onderzoeken	27
5. Procedure en tijdsplanning	29
5.1. Procedure	29
5.2. Tijdsplanning	30

Bijlagen:

1. Literatuurlijst
2. Ontwikkelingsvisie Kustwerk

1.1. Algemeen

Voorgeschiedenis

Landelijke trends in de recreatiesector laten zien dat er een verschuiving aan het optreden is in de wijze waarop recreanten hun recreatieve verblijf in willen vullen. De vraag verschuift van het 'traditioneel kamperen' naar een meer luxere vorm van verblijven. Deze trend is al langere tijd zichtbaar. Recreatieondernemingen proberen zo goed mogelijk in te spelen op deze verschuivende vraag in de markt. Zo ook Roompot Recreatie Beheer B.V.

Roompot Recreatie Beheer B.V. heeft als eigenaar van de campings De Pannenschuur, Hof ter Willegen en De Boshoeve (allen gelegen in de Nieuwehovenpolder nabij Nieuwvliet-Bad, in de gemeente Sluis) samen met Arcus Projectontwikkeling B.V. een plan opgesteld om de bestaande campings te herontwikkelen. Dit is het plan Kustwerk. Doelstelling van de herontwikkeling is om de kwaliteit van het aangeboden verblijfsrecreatieve product van de bestaande campings sterk te verbeteren. Door het maken van een kwaliteitsslag, kunnen de campings beter inspelen op de veranderende vraag in de recreatieve markt.

Initiatief

Plan Kustwerk

De voorgenomen activiteit betreft de herontwikkeling (wijziging) en uitbreiding van de bestaande campings De Pannenschuur, Hof ter Willegen en De Boshoeve om te komen tot een kwaliteitsverbetering van het aangeboden recreatieve product. De uitbreiding bedraagt 33,4 hectare (van 26,3 hectare naar 59,7 hectare) en het aantal verblijfsrecreatieve eenheden neemt daarbij toe van 1.100 naar 1.200. Hierbij wordt tevens gebruik gemaakt van de in het gemeentelijk beleid geboden mogelijkheid om bestaande stacaravans om te zetten in recreatiewoningen. Dit gebeurt voor 350 stacaravans. In totaal omvat het initiatief zodoende 350 (nieuwe) recreatiewoningen.

Overige ontwikkelingen: wijzigingsgebied landgoederen

Het plangebied omvat ook de gronden aan de zuidzijde van de Nieuwehovenpolder. In plan Kustwerk is voor deze gronden de ontwikkeling van recreatienatuur voorzien. De ontwikkeling van recreatienatuur op deze locatie is echter onzeker. Voorlopig zal het gebruik van deze gronden ongewijzigd blijven. Het huidige agrarische gebruik wordt zodoende gecontinueerd. Om toch te komen tot een goede invulling met openbaar toegankelijk groen, wil de gemeente de mogelijkheid bieden om op termijn deze gronden in te vullen met een landgoedontwikkeling. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de gewenste invulling in de vorm van publiekelijk toegankelijke landgoederen in de toekomst mogelijk wordt gemaakt.

De milieueffecten van de toekomstige landgoedontwikkeling van dit wijzigingsgebied dienen in het MER eveneens te worden betrokken.

Initiatiefnemer

Initiatiefnemer van dit project is Roompot Recreatie Beheer B.V.

Roompot Recreatie Beheer B.V.
Postbus 105
4330 AC Middelburg

1.2. Ligging plangebied en studiegebied

Ligging plangebied

Het plangebied waarop de te onderzoeken recreatieve ontwikkelingen zijn voorzien, betreft de Nieuwehovenvolder nabij Nieuwvliet-Bad en is weergegeven op figuur 1.1. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Nieuwehovendijk, Adornisdijk en de Zeedijk.

Huidig gebruik

Het plangebied is momenteel grotendeels als agrarisch productieland in gebruik. Aan de Zeedijk en de Adornisdijk zijn een aantal kampeerterreinen en verblijfsrecreatieve terreinen met recreatiewoningen gelegen. Drie van deze kampeerterreinen, De Pannenschuur, Hof ter Willegen en de Boshoeve maken deel uit van de voorgenomen recreatieve ontwikkeling Kustwerk. De overige verblijfsrecreatieve terreinen in de Nieuwehovenvolder maken geen deel uit van het plangebied.



Figuur 1.1. Ligging plangebied (geel omlijnd), de betrokken campings (rood, blauw en groen) met de beoogde uitbreiding (donker groen) en het wijzigingsgebied (oranje) (bron: Google Maps)

Ligging studiegebied

Het studiegebied is het gebied waar effecten, als gevolg van de voorgenomen activiteit, (kunnen) optreden. Het betreft het plangebied en de omgeving ervan. De omvang van het studiegebied kan echter niet bij voorbaat worden aangegeven. Uit het onderzoek, dat in het kader van de m.e.r.-procedure zal worden uitgevoerd, zal blijken hoever de milieugevolgen zich uitstrekken. Dit kan per milieuaspect verschillen en zal per aspect worden aangegeven in de effectbeschrijving (hoofdstuk 4). Naar verwachting zal het studiegebied zich voor de meeste milieuaspecten, uitgezonderd verkeer, niet ver buiten het plangebied uitstrekken.

Mogelijke effecten

Bij de aanleg en exploitatie van Kustwerk zijn ten aanzien van de volgende aspecten mogelijk effecten op het milieu te verwachten.

- Mogelijke effecten op natuurwaarden van het nabij gelegen Natura2000-gebied (de Verdrongen Zwarte Polder als onderdeel van het Natura2000-gebied Westerschelde & Saeftinge).
- Eventuele effecten op de flora en fauna in het plangebied (tijdens aanlegfase).
- De effecten op het landschap. Het gaat daarbij vooral de kernkwaliteiten zoals die zijn benoemd in het aanwijzingsbesluit van het Nationaal Landschap en het Omgevingsplan Zeeland.
- Een mogelijke toename van de geluidsbelasting bij woningen en verblijfsrecreatieve gebieden ten gevolge van toename van het wegverkeer.

1.3. M.e.r.-procedure in samenhang met bestemmingsplan

Waarom een m.e.r.-procedure?

Procedure voor m.e.r. of m.e.r.-beoordeling

Om het milieubelang, naast andere belangen, een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk ernstige gevolgen voor het milieu, is sinds enkele decennia het instrument van de milieueffectrapportage (MER) in de Nederlandse wetgeving ingevoerd. Voor bepaalde, in het Besluit m.e.r. 1994 aangegeven, activiteiten, moet een m.e.r.-procedure doorlopen worden (m.e.r.-plicht). Dit moet leiden tot een milieueffectrapport (MER) waarin informatie wordt gegeven over de te verwachten effecten van de voorgenomen activiteit op het fysieke milieu, natuurlijke elementen en relaties en op landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. 1994 staat dat voor de wijziging en uitbreiding van één of meer recreatieve of toeristische voorzieningen (activiteit 10.1) een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt indien sprake is van een voorziening, of combinatie van voorzieningen, die gelegen zijn in gevoelig gebied en die een oppervlakte beslaat/beslaan van 10 hectare of meer. Een m.e.r.-beoordeling is een korte procedure waarin de vraag centraal staat of bijzondere omstandigheden het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is op voorhand dus niet noodzakelijk.

Waarom de keuze voor een m.e.r.-procedure?

De initiatiefnemer heeft besloten om af te zien van een m.e.r.-beoordeling en op vrijwillige basis een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen. Hiervoor zijn een aantal redenen.

- Plan Kustwerk is gelegen in het Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen. Op grond van onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. 1994 zijn Nationale Landschappen gevoelige gebieden. Met de realisatie van plan Kustwerk wordt, ten opzichte van de huidige planologische situatie, circa 33,4 hectare aan nieuw recreatiegebied en

350 nieuwe recreatiewoningen gerealiseerd in het Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen. De impact van het plan op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap moet, los van de noodzaak om al dan niet een m.e.r.-procedure te doorlopen, goed worden onderzocht. Een m.e.r.-procedure waarborgt dat dit op een zorgvuldige wijze zal gebeuren.

- Een tweede reden voor het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is gelegen in de omstandigheid dat momenteel in het Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen meerdere plannen voor verblijfsrecreatie worden ontwikkeld. Om te komen tot een goede en zorgvuldige afweging van alle effecten, met name ten aanzien van het aspect verkeer, is ervoor gekozen om een m.e.r.-procedure te doorlopen waarin deze samenhang wordt meegenomen.

M.e.r.-procedure in het kort

De m.e.r.-procedure is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm). Op grond van de artikelen 7.12 tot en met 7.15 moet eerst door de initiatiefnemer een startnotitie worden opgesteld, die door het bevoegd gezag in procedure wordt gebracht. Als initiatiefnemer van plan Kustwerk treedt bij Roompot Recreatie Beheer B.V. op. De gemeenteraad van Sluis is het bevoegd gezag.

Naar aanleiding van de startnotitie en de inspraakreacties en adviezen, waaronder het advies van de onafhankelijke Commissie voor de m.e.r., stelt het bevoegd gezag vervolgens de richtlijnen voor de inhoud van het hierna op te stellen milieueffectrapport (MER) vast.

De ontwikkeling van plan Kustwerk zal in een bestemmingsplan worden vastgelegd. De m.e.r.-procedure wordt daarom doorlopen in het kader van de besluitvorming voor het vaststellen van een bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt nog nader op de procedurele zaken ingegaan.

1.4. Doel en inhoud van de startnotitie m.e.r.

Doel startnotitie

Het doel van een startnotitie is in de eerste plaats bekend te maken dat de gemeente Sluis voornemens is een bestemmingsplan vast te stellen waarvan de m.e.r.-procedure een onderdeel van uitmaakt. Deze startnotitie is dan ook de eerste stap in de procedure van het MER voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast vormt de startnotitie de basis voor de inspraak en advisering over de vast te stellen richtlijnen.

Het doel van de startnotitie is in de tweede plaats het geven van informatie over de achtergrond en de aard van de voorgenomen activiteit: het realiseren van plan Kustwerk. Daarnaast geeft de startnotitie een eerste overzicht van de te onderzoeken milieueffecten en alternatieven voor de inrichting van het plangebied.

Leeswijzer startnotitie

De startnotitie geeft op hoofdlijnen inzicht in het "waarom" van de voorgenomen ontwikkeling (hoofdstuk 2). In vervolg daarop komt in hoofdstuk 3 aan de orde "wat" de voorgenomen ontwikkeling op hoofdlijnen inhoudt, wat daarvan vaststaat en wat nog reële alternatieven en/of varianten zijn die in het MER moeten worden onderzocht.

Hoofdstuk 4 geeft daarna een overzicht van in het MER te onderzoeken en te beschrijven milieueffecten. In hoofdstuk 5 vindt u ten slotte een overzicht van vervolgstappen in de procedure en van de beoogde tijdsplanning.

Inspraak over startnotitie

Tijdens de inspraakperiode kan iedereen reageren op deze startnotitie en aangeven welke milieuaspecten of alternatieven naar zijn of haar mening in het MER aan de orde moeten komen. De onafhankelijke Commissie voor de milieueffectrapportage (Cie. m.e.r.) geeft vervolgens op basis van de startnotitie en de inspraakreacties een advies voor de richtlijnen. Op basis van dit advies stelt het bevoegd gezag, in dit geval de gemeenteraad, de richtlijnen voor de inhoud van het MER vast. Voor een overzicht van de te volgen m.e.r.-procedure wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Gedurende de periode dat deze startnotitie ter inzage ligt, kan iedereen zijn reactie sturen aan het bevoegd gezag:

Gemeenteraad van Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2004)

Het landelijk planologisch beleid is vastgelegd in de Nota Ruimte. Doelstelling van het beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven.

Belangrijk voor het landelijk gebied is daarbij:

- Behoud en ontwikkeling van natuur- en cultuurhistorische waarden en behoud en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit.
- Het versterken van de vitaliteit van het platteland door ruimte te bieden aan hergebruik van bestaande bebouwing maar ook aan nieuwbouw in het buitengebied.
- Verruiming van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden.
- Behoud en ontwikkeling van een duurzame en vitale landbouw.

Het rijksbeleid staat daarbij een richtinggevende overheid voor. Vooral gemeenten moeten, in samenwerking met marktpartijen, invulling gaan geven aan het ruimtelijk beleid. Zij zijn verantwoordelijk voor planvorming en de uitvoering daarvan.

Nationaal Landschap

In de Nota Ruimte is een aantal gebieden aangewezen die internationaal zeldzaam of uniek zijn, of die kenmerkend zijn voor Nederland. Geheel West Zeeuws-Vlaanderen is als Nationaal Landschap aangeduid (zie figuur 2.1). In de Nota Ruimte is aangegeven welke kernkwaliteiten West Zeeuws-Vlaanderen als gebied bezit (tabel 2.1). Het landschap moet behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Binnen Nationale Landschappen geldt behoudt door ontwikkeling als uitgangspunt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. De kuststrook Breskens-Cadzand is aangegeven als prioritair aandachtsgebied. Versterking van de kust in combinatie met de verdere ontwikkeling van het landschap, natuur, recreatie en duurzame economische ontwikkelingen worden als kansen benoemd.

Tabel 2.1. Kernkwaliteiten Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen (Omgevingsplan Zeeland).

landschappelijke kwaliteit en landschapstypen	
Landschapstype	Kernkwaliteiten
Groen recreatielandschap	Groene duingebieden aan de kust met uitgebreide recreatieve voorzieningen. Goede ontsluiting van het achterland.
Dijkenlandschap	Beeldbepalend agrarisch karakter met voornamelijk akkerbouw. Afwisselende verkavelingsstructuur, van kleinschalig in het oudland tot relatief grootschalig landinwaarts. Karakteristieke veelal beplante binnendijken.
Dekzandlandschap	Besloten, kleinschalige zandgronden ten zuiden van Aardenburg.
Natuurlandschap en het Grote Gat ten zuiden van Oostburg	Uitgebreide natte natuurgebieden in en aansluitend aan (voormalige) kreken en geulen. Bijzondere natuurwaarden in het Zwin.
Cultuurhistorische kwaliteiten	
Legenda-eenheid	Kernkwaliteiten
Strandwallenlandschap	Kustlandschap met typerende afwisseling tussen dijken en duingebied, paalhoofden langs de kust, verdrongen gebieden en zeearmen.
Oudland	Middeleeuwse nederzettingenpatronen en sporen van bewoning in de Romeinse tijd op het dekzandgebied bij Aardenburg.
Dekzandgebied	Besloten, kleinschalig landschap met voormalig Romeins castellum Aardenburg.
Geulen en kreekresten	Uitgebreid, grotendeels goed herkenbaar geulensysteem rond voormalige eilanden en tussen het Zwin en de Braakman.
Vestingsteden	Vier historische vestingsteden: Retranchement, Sluis, Aardenburg en IJzendijke
Staats-Spaanse Linies	In oost-west richting lopende, meer of minder herkenbare restanten van de verdedigingslijnen uit de Tachtigjarige Oorlog. een groot aantal voormalige forten en schansen is goed herkenbaar in het landschap.
Bijzondere bouwwerken	Historische boerderijen, molens en monumentale bebouwing in de kernen en dorpsgezichten.

Natuurbeschermingswet 1998*Achtergronden Natuurbeschermingswet*

De Natuurbeschermingswet 1998 houdt – in hoofdzaak – het volgende in. De minister van LNV gaat over tot aanwijzing van gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn. In een aanwijzingsbesluit wordt de instandhoudingdoelstelling voor een bepaalde soort of habitattypen bepaald. Hiertoe behoren in ieder geval de instandhouding van natuurlijke leefgebieden van beschermde vogelsoorten (Vogelrichtlijngebieden) en de instandhouding van natuurlijke habitats of populaties van kenmerkende soorten van deze habitattypen (Habitatrichtlijngebieden). De instandhoudingdoelstelling kan echter ook betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurschoon of natuurwetenschappelijke waarden.

Op grond van de Natuurbeschermingswet kan het voor nieuwe projecten, handelingen of plannen in of rondom een aangewezen natuurgebied, noodzakelijk zijn een vergunning aan te vragen. Dit is het geval als een handeling (of een combinatie van handelingen gezamenlijk) significante gevolgen heeft voor het betreffende natuurgebied, figuur 2.3 geeft een en ander schematisch weer.



Figuur 2.1. Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen (groen) en plangebied (rood) (bron: Provincie Zeeland)

Natura2000-gebieden nabij het plangebied

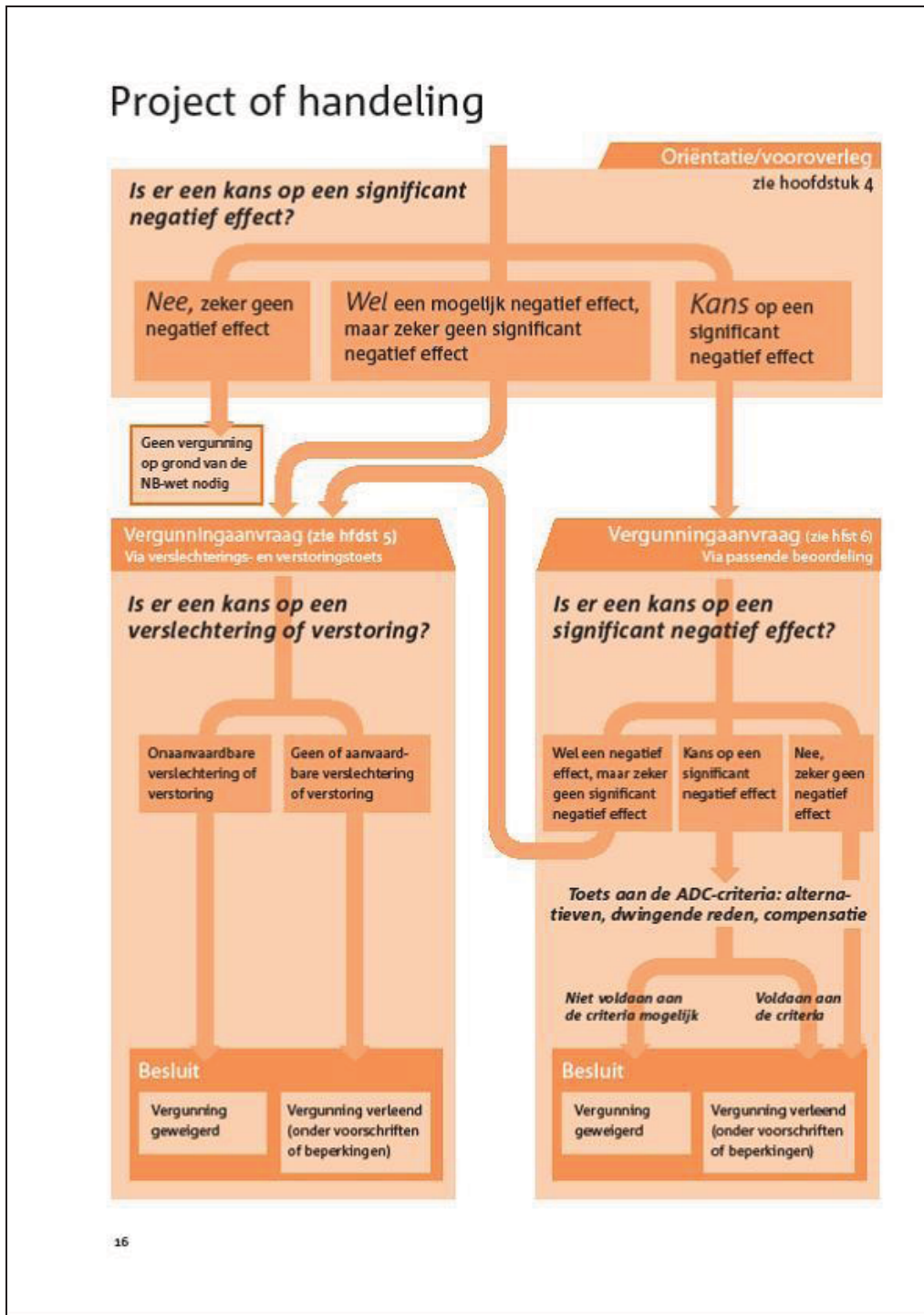
Nabij het plangebied zijn de Verdrongen Zwarte Polder en de Herdijkte Zwarte Polder gelegen. Beide gebieden maken deel uit van het Natura2000-gebied Westerschelde – Saeftinghe. Dit is een gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is aangewezen als Natura2000-gebied. (zie figuur 2.2). De Natura2000-gebieden 't Zwin + Kievittepolder, Voordelta en Grootte Gat zijn op grotere afstand gelegen en worden op voorhand niet bij het opstellen van het MER betrokken.

Flora- en faunawet (soortbescherming)

De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De wet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik of van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, bij naam genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In deze m.e.r.-procedure is de Flora en faunawet van belang omdat al bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de mogelijke ontwikkelingen in de weg staat. Dit is het geval als met plan ingrepen gemoed zijn waarvoor geen ontheffing als gevolg van de Flora- en faunawet zal worden verkregen.



Figuur 2.2. Begrenzing Natura2000-gebied Westerschelde – Saeftinge (geel) en plangebied (rood) (bron: Ministerie LNV)



Figuur 2.3. Schema gevallen waarin een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk is (bron: Ministerie LNV)

2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland (2006)

Algemeen

De provincie heeft in 2006 het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. Hierin worden het streekplan, het milieubeleidsplan en het waterhuishoudingplan geïntegreerd in één plan. Hoofddoelstellingen van het Omgevingsplan zijn:

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

Om deze hoofddoelstellingen te bereiken kiest de provincie voor een ontwikkelingsgerichte benadering. Het Omgevingsplan geeft kaders en randvoorwaarden waarbinnen ontwikkelingen in de provincie plaats kunnen vinden. Het Omgevingsplan is daarmee vooral richtinggevend.

De kerngedachte van het Omgevingsplan is dat ontwikkelingen de ruimte moeten krijgen, maar wel met kwaliteit. Daarbij heeft de provincie een onderverdeling gemaakt in twee soorten gebieden (zie figuur 2.4):

- gebieden die bescherming behoeven (met groen aangegeven op figuur 2.4);
- gebieden waar ruimte is voor een nadere afweging (met wit aangegeven op figuur 2.4).



Figuur 2.4. Hoofdindeling gebieden en plangebied (rood) (bron: Provincie Zeeland)

Recreatie

Voor wat betreft recreatie heeft de provincie de volgende doelstellingen geformuleerd:

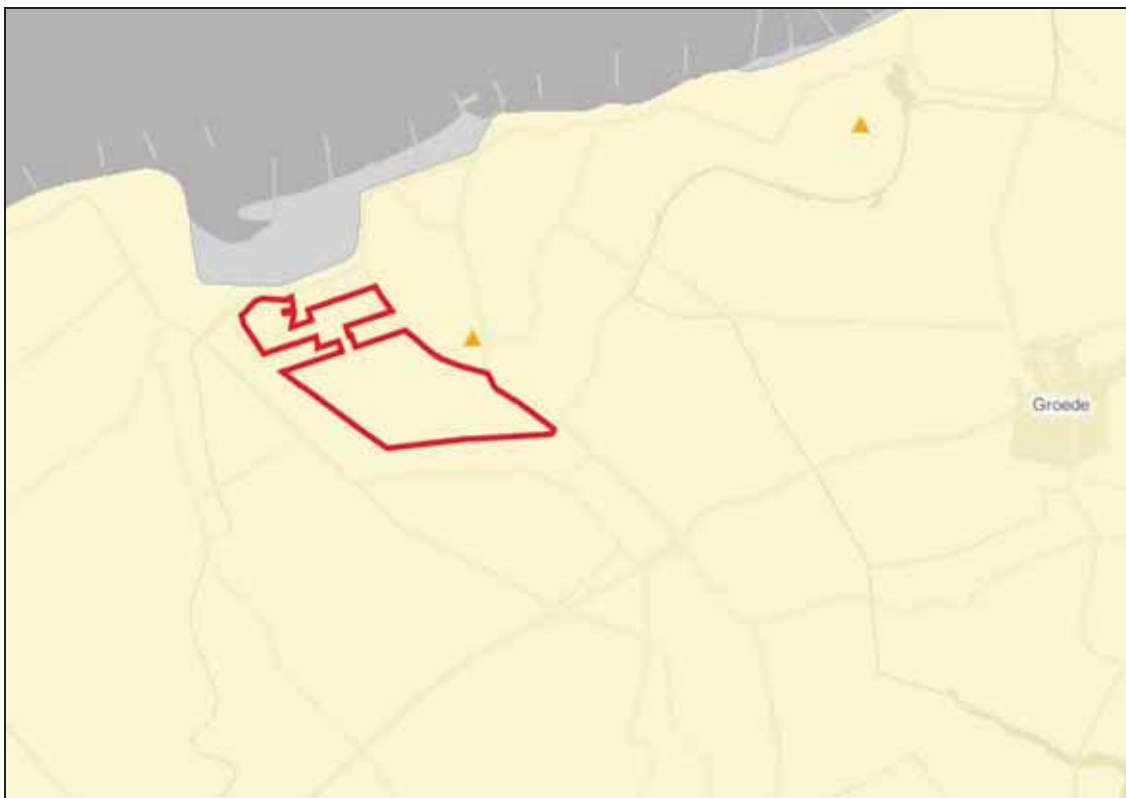
- het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving, door onder andere:
- in samenhang daarmee: het realiseren van een kwaliteitsimpuls in de verblijfsrecreatieve sector (vernieuwing, innovatie, ambitie).

In figuur 2.5, afkomstig uit het Omgevingsplan, wordt aangegeven waar de provincie concentratie van recreatie voorstaat. Het gaat daarbij vooral om de kustgebieden (in geel aangegeven op figuur 2.5). In het achterland (in groen aangegeven op figuur 2.5) wil de provincie ruime ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor nieuwe innovatieve, recreatieve initiatieven.

Uitgangspunt bij grootschalige recreatieve ontwikkelingen is dat deze worden geconcentreerd. Dit heeft verschillende voordelen, zoals:

- onderlinge versterking van de bedrijven;
- vergroten draagvlak voor voorzieningen;
- mobiliteitsgeleiding;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- voorkomen van versnippering.

Ter plaatse en direct aansluitend van de recreatiecontracties, worden ontwikkelingen in de recreatiesector planologisch gestimuleerd. Nieuwvestiging van recreatie in de kustzone is alleen mogelijk als onderdeel van een integrale aanpak en indien deze bijdraagt aan het vernieuwingsproces en een versterking van het toeristisch-recreatieve eindproduct ter plaatse. Om ruimte te laten voor creatieve oplossingen heeft de provincie in het Omgevingsplan op voorhand geen beoogd streefbeeld vastgesteld.



Figuur 2.5. Recreatiekaart Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 en plangebied (rood) (bron: Provincie Zeeland)

Verevening

Verevening geeft een directe vertaling op individueel initiatiefniveau, op projectniveau en op gebiedsniveau van de in dit plan uitgewerkte dubbeldoelstelling: zowel investeren in dynamiek als in kwaliteit. Het principe van verevening wil zeggen dat een "rode" ontwikkeling gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet het in alle gevallen gaan om een fysiek-ruimtelijke ontwikkeling die aantoonbaar zoveel mogelijk een directe relatie heeft met initiatief of project. Doel en motivatie voor toepassen van het principe is meer ontwikkelingsmogelijkheden te creëren voor initiatiefnemers.

De gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit of de ruimtelijke kwaliteit is voorwaarde voor het bieden van de gewenste ontwikkelingsmogelijkheid. Verevening is aanvullend op het in het Omgevingsplan geschetste afwegingskader voor inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen. Het is dus niet zo dat "alles kan" als maar verevend wordt.

Het Omgevingsplan onderscheidt twee hoofdvormen van verevening, namelijk de ruimte voor ruimte benadering (bijvoorbeeld door een volume niet-waardevolle agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en daar een gelijk volume aan woningbouw voor terug te bouwen) en het investeren in omgevingskwaliteiten of publieke voorzieningen. Deze laatste vorm van verevenen omvat een breed scala aan mogelijkheden om aan de vereveningsdoelstelling te voldoen, zoals het investeren in de aanleg van nieuwe landschappelijke of natuurelementen, maar ook het investeren in publieke voorzieningen valt eronder. Het principe van verevening is in het gebiedsplan *Natuurlijk Vitaal* (2004) geïntroduceerd en in het Omgevingsplan *Zee-land* (2006) overgenomen. De hoogte van de investeringsbijdrage is voor west Zeeuws-Vlaanderen in *Natuurlijk Vitaal* vastgelegd. In het Omgevingsplan wordt ten aanzien van de investeringsbijdrage aangesloten bij hetgeen in *Natuurlijk Vitaal* is bepaald (zie paragraaf 2.3).

2.3. Gebiedsgericht beleid

Natuurlijk Vitaal (2004)

Algemeen

De Gebiedscommissie West Zeeuws-Vlaanderen heeft een gebiedsplan (*Natuurlijk Vitaal*) opgesteld waarin het gebiedsgerichte beleid voor de periode 2004-2018 is weergegeven. De gemeente participeert actief in de gebiedscommissie en voert het gebiedsgerichte beleid uit. Aanleiding voor het opstellen van het gebiedsplan was gelegen in een aantal knelpunten op het sociaal-economisch vlak (stagnerende werkgelegenheid en groei van het inwoneraantal, terugloop van het voorzieningenniveau). De achterliggende gedachte van *Natuurlijk Vitaal* is dan ook om te komen tot een algehele kwaliteitsimpuls voor de gehele regio. De leefbaarheid van de regio is een belangrijk hoofdpunt van het beleid. Om dat te waarborgen is een versterking van de economische ontwikkeling van het gebied noodzakelijk. Het meest kansrijk hierbij is het verbeteren van de verblijfsrecreatieve sector.

Recreatie

Voor het recreatieve-toeristische product wordt de impuls gezocht in het maken van een kwaliteitsslag van het bestaande aanbod. Het gaat daarbij niet alleen om de economische impuls die van de kwaliteitsverbetering uitgaat, maar ook om een verbetering van de ruimtelijke (landschappelijke) kwaliteit. Dit houdt in dat bij verandering of uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieve terreinen niet alleen geïnvesteerd moet worden in grotere standplaatsen. De investering moet zich ook richten op de landschappelijke inpassing en – indien van toepassing – bij recreatiewoningen op de eisen van hedendaagse recreant.

Daarnaast wordt ingezet om het huidige aanbod van zee, natuur, rust en cultuur uit te breiden met actieve en extensieve vormen van vrijetijdsbesteding. Dit aanbod moet verspreid worden over geheel West Zeeuws-Vlaanderen, zowel in de kustzone als in het achterland, alsmede in de kernen.

In Natuurlijk Vitaal is het plangebied aangeduid als rustige strandzone en als zoekgebied voor het verplaatsen van campings en/of recreatieverblijven. De gronden in het zuidelijke deel van het plangebied zijn aangeduid als voorkeurszoekgebied voor landschapscampings.

Omzetting van stacaravans in recreatiewoningen

Natuurlijk Vitaal biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, bestaande stacaravans te vervangen door recreatiewoningen. Doel van het omzetten van stacaravans is het realiseren van een kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatieve mogelijkheden. Daarmee worden de twee hoofddoelstellingen van het gebiedsplan gediend (namelijk het geven van een economische impuls in directe samenhang met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit). Voor het omzetten van stacaravans in recreatiewoningen gelden in beginsel dezelfde voorwaarden als bij het nieuwvestigen van (innovatieve) vormen van verblijfsrecreatie. Zo dient een maatwerkcontract te worden gesloten omtrent de benodigde vereveningsopgave (zie hierna). Voorts gelden de volgende criteria.

- De omzetting maakt deel uit van een kwaliteitsslag op het betreffende kampeerterrein.
- Medewerking wordt alleen verleend indien het gaat om het omzetten van een substantieel aan stacaravans. Bovendien dienen de recreatiewoningen na omzetting nog steeds deel uit te maken van het kampeerterrein.
- Het aantal recreatiewoningen dat zo kan worden gerealiseerd bedraagt ten hoogste het aantal stacaravans dat wordt verwijderd vermeerderd met ten hoogste 10%.
- Het oppervlak van de recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 25% van de netto perceelsgrootte met een maximum van 130 m² bewoonbaar vloeroppervlak per recreatiewoning.
- In het bestemmingsplan wordt de omzetting juridisch-planologisch verankerd, waarbij ook de gewenste beeldkwaliteit wordt vastgelegd. De recreatiewoningen worden bij het verlenen van de bouwvergunning voorts getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

Vereveningsopgave

Voor de regio is de zogenaamde Rood voor Groen regeling van toepassing. Die regeling is, samengevat, als volgt: bouwen of een functieverandering (rood) mag, als de initiatiefnemer ook investeert in natuur en landschap (groen). Bij realisatie van zogenaamde rode functies, zoals de bouw van (recreatie)woningen en hotels) of het inrichten van industrieterreinen en campings, worden maatwerkcontracten gesloten tussen de initiatiefnemer en de overheid (gemeente en provincie). Hierin wordt ondermeer opgenomen dat de initiatiefnemer een financiële bijdrage stort in het rood voor groenfonds, dat wordt beheerd door de gemeente.

Voor ontwikkelingen als de onderhavige, waarbij er een functieverandering van (een deel van de) camping wordt gerealiseerd en zomerwoningen worden opgericht, geldt in beginsel een vaste bijdrage. Deze bedraagt € 34.000,- per hectare die van functie verandert en/of waarop nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Deze bijdrage wordt besteedt aan de (recreatieve) inrichtingsonderdelen van openbaar toegankelijke recreatienatuur. Voor recreatienatuur zijn in het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal gebieden aangegeven. Verwerving van deze gronden voor recreatienatuur gebeurt door de overheid, in dit geval de rijksoverheid, evenals de basisinrichting van deze gebieden. In uitzonderingsgevallen is ook rood voor groen door middel van zelfrealisatie mogelijk, maar dat is hier (nog) niet aan de orde.

Landgoederen

In het gebiedsplan is aangegeven dat het landschap meer aantrekkelijk gemaakt kan worden door het creëren van 'landgoederen nieuwe stijl'. De landgoederen zijn opgebouwd rondom architectonisch bijzondere woningen met allure. Met deze bijzondere woonvormen worden mensen, die van natuur en ruimte houden, aangetrokken om in West Zeeuws-Vlaanderen te blijven of ernaar toe te komen. Ruimte voor de landgoederen nieuwe stijl wordt onder andere gezocht in de kuststrook waar het plangebied ook deel van uit maakt.

Elk landgoed is minimaal 6 hectare groot met minimaal 4,5 hectare openbaar toegankelijk parkachtig natuurerrein met recreatief medegebruik. De woningen zijn duurzaam en hebben een eigen hoogwaardige architectonische uitstraling. Het beleid is erop gericht dat landgoederen bij voorkeur geclusterd worden aangelegd zodat de openbaar toegankelijke delen een aaneengesloten terrein kunnen vormen.

Aandachtsgebied in verband met vernatting tijdens extreme neerslag

In Natuurlijk Vitaal is voorts aangegeven dat de gehele Nieuwehavenpolder een aandachtsgebied is voor vernatting gedurende perioden van extreme neerslag. Dit houdt verband met de omstandigheid dat de polder 'end of pipe' is gelegen van het waterhuishoudkundig systeem van west Zeeuws Vlaanderen en de bodemopbouw ter plaatse. Ook de huidige verblijfsrecreatieve terreinen hebben te kampen met 'water op het maaiveld', zelfs na een reguliere regenbui.

2.4. Gemeentelijk beleid

Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen: Visienota Sluis (2006)

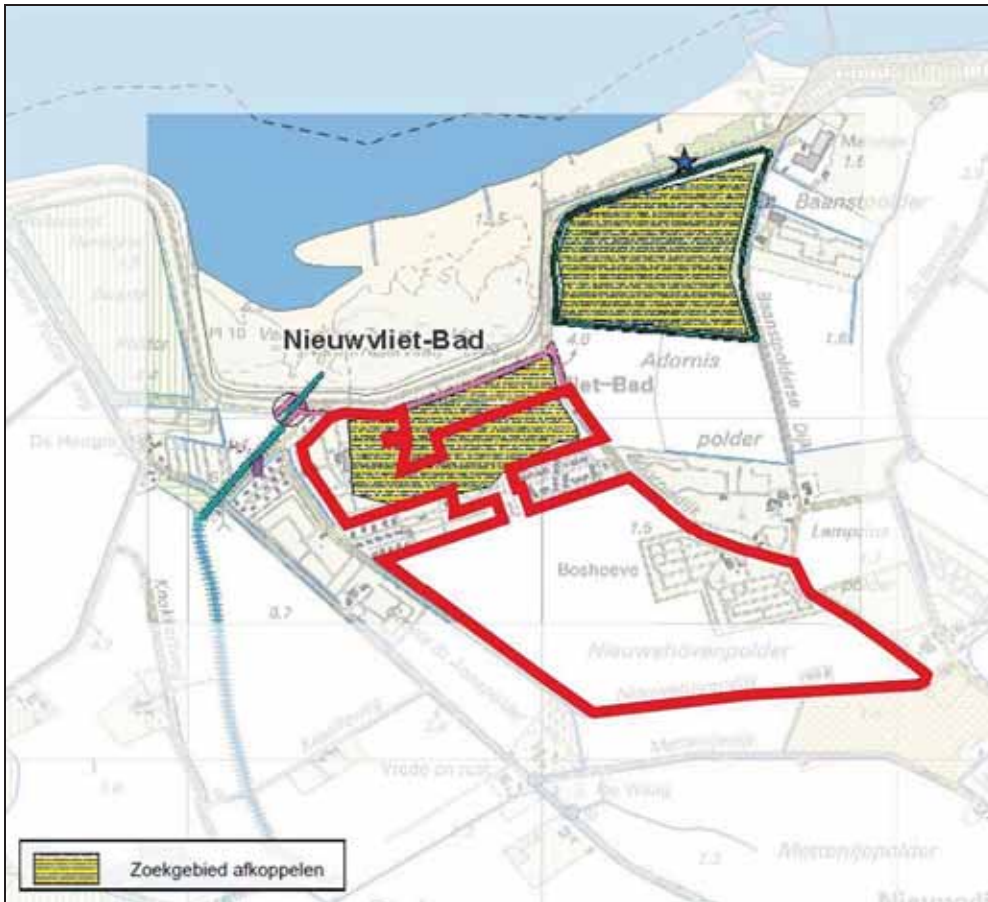
De gemeente Sluis heeft samen met het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen een stedelijk waterplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied vastgesteld. Het waterplan heeft een planperiode van 2007 tot en met 2010. In het waterplan is een visiekaart opgenomen voor Nieuwvliet-Bad, zie figuur 2.6. Het noordelijke deel van het plangebied is daarbij aangewezen als zoekgebied voor het afkoppelen van verharde oppervlakten op het rioolstelsel. Dit mede in navolging van hetgeen hierover in het gebiedsplan (zie hiervoor) is opgenomen.

Samenhang met andere ruimtelijke ontwikkelingen

Rondom de Nieuwehavenpolder worden momenteel meerdere initiatieven met betrekking tot de revitalisatie en opwaardering van bestaande verblijfsrecreatieve terreinen ontwikkeld. Het gaat concreet om de volgende initiatieven.

- Kwaliteitsverbetering Camping De Hoogte: Het gaat om een kwaliteitsverbetering van de bestaande camping waarbij het aantal verblijfseenheden met 30 zal toenemen.
- Baanstpolder: Dit betreft een nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkeling bestaande uit de bouw van 165 recreatiewoningen.
- Lampsinspolder: Ook dit is de ontwikkeling van een nieuw verblijfsrecreatief terrein bestaande uit in totaal 150 verblijfseenheden, onderverdeeld in nieuwe recreatiewoningen en kampeerplaatsen.

De ligging van deze initiatieven is weergegeven op figuur 2.7.



Figuur 2.6. Visiekaart Nieuwvliet-Bad Waterplan en plangebied (red) (bron: gemeente Sluis)



Figuur 2.7. Ligging andere recreatieve ontwikkelingen (bron: Google Maps)

2.5. Samenvatting

Doelstelling

Doel van de voorgenomen activiteit is om te komen tot een kwaliteitsverbetering van de bestaande campings De Pannenschuur, Hof Ter Willegen en De Boshoeve. Deze kwaliteitsverbetering wordt bereikt door een herstructurering van de bestaande campings (26,3 hectare) en een uitbreiding van het verblijfsrecreatieve terrein van 33,4 hectare. Na afronding van deze kwaliteitsslag bedraagt de omvang van het verblijfsrecreatieve terrein 59,7 hectare. Het aantal verblijfsrecreatieve eenheden neemt daarbij toe van 1.100 naar 1.200.

Tevens wordt gebruik gemaakt van de in het gemeentelijk beleid geboden mogelijkheid om bestaande stacaravans om te zetten in recreatiewoningen. Dit gebeurt voor 350 stacaravans. In totaal omvat het initiatief zodoende 350 (nieuwe) recreatiewoningen.

Daarnaast dient het plan een aantal nevendoelen.

- Met het plan Kustwerk wordt een impuls gegeven aan het verbeteren van het recreatieve aanbod in Nieuwvliet-Bad.
- De ontwikkeling draagt tevens bij aan de economie van de gemeente Sluis als geheel.
- Door de ontwikkeling van plan Kustwerk wordt nieuwe, openbaar toegankelijke, recreatienatuur gecreëerd.
- Het plan Kustwerk zal bijdragen in het oplossen van een actueel knelpunt ten aanzien van de waterhuishouding in het plangebied en de nabije omgeving ervan.

Doel van het MER

Het algemene doel van elke milieueffectrapportage is om informatie te leveren die het mogelijk maakt om het milieubelang een volwaardiger plaats te geven in de besluitvorming. Het gaat in dit geval om besluitvorming over de inrichting van het plan Kustwerk.

Het MER geeft in de eerste plaats aan hoe de belasting van het milieu zoveel mogelijk kan worden beperkt. Ook kan het MER inzicht geven in de mogelijkheid en effectiviteit van mitigerende maatregelen ter beperking van de negatieve (milieu)effecten van realisatie en exploitatie van het plan Kustwerk.

Gelet op de (voorgenomen) ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied, zal het MER – daar waar mogelijk en relevant – ook inzichtelijk maken wat de milieueffecten van deze projecten gezamenlijk zijn.

3. Voorgenomen activiteit, alternatieven en varianten

21

3.1. Inleiding

In een MER dienen minimaal de volgende alternatieven te worden beschreven:

- het nulalternatief (huidige situatie en de autonome ontwikkelingen);
- de voorgenomen ontwikkeling volgens de ontwikkelingsvisie (hier het basisplan genoemd) en eventueel mogelijke alternatieven of varianten voor de inrichting van het gebied;
- het meest milieuvriendelijke alternatief (realistisch alternatief met de best bestaande mogelijkheden ter bescherming en/of verbetering van het milieu).

Er hoeven geen alternatieven in beschouwing te worden genomen die niet aan de doelstelling van de initiatiefnemer kunnen voldoen.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkeling van plan Kustwerk en op eventuele alternatieven die in het MER zullen worden uitgewerkt.

Hieronder wordt eerst ingegaan op de voorgenomen activiteit volgens het basisplan (paragraaf 3.2). In paragraaf 3.3 wordt vervolgens ingegaan op de uitgangspunten voor de inrichting, waarbij milieuoverwegingen een belangrijke rol spelen. Op grond daarvan wordt nagegaan welke elementen nog als variabel kunnen worden beschouwd. Op basis daarvan worden in paragraaf 3.4 conclusies getrokken over de in het MER nog te onderzoeken alternatieven.

3.2. Basisplan: voorgenomen activiteit volgens ontwikkelingsvisie

Ontwikkelingsvisie Kustwerk

Hoofdlijnen

Op figuur 3.1 staat de ontwikkelingsvisie voor plan Kustwerk weergegeven. Dit is de basis waarop de uiteindelijke inrichting van het plangebied wordt gebaseerd. De in de ontwikkelingsvisie verwoorde inrichting geldt als basisplan voor het MER. De gronden die betrekking hebben op de ontwikkelingsvisie Kustwerk zullen ook van een passende bestemming in het bestemmingsplan worden voorzien.

Daarnaast maken de gronden die zijn gelegen in het zuidelijke deel van de Nieuwehovenpolder deel uit van het bestemmingsplan. Zoals aangegeven in hoofdstuk 1 is het de wens van de gemeente en de initiatiefnemer om hier op termijn landgoederen te realiseren. Deze zijn gronden niet in eigendom van de initiatiefnemer of de gemeente. In het bestemmingsplan wordt de realisatie van ten hoogste twee landgoederen op termijn (met een wijzigingsbevoegdheid) mogelijk gemaakt.



Figuur 3.1. Ontwikkelingsvisie Kustwerk (ingekleurd) en plangebied (rood omlijnd)
(bron: Roompot Recreatie Beheer)



Figuur 3.2. Beoogde fasering plan Kustwerk (bron: Roompot Recreatie Beheer)

Fasering: fase I

De ontwikkelingsvisie voor Kustwerk gaat uit van een fasering in de beoogde ontwikkelingen (zie ook figuur 3.2). De eerste fase betreft het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande campings Pannenschuur en Hof ter Willegen alsmede de uitbreiding van deze twee kampeerterrainen.

Fasering: fase II

In de tweede fase wordt de kwaliteit van de bestaande camping De Boshoeve verbeterd en in oostelijke richting vergroot.

Fasering: invulling wijzigingsgebied ten behoeve van landgoederen

Op langere termijn kan de zuidelijke zone van de Nieuwehovenvolder met ten hoogste twee landgoederen worden ingericht tot een aantrekkelijk, openbaar toegankelijk en parkachtig gebied.

Landschap*Basis: de historische ontwikkeling van Nieuwvliet*

De historische ontwikkeling van het landschap rondom het Nieuwvliet is als uitgangspunt gekozen bij het invullen van de inrichting en de landschappelijke inpassing van plan Kustwerk. De locatie van het huidige dorp Nieuwvliet vormde min of meer de grens tussen het Eiland van Cadzand en het 'Oudtland van Groede en Breskens'. In de loop van de tijd hebben afwisselend inpolderingen, overstromingen en dijkdoorbraken het huidige plangebied gevormd. Geleidelijk aan zijn de stroomgeulen, die de verschillende eilanden van elkaar scheidde, ingepolderd. De planlocatie is gelegen in de Nieuwehovenvolder, een ingepolderd deel van het Eiland van Cadzand in het hart van de vroegere scheidende stroomgeul.

Landschappelijke structuur voor plan Kustwerk

Voor wat betreft de landschappelijke structuur in plan Kustwerk wordt uitgegaan van een lagenbenadering. Hiermee wordt bedoeld dat de aanwezige structuren in de ondergrond (dijken, landschappelijke groenelementen et cetera) leidend zijn bij de verdere inrichting van het gebied. De bestaande elementen in de ondergrond vormen dan als ware de onderstaande 'laag' waarop de bovenliggende lagen (inrichtingselementen en functies) worden afgestemd.

De meest zuidwestelijke zijde van het plangebied is het meest laaggelegen en daarom is in de opzet voor plan Kustwerk ervoor gekozen om hier een waterpartij te situeren voor de beoogde waterberging. De overige elementen in plan Kustwerk sluiten aan op de structuur die de waterpartij ter plaatse hier aanbrengt. In het plangebied wordt voorts een hoogwaardige inrichting beoogd waarbij het karakter van een tuindorp wordt nagestreefd. Hierbij worden typische elementen voor een polderlandschap, zoals kreekrestanten, poelen, bossen en struwelen met streekeigen bomen aangebracht.

Water

Door middel van de aanleg van de waterpartij in het plangebied, zal de voor het plan benodigde waterberging volledig in het plan Kustwerk plaatsvinden. In het MER zal nader worden onderzocht hoe groot de wateropgave in totaal dient te zijn om ook te kunnen voldoen aan de wens om te komen tot een structurele oplossing van het huidige knelpunt in de waterhuishouding van de omliggende polders. De eventuele geohydrologische effecten van de aanleg van deze kreek op de omliggende natuur- en landbouwgebieden worden in het MER betrokken.

Terreininvulling

Verblijfsrecreatie

Plan Kustwerk wordt ingevuld met ten hoogste 1.200 recreatieve verblijfseenheden waarvan 350 recreatiewoningen. De bestaande centrumvoorziening op het terrein van Camping Pannenschuur wordt ingericht als centrumvoorziening voor het gehele recreatiegebied Kustwerk.

Landgoederen

Op langere termijn kan de zuidelijke zone van het plangebied met ten hoogste twee landgoederen worden ingericht. Conform het gemeentelijk beleid gaat het om landgoederen met een omvang van minimaal 6 hectare waarvan 4,5 hectare wordt ingericht als een openbaar toegankelijk en parkachtig terrein. Per landgoed wordt één hoofdgebouw, ten behoeve van (al dan niet recreatief) wonen, met een hoogwaardige architectonische uitstraling toegestaan. In een hoofdgebouw zijn ten hoogste drie wooneenheden toegestaan. Momenteel zijn nog geen concrete initiatieven voor landgoederen ter plaatse voorhanden. Daarom worden deze gronden overeenkomstig het huidige agrarische gebruik in het bestemmingsplan opgenomen. De gewenste landgoedontwikkeling wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. De milieueffecten die samenhangen met de komst van de landgoederen in dit deel van het plangebied worden in het MER betrokken. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat met de landgoederen ten hoogste zes woningen mogelijk worden gemaakt.

Waterberging en landschappelijke elementen

Zoals hiervoor al uiteen is gezet, wordt bij de inrichting van deze terreindelen de nodige aandacht geschonken aan het realiseren van waterberging. Daarnaast wordt in het plangebied een hoogwaardige invulling nagestreefd als het gaat om de groen- en landschapselementen. Ook wordt voorzien in een netwerkstructuur voor de voet- en fietspaden en wordt het verblijfsrecreatieve terrein verkeersluw ingericht door middel van hofjes en een logische ringstructuur voor de hoofdontsluiting voor autoverkeer.

Verkeer

De verkeersafwikkeling van en naar het plangebied zoals dat is opgenomen in de ontwikkelingsvisie geschiedt via de bestaande wegeninfrastructuur (Adornisdijk, Zeedijk, Nieuwehovedijk). Uit overleg met het Waterschap Zeeuws Vlaanderen is naar voren gekomen dat de verkeersafwikkeling langs deze dijken op mogelijke belemmeringen stuit vanwege de verkeersveiligheid en de bestaande capaciteit van de wegen. In het MER zal daarom aandacht worden besteed aan andere mogelijkheden voor het ontsluiten van het plangebied.

Bij het opstellen van het MER zal ook aandacht worden geschonken aan de verkeerstoename ter plaatse en de daarmee mogelijk samenhangende effecten zoals een toename van het wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit. Vanwege de mogelijke cumulatieve effecten die samenhangen met een toename van het verkeer als gevolg van de in paragraaf 2.3 genoemde recreatieve ontwikkelingen in de nabije omgeving, zal hieraan in het MER ook aandacht worden besteed.

3.3. Vaststaande uitgangspunten voor inrichting

Locatiekeuze

Het plan Kustwerk betreft het verbeteren van de kwaliteit en het uitbreiden van bestaande campingterreinen. De gronden waarop de voorgenomen activiteiten betrekking hebben, staan zodoende reeds vast. Een locatiestudie maakt zodoende geen deel uit van het MER.

De zuidelijke terreinen van de Nieuwehavenpolder maken deel uit van het plangebied om te komen tot een logische afronding. Voor deze gronden is een invulling met twee landgoederen beoogd. Ook hiervoor is het verrichten van een locatiestudie niet meer noodzakelijk.

Samenhang tussen de programmaonderdelen

Samenhang in recreatief programma plan Kustwerk

In de ontwikkelingsvisie voor plan Kustwerk is een samenhangend concept ontwikkeld waarvan de elementen niet los van elkaar kunnen worden gezien. Zo is er een nadrukkelijke samenhang in het recreatieve programma: de maximaal 1.200 verblijfsrecreatieve eenheden waarvan 350 recreatiewoningen, een centrumvoorziening, de waterstructuur en de wandelen fietsroutes moeten elkaar kwalitatief versterken. Het is dan ook van belang dat deze programmaonderdelen ook fysiek aan elkaar gekoppeld zijn in plan Kustwerk.

Overige uitgangspunten

In de ontwikkelingsvisie voor Kustwerk (opgenomen in bijlage 2) zijn de landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plan Kustwerk opgenomen. Volledigheidshalve wordt naar dit document verwezen.

3.4. Variabele elementen

Aanleiding voor alternatieven

De ontwikkelingsvisie bevat een integraal concept voor de beoogde recreatieve ontwikkeling in het plan Kustwerk. Zoals hiervoor uiteengezet staan daarbij de locatie en veel uitgangspunten reeds vast. Volwaardige en/of reële alternatieven van de ontwikkelingsvisie (als basisalternatief) zijn dan ook niet voorhanden.

Varianten

Het voorgaande betekent niet dat binnen de ontwikkelingsvisie geen varianten mogelijk zijn waardoor op enkele essentiële onderdelen nader onderzoek in het MER gerechtvaardigd is.

Varianten verkeersontsluiting

In de ontwikkelingsvisie is uitgegaan van een centrale entree van het plan Kustwerk aan de Zeedijk. Dit is de huidige entree van camping De Pannenschuur. Inmiddels is met het waterschap Zeeuws Vlaanderen overlegd over de route Zeedijk – Adornisdijk. Deze route is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en de wegcapaciteit een aandachtspunt. Daarom wordt in het MER een variant onderzocht waarbij de verkeersontsluiting van het park via één of meerdere routes wordt verzorgd. Deze variant wordt in overleg met de wegbeheerder (het Waterschap Zeeuws Vlaanderen) nader uitgewerkt.

Varianten waterhuishouding

Voor wat betreft de exacte invulling van de wateropgave bestaat nog geen duidelijkheid. Op de in de ontwikkelingsvisie aangegeven wijze waarop de wateropgave wordt ingevuld, zijn zodoende nog varianten denkbaar. Het gaat dan met name om de grootte van de geprojecteerde kreek. De benodigde wateropgave en eventuele varianten waarmee de wateropgave in plan Kustwerk kan worden ingevuld, wordt in het MER onderzocht.

3.5. Samenvattend overzicht te onderzoeken alternatieven en varianten

Op grond van deze overwegingen zullen in het MER de volgende alternatieven worden beschreven en op milieueffecten worden onderzocht.

Nulalternatief

Het nulalternatief is in dit geval geen middel om het gestelde doel te bereiken. Het zal daarom alleen het referentiekader vormen voor de effectbeschrijving van de overige alternatieven. In het nulalternatief wordt de huidige milieusituatie beschreven en wordt aangegeven wat er in het studiegebied zal gebeuren als de voorgenomen activiteit niet wordt uitgevoerd: de autonome ontwikkelingen.

Basisalternatief

Het basisalternatief (inrichting volgens de ontwikkelingsvisie) zal in meer uitgewerkte vorm worden beschreven. Op basis daarvan zullen de milieueffecten van dit alternatief – en de op basis hiervan opgestelde varianten – worden onderzocht. Daarbij zal waar nodig ook aandacht worden besteed aan mogelijke tijdelijke effecten en effecten in verband met de voorgestelde fasering.

Meest milieuvriendelijk alternatief (MMA)

In ieder MER moet op grond van het Besluit m.e.r. een alternatief worden beschreven "waarbij de nadelige gevolgen voor het milieu worden voorkomen, dan wel, voor zover dat niet mogelijk is, deze met gebruikmaking van de beste bestaande mogelijkheden ter bescherming van het milieu, zoveel mogelijk worden beperkt". Dit alternatief zal in het MER worden uitgewerkt op basis van het onderzoek naar milieueffecten van de hiervoor beschreven alternatieven en varianten. Het MMA zal op hoofdlijnen overeenkomen met een van deze alternatieven, of zijn samengesteld uit elementen van de beide alternatieven tezamen, waaraan de uit het milieuonderzoek naar voren gekomen mitigerende en compenserende maatregelen worden toegevoegd.

Voorkeursalternatief

In het MER zal ook het voorkeursalternatief worden beschreven. Dit is het alternatief dat wordt opgenomen in het bestemmingsplan. In de praktijk zal het hierbij gaan om een mix tussen het basisalternatief en het meest milieuvriendelijke alternatief. Bij de beschrijving van het voorkeursalternatief wordt verantwoord waarom op welke punten van het meest milieuvriendelijke alternatief wordt afgeweken.

4. Te verrichten onderzoeken

27

4.1. Algemeen

In het MER zullen de milieugevolgen van de mogelijke alternatieven voor de beoogde ontwikkeling op een systematische wijze nader worden uitgewerkt. Het betreft zowel negatieve als positieve gevolgen. Er zal, daar waar noodzakelijk, onderscheid worden gemaakt in tijdelijke en blijvende effecten. Tevens zal een vergelijking worden gemaakt met de effecten van autonome ontwikkelingen. Nagegaan zal worden in hoeverre negatieve effecten met maatregelen kunnen worden beperkt en of positieve gevolgen kunnen worden versterkt. In paragrafen 4.2 is het voorgenomen onderzoek samenvattend weergegeven op een tabel.

4.2. Nog te verrichten onderzoeken

In tabel 4.1 wordt voor alle relevante milieuthema's aangegeven welke aspecten in het MER aan de orde komen en welke effecten zullen worden beschreven. In de laatste kolom wordt aangeduid hoe de effecten worden beschreven en op basis van welke informatie.

Tabel 4.1. Te onderzoeken aspecten en wijze van onderzoek in het MER

thema	aspect	te beschrijven effecten / criteria	aanduiding werkwijze
Bodem, water en landbouw	bodem	- bodemkwaliteit - bodemopbouw	- kwalitatief - kwantitatief
	water	- waterberging - grondwaterstromen	- kwantitatief - kwantitatief en kwalitatief
	landbouw	- verdroging/vernatting	- kwantitatief
Ecologie	beschermde gebieden	- verstoring op nabijgelegen Natura2000-gebieden en barrièrewerking	- kwantitatief en kwalitatief (inclusief toetsing Nbwet)
	beschermde en/of bijzondere soorten	- gevolgen beschermde en/of bijzondere soorten	- kwalitatief
Landschap en archeologie	landschapstructuur	- wijziging structuur en samenhang van het landschap - aantasting kernkwaliteiten Nationaal Landschap	- kwalitatief - kwalitatief
	archeologie	- aantasting archeologische waarden/historisch bodemarchief - niet gesprongen explosieven	- kwalitatief op basis van archeologisch onderzoek - kwantitatief onderzoek

thema	aspect	te beschrijven effecten/ criteria	aanduiding werkwijze
Leefomgevings- kwaliteiten	verkeer	- verkeersaantrekkende werking	- kwantitatief op basis van berekeningsmodel
	geluid	- geluidshinder wegverkeerslawaaï	- kwantitatief op basis van berekeningmodel
	luchtkwaliteit	- voldoen aan wettelijke grenswaarden	- kwantitatief op basis van berekeningmodel

5.1. Procedure

Het MER dient ter onderbouwing van het bestemmingsplan. In de m.e.r.-procedure worden de volgende fasen onderscheiden.

Startnotitie en richtlijnen

De startnotitie wordt door het bevoegd gezag voor inspraak ter inzage gelegd. Insprekers kunnen aangeven welke onderwerpen naar hun mening in het MER aan de orde moeten komen.

Tegelijkertijd met de terinzagelegging wordt de startnotitie toegezonden aan de wettelijke adviseurs, te weten de Commissie voor de m.e.r., het Ministerie van VROM, de VROM-Inspectie en de Regionale directie van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit. Daarnaast zal de startnotitie tevens worden toegezonden aan de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en de waterbeheerder (dit laatste in het kader van de watertoets van het bestemmingsplan). De Commissie voor de m.e.r. geeft haar advies in de vorm van een ontwerp voor de richtlijnen.

Daarna stelt het bevoegd gezag aan de hand van de inspraakreacties en adviezen de (definitieve) richtlijnen vast. De richtlijnen geven aan welke onderwerpen in het MER moeten worden behandeld. Ze zijn als het ware "het spoorboekje" voor het MER.

Belangrijke partijen in de m.e.r.-procedure

- Initiatiefnemer: de initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de startnotitie en het MER. In dit project is Roompot Recreatie Beheer B.V. de initiatiefnemer.
- Bevoegd gezag: het bevoegd gezag is verantwoordelijk voor vaststelling van de uiteindelijke besluiten. In dit geval is de gemeenteraad van Sluis het bevoegd gezag voor het bestemmingsplan.
- Commissie voor de m.e.r.: de Commissie voor de m.e.r. is een onafhankelijk adviesorgaan die adviseert over de inhoud van de richtlijnen en het uiteindelijke milieueffectrapport.

Opstellen MER en bestemmingsplan

Het onderzoek dat in het kader van het MER door de initiatiefnemer wordt uitgevoerd, vindt plaats aan de hand van de richtlijnen. De initiatiefnemer zal daarbij overleg voeren met zowel de betrokken gemeenten als met andere betrokken instanties. De resultaten van het onderzoek zullen worden opgenomen in het MER. Nadat het MER gereed is, wordt het bij het bevoegd gezag ingediend.

Mede op grond van de resultaten van het MER wordt het bestemmingsplan opgesteld. Het opstellen van het bestemmingsplan loopt op hoofdlijnen parallel aan de procedure van het MER.

Aanvaarding en inspraak

Het bevoegd gezag zal vervolgens beoordelen of het MER voldoet aan de vastgestelde richtlijnen. Dit mondt uit in de zogenoemde aanvaarding door het bevoegd gezag. Na aanvaarding van het MER, wordt het MER voor dit project bekendgemaakt en aan inspraak onderworpen. De wettelijke adviseurs worden daarbij om advies gevraagd over het MER.

De inspraak voor het MER en de inspraak voor het bestemmingsplan vindt gelijktijdig plaats. Het bestemmingsplan wordt aangepast en als ontwerp ter visie gelegd. Hiermee vangt de vaststellingsprocedure aan.

Toetsingsadvies Commissie voor de milieueffectrapportage

De Commissie voor de milieueffectrapportage zal het MER tenslotte als onafhankelijke partij toetsen, waarbij adviezen, de richtlijnen en de inspraakreacties worden betrokken. De Commissie zal toetsen of het MER de essentiële informatie bevat voor een besluit over het project Kustwerk.

5.2. Tijdsplanning

Voorlopig wordt voor de stappen van de m.e.r.-procedure uitgegaan van de planning zoals is aangegeven in tabel 5.1.

Tabel 5.1. Voorlopige tijdsplanning richtlijnen, MER en bestemmingsplan

periode	planfase
april 2010	indienen startnotitie
september 2010	vaststellen richtlijnen
najaar – winter 2010/2011	verrichten onderzoeken en opstellen MER
voorjaar 2011	aanvaarden MER
zomer 2011	terinzagelegging MER en bestemmingsplan
najaar 2011	vaststellen bestemmingsplan

bijlagen

Bijlage 1 Literatuurlijst

1

- Nota Ruimte, Ministerie VROM, april 2004
- Omgevingsplan Zeeland, Provincie Zeeland 2006
- Natuurlijk Vitaal, Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen, Gebiedscommissie West Zeeuwsch-Vlaanderen 2004
- Ontwikkelingsvisie Kustwerk Nieuwvliet, december 2008

Bijlage 2 Ontwikkelingsvisie Kustwerk

1

Kustwerk Nieuwvliet

ONTWIKKELINGSVISIE



DECEMBER 2008



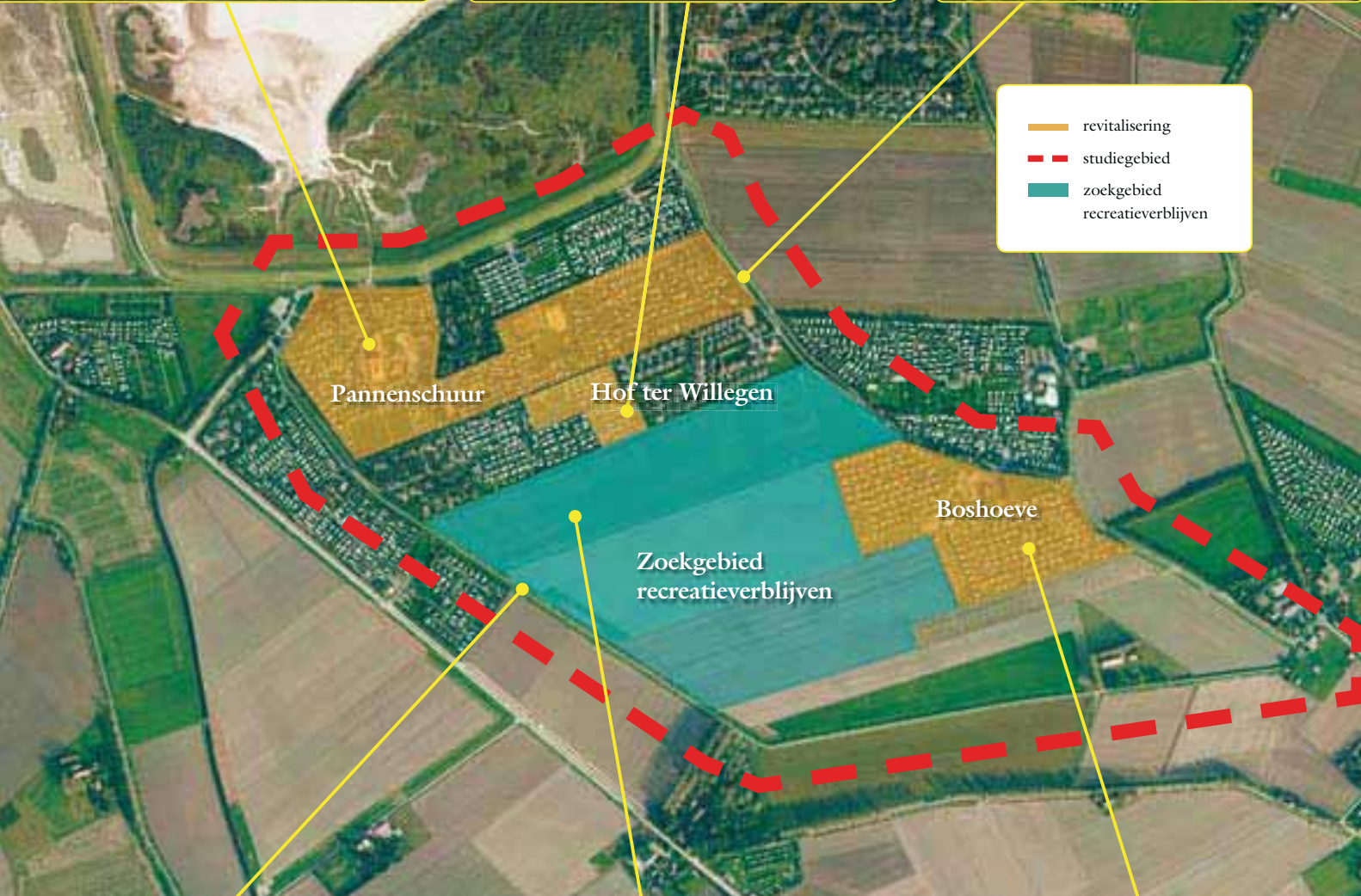


Inhoud

Inleiding.....	4
Trends in de verblijfsrecreatie.....	6
Beleid.....	8
Landschapsanalyse.....	10
Landschapsvisie.....	12
Stedenbouwkundige referentie.....	14
Stedenbouwkundige visie.....	16
Het plan.....	18
Planuitwerking Fase I - Revitalisering Pannenschuur en Hof Ter Willegen.....	20
Fase I 'West'.....	22
Fase I 'Midden'.....	24
Fase I 'Oost'.....	26
Planuitwerking Fase I - Uitbreiding met 235 recreatiewoningen.....	28
Planuitwerking Fase II - Uitbreiding met 80 recreatiewoningen en revitalisering Boshoeve.....	30
Landschapsplan.....	32
Planinformatie en planning.....	36
Bijlage Productreferenties.....	38
Colofon.....	41



Inleiding





De planlocatie

Roompot is in Nieuwvliet-bad eigenaar van verschillende verblijfsrecreatieve bedrijven: camping De Pannenschuur, camping De Boshoeve en een gedeelte van camping Hof Ter Willegen. Deze drie bedrijven liggen dicht bij elkaar in de Nieuwehovepolder, zoals aangeduid op de hiernaast weergegeven luchtfoto. Naast enkele andere verblijfsrecreatieve bedrijven wordt het overige deel van de polder ingenomen door landbouwgronden, waarvan enkele inmiddels door Roompot zijn verworven, dan wel overeenstemming bestaat over de aankoop van deze gronden. *Uitgaande van een gezonde, jaarronde exploitatie is een verbreding en sterke opwaardering van het verblijfsrecreatief product (als eerste) en een herschikking van de aanwezige verblijfsaccommodaties (als tweede) noodzakelijk.*

De Visie

Landelijke trends in de verblijfsrecreatie, echter juist ook de lokale trends in Zeeland en specifiek in West Zeeuws-Vlaanderen, maken een andere wijze van denken over verblijfsrecreatie noodzakelijk. Om in West Zeeuws-Vlaanderen voor langere termijn gezonde verblijfsrecreatieve bedrijven te kunnen exploiteren is een omslag in het denken noodzakelijk. De terugloop van het aantal verblijfsrecreanten is zeker niet uitsluitend te stoppen met het vergroten van standplaatsen, het 'landschappelijk aankleden' van de bedrijven en het aanbieden van meer faciliteiten in de centrumaccommodaties. *Een ander product, als aanvulling op het bestaande aanbod van verblijfsaccommodaties, is essentieel voor de regio.* Dit is niet alleen een constatering van Roompot. Ook op beleidsniveau wordt dit met name voor de regio West Zeeuws-Vlaanderen stellig onderkend. In lijn met haar algemene visie op verblijfsrecreatie en specifiek de kustregio gaat Roompot uit van een verschuiving van 'kamperen' naar 'luke verblijven'. Zij ziet dit als een absolute must, naast meer traditionelere vormen van kamperen. In dit rapport wordt ingegaan op de ontwikkelingen die Roompot op en in de omgeving van de drie hiervoor genoemde bedrijven voorstaat.

De initiatiefnemers

Roompot Recreatie is in de afgelopen 40 jaar gegroeid tot top 2 speler in Nederland als het gaat om de exploitatie en het beheer van vakantiebungalowparken en het bemiddelen bij en boeken van vakanties. Zij is actief in Nederland, Duitsland, Polen en Denemarken. In 2006 bedroef de omzet circa 150 mln euro. Zij streeft naar een verdere groei in omzet naar circa 200 mln euro in 2010.

Roompot heeft als doel het verder doorgroeien tot 'full service holiday provider'. Zij doet dit door zich in haar verdere ontwikkeling te richten op de uitbeiding (ontwikkeling) en modernisering van de eigen parken, de overname van bestaande parken (in combinatie met uitbreiding/modernisering), de ontwikkeling van nieuwe parken, al of niet in combinatie met de ontwikkeling van leisure- of leisure-gerelateerde producten. Daarbij richt zij zich steeds meer op expansie buiten Nederland.



Roompot heeft verschillende 'zusterbedrijven' van Roompot die elk hun eigen bijdrage leveren aan de groei van het Roompot-concern. Enkele hiervan zijn:

- Arcus Projectontwikkeling B.V.
(Risicodragend of in opdracht ontwikkelen van nieuwe parken en/of uitbreidingen; controle over product en ontwikkeling)
- Bouwgoed B.V.
(Renovatie en bouwbegeleiding: controle over kwaliteit product)
- Formax (Inrichting/inventaris)
- Rebel Beheer B.V.
(Vastgoedbeheersmaatschappij, onder meer infrastructuur en centrumvoorzieningen: controle over accommodaties ook bij combinatie bezit van derden)
- Zeeland Investment Beheer/Proventus
(Structurering en beheer vastgoedbeleggingsfondsen: controle over accommodaties)
- Orisant Makelaardij (verkoopbegeleiding bij individuele verkoop)
- Care Associates Zeeland (ontwikkeling, exploitatie en beheer van care en wellnessproducten)

Arcus Projectontwikkeling B.V. is oorspronkelijk gestart als onderdeel van de Roompot Groep met als specialisatie de ontwikkeling van verblijfsrecreatieve parken. Inmiddels is zij een zelfstandig opererende vastgoedontwikkelaar en ontwikkelt zij zowel commercieel en recreatief als regulier onroerend goed. Ook Arcus heeft in de afgelopen jaren een zeer sterke groei doorgemaakt, mede als gevolg van haar rol als 'first supplier' van Roompot Recreatie. Thans zijn circa 50 projecten in voorbereiding of realisatie. Binnen de vastgoedontwikkeling ziet zij de ontwikkeling van recreatief vastgoed (recreatieparken) als specialisatie, die circa 50% van haar werkzaamheden omvat. Bij de ontwikkeling van nieuwe recreatieprojecten verzorgt zij het gehele planvormings- en realisatietraject van initiatieffase tot ingebruikname.



Trends in de verblijfsrecreatie



Verblijfsrecreatieve trends in Nederland

De samenstelling van de maatschappij, in Nederland en omliggende landen, is in de laatste decennia sterk veranderd. Een toenemende vergrijzing en een toename van het aantal tweeverdieners vraagt om een meer luxe vakantie op een toplocatie. De toename van het individualisme vertaalt zich in de wens naar 'prive'-voorzieningen zoals sauna's en bruisbaden in de woningen en niet centraal op het park. Daarnaast worden consumenten steeds kritischer en is ook het aanbod nog eens veel overzichtelijker en sneller (internet). Recreanten zijn steeds meer op zoek naar beleving, sfeer en authenticiteit. Wanneer dit minder aanwezig is, switchen zij eenvoudiger naar een andere bestemming (buitenland). Deze trends en de verschuivingen in de vraag hebben een directe invloed op de verblijfsrecreatieve markt. *Geconstateerd moet worden dat de marktvraag in de afgelopen dusdanig is verschoven dat een inhaalslag, om het aanbod in overeenstemming te brengen met de vraag, noodzakelijk is.*



Situatie in Zeeland

Het aantal overnachtingen in Zeeland loopt de laatste jaren sterk terug: van de 2e plaats in 2003 in 2004 verder gezakt naar de 8e plaats met een daling van het aantal overnachtingen met 23,9% (cijfers NRIT). Van een vanzelfsprekende aantrekkelijkheid van de Zeeuwse kust is steeds minder sprake. Enerzijds kan de afname worden verklaard uit een afname van het aantal Duitse gasten (verschuiving naar Oostzeekust, waar in de afgelopen jaren veel is geïnvesteerd in de (verblijfs-)recreatie). Anderzijds speelt zeker ook mee het feit dat in Zeeland in de afgelopen jaren te weinig is geïnvesteerd in kwaliteit.

Strand en natuur alleen is niet meer voldoende. De steeds meer kritische consument zoekt niet alleen rust en ruimte maar ook vermaak, beleving en luxe, wat tot uiting moet komen in het product. Zeeland dient te concurreren met andere regio's en de low-cost vakanties aan de Middellandse Zee. Zij zal zich verder moeten onderscheiden en profileren en meer proactief moeten inspelen op de verschuivende marktvraag. In West Zeeuws-Vlaanderen is hiermee regionaal een goede aanvang gemaakt middels het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden. Als dit niet gebeurt zal het aantal overnachtingen, en daarmee de regionaal-economische rol van de verblijfsrecreatie, verder teruglopen.

Roompot ontwikkelt nieuwe producten!

Roompot Vakanties probeert maximaal te voldoen aan de vraag vanuit de markt en ontwikkelt daarom nieuwe producten. Zij is daarmee een trendsetter in de branche. De begrippen 'leisure', 'lifestyle', 'care' en 'cure' vormen daarbij in brede zin de leidraad. Voorbeelden van ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld de integratie van lifestyleproducten in de vorm van het behalen van een golfvaardigheidsbewijs, duikcertificaat, etc. tijdens de vakantie. Daarnaast is het ook mogelijk om het verblijf te combineren met een medische behandeling zoals esthetische plastische chirurgie, nierdialyse, oogcorrecties, begeleid stoppen met roken, etc. In Goes richt zij daarvoor onder meer het 'Medisch Wellness Centrum Zeeland' op.

Bij de beslissing die een consument maakt voor de keuze van de vakantiebestemming is ook sfeer en uitstraling steeds belangrijker. Naast het aanbieden van 'meer luxe dan thuis' is het noodzakelijk dat de accommodatie en het park op zich een aansprekende uitstraling heeft. *Roompot probeert bij haar nieuwe ontwikkelingen daarom aan te sluiten bij de kenmerkende en aansprekende uitstraling van de omgeving, zowel voor wat betreft landschap als architectuur.* Dit leidt tot een vergaande thematisering van woningen en openbare ruimte, waarbij recreatiewoningen individueel herkenbaar zijn.

Langs binnenlandse vakanties en vakantieovernachtingen naar provincie, 2004-2005

	Vakanties		Overnachtingen					
	2004	2005	2004	2005	2004	2005		
	€ /1000	%	€ /1000	%	€ /1000	%		
Groningen	140	132	2	2	1.148	1.707	1	2
Friesland	716	738	8	9	6.375	7.710	8	10
Drenthe	922	957	10	10	8.259	7.105	10	9
Overijssel	790	802	9	9	7.762	7.127	9	9
Flevoland	163	138	2	2	1.230	1.004	1	1
Gelderland	1.601	1.473	18	17	13.825	13.122	17	17
Utrecht	273	232	3	3	2.961	2.303	4	3
Noord-Holland	885	830	10	10	8.086	7.465	10	10
Zuid-Holland	567	527	6	6	5.536	5.453	7	7
Zeeland	918	742	10	9	9.123	6.704	11	9
Noord-Brabant	946	879	10	10	8.801	8.289	11	11
Limburg	1.160	1.081	13	13	9.012	8.742	11	11
Totaal	9.069	8.451	100	100	82.118	78.417	100	100

Bron: NRIT



Beleid



‘Kust in Kleuren’

In 1998 is door de Recron, als vertegenwoordiger van de recreatieondernemingen in het westelijk deel van Zeeuws-Vlaanderen, en natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje de visie ‘Kust in Kleuren’ opgesteld. In deze visie is middels zeer globale schetsen een verbrede kustzone geschetst, waarin (verblijfs-)recreatie, natuur en kustverdediging een plek vinden. ‘Recreatienatuur’ vormt hierin een verbindend, voor recreanten optimaal beleefbaar element. Bestaande bedrijven zijn in deze visie ingepast in deze gebruiksnatuur, waarbij uitbreiding zeker niet wordt uitgesloten. Uitgangspunt is wel dat met de vormgeving wordt aangesloten bij het van oudsher aanwezige landschap in de regio. *Vernieuwende verblijfsrecreatie, een meer natuurlijke inpassing van (uitbreidingen van bedrijven) en een toename van het (recreatie-)natuurareaal gaan in deze in de regio breed geaccepteerde visie hand in hand. De visie vormde de aanzet voor het later in het Gebiedsplan en Omgevingsplan omschreven en inmiddels vastgestelde beleid.*

Omgevingsplan Zeeland

In het omgevingsplan wordt geconstateerd dat er sprake is van een afname van het aantal overnachtingen (in 2004) en een verschuiving van de toeristische vraag. Het provinciaal beleid richt zich daarom op het geven van voldoende (fysieke) ruimte om zich te ontwikkelen, het in relatie met elkaar herstruc-

tureren en realiseren van nieuwe impulsen, ambities en uitbreidingen en het gelijktijdig doen van investeringen in de recreatie en in de omgevingskwaliteit. Het gebiedsplan West Zeeuws-Vlaanderen vormt voor de regio West Zeeuws-Vlaanderen een van de onderleggers van het omgevingsplan en vormt als zodanig het beleidskader voor de regio.

Gebiedsplan West Zeeuws-Vlaanderen

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

In het gebiedsplan wordt uitgegaan van een infrastructurele hoofdstructuur die bestaat uit een ‘verdeelweg’ op enige afstand (parallel) aan de kust, met





daaraan gekoppeld 'slagen' naar de kust. Met dit slagenstelsel wordt een verbeterde ontsluiting van de recreatiegebieden aan de kust beoogd, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van en de rust in de tussenliggende gebieden. Nieuwvliet-Bad, waarin de nu door Roompot beoogde ontwikkeling ligt, is één van deze recreatiegebieden. Het gebied bestaat uit diverse kampeerterreinen met tussenliggende wat verouderde concentraties recreatiewoningen. **Het gedeelte van de Nieuwehovepolder dat nu nog een agrarisch gebruik kent is aangeduid als 'zoekgebied voor te verplaatsen campings en/of recreatieverblijven'. Tevens mag hier maximaal 10 hectare worden benut voor nieuwvestiging van vernieuwende vormen van verblijfsrecreatie.** Deze vormen van verblijfsrecreatie dienen te voldoen aan een aantal voorwaarden, zoals genoemd in paragraaf 5.1 van het gebiedsplan (zie nevenstaand kader). Deze gelden niet als een 'optelsom' van eisen, maar als aandachtspunten voor de kwaliteitsbeoordeling door de toetsingscommissie. **Daarnaast geldt de in de regio de regeling dat stacaravans ('vaste standplaatsen') mogen worden 'ingewisseld' tegen recreatiewoningen.** Daarbij gelden dezelfde eisen als voor nieuwe recreatiewoningen, met een aantal aanvullingen (zie nevenstaand kader). De genoemde aandachtspunten sluiten naadloos aan bij de nu door Roompot gewenste ontwikkelingen en de wijze waarop zij ook op andere plaatsen werkt aan verbetering en diversificering van het verblijfsrecreatief product. Een en ander is nader toegelicht in de bijlage in dit rapport.



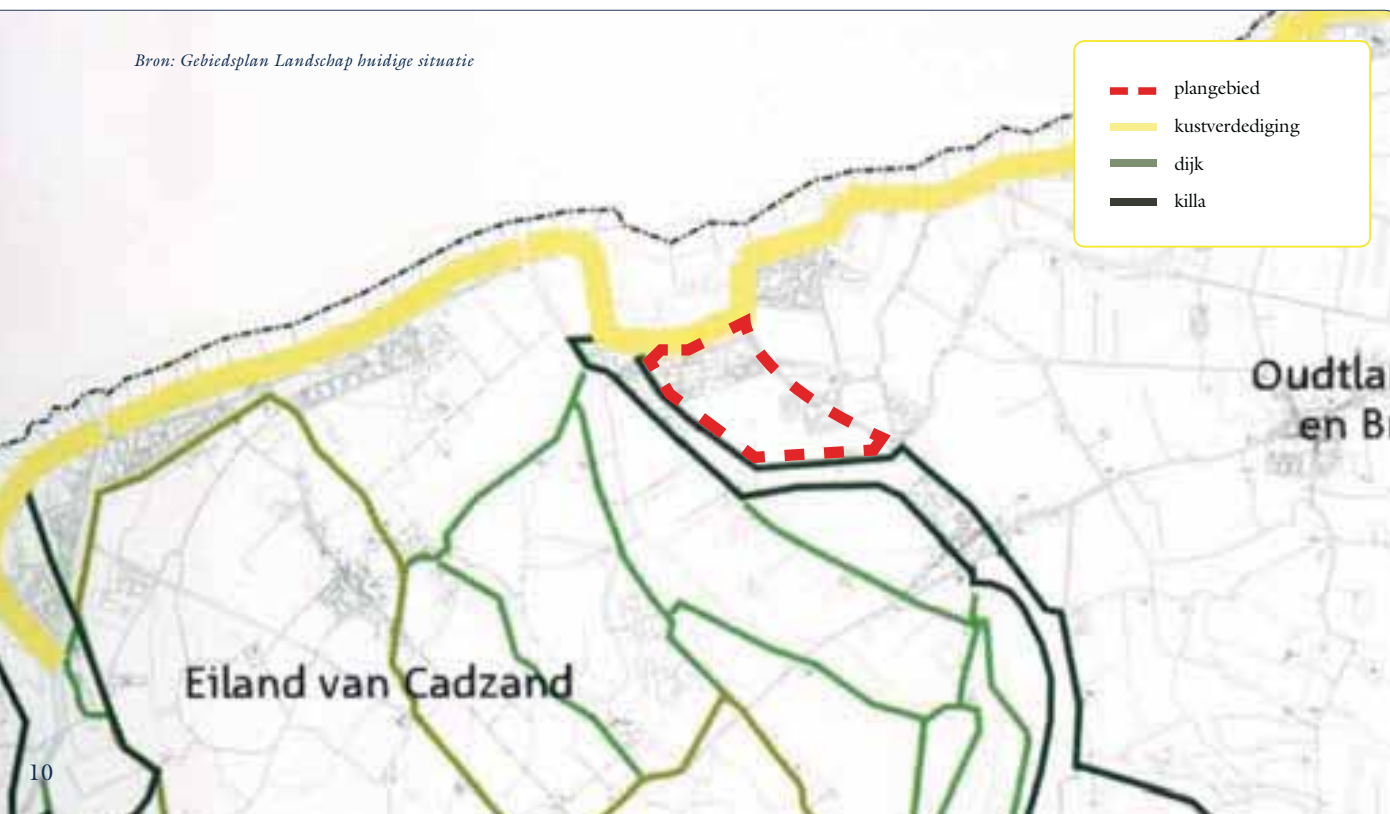
Aandachtspunten bij kwaliteitsbeoordeling vernieuwende vormen van verblijfsrecreatie:

- Streefbeeld: gemiddeld 20 eenheden per hectare
- Inspelen op beleving van de recreant
- Uit gehele opzet van product en diensten blijkt luxe
- Aantoonbaar seizoensverlengend effect
- Richt zich door thematische benadering op specifieke doelgroep
- Levert kwalitatieve bijdrage aan landschap door gedegen landschapsarchitectonische inpassing;
- Gebouwen voldoen aan eisen duurzaam bouwen, compact bouwen
- Realisatie gaat samen met terugdringen mobiliteit en bevordering fietsmobiliteit
- Toename van de werkgelegenheid
- Bedrijfsmatige exploitatie van de verblijfsrecreatie in één hand

Aanvullende eisen bij omzetting stacaravans naar recreatiewoningen

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

Landschapsanalyse



Het landschap van het noordwestelijk deel van Zeeuws Vlaanderen is historisch gezien opgebouwd uit slikken, schorren en zandplaten. Geleidelijk zijn deze ingedijkt, waardoor ten noorden van het dekzandgebied tegen de Belgische grens een polderlandschap ontstond. Eilanden in de vorm van zandplaten in de monding van de Westerschelde vormden de basis van deze inpolderingen. Zo ligt bijvoorbeeld ten westen van het plangebied het vroegere 'Eiland van Cadzand' en ten oosten van het plangebied het 'Oudtland van Groede en Breskens'. Geleidelijk zijn de stroomgeulen die de verschillende eilanden van elkaar scheidden ingepolderd.

Het vroegere 'Eiland van Cadzand' kent een sterk concentrisch inpolderingspatroon. De planlocatie ligt aan de buitenzijde van deze inpolderingskern, in het hart van de vroeger scheidende stroomgeul. De planlocatie ligt in een Nieuwehovenspolder, één van de laatste inpolderingen. De vroeger noordelijk van het plangebied gelegen 'Zwarte polder' betreft nu een buitendijks gelegen natuurgebied bestaande uit (jonge) duintjes en schorren. De zeevering ten noorden bestaat hier uit een landinwaarts gebogen (groene) dijk die de polder afschermt van de zee.

De polders in de omgeving van het plan zijn overwegend langgerekt. Vaak zijn de dijken ter accentuering beplant met bomen. De waterlopen zijn overwegend langs de dijken gesitueerd. Soms betreft dit kreekrestanten met bij behorende riet- en struweelvegetaties. Typische andere elementen in het landschap zijn daarnaast de (rijen) knotwilgen, boomweides en kleine landschapselementen in de vorm van poelen, etc.



Landschapvisie



Door verduidelijken van de aanwezige landschappelijke relicten wordt de “echo van het landschap” in het stedenbouwkundige plan ingebracht. Juist dit polderlandschap is, naast het strand en het verder landinwaarts gelegen België, de reden dat de recreanten dit deel van Zeeland verkiezen om te verblijven. De toekomstige bewoners (recreanten) komen vooral voor het specifieke en vaak ruige Zeeuwse landschap en de rust en ruimte.

Voor de opbouw van het plan wordt uitgegaan van een lagenbenadering. De zuidwestelijke kant van het plangebied is het meest laaggelegen. Daarom wordt aan deze zijde de meeste waterberging (ook langs de dijk) gesitueerd. Vanuit de overige delen van het gebied lopen waterpartijen (‘afstromingsgeulen’) in zuidwestelijke richting.

De overige landschappelijke en stedenbouwkundige planlagen zijn allen over deze ‘waterlaag’ opgebouwd en qua structuur ondergeschikt aan de waterstructuur. De verschillende lagen vormen samen een mal/contramal voor de totale stedenbouwkundige structuur, waarin woningen en wegen verder zijn ingebed. *Op deze wijze wordt het plan een vertaling van de gebiedseigen structuur van het Zeeuws-Vlaamse landschap.*

Binnen een van oorsprong platte polder worden, naast de reliëfaanpassingen, de typische ‘polder’landschapselementen als (restanten van) krekens, poelen, bossen/struwelen en met streekeigen bomen (onder andere knotwilgen, essen en populieren) wegen en dijkes toegepast. *Met name de combinatie van de ligging en verschijningsvorm van de kampeermiddelen en woningen (architectuur), de veelal kronkelige, al dan niet verhoogd liggende, wegen en het groen en water vormen voor het plan een duidelijk onderscheidende basis, passend bij de locatie.*



Stedenbouwkundige referentie

Bron: Luchtfoto atlas van de kust: Aquaterra

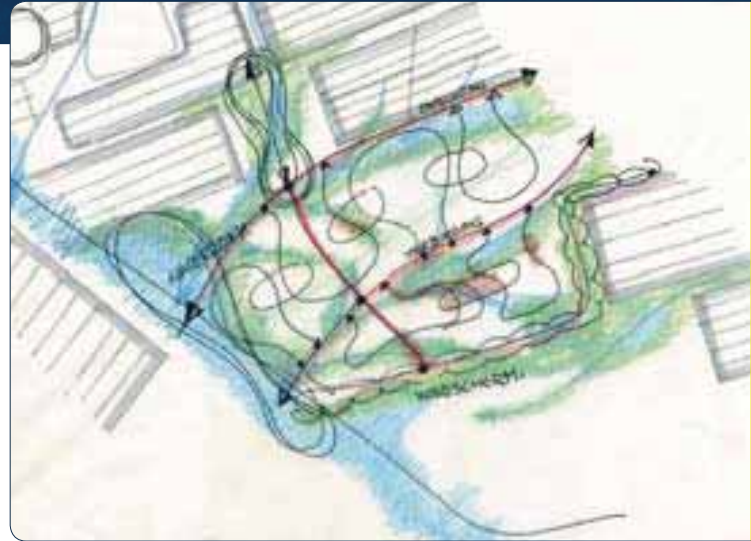
Knokke



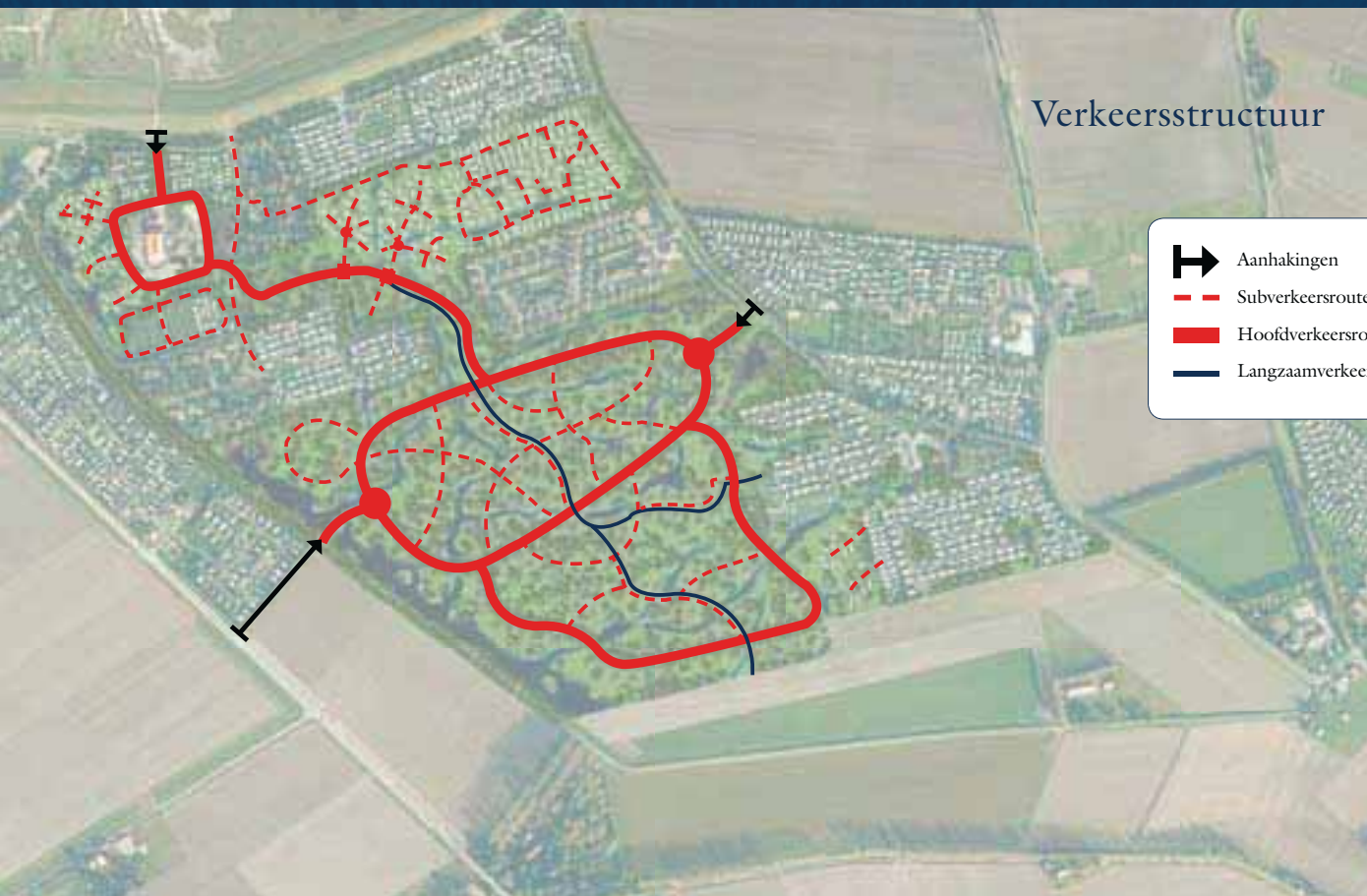
Voor de (her-)ontwikkeling van de drie campings en de daarbij behorende uitbreiding is een samenhang tussen de verschillende delen van groot belang. Infrastructuur, groen en water worden daarbij gezien als verbindende elementen. Grote delen van camping de Pannenschuur worden opnieuw ingericht en krijgen een nieuwe wegen-, groen- en waterstructuur. Voor wat betreft de infrastructuur wordt daarbij uitgegaan van een gering aantal hoofdontsluitingen met diverse subontsluitingen. Aan deze subontsluitingen zijn in een 'hofjesstructuur' de nieuw te realiseren standplaatsen gelegen. Dit heeft als groot voordeel dat grote delen van het recreatiepark zeer verkeersluw worden. Dit heeft een positief effect op de beleving, maar met name komt het ook de veiligheid ten goede.

Voor de uitbreiding wordt uitgegaan van de ontwerpprincipes voor de tuinsteden uit het begin van de vorige eeuw. De tuinstadgedachte heeft gediend als ontwerpprincipe voor de woningen. Rust en ruimte zijn belangrijke uitgangspunten en gelden bij de exploitatie van recreatiewoningen als belangrijke voorwaarden voor het slagen van het concept. Vooral de stedenbouw en architectuur van de villawoningen in Knokke zijn een belangrijke inspiratiebron geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp.

In het stedenbouwkundig ontwerp worden de waterstromen en vloevlakken zichtbaar gemaakt. Daarbij is met name gekeken naar een structuur die refereert aan een 'schorren- en krekpatroon', echter in een uitvergroete versie. Door deze inzichtelijk te maken in analyseschetsen is een eerste aanzet voor bebouwbare vlakken en mogelijke gebiedsontsluitingen gemaakt en is een verkavelingsprincipe ontstaan waarbij de recreatiewoningen op informele wijze langs de ontwerplijnen liggen.



Stedenbouwkundige visie



Door vergelijkbare stedelijke patronen te bestuderen (Wassenaar, Knokke, Bilthoven, Sittard etc.) is de karakteristiek van het recreatieplan geformuleerd. Tuindorpen worden gekarakteriseerd door lange singel- en laan ontsluitingen. *De stedenbouw is gebaseerd op veel centraal en algemeen groen en een ruime opzet voor tuinen en wegprofielen.*

De profielen voor de lanen en de ontsluitingswegen voor de woningen zijn dus breed van opzet en hebben een sterk groen karakter. De door groenstroken gescheiden rijbanen en langzaamverkeerlijnen waarborgen deze groene opzet. Langs de hoofdontsluitingen zijn de waterlopen en afwateringsvlakken zichtbaar aanwezig en worden omzoomd met streekeigen beplanting en houtopstanden. *In het ontwerp worden natuur en recreatie met elkaar gecombineerd.*

Met respect voor de geschiedenis van het gebied en met respect voor de toekomstige recreanten is dit stedenbouwkundige plan verder ingevuld. Dit uitgangspunt gold zowel voor de woningen als de verblijfsomgeving. *De herkenbaarheid, de samenhang en oriëntatie die zo kenmerkend zijn voor de vroege tuinsteden, zijn ook bepalend voor het recreatief verblijven in Kustwerk.*

Veel recreatieparken zijn opgezet 'langs de liniaal' en hebben daardoor een rationele en zeer efficiënte verkaveling. Voor Kustwerk is dit juist niet de bedoeling: het park dient een eigen gezicht en een eigen sfeer uitstralen. De rustige straten, pleinen en hoven vormen één geheel met de informele architectuur van de huizen en huizenblokken. Verspringende gevels waarin elementen als erkers, luifels en dakkapellen voor een schilderachtig effect zorgen. Samen met dit levendige gevelbeeld geven de wisselende goot- en dakhoogten en afwijkende kapvormen zowel het park als de woningen een grote mate van herkenbaarheid.



Het plan



Voor zowel de herontwikkeling van de campings Pannenschuur, Hof Ter Wilgen en De Boshoeve als voor de uitbreiding met woningen vormt het lokale landschap het uitgangspunt. Het hoogterelief, de (nieuwe) waterlopen en de diverse groenstructuren vormen de basis voor het ontwerp. Juist de natuurlijke kenmerken in de vorm van water- en groenstructuren vormen samen met de infrastructuur de verbinding tussen de verschillende plandelen.

Vooralsnog wordt uitgegaan van de realisatie van de herontwikkeling en uitbreiding van de campings in twee fasen, zoals aangeduid op bijgaande tekening. In de eerste fase worden vooral camping De Pannenschuur en Hof Ter Wilgen opnieuw vormgegeven, samen met een uitbreiding/inbreiding met 270 recreatiewoningen. Revitalisering van camping De Boshoeve wordt samen met een uitbreiding met 80 recreatiewoningen in een tweede fase uitgevoerd.

In het ontwerp is veel ruimte voor groen en water. Met name aan de westelijke zijde van de uitbreiding is een grote potentie voor waterberging, meer dan noodzakelijk voor het plan zelf. Daarnaast is in de visie ook het meest zuidelijk gelegen deel van de polder ingericht. In lijn met het vigerend beleid is hier uitgegaan van openbare 'recreatienatuur'.





- Herontwikkeling en uitbreiding fase I
- Herontwikkeling en uitbreiding fase II
- Recreatienatuur



Planuitwerking Fase I

huidig



toekomstig



Revitalisering Pannenschuur en Hof Ter Willegen

1. Ruimtelijke kwaliteit

Het ruimtelijke totaalbeeld is van zeer slechte kwaliteit. Vooral de in zeer hoge dichtheden aanwezige sta- en toercaravans op veelal te kleine jaar- en seizoenplaatsen resulteren in een beeld dat op geen enkele wijze aansluit bij het ambitieniveau van de gemeente Sluis (Natuurlijk Vitaal). De aanwezige toerplaatsen zijn wel van voldoende kwaliteit te noemen. De hoge dichtheden in combinatie met deels verouderde infrastructuurle voorzieningen veroorzaken de regelmatig terugkerende problematiek van wateroverlast. Delen van de Pannenschuur zijn hierdoor in voor- en naseizoen simpelweg niet te gebruiken. Ook de omgevingskwaliteit is van bedenkelijk niveau ten gevolge van de hoge dichtheden en deels verouderde infrastructuurle werken, met name rondom de centrale voorzieningen.

Doel: Verbetering ruimtelijke kwaliteit door verregaande ontlichting, ruimte reservering voor en realisering van een adequaat afwateringsysteem en inbreng groen. Daarnaast worden de infrastructuurle voorzieningen gerevitaliseerd en wordt de omgeving van de centrumvoorzieningen opgewaardeerd en verruimd.

2. Beeldkwaliteit

De in zeer hoge dichtheden aanwezige sta- en toercaravans op jaar- en seizoenplaatsen zijn gemiddeld genomen van een zeer bedenkelijke

beeldkwaliteit. Het betreft dan met name sta- en toercaravans voor eigen gebruik en niet voor verhuur. Veelal sterk verouderde opstellen met ongewenste aan- en bijgebouwen resulteren in een onacceptabel beeld en passen niet in het ambitieniveau van de gemeente Sluis.

Doel: Substantieel deel van de aanwezige sta- en toercaravans en standplaatsen saneren en een beperkt aantal nieuwe jaar- en seizoenplaatsen met hoogwaardige kwaliteit terugbrengen teneinde de beeldkwaliteit op peil te brengen.

3. Financieel economisch

Hoge dichtheden genereren voor de huidige eigenaar/exploitant dito inkomsten en omzet in de centrumvoorzieningen. Revitalisering/sanering door extreme ontlichting resulteert daardoor in inkomsten verlies. Ook zal een behoorlijke investering benodigd zijn voor de revitalisering/sanering, alsdan is inkomstenderving natuurlijk ongewenst.

Het op peil brengen van de omzet en de benodigde investeringen dienen afgedekt te worden. Dit is mogelijk door op de Pannenschuur en Hof ter Willegen en aangrenzend kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen toe te voegen (in te leveren eenheden vervangen door nieuwe vormen van verblijfsrecreatie). Recreatiewoningen dragen in hoge mate bij aan de beoogde



kwaliteitsslag en zullen een seizoensverlengend effect hebben.

Doel: Toevoegen kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen welke bedrijfsmatig geëxploiteerd zullen worden in combinatie met revitalisering/sanering. Dit ten behoeve van de beoogde kwaliteitsslag ter afdekking van de benodigde investeringen en ter voorkoming van omzetverlies en het bereiken van het beoogde seizoensverlengende effect.

Bijkomende doelstelling: Spin-off kwaliteitsslag in groter gebied, goed voorbeeld doet goed volgen.

Uit ervaringscijfers blijkt dat de op dit moment aanwezige recreatieve eenheden in zeer beperkte mate gemeentelijk inkomsten genereren en zeer beperkt bijdragen in de werkgelegenheid. Revitalisering/sanering in combinatie met nieuwe recreatiewoningen op de Pannenschuur en Hof ter Willegen zal resulteren in:

- Stijging van de gemeentelijke inkomsten met ca. € 400.000,- per jaar*.
- Ontstaan van, intern en extern, ca. 100 arbeidsplaatsen*.

Doel: Verhoging gemeentelijke inkomsten welke inkomsten deels in verdere kwaliteitsverbetering geïnvesteerd kunnen worden en het creëren van substantiële werkgelegenheid.

AANTALLEN FASE I:

	huidig	toekomstig
Jaarplaatsen (Pannenschuur)	327	
Jaarplaatsen (Hof Ter Wilgen)	54	} 233
Seizoenplaatsen	74	
Toerplaatsen (Pannenschuur)	174	190
Totaal campingplaatsen:	629 pl.	423 pl.
Woningen (uitbreiding/inbreiding)	0	270
Totaal eenheden incl. woningen:	629	693

* Een gedetailleerde berekening is aan te leveren.

Fase I 'West'

huidig



toekomstig



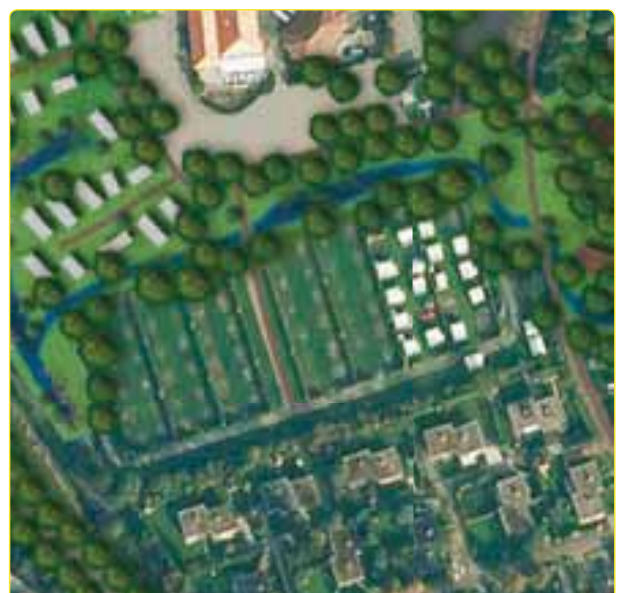
Opwaardering entree, centrumgebied en randzone



Ontdichting en kwaliteitsverbetering jaar- en seizoenplaatsen en aanleg afwateringsysteem



Behoud en uitbreiding toerplaatsen



Fase I 'Midden'

huidig



toekomstig



Ontdichting en kwaliteitsverbetering jaar- en seizoenplaatsen en aanleg afwateringsysteem



Inbreiding met 35 recreatiewoningen en toevoegen ruimtelijke kwaliteit



Fase I 'Oost'

huidig



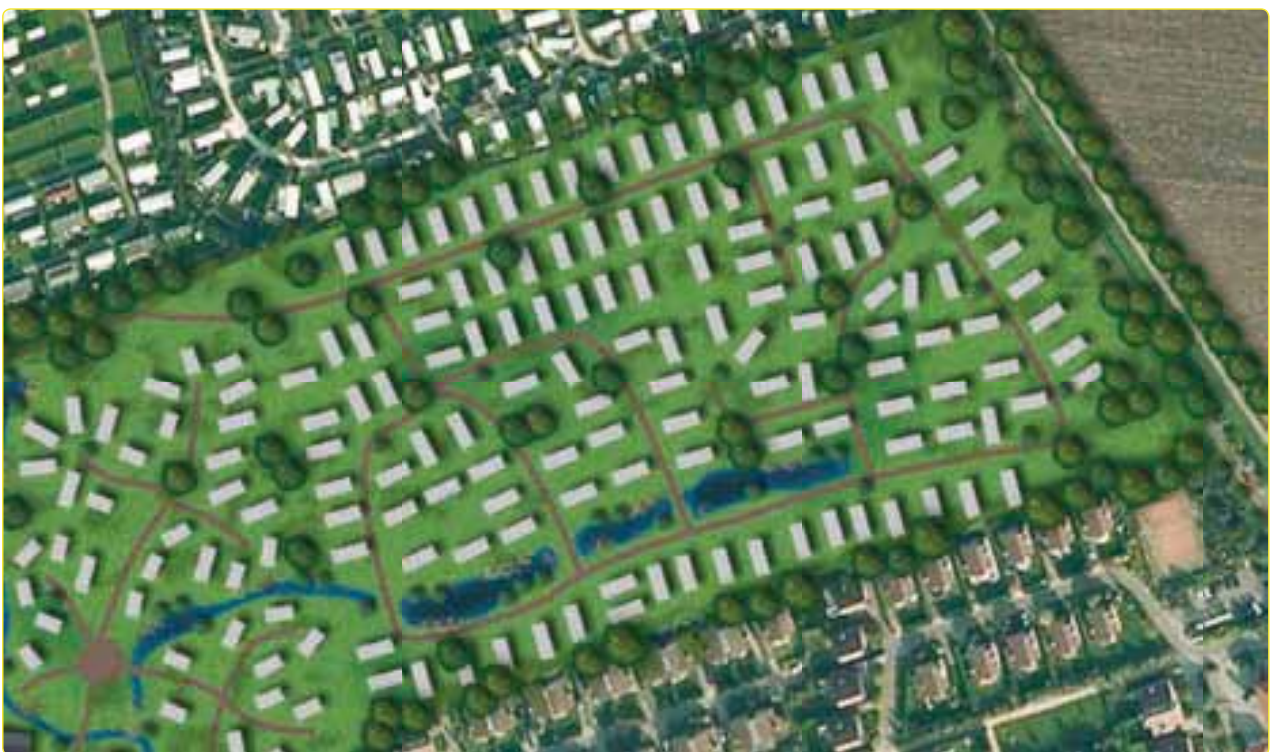
toekomstig



Verbetering randzone



Kwaliteitsverbetering en aanleg afwateringsysteem



Planuitwerking Fase I

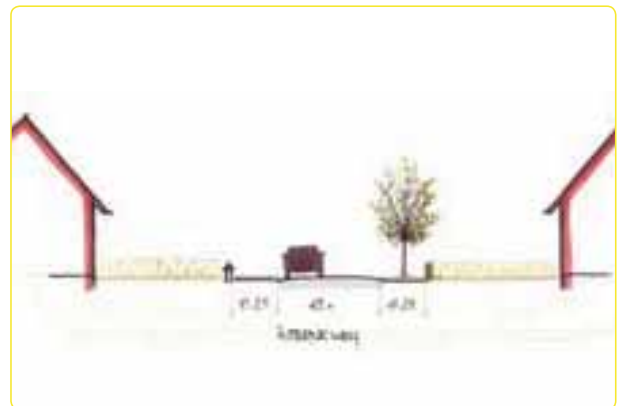
toekomstig



Uitbreiding met 235 recreatiewoningen

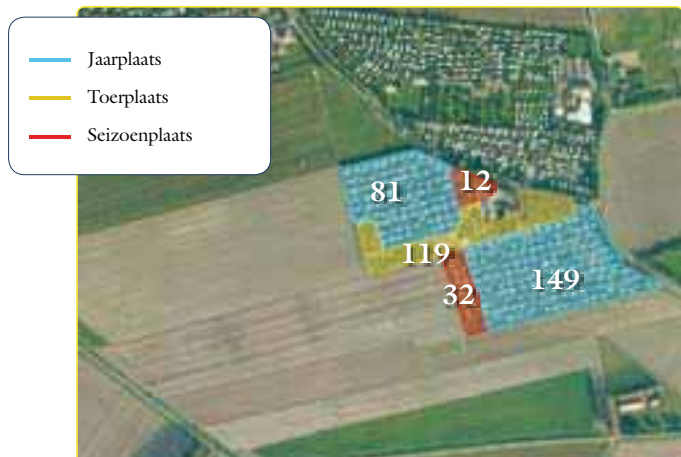
De uitbreiding (fase I) gaat uit van een ellipsvormige hoofdstructuur, die zowel aan de oost- als westzijde aantakt op het polderwegenstelsel (slagenstructuur Gebiedsplan). De waterstructuur is overwegend oost-west georiënteerd, waarbij waterlopen afstromen in westelijke richting. Vanaf de ellipsvormige hoofdstructuur lopen ondergeschikte (ontsluitings-)wegen/-paden. Zowel aan de hoofdweg als aan de ontsluitingswegen liggen woningen. In noordelijke richting loopt een verbindingsweg met aan weerszijden woningen in de richting van het centrumgebouw. Deze weg is met name bedoeld als langzaam verkeersroute naar het centrum en verder naar het strand. Autoverkeer zal wel van deze weg gebruik kunnen maken, echter wordt met fysieke maatregelen ontmoedigd.



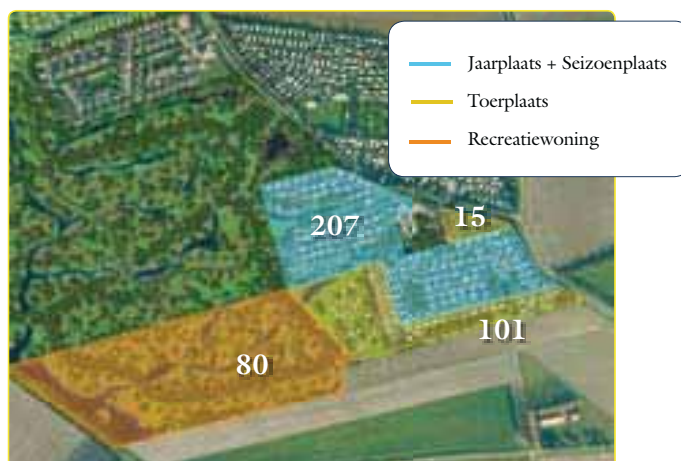


Planuitwerking Fase II

huidig



toekomstig



Uitbreiding met 80 recreatiewoningen en revitalisering Boshoeve

Voor de Boshoeve geldt dat de bestaande structuur van wegen en standplaatsen in hoofdlijnen goed werkt. De camping is echter sterk intern gericht, waardoor recreanten weinig voeling hebben met het omliggende landschap. Wat op deze plaats ontbreekt is een meer informele structuur in de vorm van groen en waterlopen die vanuit de omgeving doorloopt tot op de camping. Uitgangspunt voor de Boshoeve is daarom de aanleg van dergelijke structuren, in combinatie met kleinere aanpassingen welke de groen- en waterstructuur versterken.

Voor de uitbreiding (recreatiewoningen) wordt uitgegaan van een verbinding met de woningen in fase I. Zo wordt met het wegen- en waterpatroon aangesloten op het eerdere plan met recreatiewoningen. Op deze wijze ontstaat een plan met één en dezelfde structuur en uitstraling en hoeven geen nieuwe ontsluitingen van het plan te worden gemaakt.

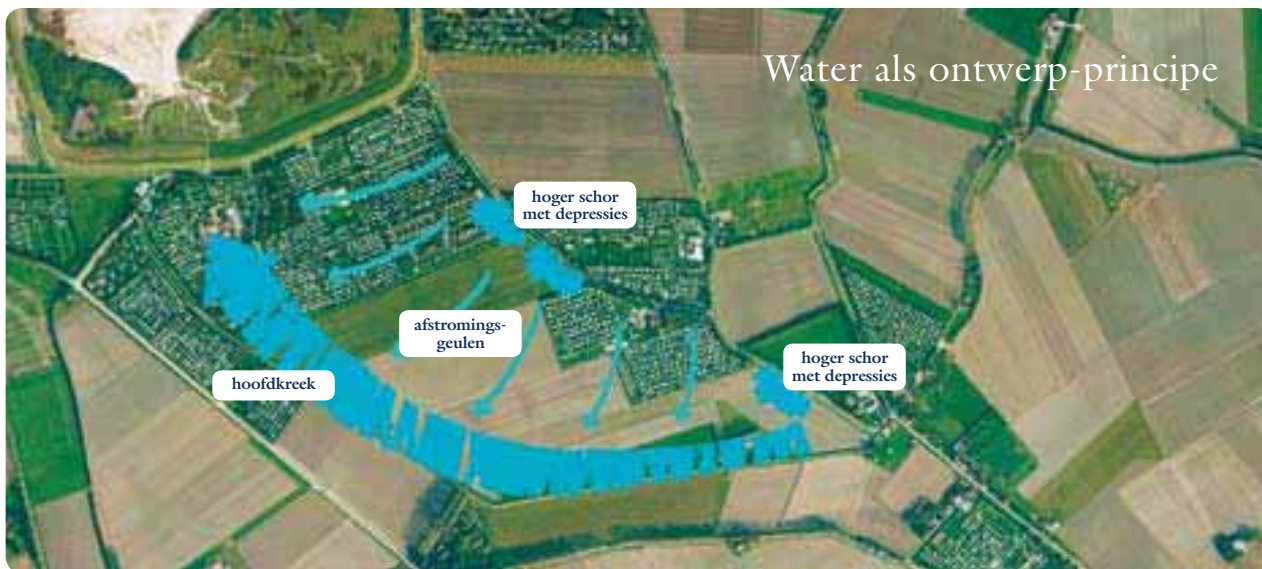
AANTALLEN FASE II:

	huidig	toekomstig
Jaarplaatsen	230	} 207
Seizoenplaatsen	44	
Toerplaatsen	119	116
Totaal campingplaatsen:	393 pl.	323 pl.
Woningen (uitbreiding/inbreiding)	0	80
Totaal eenheden incl. woningen:	393	403





Landschapsplan



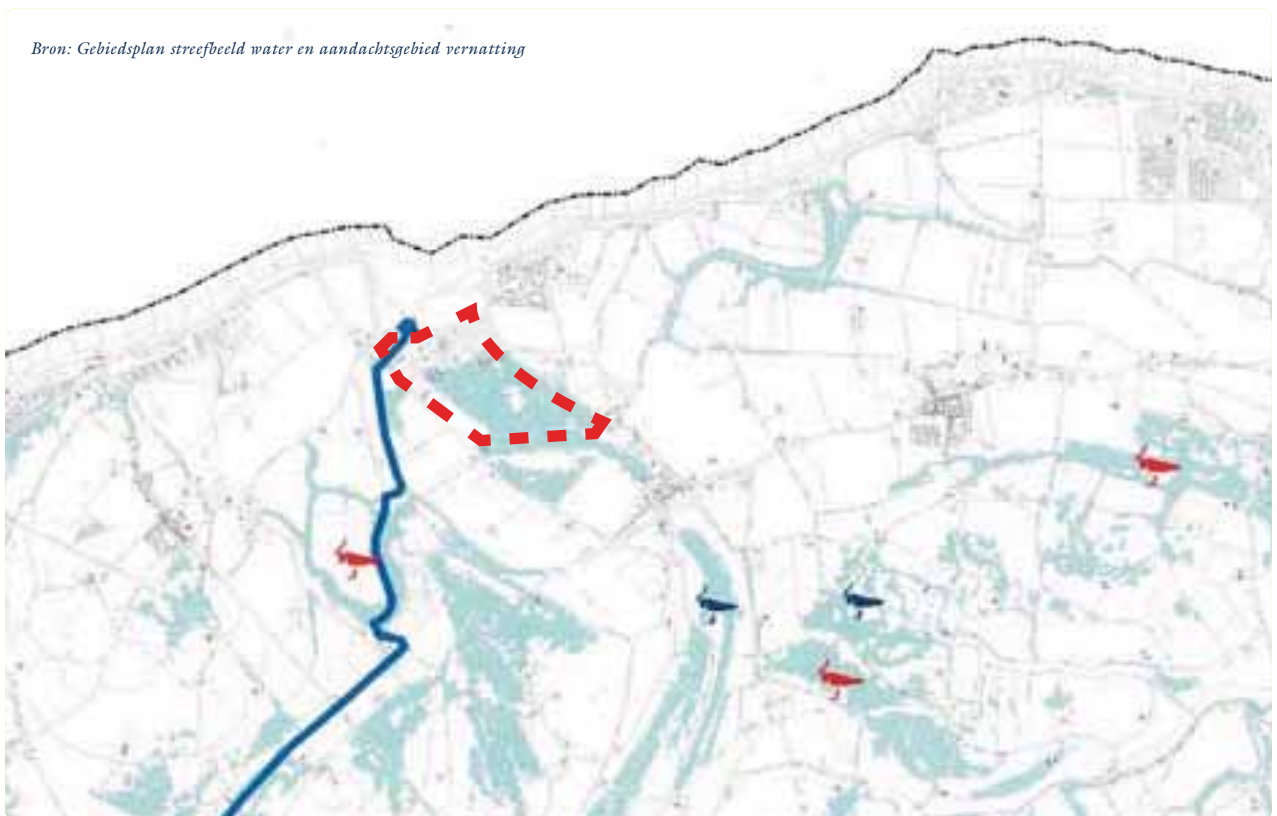
Water

De Nieuwehovenspolder is van oudsher een nat gebied. In het gebiedsplan staat het volledige plangebied aangegeven als ‘aandachtsgebied in verband met mogelijke vernatting bij extreme neerslag’. Ook in niet extreem natte periodes is het echter zo dat sprake is van sterke vernatting van de bestaande campings (water op het maaiveld). In de totaalvisie is daarom vooralsnog uitgegaan van een ruim oppervlak open water dat kan worden benut voor buffering van water. Uit oogpunt van waterhuishouding is het echter niet noodzakelijk om alle in het plan als ‘water’ aangeduide delen ook als zodanig te benutten. Met de bevoegde instanties zal daarom worden overlegd in hoeverre de aanleg van deze delen gewenst is uit oogpunt van waterhuishouding (toevoeging meer waterberging aan het poldersysteem), welke partij de aanleg van de waterberging realiseert en de kostenverdeling hiervan.

Recreatienatuur

In het zuidelijk deel van de Nieuwehovenspolder, in dezelfde landschapstijl als de (uitbreidingen van) de Pannenschuur, Hof ter Willegen en De Boshoeve is in de totaalvisie uitgegaan van de aanleg van ‘recreatienatuur’. Het betreft hier openbaar toegankelijk landschap waar de recreatieve gebruiksmogelijkheden gelijkwaardig is aan de natuurwaarden. Het Gebiedsplan koppelt de revitalisering/uitbreiding aan de aanleg van dergelijke natuur. Overlegd dient te worden met de diverse overheden over het ontwerp, de realisatie en de kostenverdeling voor de aanleg van deze natuur.

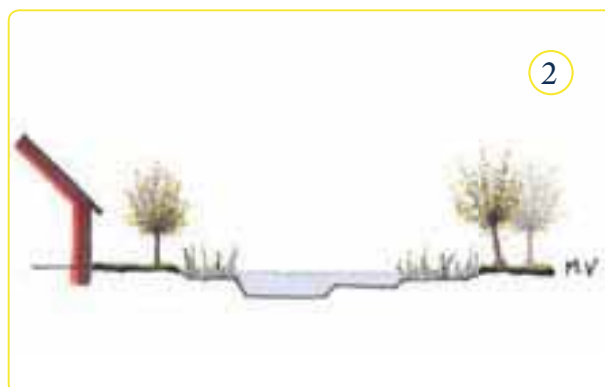


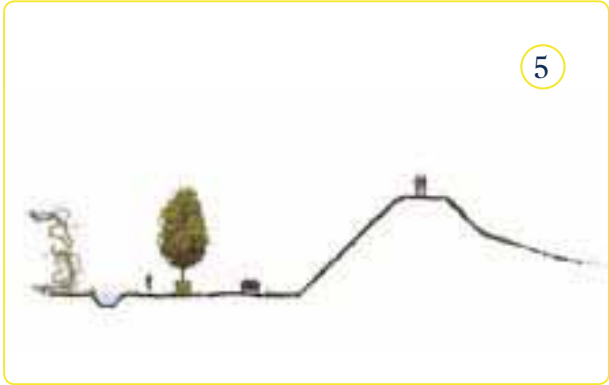
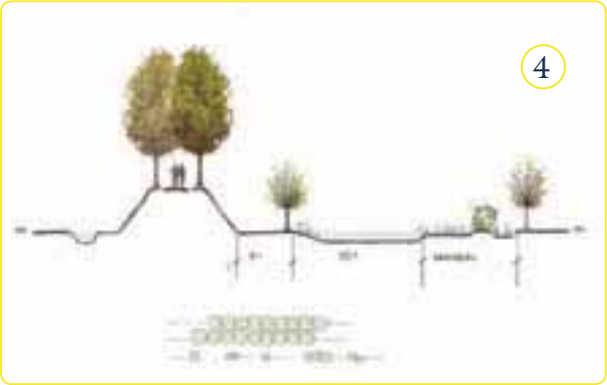
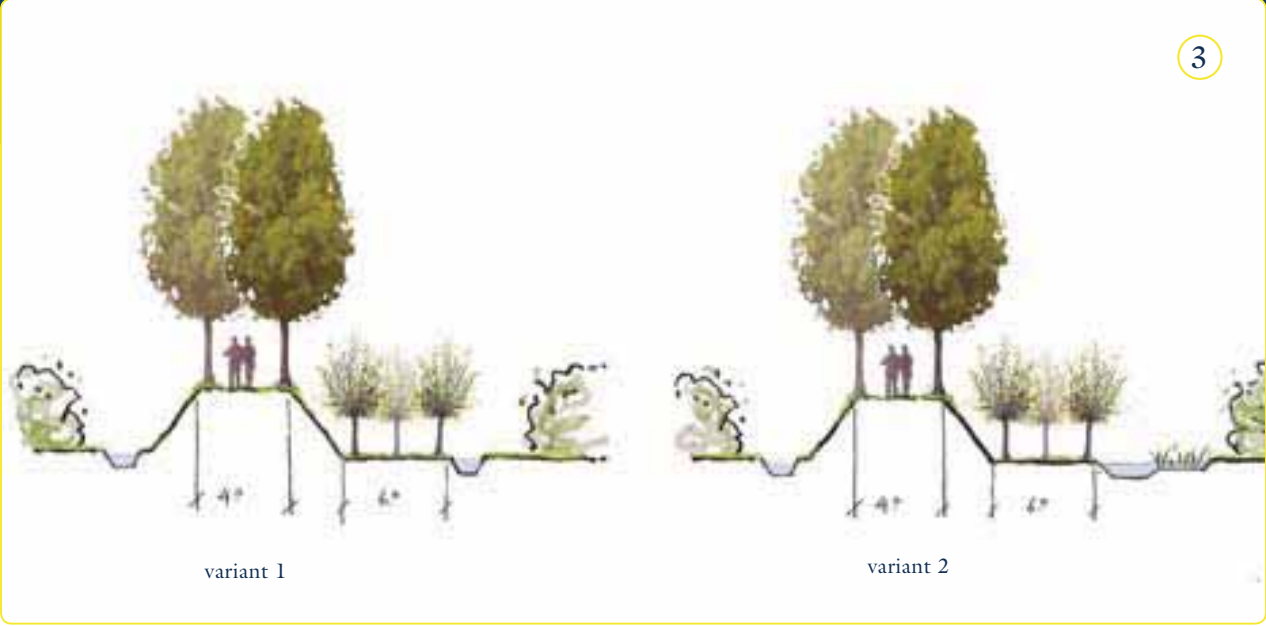


Landschapsplan

Aanpassing wegen en dijken

Rond de Nieuwehovenspolder liggen een aantal dijken en wegen. Sprake is van een situatie waarbij de herkenbaarheid van het landschap is weggedrukt door andere functies. Het is daarom gewenst om de dijken en wegen op een herkenbare wijze in het landschap aanwezig te laten zijn. Aanpassing van de profielen van de rondom de polder liggende wegen en dijken is daarom noodzakelijk uit oogpunt van een algehele opwaardering van het landschap. In de totaalvisie wordt uitgegaan van accentuering van de Nieuwehovendijk ten zuiden en westen van de Nieuwehovenspolder door het aanbrengen van een begeleidende (laan-)beplanting. Een vergelijkbare accentuering wordt voorgesteld voor de noordelijk van de Pannenschuur gelegen Zeedijk in de vorm van een eenzijdige (laan-)beplanting. Voor de overige wegen wordt voorgesteld om te volstaan met kleinere aanpassingen (plaatselijk aanplanten van begeleidende bomen)





Planinformatie en planning

Ontwikkelingsvisie Roompot

Roompot is eigenaar en exploitant van drie dicht bij elkaar gelegen campings: Camping De Pannenschuur, Camping Hof ter Wilgen en Camping De Boshoeve. Daarnaast is Roompot eigenaar, of in vergaande onderhandeling over de aankoop, van circa 22 hectare welke percelen eveneens in de Nieuwenhovepolder liggen, aansluitend aan Camping Hof ter Wilgen en Camping De Boshoeve. In het nu voorliggend document is een plan gepresenteerd dat uitgaat van een grootschalige herinrichting/revitalisering van de drie campings. Daarnaast wordt uitgegaan van een uitbreiding van de verblijfsrecreatieve terreinen met recreatiewoningen in twee fasen. Daarbij wordt uitgegaan van de realisatie van luxe recreatiewoningen op grote kavels, ingebed in een streekeigen, thematisch vormgegeven landschap dat past op deze locatie (krekenslandschap).

Het nu voorliggend document beoogt een beeld te geven van de (kwaliteit van de) ontwikkeling en een doorkijk te geven als het gaat om ontwerpuitgangspunten, vormgeving, aantallen, etc. Het vormt het basisdocument dat door de toetsings- en gebiedscommissie dient te worden beoordeeld alvorens in nauw overleg met de gemeente Sluis en andere overheden over te gaan tot de verdere uitwerking in een gedetailleerd stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan.

Beleidsmatige achtergrond

Het vigerend beleid in de vorm van het gebiedsplan West Zeeuws-Vlaanderen 'Natuurlijk Vitaal' biedt ondernemers in Zeeuws-Vlaanderen de mogelijkheid om uit te breiden, dan wel recreatiewoningen te ontwikkelen. Voor het plangebied geldt een richtinggevend beleid waarbij de vestiging van vernieuwende vormen van verblijfsrecreatie, welke dienen te voldoen aan specifieke criteria, wordt nagestreefd. Als aantallen/dichtheden geldt daarbij een maximum op-

pervlak van 10 hectare met een maximum van 200 woningen (20 woningen/hectare). Daarnaast biedt het beleid de mogelijkheid om stacaravans te vervangen door nieuw te bouwen recreatiewoningen (maximaal 1,1 maal het aantal stacaravans).

Visie op ontwerp

Het ontwerp is gebaseerd op het streven naar de realisatie van 'recreatie-eenheden in een krekenslandschap'. Het bestaande polderlandschap vormt daarbij de achtergrond (het kader) voor de ontwikkeling. Binnen de contouren van de inpolderingsdijken ('eiland van Cadzand' en 'Oudtland van Groede en Breskens') vormt een watersysteem de basis voor het ontwerp. Zo wordt uitgegaan van een 'hoofdstroomgeul' welke de noord-zuidrichting van de oude stroomgeul volgt en hierop aanhakende 'afstromingsgeulen'. Het wegenpatroon is gebaseerd op de 'tuinstad'-gedachte. Dit komt naar voren door een duidelijke hoofdstructuur ('ring') met daardoorheen een web van meer informele subontsluitingen. De woningen liggen 'ongeorganiseerd' langs deze ontsluitingen. Voor de beplanting wordt uitgegaan van de aanplant van typisch streekeigen beplantingen. Voor de campings wordt uitgegaan van een meer clusterwijze invulling van de terreinen met ruimere standplaatsen

Voor de woningen wordt uitgegaan van een eenduidige stijl, zonder dat een beeld ontstaat van 'uniforme' recreatiewoningen. De architectuur wordt bepaald door de uitgangspunten van referentiewoningen in bijvoorbeeld Knokke uit de 'Belle Epoque periode'. Het doel is om, door thematisering en subtiele verschillen in kleurstelling, recreatiewoningen te ontwikkelen die eenzelfde klasse uitstralen.



Bouwprogramma

De bestaande campings De Pannenschuur, Hof Ter Willegen en De Boshoeve omvatten een oppervlak van 24,7 hectare. Hierop zijn thans 1022 standplaatsen vergund (bruto circa 200 m² per standplaats). Het uitbreidingsgebied is 22,5 (fase 1) + 11,6 (fase 2) = 34,1 hectare groot.

Gezien het vigerend beleid, alsmede het streven van de Roompot naar ruime kavels en een natuurlijke uitstraling, wordt uitgegaan van de realisatie van 350 recreatiewoningen in twee fasen (270 + 80). De realisatie van de recreatiewoningen vindt gelijktijdig plaats met de renovatie van de campings en wordt qua aantal onderbouwd vanuit de sanering van standplaatsen op Hof Ter Willegen en De Pannenschuur voor de eerste fase en De Boshoeve voor de tweede fase. Na herinrichting van de campings blijven 746 standplaatsen over waarvan 306 toeristische plaatsen. Het aantal woningen kan daarmee worden onderbouwd uit de sanering van de stacaravans op camping Hof Ter Willegen en de ontwikkeling voldoet aan de kwaliteitscriteria van het gebiedsplan.

Roompot streeft bewust naar de realisatie van een ander product dan momenteel in Zeeuws-Vlaanderen wordt aangeboden. Zij richt zich op de realisatie van luxe tot zeer luxe recreatiewoningen op ruime kavels in een landschappelijk zeer aantrekkelijke omgeving. Daarbij gaat zij uit van een divers bouwprogramma, waarmee naar haar mening optimaal wordt ingespeeld op de marktvrage. Voor Kustwerk wordt daarom uitgegaan van woningen die variëren in grootte van 4 tot 18 personen.

	<i>Huidig oppervlak</i>	<i>Nieuw oppervlak</i>
Camping De Pannenschuur	14,1	12,4
Camping Hof Ter Willegen	1,7	0
Camping De Boshoeve	9,0	10,5
Subtotaal campings	24,8	22,9 hectare

'Inbreiding (Hof Ter Willegen)'	0	3,4
Uitbreiding fase 1	0	22,4
Uitbreiding fase 2	0	11,0
Subtotaal woningen	0 hectare	36,8 hectare

	<i>Huidig oppervlak</i>	<i>Nieuw oppervlak</i>
Totaal oppervlak	24,8	59,7

	<i>Huidige aantallen</i>	<i>Nieuwe aantallen</i>
Camping De Pannenschuur		
Jaarplaatsen	327 -	} 233
Seizoenplaatsen	74 -	
Toerplaatsen	174	190

Camping Hof Ter Willegen

Jaarplaatsen	54	0
Seizoenplaatsen	0	0
Toerplaatsen	0	0

Camping De Boshoeve

Jaarplaatsen	230 -	} 207
Seizoenplaatsen	44 -	
Toerplaatsen	119	116
Subtotaal campings	1022 plaatsen	746 plaatsen

'Inbreiding (Hof Ter Willegen)'	0	35
Uitbreiding fase 1	0	235
Uitbreiding fase 2	0	80
Subtotaal woningen	0 woningen	350woningen

	<i>Huidig</i>	<i>Toekomstig</i>
Totaal woningen + standplaatsen	1022 st.	1096 st.

Planning

De volgende stappen worden voorzien:

1e kwartaal 2008:

- Toetsing en vaststelling ontwikkelingsvisie door toetsings- en gebiedscommissie
- Uitwerken gedetailleerd stedenbouwkundig plan/architectuur
- Uitvoeren diverse achtergrondonderzoeken
- Opstellen concept-voorontwerpbestemmingsplan

2e kwartaal 2008 t/m 1e kwartaal 2009:

- Inspraak en vooroverleg ex. Artikel 10 Bro
- Uitwerking civiel plan/voorbereiding uitvoering
- Bestemmingsplanprocedure
- Herontwikkeling campings De Pannenschuur en Hof Ter Willegen

2e kwartaal 2009 t/m 1e kwartaal 2010:

- Realisatie recreatiewoningen (1e fase, 270 st.)
- Uitvoeren civiele werkzaamheden/groen

2e kwartaal 2010:

- Start verhuur recreatiewoningen

2009 – 2010:

- Herontwikkeling camping De Boshoeve
- Realisatie recreatiewoningen (2e fase, 80 st.)

Bijlage Productreferenties

Roompot heeft zich in de afgelopen jaren ontwikkeld tot één van de grootste verblijfsrecreatiebedrijven van West-Europa. Zij hanteert daarin haar eigen strategie, waarbij zij uitgaat van een hoogwaardige kwaliteit van verblijven in combinatie met voor elke locatie een passende vormgeving voor wat betreft stedenbouw, landschapsvormgeving en architectuur. Extra kwaliteit wordt bereikt door integratie van natuurelementen in het plan. Dit streven naar kwaliteit, in combinatie met de mede door schaalgrootte bereikte efficiëntie komt naar voren in haar ontwikkelingen als het gaat om nieuwbouw.

In de gebiedsvisie West Zeeuws-Vlaanderen 'Natuurlijk Vitaal' wordt uitgegaan van een aantal criteria waaraan 'vernieuwende vormen van verblijfsrecreatie' dienen te voldoen. Uitgangspunt is een streven naar kwaliteit, beleving en verbreding van het verblijfsrecreatief product in West Zeeuws-Vlaanderen. Dit sluit naadloos aan bij de filosofie van Roompot als het gaat om uitbreiding en verbetering van haar recreatieparken. In deze bijlage wordt aan de hand van de in Natuurlijk Vitaal genoemde 10 criteria nader ingegaan op de wijze hoe hiermee normaal gesproken en specifiek in het nu voorliggend project door Roompot wordt omgegaan.



Streefbeeld dichtheid

Roompot gaat voor nieuwe ontwikkelingen uit van een relatief lage gemiddelde dichtheid van haar verblijfsmiddelen per hectare. Vaak kiest zij ook voor clustering van woningen (5-10 woningen in een klein 'hofje') met daartussen groen. Hierdoor ontstaat, ondanks dat soms het realiseren van woningen in hogere dichtheden niet kan worden voorkomen, wel het gevoel van een kleiner aantal eenheden en 'ruimte' op het park. Voor het project Kustwerk wordt uitgegaan van de realisatie van 260 recreatiewoningen. Hiervoor is een oppervlak beschikbaar van circa 24 hectare. Dit betekent een dichtheid van gemiddeld minder dan 11 woningen per hectare (bruto circa 900 m² per woning; het gebiedsplan eist een maximale dichtheid van 20 woningen/hectare).

Inspelen op beleving

Naar de mening van Roompot is het verblijven op een recreatiepark onlosmakelijk verbonden met beleving. In haar nieuwe ontwikkelingen richt zij zich daarom expliciet op 'het beleven'. Tot in detail wordt daarom aandacht besteed aan de beleefbaarheid van haar parken. Over het algemeen wordt daarbij sterk gericht op de streekeigenheid van structuren. Zo wordt in Scheerwolde (Overijssel) een park ontwikkeld waarin sterk wordt gereferencéerd aan het nabijgelegen Giethoorn en wordt in Cochem (Duitsland, Moezelgebied) uitgegaan van traditionele vakwerk-woningen.

Luxe en kwaliteit

De exploitatievisie van Roompot gaat ervan uit dat de 'luxe' die de gast ervaart is opgenomen in en om de woning en minder in de centrumvoorzieningen. Alle nieuwe recreatiewoningen van Roompot zijn door de indeling, bouwkundige uitvoering, het materiaalgebruik en de uitstraling luxer dan reguliere vakantiewoningen. Het afwerkingniveau is hoog onder meer door de toepassing van luxe tegelwerk en sanitair. Roompot biedt woningen aan in verschillende luxe-categorieën. Voorbeelden van deze (super)luxe voorzieningen zijn: stoomdouches, sauna's en bruisbaden. Daarnaast is deze categorie onderscheidend door de toevoeging van comfortverhogende elementen zoals luxe keukens, dubbele koelkast, vaatwasser, combimagnetron, wasmachine, droger, enzovoort. De grotere woningen hebben zelfs meerdere badkamers. Daarnaast worden luxe elementen toegevoegd aan de woningen zoals erkers, overdekte terrassen (eventueel verwarmd) en hebben de woningen ruime kavels.



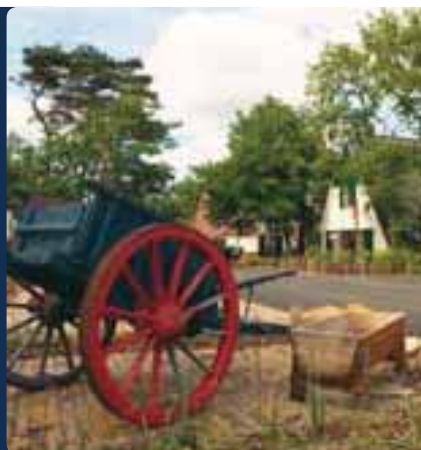
Seizoensverlengend

Roompot streeft naar een jaarrondexploitatie voor haar parken. Het verblijven buiten de traditionele vakantieperiodes ('seizoensverlenging') is hiervoor een vereiste. Naast kwalitatief goede centrumvoorzieningen, ter aanvulling van de voorzieningen die in de directe omgeving van het park reeds aanwezig zijn, zijn kwaliteitsverblijven noodzakelijk. De bouw van recreatiewoningen ter aanvulling op het bestaande aanbod van campingplaatsen op haar parken ziet zij daarom als noodzakelijk.

Als aanvulling op de verblijfsrecreatieve producten ontwikkelt Roompot samen met diverse partners steeds meer aanvullende producten. Het gaat dan om huishoudelijke zorg, medische zorg (samenwerking met Zorgstroom), horeca (all inclusive), Wellness en Care (medische behandelingen). Roompot constateert een toenemende vraag naar deze aanvullende producten. De combinatie van deze aanvullende producten met hoogwaardige, luxe verblijven leidt tot een sterk verbeterde exploitatie in een langere periode.

Thematische benadering

Roompot hanteert het standpunt dat elk (nieuw) park een eigen uitstraling dient te hebben. Deze uitstraling dient bij voorkeur aan te sluiten bij de omgeving van het park. Zo wordt in de architectuur rekening gehouden met het benutten van streekeigen architectuurkenmerken, zonder 'historiserend' te bouwen. Daarnaast wordt de thematiek van een gebied teruggebracht in de inrichting van de openbare ruimte. Een goed voorbeeld van een dergelijke thematische benadering is het project 'Roemrijk Brabant' te Oosterhout. De hier gebouwde woningen hebben een typisch Brabantse kleurstelling (individueel) en hebben daarnaast allemaal een eigen 'Brabants thema'.



Gedegen landschapsarchitectonische inpassing

Bij haar nieuwe plannen houdt Roompot expliciet rekening met de landschapskenmerken van de omgeving en de locatie zelf. Als het rooien of snoeien van bomen noodzakelijk is dan gebeurt dit op een dusdanige wijze dat zoveel mogelijk van de beplanting wordt gespaard. Zo zijn bij het project in Cochem (Duitsland, Moezelgebied) uitsparingen in het bos gemaakt voor de woningen en delen van de golfbaan, zodat een groot deel van het bos kon worden behouden. Voor het project Kustwerk 'leunt' het ontwerp sterk op het kwaliteiten van het in de omgeving aanwezige polderlandschap. Gebruik wordt gemaakt van lokale kenmerken zoals krekens, rietkragen en struwelen. Door deze elementen juist ook aan de randen van het plan in grote mate aanwezig te laten zijn ontstaat het gevoel van 'luxe verblijven in een typisch Zeeuws-Vlaams krekenslandschap'.



Duurzaam en compact bouwen

Comfort, luxe en ruimte zijn de kernbegrippen van alle nieuwe recreatiewoningen van Roompot. Dit in combinatie met het gebruik van duurzame, onderhoudsvriendelijke materialen. Alle woningen voldoen ruimschoots aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot recreatiewoningen. Ter verbetering van het comfort worden vaak in alle ruimtes op de begane grond en soms ook op de verdieping, tegelvloeren met vloerverwarming toegepast.

Er wordt gebruik gemaakt van duurzame en kwalitatief hoogwaardige materialen. Zo wordt uitgegaan van optimale isolatie, HR++-beglazing, gebakken metselstenen en pannen, etc. Behalve dat deze materialen de uitstraling van de woningen positief beïnvloeden, betreft het allemaal materialen die de kwaliteit van de woning (comfort) verhogen, alsmede het onderhoud tot een minimum beperken. Ook bij de ontwikkeling en realisatie van de woningen in Kustwerk zal rekening worden gehouden met de toepassing van duurzame en kwalitatief hoogwaardige materialen.

Veilige verkeerssituaties - terugdringen mobiliteit

Roompot hecht veel waarde aan het realiseren van veilige verkeerssituaties op haar parken. Voor Kustwerk wordt daarom expliciet een veilige langzaam-verkeersroute vanuit de nieuwe ontwikkeling (en Camping De Boshoeve) gecreëerd in de richting van het centrum en het strand. Daarnaast levert zij daar waar nodig uit oogpunt van een veilige en vlotte afwikkeling van het verkeer van en naar haar parken een bijdrage in de verbetering van de toeleidende wegen. Zo investeert zij bijvoorbeeld in Cochem in de verbetering van één van de hoofdwegen in het gebied middels de aanleg van een nieuwe rotonde en asfaltering van een deel van deze weg. De ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling in Nieuwvliet-Bad wordt geënt op de slagenstructuur zoals die in het gebiedsplan is vastgelegd. Hiermee wordt een ongewenste verkeersstroom op plaatsen (aan de kust) waar dat niet is gewenst voorkomen. Overleg met de gemeente en het waterschap over de exacte wijze van ontsluiten zal nog plaatsvinden.



Toename werkgelegenheid

De uitbreiding of nieuwvestiging van een recreatiepark heeft een grote impact op de werkgelegenheid en daarmee de leefbaarheid van haar omgeving. Ook Roompot kent dit verschijnsel. Een voorbeeld waar de realisatie van een park sterk heeft bijgedragen aan de (her-)ontwikkeling van een kern is bijvoorbeeld de kern Domburg. Met de realisatie van (Buiten-)hof Domburg is eind 90-er jaren een jaarrondexploitatie mogelijk op een plek waar in het verleden uitsluitend een camping aanwezig was.

Inmiddels is het zo dat de voorzieningen in Domburg sterk zijn gegroeid: nieuwe ondernemers hebben zich gevestigd en zorgen samen met de reeds aanwezige ondernemers voor activiteit gedurende het gehele jaar. Voor Kustwerk kan, uitgaande van de realisatie van 270 recreatiewoningen, worden uitgegaan van een toename van de werkgelegenheid met een aanzienlijke hoeveelheid banen.

Bedrijfsmatige exploitatie in één hand

Kustwerk (fase 1) zal bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Infrastructuur, zowel boven als onder de grond, blijft van Roompot. Ditzelfde geldt voor bovenplans groen. De toekomstige eigenaren van de recreatiewoningen zal een nader met de gemeente af te spreken verhuurverplichting worden opgelegd.



Colofon

Titel:

Kustwerk Nieuwliet – Ontwikkelingsvisie

Datum:

December 2008

Initiatief:

Roompot Recreatie Beheer B.V. (Kamperland)



Projectontwikkeling:

Arcus Projectontwikkeling B.V. (Goes)



Landschap/stedenbouw:

Kragten (Herten)



Stedenbouw/architectuur:

Lancée Architecten (Heerlen)





