

An aerial map of a coastal area is overlaid on a photograph of a beach. The map shows a network of waterways, fields, and urban areas. The photograph shows a wooden boardwalk leading to a sandy beach with people walking and sitting. The sky is blue with some clouds.

Sluis *Kustwerk Nieuwvliet*

Milieueffectrapport
samenvatting

Samenvatting

1. Inleiding

Roompot Recreatie Beheer BV en Bouwfonds Arcus Kustwerk B.V. zijn voornemens om enkele bestaande recreatieterreinen, die zijn gelegen in de Nieuwehovenpolder in Nieuwvliet-Bad, te herstructureren, gericht op kwaliteitsverbetering. Als gevolg daarvan zal de oppervlakte van de terreinen uitbreiden. Met deze ontwikkeling wordt aan de veranderende vraag naar verblijfsrecreatieve terreinen voldaan in een gebied dat dankzij de kust zeer aantrekkelijk is voor verblijfsrecreatie. Met de ontwikkeling vindt een verschuiving van het type eenheden plaats waarbij de bestaande toeristische standplaatsen en stacaravans deels worden vervangen door chalets en recreatiewoningen. Omdat het totaal aantal eenheden nagenoeg gelijk blijft kan met de uitbreiding een kwaliteitsverbetering van het totale recreatieterrein worden bereikt. De voorliggende milieueffectrapportage heeft betrekking op het initiatief voor de kwaliteitsverbetering en uitbreiding van de bestaande recreatieterreinen die in juridisch-planologische zin met het bestemmingsplan Kustwerk Nieuwvliet mogelijk worden gemaakt.



Figuur A Ligging plangebied (conform voorkeursalternatief)

Het MER volgt de planologische procedure voor het bestemmingsplan Kustwerk Nieuwvliet. Op de wijziging en uitbreiding van het recreatieterrein is op grond van het Besluit m.e.r. de mer-

beoordelingsplicht van toepassing. De mer-beoordelingsplicht is gekoppeld aan het bestemmingsplan. Om het bestemmingsplan zorgvuldig voor te bereiden en het milieubelang een juiste plaats te geven in het proces is door initiatiefnemers zonder voorafgaande mer-beoordeling gekozen voor het opstellen van een MER en het doorlopen van de projectmer-procedure.

2. Locatiekeuze

De locatie in de kustzone van de gemeente Sluis sluit goed aan bij het ruimtelijk beleid van zowel provincie als gemeente. In het Omgevingsplan 2012-2018 van de provincie Zeeland is aangegeven op welke locaties de provincie concentratie van recreatie wenst. Het gaat daarbij vooral om de kustgebieden zoals Nieuwvliet-Bad. De provincie acht nieuwe recreatiewoningen in het plangebied en omgeving kansrijk. Daarbij worden voorwaarden gesteld waaraan het initiatief voldoet. Zo zijn recreatieve ontwikkelingen alleen mogelijk als er sprake is van kwaliteitsverbetering en als er sprake is van een integrale aanpak die bijdraagt aan het vernieuwingsproces en aan de versterking van het toeristisch recreatieve product ter plaatse. Verder passen de voorgenomen ontwikkelingen binnen het beleid voor verblijfsrecreatieterreinen dat is opgenomen in de gemeentelijke Kadernota Recreatief Verblijf. In deze Kadernota zijn uitgangspunten voor kwaliteitsverbetering bij kampeerterreinen opgenomen, zoals verwoord in het regionale Gebiedsplan voor West Zeeuws Vlaanderen. Het plangebied is zeer geschikt voor een (gedeeltelijke) omzetting naar gebouwde recreatieverblijven.

3. Voornemen en alternatieven

Het voornemen bestaat uit een wijziging en uitbreiding van de bestaande campings in het plangebied waarbij maximaal 1225 verblijfseenheden worden gerealiseerd, bestaande uit 360 recreatiewoningen en 865 standplaatsen, die gedeeltelijk bestaan uit chalets.

Het programma dat mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingsplan en dat is onderzocht in het MER, is sinds de start van de mer-procedure licht gewijzigd. Dat geldt tevens voor de begrenzing van het plangebied die gaandeweg de procedure is aangepast. Om die reden laat het MER in de eerste hoofdstukken een ander programma en een andere begrenzing van het plangebied zien dan uiteindelijk is verwerkt in het bestemmingsplan. Het MER toont bovengenoemde veranderingen. Het uiteindelijke voorkeursalternatief, dat de basis vormt voor het bestemmingsplan, is beschreven in paragraaf 5.3.1. van het MER.

De onderzochte alternatieven onderscheiden zich hoofdzakelijk op de aspecten landschap en water. Daarnaast zijn enkele varianten onderzocht voor wat betreft de ontsluiting van het recreatieterrein. De alternatieven en varianten zien er als volgt uit:

Basisalternatief: dit alternatief bevat een parkachtige inrichting waarbij de aanwezige structuren in de ondergrond leidend zijn bij de inrichting van het gebied. Langs de buitenranden worden zones met groen en water gerealiseerd. Water is een sterk leidend principe. In dit alternatief is een grote waterpartij voorzien aan de zuidwestzijde van het plangebied, langs de Nieuwehovendijk. Diverse kleinere kreekachtige watergangen slingeren door het hele gebied en bepalen sterk de directe omgeving van de recreatiewoningen. Voor de afwikkeling van het verkeer is een extra ontsluiting voorzien op de Adornisdijk.

Inrichtingsalternatief: Ook in het inrichtingsalternatief krijgt het gebied een parkachtige inrichting. Centraal door het gehele plangebied loopt echter in dit alternatief een circa 1 à 1,5 m verhoogde rug met een duin- en strandkarakter waaraan recreatiewoningen met een daarbij passende architectuur en beplanting zijn gelegen. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing worden alle randen van een groenzone voorzien waarmee een goede landschappelijke inpassing wordt bereikt. Binnen de groenzone wordt tevens de realisatie van oppervlaktewater

mogelijk gemaakt. Voor de verkeersafwikkeling is net als in het basisalternatief uitgegaan van een extra ontsluiting van het gebied op de Adornisdijk. Het inrichtingsalternatief bevat een geheel andere aanpak van het waterbeheer. De hoofdkenmerken van de waterstructuur en het waterbeheer bestaan uit een waterpartij langs de Nieuwehovendijk waarop stelsels van watergangen aansluiten die zijn geprojecteerd langs de randen van het uitbreidingsgebied. Er wordt uitgegaan van een licht verhoogd waterpeil in het zuidelijke deel van het plangebied.

Verkeersvariant A: Vanwege de verkeersveiligheid in de kern Nieuwvliet-Bad en op de wegen ten oosten van het plangebied is in het MER onderzoek gedaan naar een variant voor de ontsluiting van het plangebied. In variant A is sprake van ontsluiting van het uitbreidingsgebied op de Sint Jansdijk, aan de westzijde van het plangebied. De bestaande entrees van de campings blijven in deze variant bestaan.

Verkeersvariant B: Vanwege de onzekerheid over de uitvoerbaarheid van deze variant gelet op de grondverwerving is een tweede variant onderzocht waarbij een nieuwe hoofdontsluiting voor het gehele plangebied (behalve voor de huidige Boshoeve) wordt gerealiseerd die aansluit op de Dwarsdijk. Deze hoofdentree van het gebied komt te liggen nabij de bestaande aansluiting van de Nieuwehovendijk op de Dwarsdijk.

De effecten van bovengenoemde alternatieven en varianten zijn beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie die bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. De referentiesituatie wordt gekenmerkt door het plangebied met de bestaande campings waar in de huidige situatie sprake is van een slecht functionerend watersysteem met een geringe waterberging en een beperkte afvoercapaciteit. Het uitbreidingsgebied heeft een agrarische bestemming. Als gevolg van recreatieve ontwikkelingen in de omgeving is sprake van een nagenoeg volledige benutting van de capaciteit van enkele omliggende wegen op drukke dagen in het jaar.

In het MER is tevens aandacht besteed aan het Meest Milieuvriendelijk Alternatief (het alternatief waarin nadelige gevolgen voor het milieu zoveel als mogelijk worden voorkomen) en het Voorkeursalternatief (het alternatief dat de voorkeur geniet van de initiatiefnemers en dat is verwerkt in het bestemmingsplan).

4. Milieubeoordeling

De hiervoor genoemde alternatieven zijn beoordeeld aan de hand van enkele milieuaspecten en bijhorende beoordelingscriteria. Voor elk aspect is aangegeven in welke mate de ontwikkeling een positieve dan wel negatieve invloed heeft op de omgeving. De onderzochte milieuaspecten zijn: grond- en oppervlaktewater; natuur; landschap, cultuurhistorie en archeologie; bodem en explosieven; verkeer; woon- en leefklimaat. De volgende tabel geeft een overzicht van de milieuaspecten en de beoordelingscriteria.

Om de alternatieven te kunnen vergelijken zijn de effecten aangegeven door middel van '+ +', '+', '0/+ ', '0', '0/-', '-' en '- -' waarbij een sterk negatieve verandering is weergegeven met '- -' en een sterk positieve verandering is weergegeven met '+ +'. Uit de beoordeling in het MER valt af te leiden dat er overwegend positieve en slechts licht negatieve effecten te verwachten zijn bij het inrichtingsalternatief, behalve voor het thema verkeer. Voor verkeersvarianten A en B geldt dat er enkel sprake is van positieve effecten. Dit komt niet terug in onderstaande tabel omdat daarin alleen een effectvergelijking op hoofdlijnen is weergegeven waarbij voor het thema verkeer enkel is gekeken naar het criterium verkeersafwikkeling. De verkeersvarianten hebben wel een positief effect als het gaat om de bereikbaarheid en wandel- en fietsverkeer. Voor een volledige beoordeling van de alternatieven en varianten op alle beoordelingscriteria wordt verwezen naar het MER. Voor de aanlegfase geldt dat er geen onderscheid is tussen de onderzochte alternatieven.

Tabel A Effectvergelijking alternatieven op hoofdlijnen

milieuthema	waardering effecten			toelichting verschillen
	basal-ternatief (BA)	inrichtings-alternatief (IA)	varianten verkeer (VV)	
grond- en oppervlaktewater ¹	⁺	⁺	0	- beide alternatieven betekenen in veel opzichten een verbetering ten opzichte van de referentiesituatie - BA biedt onvoldoende drooglegging/ ontwatering; in IA wel vergaand opgelost - in beide alternatieven enig risico op negatieve effecten bij bestaande recreatiewoningen
	⁻⁻	0/ ⁻		
natuur	0/-	0/-	0	- gering risico op negatieve effecten broedvogels Verdrongen Zwarte Polder
landschap, cultuur-historie en archeologie	0/+	+	0	- verdichting positief voor de landschapsstructuur (past in beleid) - IA biedt beter herkenbare ruimtelijke kwaliteit dan BA
bodem en explosieven	0	0	0	- verwijderen evt. verontreinigingen/explosieven is positief - geen verschillen tussen alternatieven. - grondbalans in IA ongunstiger dan in BA
Verkeer	--	--	0	- BA en IA veroorzaken ongewenst extra verkeer Sint Bavodijk in Nieuwvliet - in VV wordt zelfs een geringe verbetering bereikt ten opzichte van de referentiesituatie
woon- en leefklimaat	-	-	0	- mogelijk hinder bij bestaande recreatieverblijven tijdens aanlegfase (beide alternatieven) - overige effecten zeer klein

1) Vanwege de grote bandbreedte in effecten is voor dit thema de variatie in beoordeling getoond (zowel waardering positieve effecten als waardering negatieve effecten)

5. Mitigerende en compenserende maatregelen

Enkele negatieve effecten kunnen worden gemitigeerd, dan wel worden gecompenseerd, door middel van maatregelen. De maatregelen zijn opgesomd in onderstaande tabel.

Tabel B Maatregelen MMA en VKA

milieuthema	aanvullende maatregel MMA	aanvullende maatregel VKA
grond- en oppervlaktewater	verbetering drooglegging (grondverbetering en/of aanleg robuuste drainage)	conform MMA
	fine-tuning situering en inrichting watergangen nabij bestaande recreatiewoningen	conform MMA
	optimaal ontwerpen watergangen tbv goede waterkwaliteit	conform MMA en Notitie Kwaliteitsdoelstellingen
natuur	informerende over de bijzondere natuurwaarden van de Verdrongen Zwarte Polder vooral tijdens het broedseizoen	conform MMA
landschap, cultuurhistorie en archeologie	gebruik van snelgroeiende soorten (wijkers) die voor een snelle afscherming zorgen of aanplant van bomen met een grotere maat	Groene inrichting is niet gericht op afscherming, uitgangspunten zijn opgenomen in Notitie Kwaliteitsdoelstellingen

milieuthema	aanvullende maatregel MMA	aanvullende maatregel VKA
	optimalisering locatiespecifieke inrichting randen	conform MMA en Notitie Kwaliteitsdoelstellingen
	groene inrichting nieuwe hoofdontsluiting vanaf Sint Jansdijk	Niet van toepassing, verkeersvariant A maakt geen onderdeel uit van het VKA.
	vrijliggend fietspad langs hoofdontsluiting	Niet van toepassing, verkeersvariant A maakt geen onderdeel uit van het VKA
bodemkwaliteit en explosieven	uitvoering nader bodemonderzoek verdachte locaties; zo nodig sanering	conform MMA
	optimalisering grondbalans	conform MMA
	uitvoering nader onderzoek en verwijdering evt. gevonden explosieven	conform MMA (gekoppeld aan plan voor grondwerkzaamheden)
verkeer	wegverbreding wegen buiten bebouwde kom (waar nodig)	nader te bepalen in overleg met wegbeheerder (waterschap)
	verkeersmaatregelen Zeedijk ter verbetering verkeersveiligheid	nader te bepalen in overleg met wegbeheerder (waterschap)
woon- en leefklimaat, duurzaamheid	vergroten afstand tussen Adornisdijk en nieuwe recreatiewoningen	Conform MMA
	uitvoeren lawaaiige aanlegwerkzaamheden nabij bestaande recreatieverblijven buiten het recreatie seizoen en/of toepassen minder lawaaiige fundatietechnieken	Conform venstertijden die met de gemeente worden afgestemd
	uitvoeren evt. heiwerkzaamheden in meest noordelijke deel (gebied Pannenschuur) buiten het broedseizoen	Conform venstertijden die met de gemeente worden afgestemd
	gebruik duurzame materialen	conform MMA

6. Meest Milieuvriendelijk Alternatief en Voorkeursalternatief

Door het uitvoeren van de hiervoor geschetste maatregelen treedt een groot aantal negatieve effecten niet meer op. Met de maatregelen kan alleen niet worden voorkomen dat licht negatieve effecten optreden als gevolg van wegverkeerslawaaï en ten tijde van de aanlegfase. Op grond van de effectbeoordeling wordt het MMA gevormd door het inrichtingsalternatief in combinatie met de MMA maatregelen en verkeersvariant B. Het voorkeursalternatief is licht gewijzigd ten opzichte van de beide onderzochte alternatieven als gevolg van de wijzigingen in het programma en de begrenzing van het plangebied. Deze wijzigingen zijn toegelicht in het MER. De maatregelen uit het MMA zijn grotendeels overgenomen in het VKA. Voor diverse maatregelen geldt dat de uitvoering ervan niet kan worden zeker gesteld in het bestemmingsplan, maar dat deze maatregelen bijvoorbeeld bij de vergunningverlening aan de orde komen. In het bestemmingsplan is een aanlegvergunningplicht opgenomen. Op grond van de deze regeling worden aspecten die samenhangen met de beeldkwaliteit in de vergunningfase getoetst aan de Notitie kwaliteitsdoelstellingen die tegelijkertijd met het bestemmingsplan wordt vastgesteld en bekrachtigd door gemeente en initiatiefnemer.