

Sluis

Kustwerk Nieuwvliet



effectenonderzoek landschap,
cultuurhistorie en archeologie

Kustwerk Nieuwvliet

Effectenonderzoek landschap,
cultuurhistorie en archeologie

identificatie

projectnummer:

011810.007732.00

projectleider:

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

auteur(s):

ir. J.J. van den Berg

datum:

10 mei 2012

opdrachtgever:

Arcus Projectontwikkeling BV

Inhoud

1. Aanleiding, doel en conclusies onderzoek	3
1.1. Aanleiding en doel onderzoek	3
1.2. Alternatieven van dit MER	4
1.3. Leeswijzer	4
2. Huidige situatie en autonome ontwikkelingen	5
2.1. Ontstaansgeschiedenis	5
2.2. Landschapsstructuur en samenhang landschap	6
2.3. Kenmerkende patronen en elementen	9
2.4. Beeldkwaliteit vanuit het openbaar gebied	10
2.5. Kernkwaliteiten nationaal landschap	10
2.6. Cultuurhistorie en archeologie	11
2.7. Autonome ontwikkelingen	12
3. Effecten basisalternatief	13
3.1. Basisalternatief	13
3.2. Permanente effecten basisalternatief	14
3.3. Tijdelijke effecten tijdens de aanleg	17
3.4. Aanvullende maatregelen	17
3.5. Samenvattende beoordeling effecten	17
4. Effecten inrichtingsalternatief en verkeersvariant	19
4.1. Inrichtingsalternatief en variant verkeersontsluiting	19
4.2. Permanente effecten inrichtingsalternatief	20
4.3. Permanente effecten variant verkeersontsluiting	21
4.4. Tijdelijke effecten tijdens de aanleg	22
4.5. Aanvullende maatregelen	22
4.6. Samenvatting beoordeling effecten	23

Bijlagen:

1. Geraadpleegde literatuur

1. Aanleiding, doel en conclusies onderzoek

3

1.1. Aanleiding en doel onderzoek

Aanleiding

Roompot Recreatie Beheer B.V. heeft het voornemen de bestaande campings De Pannenschuur, Hof ter Willegen en De Boshoeve (nabij Nieuwvliet, Zeeuws-Vlaanderen) te herontwikkelen en substantieel uit te breiden. Het voornemen omvat:

- een toename van het aantal verblijfsrecreatieve eenheden van 1.100 naar 1.200;
- de vervanging van 350 bestaande stacaravans door evenzoveel recreatiewoningen op grotere kavels;
- een uitbreiding van het verblijfsrecreatieterrein met 34,2 ha.



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

Mer-procedure en onderzoek landschap

Om dit voornemen planologisch mogelijk te maken zal de gemeente Sluis het bestemmingsplan wijzigen. Voor het eventueel bebouwen van de gronden aan de zuidzijde van het plangebied met één of enkele buitenplaatsen wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Ten behoeve van de besluitvorming over de wijziging van het bestemmingsplan wordt vrijwillig de procedure van milieueffectrapportage doorlopen.

Ten behoeve van het op te stellen milieueffectrapport worden in de voorliggende rapportage de effecten voor landschap, cultuurhistorie en archeologie in beeld gebracht.

1.2. Alternatieven van dit MER

Alternatieven

In dit MER worden – naast de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen (de 'referentiesituatie' – twee alternatieven voor de inrichting onderzocht:

- *het basisalternatief*: Als basisalternatief wordt een herinrichting en uitbreiding van de bestaande recreatieterreinen beschouwd zoals deze is uitgewerkt in de voorafgaande aan de mer-procedure door de initiatiefnemer gepresenteerde ontwikkelingsvisie (zie paragraaf 3.1).
- *het inrichtingsalternatief*: Gelet op de kenmerken van het gebied is het vanuit landschappelijk oogpunt en vanuit het oogpunt van waterbeheer zinvol om ook de effecten van een tweede integraal inrichtingsalternatief (zie paragraaf 5.1).

De aanwezige en verwachte verkeersknelpunten in het gebied vormen daarnaast aanleiding om een afzonderlijke variant voor de verkeersontsluiting te onderzoeken die met de beide inrichtingsalternatieven kan worden gecombineerd.

Variant verkeersontsluiting

De beide hiervoor genoemde alternatieven gaan uit van een verkeersontsluiting van het uitbreidingsgebied vanaf de Adornisdijk. In de variant verkeersontsluiting vindt de ontsluiting van dit gebied plaats vanaf de St. Jansdijk. Ten behoeve daarvan wordt een ontsluitingsweg door de Groote St. Annapolder gerealiseerd die op een dijk komt te liggen.

1.3. Leeswijzer

Dit onderzoeksrapport is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie in het plangebied en omgeving, rekening houdend met de te verwachten autonome ontwikkelingen (referentiesituatie).
- In de hoofdstukken 3 en 4 worden de effecten van de alternatieven in beeld gebracht.

2. Huidige situatie en autonome ontwikkelingen

De beschrijving van de huidige situatie en de autonome ontwikkelingen richt zich op het identificeren van de landschappelijke elementen en kenmerken, die "dragers" zijn van de herkenbaarheid van het landschap. Relevant in dit geval zijn de patronen in het landschap, het grondgebruik en het contrast tussen openheid en beslotenheid van het landschap. Daarnaast zijn in cultuurhistorisch opzicht de historisch-geografische patronen van belang alsmede de archeologische (verwachtings)waarden. Na een korte uiteenzetting van de ontstaansgeschiedenis van dit gebied worden de genoemde kenmerken nader beschreven.

2.1. Ontstaansgeschiedenis

In de ontstaansgeschiedenis van West Zeeuwsch-Vlaanderen spelen drie maatschappelijke drijfveren een belangrijke rol. Het gaat om bedijkingen, grootschalige inpolderingen en de aanleg van militaire linies, zij hebben geleid tot voortdurende ingrepen in het gebied. Door de ligging aan de kust en in het deltagebied heeft een voortdurende strijd tegen het water plaatsgevonden, voor veiligheid en voldoende drooglegging. Vanaf de Middeleeuwen was er door handels- en bevolkingstoename een grote behoefte aan landbouwgrond. Dit begint met de bloei van Brugge in de 11^e eeuw. Voor het plangebied zijn de volgende landschapsstructuren van belang:

- de kustlijn met zee, strand, duinen en dijken;
- de voormalige eilanden van Cadzand met daaromheen geulpolders.

Het plangebied is geen geulpolder, maar een inpoldering vanuit het eiland van Groede.



Figuur 2.1. Eiland van Cadzand, situatie 1532-1570. De geul rond het eiland is nog niet ingepolderd, de Nieuwenhovenspolder is in 1554 ingepolderd (OKRA, 2003).

2.2. Landschapsstructuur en samenhang landschap

Kenmerkende karakter, gaafheid en zeldzaamheid

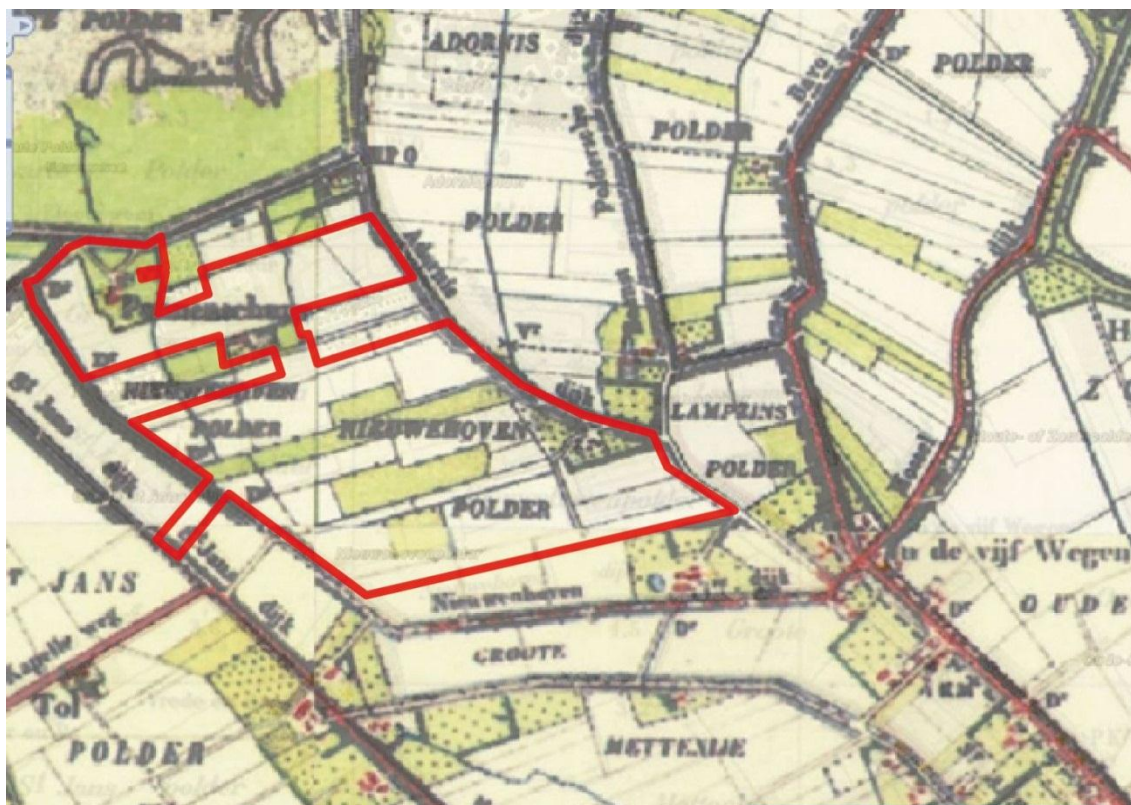
De polder heeft een kenmerkende ligging langs het eiland van Cadzand en de Verdrongen Zwarte polder. De Nieuwehovenspolder (88 ha) is drooggelegd in 1554. Het is een van de vele kleinschalige polders in dit deel van Zeeuws Vlaanderen.

De Groote Sint Annapolder is de geulpolder net ten zuiden van het plangebied. Deze smalle lange polder was het restant van de voormalige geul en is in 1602 ingepolderd.

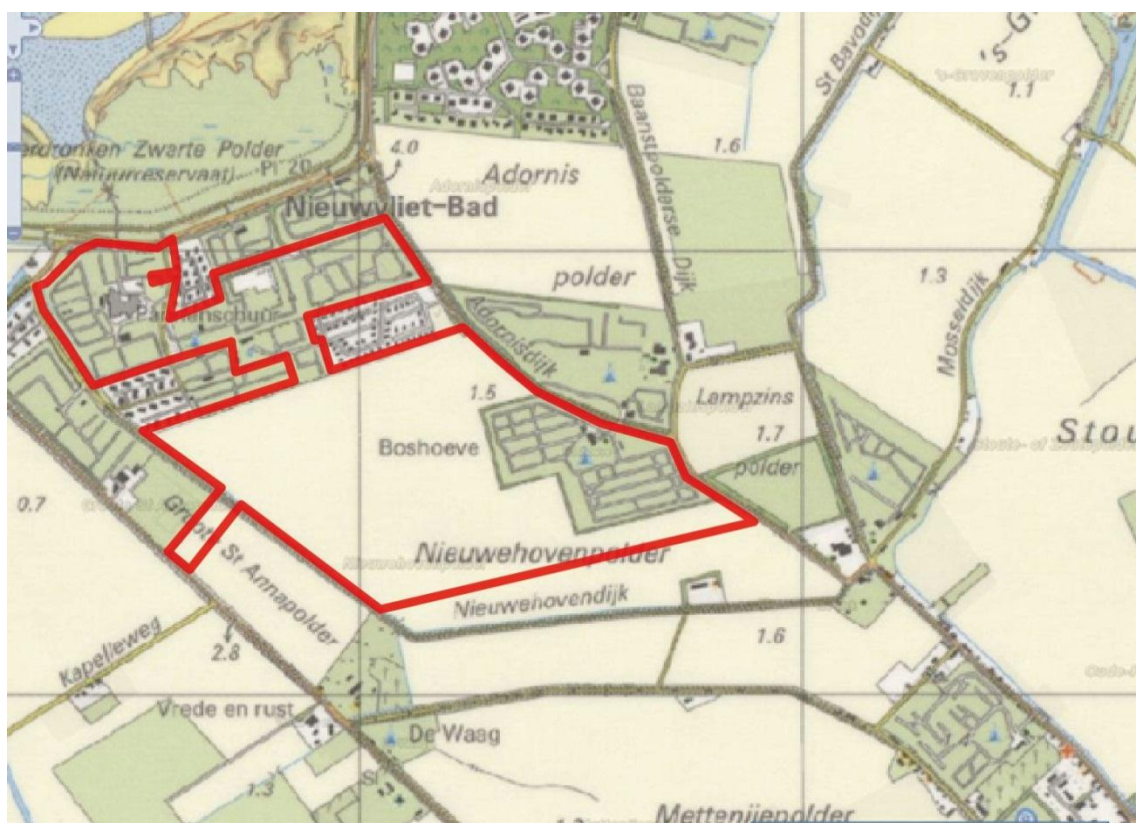
In de huidige situatie is de Nieuwehovenspolder een grootschalige agrarische verkaveling. In het begin van de twintigste eeuw was er nog een kleinschalige verkaveling en waren er vier agrarische erven gelegen, zie figuur 2.2: topgrafische kaart 1910.

Bijna de helft van de polder heeft nu een verblijfsrecreatieve functie, zie figuur 2.3. Rondom de Pannenschuur is dit een aaneengesloten complex van meerdere bedrijven. Daarnaast is er de Boshoeve, gelegen nabij een markante knik in de Adonisdijk.

In het zuidelijke deel van de polder is langs de Nieuwenhovendijk een agrarisch erf gelegen (zie figuur 2.5), dat ook aanwezig was op de kaart van 1910.



Figuur 2.2. Topografische kaart 1910



Figuur 2.3. Topografische kaart 1995



Figuur 2.4. Beplanting in de polder (meerrijige boombeplanting)



Figuur 2.5. Erfbeplanting boerderij Nieuwenhovendijk (Geoweb, provincie Zeeland)

Samenhang (ensemblewaarde)

De Nieuwenhovenspolder is een van de vele polders die zijn ontstaan tussen het eiland van Cadzand en Groede. Er is een duidelijk relatie met de Verdrongen Zwarte polder, die in het wegenverloop herkenbaar is. Door de Deltadijk is dit in het veld niet direct waarneembaar maar op de kaart wel duidelijk herkenbaar.

Bijzonder is de ligging langs de geulpolders van het eiland van Cadzand. Vanaf de Nieuwenhovendijk, de westelijke en zuidelijke rand van het plangebied, is deze samenhang goed waarneembaar.

2.3. Kenmerkende patronen en elementen**Visueel ruimtelijke kenmerken***Wegenpatroon*

De Nieuwenhovendijk is een lage dijk met een halfverharding. Onverharde dijken komen in Zeeuws-Vlaanderen zeer weinig voor. In de polder zijn geen verbindende wegen gelegen, alle wegen liggen op dijken. De diverse recreatiebedrijven zijn dus vanaf de randen van het plangebied ontsloten.

Beplantingspatroon

Langs de wegen en dijken rond het plangebied zijn geen boombeplantingen aanwezig. Het agrarische erf langs de Nieuwenhovendijk is voorzien van een goede erfbeplanting, zie figuur 2.5.

Midden in de polder is enige jaren geleden een meerrijige boombeplanting aangebracht, zie figuur 2.4. Als gevolg van de zoute zeewind en mogelijk ook droogte doet deze beplanting het slecht. Dergelijke beplanting is niet gangbaar in Zeeuws Vlaanderen.

De landschappelijke inpassing van de randen van de recreatiecomplexen is veelal minimaal.

Slotenpatroon

Sloten zijn ondergeschikt in het landschapsbeeld. De polder heeft een relatief hoge ligging (laat ingepolderd). Langs de dijken zijn wel enige (ondiepe) sloten aanwezig.

Open – besloten

Er is een groot contrast tussen de besloten kuststrook en het open polderland. De beslotenheid in de kuststrook wordt gevormd door de duinbeplanting aan de westzijde van de weg en de beplanting van de recreatiebedrijven aan de oostzijde van de weg. De besloten zone is smal.

Diversiteit

Het plangebied is homogeen van karakter: het is akkerland of verblijfsrecreatie.

Zichtrelaties

In het open polderlandschap zijn geen bijzondere zichtlijnen aanwezig.

2.4. Beeldkwaliteit vanuit het openbaar gebied

Zichtbaarheid gebouwen

In het plangebied is, naast de centrumvoorziening van de Panneschuur, weinig bebouwing aanwezig. In het zuidelijke deel is een agrarisch erf met bebouwing gelegen. Vanaf de Nieuwenhovendijk zijn de gebouwen op het erf zichtbaar. Op afstand zorgt de erfbeplanting juist voor visuele afscherming.

Afschermende groengordel

Rond de verblijfsrecreatieterreinen is veelal een marginale groengordel aanwezig. De provincie hanteert als richtlijn een groengordel met een breedte van minimaal 10 meter; hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken. Een dergelijke maatvoering is nergens aanwezig. Dat geldt voor zowel de recreatiebedrijven die een onderdeel van het plangebied vormen als de overige recreatiebedrijven in de polder.

2.5. Kernkwaliteiten nationaal landschap

De kernkwaliteiten van het Nationaal landschap zijn nader getypeerd in het Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuid West Zeeland, zie figuur 3.2 (Provincie Zeeland 2006). In de uitwerking voor het versterken en ontwikkelen van de kernkwaliteiten worden de volgende thema's benoemd:

- Versterken ruimtelijke kwaliteiten binnenduinlandschap en verbeteren toeristisch-recreatief medegebruik in kustgebied en het verbeteren van verbindingen naar het achterland.
- Accentueren van de geulpolders rondom de voormalige Eilanden van Cadzand en Groede en de geulpolders langs de Passageule.
- Revitaliseren van de Staats-Spaanse Linies.
- Herstel van overige dijkbeplanting en bloemdijken, aanleg beplanting rondom bedrijventerreinen, aanleg streekeigen erfbeplantingen en verwijderen storende objecten.
- Herstel en accentueren van kreken in combinatie met toeristisch-recreatief medegebruik en waterberging.
- Behoud en herstel van kleinschalig en uniek landschap in het overgangsgebied ten zuiden van Aardenburg.
- Herstel en consolideren van waardevolle cultuurhistorische boerderijen en relicten.
- Verbeteren recreatieve toegankelijkheid in het overige agrarische polderlandschap, aanleg rustpunten en informatievoorzieningen.

Een deel van deze thema's is van toepassing op het plangebied.

Ruimtelijke kwaliteiten

Het plangebied vormt een onderdeel van het polder- en dijkenlandschap en grenst aan de Kuststrook. Het grenst aan de zuidwestzijde aan een geulpolder van het eiland van Cadzand. De Nieuwehovenspolder behoort zelf niet tot de geulpolders van het Eiland van Cadzand.

Toeristisch-recreatief medegebruik in kustgebied

De huidige recreatieterreinen vormen een belangrijke invulling van de doelstelling voor het recreatief medegebruik in het kustgebied. De toeristen van de afzonderlijke bedrijven maken intensief gebruik van het strand en de voorzieningen in de regio.

Verbindingen naar het achterland

Kustwerk ligt aan een recreatieslag en langs de kust. Vanuit het oogpunt van auto-ontsluiting vormt dit dan ook een ideale ligging op het knooppunt van diverse modaliteiten. Het is een goede uitvalbasis voor fietsers en voetgangers die de regio willen verkennen.

Geulpolders rondom de voormalige eilanden

In het provinciale en regionale beleid vormt verdichting van deze polder een toelaatbare en gewenste ontwikkeling. Het moet een verdichting zijn die afwijkt van de beoogde kleinschalige verdichting van de geulpolders, zie figuur 3.2.

Staats-Spaanse Linies

De staats Spaanse linies zijn in dit deel van Zeeuws Vlaanderen niet aan de orde.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (ontwerp)

Het ontwerp Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is op 20 maart 2012 vastgesteld. Het beleid op het vlak van landschap en cultuur is sterk gewijzigd ten opzichte van het huidige beleid. De nationale landschappen komen te vervallen.

De provincie draagt verantwoordelijkheid voor het behoud van de kwaliteiten met een provinciaal belang. In het plangebied is dit naast de duinen, de binnendijken en molenbiotopen.

Van gemeente wordt verwacht dat zij op een soortgelijke wijze uitwerking geven aan het behoud van kwaliteiten met een regionaal of lokaal belang in hun structuurvisie

2.6. Cultuurhistorie en archeologie**Cultuurhistorische patronen**

De polder (ingedijkt in 1554) zou na de militaire inundatie van circa 1583 in 1597 zijn herdijkt, terwijl ook in 1691 een herdijking moet hebben plaatsgevonden. Het dijkpatroon is kenmerkend en niet gewijzigd ten opzichte van de inpoldering. De overige patronen (verka-veling, beplanting, water) zijn van recente tijd.

Bij Nieuwvliet is een werkende molen aanwezig. De grens van het molenbiotoop ligt buiten het plangebied.

Archeologische waarden en verwachting*Cultuurhistorische hoofdstructuur provincie Zeeland*

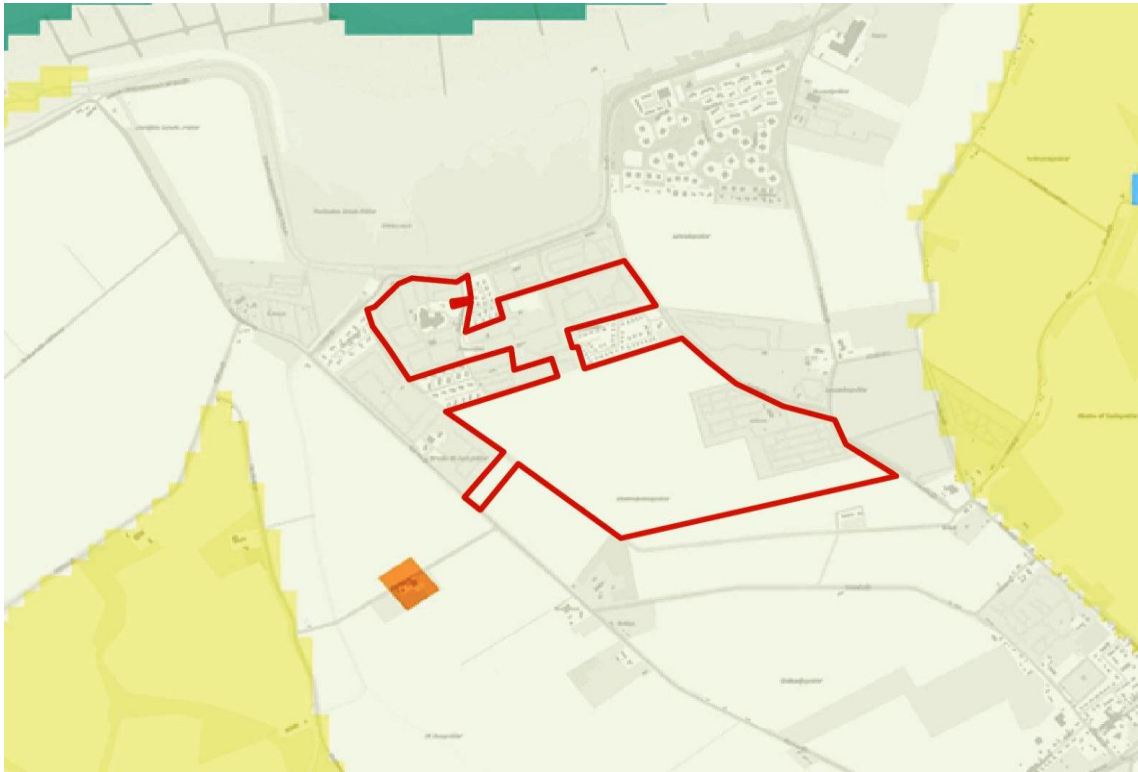
Het plangebied heeft een zeer lage trefkans voor archeologische waarden (Cultuurhistorische hoofdstructuur provincie Zeeland IAKW). Er zijn ook geen objecten die staan vermeld op de archeologische monumenten kaart.

Deze status komt overeen met het gegeven dat het plangebied een recente polder is en dus pas laat in cultuur is gebracht.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Naar verwachting zal de gemeente in 2012 een nieuw archeologie beleid vaststellen. In dat archeologiebeleid heeft het gebied ook de laagste trefkans, zie figuur 2.7. Daar er sprake is van een ingreep (beneden een diepte van 0,4 meter) met een oppervlakte groter dan 2.500 m² is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op grond van het huidige beleid is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 2.6. Archeologische verwachting

2.7. Autonome ontwikkelingen

Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die ook zullen plaatsvinden indien de voorgenomen activiteit in het plangebied - de recreatieve ontwikkeling - niet zou doorgaan. In het plangebied zelf worden geen relevante autonome ontwikkelingen verwacht. In de directe omgeving wordt rekening gehouden met enkele recreatieve ontwikkelingen:

- Baanstpolder: Dit betreft een nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkeling bestaande uit de bouw van 165 recreatiewoningen. Het bestemmingsplan hiervoor is vastgesteld; het project is in uitvoering.
- Lampsinspolder: Dit is de ontwikkeling van een nieuw verblijfsrecreatief terrein met in totaal maximaal 200 verblijfseenheden, onderverdeeld in nieuwe recreatiewoningen en kampeerplaatsen. Hiervoor is nog geen bestemmingsplan vastgesteld.

De referentiesituatie omvat de huidige situatie inclusief de autonome ontwikkelingen.

3.1. Basisalternatief

De hoofdkenmerken van dit alternatief zijn kort samengevat:

- Het uitbreidingsgebied kent een parkachtige inrichting op het huidige polderniveau.
- Uitgangspunt voor landschappelijke structuur is de lagenbenadering: de aanwezige structuren in de ondergrond (zoals dijken, landschappelijke groenelementen) zijn leidend bij de verdere inrichting van het gebied.
- Langs de buitenranden worden stroken of zones met groen en water gerealiseerd.
- Water is in de inrichting van dit alternatief een sterk leidend principe. Er komt een grote waterpartij voor de benodigde waterberging aan de zuidwestzijde langs de Nieuwehovevondijk (meest laaggelegen gronden). Diverse kleinere kreekachtige watergangen slingeren door het gebied en bepalen sterk de directe omgeving van de recreatiewoningen.

Het basis alternatief is weergegeven in figuur 3.1.



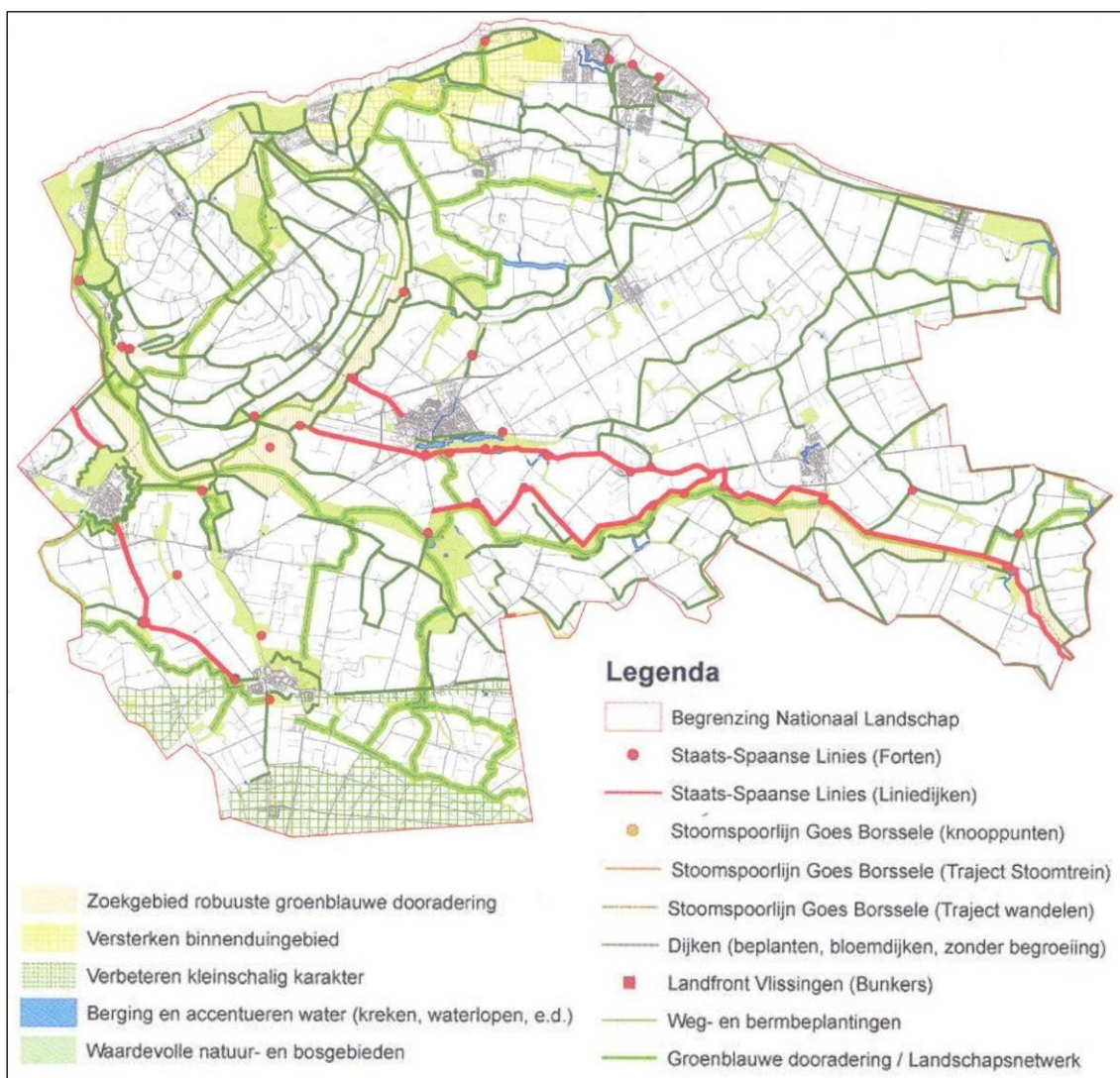
Figuur 3.1. Basisalternatief

3.2. Permanente effecten basisalternatief

Kernkwaliteiten nationaal landschap

Ruimtelijke kwaliteiten binnenduinlandschap

Het nog agrarische deel van de polder wordt grotendeels ingevuld met villa's in een parkachtige structuur. Water en uitzicht op de omgeving vormen aan de westzijde een belangrijk thema. Er vindt geen landschapsontwikkeling plaats in de vorm van duinen. In de uitwerking voor het versterken en ontwikkeling van de kernkwaliteiten (zie figuur 3.2) heeft de Nieuwe-hovenpolder ook geen specifieke aanduiding gekregen. Verdichting in een parkachtig vormgeving vormt dan ook geen aantasting van de kernkwaliteiten, maar ook geen versterking. Dit wordt neutraal beoordeeld (0).

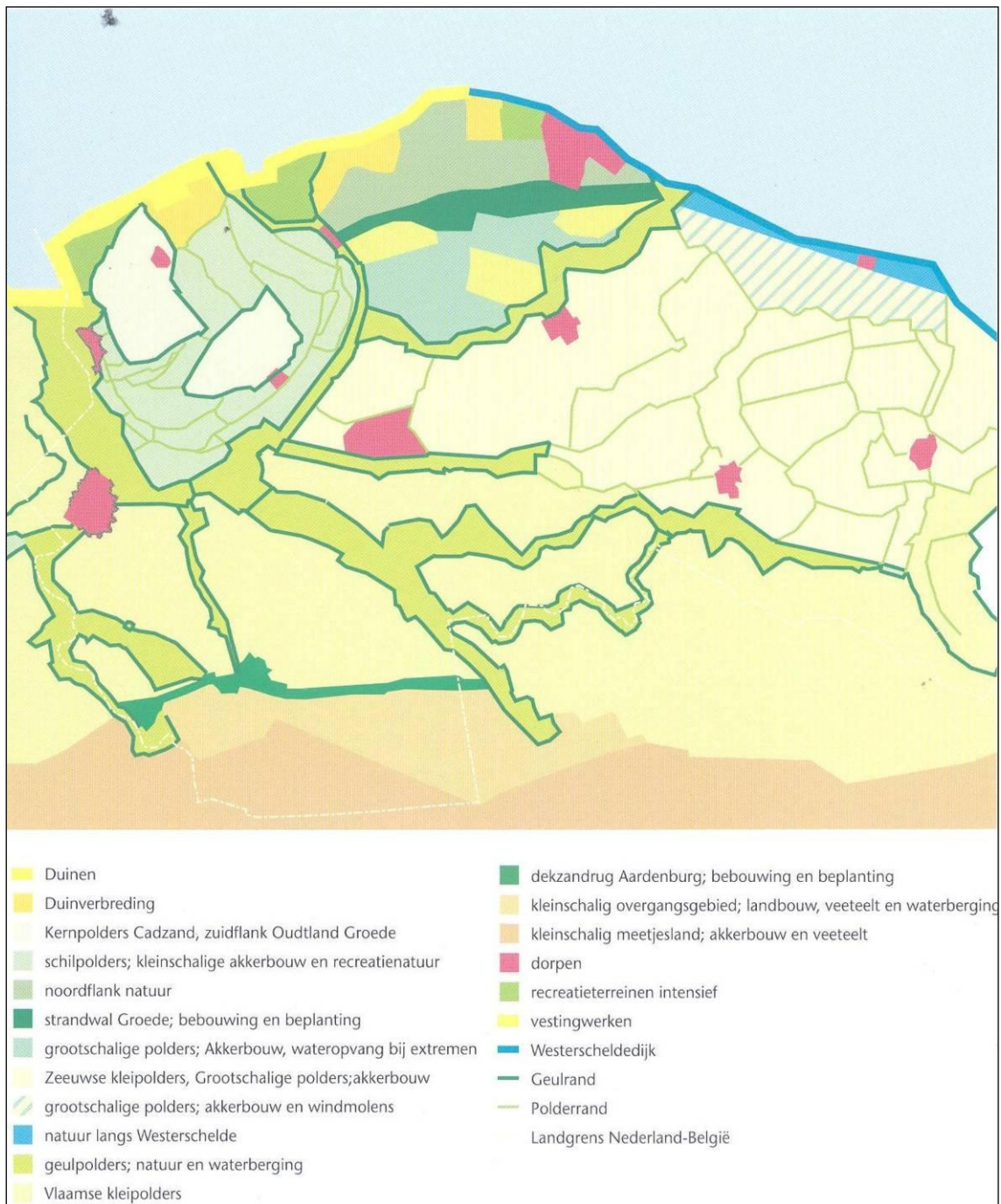


Figuur 3.2. Uitwerking voor het versterken en ontwikkelen van de kernkwaliteiten (Provincie Zeeland 2006)

Geulpolders rondom de voormalige eilanden

Het beleid is gericht op het accentueren van de geulpolders doormiddel van een kleinschalige verdichting, (zie figuren 3.2 en 3.3). De Nieuwehovenpolder is gelegen naast de geulpolder Groote Sint Annapolder.

De beoogde ontwikkeling leidt tot een grootschalige verdichting met een duidelijk contrast naar de geulpolder. De herkenbaarheid van de geulpolder wordt zo vergroot. Dit wordt positief beoordeeld (+).



Figuur 3.3. Landschapsvisie West Zeeuws Vlaanderen (DLG, 2001)

Staats-Spaanse Linies

Er zijn geen effecten op de staats Spaanse linies
Dit wordt neutraal beoordeeld (0).

Landschapsstructuur en samenhang landschap*Kenmerkende karakter, gaafheid en zeldzaamheid*

De Nieuwehavenpolder heeft geen bijzondere gaafheid of zeldzaamheden, functieverandering van landbouw naar verblijfsrecreatie en verdichting vormen dan ook geen aantasting van het kenmerkende karakter of andere specifiek waarden.

Dit wordt neutraal beoordeeld (0).

Samenhang (ensemblewaarde)

De beoogde ontwikkeling leidt tot een grootschalige verdichting van de polder met een duidelijk contrast naar de geulpolder. De herkenbaarheid van de geulpolder wordt zo vergroot.

Dit wordt positief beoordeeld (+).

Kenmerkende patronen en elementen*Open – besloten*

Het plangebied vormt een onderdeel van de polder. Door de ontwikkeling van Kustwerk wordt de grens tussen de besloten duinzones en het open polderlandschap verplaatst.

Dit wordt positief beoordeeld (+).

Diversiteit

De ontwikkeling van een hoogwaardig parkachtig landschap dat voor een deel ook toegankelijk is voor derden vormt een nieuw element in de polder. Dit wordt als een grote verrijking gezien.

Dit wordt sterk positief beoordeeld (++).

Zichtrelaties

Er vindt geen aantasting plaats van zichtlijnen of zichtrelaties.

Dit wordt neutraal beoordeeld (0).

Beeldkwaliteit vanuit het openbaar gebied*Zichtbaarheid gebouwen*

Het ontwerp van het park is gericht op het juist zichtbaar laten zijn van de woningen langs de randen van het park. De woningen zijn aan de zuid- en oostzijde ook gericht op de omgeving. Dit kan omdat de Nieuwenhovendijk een beperkte hoogte heeft en de afstand tot de dijk groot is. De huizen hebben een hoogwaardig uiterlijk. De bebouwing langs de rand is niet massief maar vormt met de tussen liggende beplanting een gevarieerd parkachtig beeld. Deze differentiatie wordt als positief beoordeeld.

Dit wordt sterk positief beoordeeld (+).

Afschermende groengordel

Bij de bestaande recreatieterreinen wordt de randbeplanting verbreed tot 10 meter. Bij het park is afgezien van een massieve opgaande beplanting met een breedte van 10 meter. Bepaalde delen worden juist open gehouden. De ruimtereservering langs de rand van het park ten behoeve van de landschappelijke inpassing is gemiddeld 10 meter.

Dit wordt positief beoordeeld (+).

Cultuurhistorische patronen

De huidige patroonkenmerken van verkaveling, beplanting en water worden omgevormd naar een parkachtige inrichting. De huidige patronen zijn van recente datum. Er is geen sprake van aantasting van waardevolle of kenmerkende patronen.

Dit wordt als neutraal beoordeeld (0).

Effecten archeologische waarden

Gelet op het ontbreken van archeologische verwachtingswaarden kan gesteld worden dat als gevolg van het voornemen geen bijzondere archeologische waarden worden verstoord. Het effect wordt dan ook beoordeeld als neutraal (0).

3.3. Tijdelijke effecten tijdens de aanleg

In de startnotitie staat vermeld dat de realisering in twee fasen plaats vindt. Op grond van nadere informatie van Arcus blijkt dat er naar wordt gestreefd om het plan in één bouwstroom aan te leggen.

Vanuit landschappelijke overwegingen zijn er dan ook geen aanvullende maatregelen tijdens de aanleg van het park.

3.4. Aanvullende maatregelen

De basisgedachte van het plan is dat de recreatiewoningen deels zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Afscherpende werking van de beplanting is dan ook geen essentieel element, waardoor er geen voorstellen zijn voor aanvullende maatregelen voor beplanting.

De volgende aanvullende maatregelen voegen kwaliteiten toe aan het basisplan:

- Doortrekken van het fietspad van de Nieuwenhovendijk naar de Sint Jansdijk, zodat er een kortsluiting komt naar het vrijliggend fietspad langs deze weg.

3.5. Samenvattende beoordeling effecten

De effecten van het basisalternatief op de landschappelijke kenmerken worden in tabel 3.1 beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie. Voor de aspecten is ook een totalisatie van deelaspecten bepaald. Dit op basis van het rekenkundig gemiddelde.

Als eindbeoordeling van het effect op landschap worden de effecten van het basisalternatief licht positief beoordeeld.

Tabel 3.1. Samenvattende effectbeoordeling basialternatief

aspect	te beschrijven effecten / criteria	Deelaspect	Beoordeling	
			Deelaspect	totaal
landschap en cultuurhistorie	wijziging structuur en samenhang van het landschap	kenmerkende karakter, gaafheid en zeldzaamheid	0	0/+
		samenhang (ensemblewaarde)	+	
	effecten op kernkwaliteit Nationaal landschap	ruimtelijke kwaliteiten binnenduinlandschap	0	0/+
		geulpolders rondom de voormalige eilanden	+	
		Staats-Spaanse Linies	0	
	ruimtelijke visuele kenmerken (openheid/beslotenheid, zichtrelaties)	open – besloten	+	+
		diversiteit	++	
		zichtrelaties	0	
		zichtbaarheid gebouwen	+	
		afschermende groengordel	+	
	cultuurhistorische patronen		0	0
archeologie	aantasting archeologische waarden historisch bodemarchief		0	0
aanleg	Tijdelijke effecten op landschap, archeologie en historisch bodemarchief		0	0
Eindbeoordeling				0/+

Betekenis van de gegeven beoordelingen

++		sterk positief effect
0/+	+	gering positief/ positief effect
0		geen relevant effect
0/-	-	gering negatief/ negatief effect
--		sterk negatief effect

N.B. alle effecten zijn beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie (huidige situatie inclusief autonome ontwikkeling)

4. Effecten inrichtingsalternatief en verkeersvariant

19

4.1. Inrichtingsalternatief en variant verkeersontsluiting

Inrichtingsalternatief

Ook in dit alternatief krijgt het gebied een parkachtige inrichting. Centraal door het gehele plangebied loopt echter in dit alternatief een ca. 1 à 1,5 meter verhoogde rug met een duin-/strandkarakter waaraan recreatiewoningen met een daarbij passende architectuur en beplanting zijn gesitueerd. Het overige verblijfsrecreatieve gebied komt (min of meer) op het huidige polderniveau te liggen.

Het water wordt in dit alternatief meer geconcentreerd dan in het basisalternatief. Aansluitend op de grote waterpartij langs de Nieuwehovendijk liggen twee stelsels van sloten aan die langs de randen van het uitbreidingsgebied.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing worden alle randen van een minimaal 10 m brede groenzone voorzien.

Het inrichtingsalternatief is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1. Inrichtingsalternatief

4.2. Permanente effecten inrichtingsalternatief

Kernkwaliteiten nationaal landschap

Ruimtelijke kwaliteiten binnenduinlandschap

De polder wordt grotendeels verdicht met villa's in een besloten parkachtige structuur met een interne hoofdstructuur in de vorm van strand- duinsfeer. Een dergelijke verdichting vormt ook geen aantasting van de kernkwaliteiten, maar juist een versterking van het in de kustzone beoogde binnenduinlandschap.

Dit wordt sterk positief beoordeeld (++).

Geulpolders rondom de voormalige eilanden

Het beleid is gericht op het accentueren van de geulpolders doormiddel van een kleinschalige verdichting (zie figuren 3.1 en 3.2). De Nieuwehovenvolder is gelegen naast de geulpolder Groote Sint Annapolder.

De beoogde ontwikkeling leidt tot een grootschalige verdichting met een duidelijk contrast naar de geulpolder. De herkenbaarheid van de geulpolder wordt zo vergroot.

Dit wordt positief beoordeeld (+).

Staats-Spaanse Linies

Er zijn geen effecten op de staats Spaanse linies

Dit wordt neutraal beoordeeld (0).

Landschapsstructuur en samenhang landschap

Kenmerkende karakter, gaafheid en zeldzaamheid

De Nieuwehovenvolder heeft geen bijzondere gaafheid of zeldzaamheden, functieverandering van landbouw naar verblijfsrecreatie en verdichting vormen dan ook geen aantasting van het kenmerkende karakter of andere specifiek waarden.

Dit wordt neutraal beoordeeld (0).

Samenhang (ensemblewaarde)

De beoogde ontwikkeling leidt tot een grootschalige verdichting van de polder met een duidelijk contrast naar de geulpolder. De herkenbaarheid van de geulpolder wordt zo vergroot.

Met een hoofdstructuur in de strand-/duinsfeer wordt de verbinding met de sfeer van de Verdrongen Zwarte Polder (vlonderpad) versterkt.

Dit wordt sterk positief beoordeeld (++).

Kenmerkende patronen en elementen

Open – besloten

Het plangebied vormt een onderdeel van de polder. Door de ontwikkeling van Kustwerk wordt de grens tussen de besloten duinzone en het open polderlandschap verplaatst.

Dit wordt positief beoordeeld (+).

Diversiteit

De ontwikkeling van een hoogwaardig parkachtig landschap dat voor een deel ook toegankelijk is voor derden vormt een nieuw element in de polder. Dit wordt als een grote verrijking gezien.

Dit wordt sterk positief beoordeeld (++).

Zichtrelaties

Er vindt geen aantasting plaats van zichtlijnen of zichtrelaties.

Dit wordt neutraal beoordeeld (0).

Beeldkwaliteit vanuit het openbaar gebied*Zichtbaarheid gebouwen*

Het ontwerp van het park is gericht op het realiseren van een groene rand langs het terrein.

De recreatiewoningen zijn niet zichtbaar.

Dit wordt sterk positief beoordeeld (++).

Afschermende groengordel

Bij de bestaande recreatieterreinen wordt de randbeplanting verbreed tot 10 meter. Ook het recreatiepark is voorzien van randzone met een breedte van gemiddeld 10 meter bestaande uit water en/of een opgaande beplanting.

Dit wordt sterk positief beoordeeld (++).

Cultuurhistorische patronen

De huidige patroonkenmerken van verkaveling, beplanting en water worden omgevormd naar een parkachtige inrichting. De huidige patronen zijn van recente datum. Er is geen sprake van aantasting van waardevolle of kenmerkende patronen.

Dit wordt als neutraal beoordeeld (0).

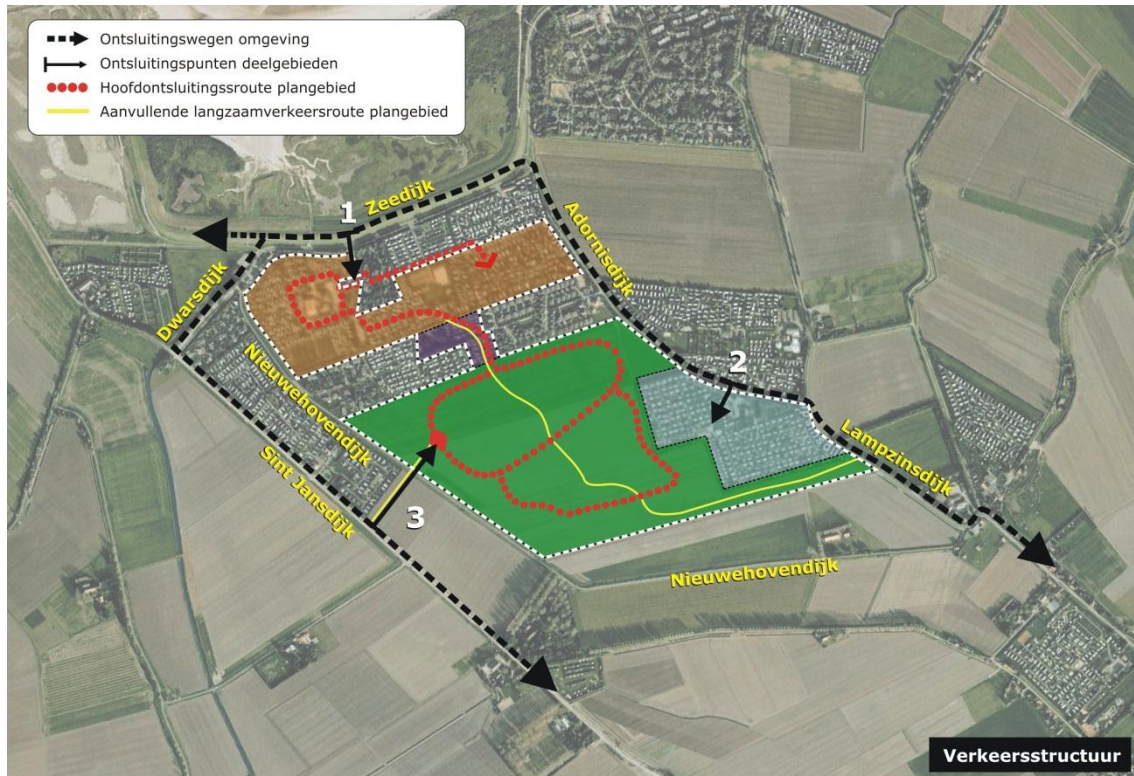
Effecten archeologische waarden

Gelet op het ontbreken van archeologische verwachtingswaarden kan gesteld worden dat als gevolg van het voornemen geen bijzondere archeologische waarden worden verstoord.

Het effect wordt dan ook beoordeeld als neutraal (0).

4.3. Permanente effecten variant verkeersontsluiting**Variant verkeersontsluiting**

De beide hiervoor genoemde alternatieven gaan uit van een verkeersontsluiting van het uitbreidingsgebied vanaf de Adornisdijk. In de variant verkeersontsluiting vindt de ontsluiting van dit gebied plaats vanaf de St. Jansdijk. Ten behoeve daarvan wordt een ontsluitingsweg door de Groote St. Annapolder gerealiseerd die op een dijk komt te liggen (zie figuur 4.2).



Figuur 4.2. Variant verkeersontsluiting

Effect variant verkeersontsluiting

De variant heeft een fijnmazig netwerk van fietsverbindingen tot gevolg, omdat er dan mogelijk een directe verbinding wordt gelegd met het vrijliggend fietspad langs de Sint Jansdijk. Dit wordt als positief beoordeeld.

4.4. Tijdelijke effecten tijdens de aanleg

De wijze van aanleg is gelijk aan die van het basisplan.

4.5. Aanvullende maatregelen

Water vormt in het inrichtingsalternatief geen onderdeel van de sfeer en waarneembaarheid vanuit de recreatiewoningen. Het waterpeil heeft een grote fluctuatie. Dit zorgt voor oeverzones met een slechte visuele kwaliteit. Er is dus gekozen voor steile taluds en afschermende beplanting tussen de recreatiewoningen en het water.

De volgende aanvullende maatregelen zijn mogelijk op het gebied van landschap, cultuurhistorie en archeologie:

- gebruik van snelgroeiende soorten (wijkers) die voor een goede afscherming zorgen;
- aanplant van bomen met een grotere maat;
- groene inrichting hoofdontsluiting.

Gebruik van snelgroeiende soorten (wijkers) die voor een goede afscherming zorgen

Ten behoeve van een snelle visuele afscherming van de bebouwing in de richting van de sloot en open polder wordt het beplantingsplan aangevuld met een patroon van snel groeiende soorten (els, abeel). Deze soorten die ook dicht bij de kust een grote groeikracht hebben en dus snel een hoogte van 7 meter bereiken, kunnen zorgdragen voor een snelle afscherming van de bebouwing. Na een jaar of tien kan, als de hoofdbeplanting voldoende hoogte heeft gekregen, deze snelgroeiende beplanting verwijderd worden.

Aanplant van bomen met een grotere maat

Door de aanplant van bomen met een grotere maat krijgt de groenstructuur eerder het beoogde beeld en wordt er ook sneller de beoogde afscherming van bebouwing gerealiseerd. Het betreft hier de bomen in de groenzones en langs de hoofdinfrastructuur.

Groene inrichting hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting vanaf de Sint Jansdijk ligt op enige afstand van de camping Hof ter Willigen. Het betreft een beperkte afstand die is ingegeven ter voorkoming van geluidhinder. Het is wenselijk de kleine kavel te voorzien van beplanting. Hierbij kan gedacht worden aan een populierenweide.

Ook de weg, die waarschijnlijk op dijk wordt aangelegd kan worden voorzien van een kenmerkende beplanting (bijvoorbeeld knotessen).

4.6. Samenvatting beoordeling effecten

Overzicht effecten

De effecten van het basisalternatief op de landschappelijke kenmerken in tabel 4.1 samengevat. Voor de aspecten is ook een totalisatie van deelaspecten bepaald. Dit op basis van het rekenkundig gemiddelde.

Als eindbeoordeling van het effect op landschap worden de effecten van het inrichtingsalternatief positief beoordeeld.

Effect variant verkeersontsluiting

De variant heeft een fijnmazig netwerk van fietsverbindingen tot gevolg, omdat er dan mogelijk een directe verbinding wordt gelegd met het vrijliggend fietspad langs de Sint Jansdijk. Dit wordt als positief beoordeeld.

Tabel 4.1. Samenvattende effectbeoordeling inrichtingsalternatief

Aspect	te beschrijven effecten / criteria	deelaspect	Beoordeling	
			Deelaspect	totaal
landschap en cultuurhistorie	wijziging structuur en samenhang van het landschap	kenmerkende karakter, gaafheid en zeldzaamheid	0	+
		samenhang (ensemblewaarde)	++	
	effecten op kernkwaliteit Nationaal landschap	ruimtelijke kwaliteiten binnenduinlandschap	++	+
		geulpolders rondom de voormalige eilanden	+	
		Staats-Spaanse Linies	0	
	ruimtelijke visuele kenmerken (openheid/beslotenheid, zichtrelaties)	open – besloten	+	+
		diversiteit	++	
		zichtrelaties	0	
		zichtbaarheid gebouwen	++	
		afschermende groengordel	++	
	cultuurhistorische patronen		0	0
archeologie	aantasting archeologische waarden historisch bodemarchief		0	0
Aanleg	Tijdelijke effecten op landschap, archeologie en historisch bodemarchief		0	0
Eindbeoordeling				+

Betekenis van de gegeven beoordelingen

++		sterk positief effect
0/+	+	gering positief/ positief effect
0		geen relevant effect
0/-	-	gering negatief/ negatief effect
--		sterk negatief effect

N.B. alle effecten zijn beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie (huidige situatie inclusief autonome ontwikkeling)

bijlage

Bijlage 1 Geraadpleegde literatuur

1

Provincie Zeeland, 2006. Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland. Van beleid naar uitvoering. Vastgesteld door GS van Zeeland op 11 juli 2006

Provincie Zeeland, Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Topografische kaart 1910, 1995

Provincie Zeeland, 2012 Geoweb

DLG, 2001. Landschapsvisie West Zeeuws Vlaanderen

Advies voor richtlijnen MER Kustwerk (gemeente Sluis)

