



VOOROVERLEGRAPPORT

Voorontwerp bestemmingsplan
“Hoedekenskerke, Park De Remise, 2019”

29 mei 2020

1. Inleiding

Aan de zuidzijde van de kern Hoedekenskerke, aan het eind van de spoorlijn bij het station, is de ontwikkeling van 'Park de Remise' voorzien. Dit plan omvat de realisatie van een recreatieve verblijfsvoorziening in de vorm van treinwagons in de groene setting van een bestaande boomgaard. Om de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening nodig. In dat kader is een voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. Tijdens de termijn van terinzagelegging van het plan zijn geen inspraakreacties ontvangen. Wel zijn reacties van de vooroverlegpartners ontvangen.

In voorliggend vooroverlegrapport zijn de ingebrachte vooroverlegreacties samengevat en van een reactie voorzien.

2. Vooroverlegreacties

Vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro heeft plaatsgevonden met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

- Brief van de provincie van 7 november 2018, ontvangen op 13 november 2018
- 1. In haar vooroverlegreactie geeft de provincie aan dat (de tekst van) het voorontwerp bestemmingsplan nog is gebaseerd op het oude Omgevingsplan 2012-2018. Inmiddels in het nieuwe Omgevingsplan Zeeland 2018 met de bijbehorende omgevingsverordening van kracht. Daarmee valt de beoogde ontwikkeling onder artikel 2.11 van de Omgevingsvisie: "Verblijfsrecreatie buiten de kustzone". De provincie gaat er vervolgens vanuit dat het beoogde terrein ligt buiten stedelijk gebied en dus zal moeten voldoen aan artikel 2.11 lid 3 of lid 5. Zij geeft aan dat uit het voorontwerp bestemmingsplan niet blijkt dat het plan hieraan voldoet.
- 2. Ten aanzien van Archeologie/Cultuurhistorie wordt aangegeven dat voor het wettelijk kader moet worden verwezen naar de Erfgoedwet.
- 3. Ten aanzien van Natuur en Landschap heeft de provincie een drietal opmerkingen:
 - a. De toetsing van het aspect ecologie in hoofdstuk 4.3 is onvoldoende onderbouwd. De conclusie ten aanzien van de mogelijke effecten op het Natura2000-gebied Westerschelde&Saeftinge in de toelichting en de bijgevoegde quickscan is onvoldoende onderbouwd, evenals de conclusie ten aanzien van soortenbescherming binnen de Wnb.
 - b. Er wordt een selectief aantal soorten zoogdieren genoemd, maar er wordt geen aandacht besteed aan bijvoorbeeld vleermuizen. Voor effecten op het Natura2000-gebied Westerschelde wordt wel het ontbreken van droogvallende slikken genoemd, maar niet de eventuele functie van de zeedijk als hoogwatervluchtplaats.
 - c. Toetsing van mogelijke effecten op bestaande natuur binnen het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) ontbreekt. Hoewel de strekking van de conclusie in de toelichting op basis van de aangepaste onderbouwing mogelijk gelijk blijft, zal de verwoording ervan eenduidiger moeten zijn. Zowel de quickscan als de toelichting dienen te worden aangepast.

Beantwoording punt 1

De provincie gaat er vanuit dat de beoogde locatie is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Bestaand stedelijk gebied wordt in de Omgevingsverordening gedefinieerd als : “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

Om de ontwikkeling op deze locatie toch mogelijk te maken dient te worden gemotiveerd waarom het initiatief niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is. Binnen bestaand stedelijk gebied -lees Hoedekenskerke- is geen locatie beschikbaar waar de benodigde voorziening in de vorm van treinrails aanwezig is of kan worden gerealiseerd. Deze treinrails zijn noodzakelijk om de treinwagons, waarin zal worden gerecreëerd, te kunnen plaatsen en zijn essentieel voor de beleving van deze unieke vorm van verblijfsrecreatie. Het concept is geïnspireerd op de charme, nostalgie en romantiek van het treinreizen. Overnachting vindt plaats in oude treinwagons die passen bij de sfeer en uitstraling van de bestaande stoomtrein en het spoor. Elke slaapwagon heeft zijn eigen perron en ook de inrichting van het terrein versterkt het unieke gevoel van slapen in een trein.

Daarnaast sluit De Remise direct aan bij de eindpuntvoorziening van de stoomtrein Goes-Borsele. Deze eindpuntvoorziening bestaat uit een treinstation en Park De Pluimweide, waar een minitrein rijdt op een spoorlijn van maar liefst 800 meter lengte, waar een botenvijver is met (zelf te besturen) modelschepen, een skelterbaan en een doolhof. Daarnaast ligt hier het gebouw “De Buffer” waar modelspoorbanen en klederdrachten worden tentoongesteld en waar een horecavoorziening in is gevestigd. Ook staan er twee hutten bij de eindpuntvoorziening waarin kan worden overnacht. Park De Remise vormt een logische afronding van de kern Hoedekenskerke en is daarnaast een versterking van het bestaand recreatief product dat draait om de ligging langs de, voor de regio belangrijke stoomtrein. Het beoogde perceel grenst ook direct aan het terrein van de Stoomtrein Goes Borsele. Daarnaast zijn in de buurt van de locatie nog diverse andere stedelijke functies aanwezig zoals de uitspanning “Compagnie Surf et Turf” in de vorm van een treinwagon (inclusief oplaadpunt voor elektrische fietsen) en jachthaven “De Val”.

Wanneer een locatie is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden voldaan aan drie vereisten om nieuwvestiging van verblijfsrecreatie mogelijk te maken. Het gaat dan om 1. Economische haalbaarheid, 2. Markt en onderscheidend vermogen van het concept en 3. Sociaal maatschappelijke bijdrage. In de toelichting zal hier nader op worden ingegaan.

Beantwoording punt 2

De tekst in hoofdstuk 4.4.1 zal worden aangepast.

Beantwoording punt 3

De quickscan en toelichting zullen op de opmerkingen van de provincie worden aangepast.

- Brief van Waterschap Scheldestromen van 26 november 2018, ontvangen op 28 november 2018

In de brief geeft het waterschap aan dat het plangebied deels ligt in de invloedssfeer van de waterkering (en in de Keurzones voor bescherming van de waterkering). Voor de ontwikkeling van dit plan is in deze zones een water-vergunning nodig. Daarnaast is deze vergunning ook nodig voor de aansluiting van de hemel-waterafvoer op het oppervlaktewater in beheer bij het waterschap. In de watervergunning regelt het waterschap onder welke voorwaarden het plan kan worden ontwikkeld.

Het waterschap geeft aan dat de brief tevens kan worden beschouwd als het wateradvies.

Beantwoording

Deze punten hebben betrekking op de uitvoering van het plan. De gemeente zal deze bij de initiatiefnemers onder de aandacht brengen en er op wijzen dat zij tijdens de van het Waterschap benodigde vergunningen dienen aan te vragen.