

7.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan Camping Zonnedorp te Renesse is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) toegezonden aan de Provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland.

In deze antwoordnota wordt ingegaan op de resultaten van dit vooroverleg.

Provincie Zeeland - brief 3 oktober 2022 en mail 3 november 2022

Natuur en Landschap

Locatie Miva-kampeershuisjes

In de brief van 3 oktober 2022 heeft de provincie opgemerkt dat in het plan en in de toelichting ten onrechte sprake is van "natuurcompensatie". Beide betreffende deelgebieden zijn geen onderdeel van het Natuurnetwerk en er is dan ook geen sprake van natuurcompensatie (NNZ) op basis de provinciale Omgevingsverordening. Het bos waarin de kampeershuisjes worden gerealiseerd is echter wel beschermd op grond van artikel 2.28 Landschap en erfgoed van de Omgevingsverordening. Er zou op basis van het provinciaal beleid hoogstens sprake kunnen zijn van niet-significante aantasting en de daarbij horende mitigatie (verzachting) van landschappelijke waarden/oppervlakte, maar dat moet dan worden onderbouwd.

Nader overleg hierover met de provincie heeft uitgewezen dat er geen cultuurhistorisch waardevolle waarden aanwezig zijn. En voorts dat de landschappelijke waarde van bedoeld bosje beperkt is. Alleen de randzone heeft landschappelijk historisch enige waarde. De daarbinnen gelegen beplanting is echter van minimale kwaliteit en van redelijk recente datum en als zodanig niet waardevol. Overeenkomstig afspraak heeft de gemeente een notitie opgesteld met de gevraagde onderbouwing met een bijgevoegde topotijdreis (die als bijlage is opgenomen in dit bestemmingsplan) en aan de provincie aangeleverd. Daaropvolgende heeft de provincie in haar mail van 3 november aangegeven dat ook uit historische luchtfoto's vanaf 1970 (Atlas van Zeeland) een duidelijk beeld ontstaat van de oorsprong van het huidige bosje als randbeplanting. En dat dat ook nog steeds blijkt uit de huidige samenstelling, zoals aangegeven in de notitie. Aanvullend is gemeld dat op de cultuurhistorische kaart (Kaart Cultuurhistorie Zeeland) geen sprake is van elzenmeet, houtwal, heg of duinbebossing (of andere vorm van cultuurhistorisch waardevolle beplanting). Uit de handreiking Landschap, die ten grondslag ligt aan de kaart Landschap en erfgoed in de Omgevingsverordening, blijkt evenmin een specifieke aanleiding voor provinciale bescherming. Dat alleen een rand blijft staan terwijl de rest van een bosje verdwijnt, is gezien de oorsprong voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarde in dit geval te verdedigen, wanneer zoals voorgesteld sprake is van behoud, versterking en borging van een 10 meter brede rand (en bosschages worden gerealiseerd op het zuidelijke perceel). Daarbij natuurlijk rekening houdend met de maatregelen en voorwaarden die uit de natuurtoets volgen.

Het resultaat van dit vooroverleg is als zodanig verwerkt in het bestemmingsplan. De notitie omtrent het bosperceel is toegevoegd aan het bestemmingsplan en de toelichting is hierop verduidelijkt. Verder is de bestemming 'Groen-Landschappelijk' op de verbeelding vergroot tot 10m breed aan de randen. Daarnaast is deze bestemming toegevoegd aan de oost- en zuidzijde van de locatie van de miva-huisjes.

Zuidelijk perceel

De provincie merkt over het perceel ten zuiden van de Korte Moermondsweg op dat de waterpartij in de vorm van een kreek voor dit perceel gezien historie en abiotiek niet de beste keuze lijkt. Deze kreek zou bovendien kunnen leiden tot extra waterafvoer en daarmee tot verdroging van aangrenzende natuurgebieden. Geadviseerd wordt de waterpartij anders vorm te geven, met aan de zuidzijde een ondiepe droogvallende slenk en zonder verbinding met omliggende sloten.

Aanbeveling daarnaast is om het zuidoostelijk deel vrij te houden van paden zodat hier een rustige hoek voor fauna ontstaat, eventueel met aanvullende beplanting. De relatie met het te kappen bos en de verspreid liggende nieuwe aanplant op dit perceel wordt nu niet erg duidelijk aangegeven in de onderbouwing.

De noodzaak van de inrichting van het perceel en de relatie met het te kappen bos ten behoeve van de bouw van de kampeershuisjes is in de toelichting omschreven. In de onderbouwing wordt deze koppeling

verduidelijkt. Daarnaast wordt de omschrijving van de waterpartij aangepast. In het grasland wordt een waterpartij met laagten aangelegd in een natuurlijke vorm en met verschillende diepten. De waterpartij heeft gevarieerde flauwe oevers. De waterpartij wordt niet verbonden met de waterloopstructuur in de omgeving. In het bestemmingsplan worden de omschrijvingen, afbeeldingen en bijlagen met betrekking tot dit perceel aangepast.

Archeologie

De provincie meldt dat het erop lijkt dat het plan in delen wordt gesplitst en dat er om die reden geen onderzoek nodig is. Aangezien de juiste maten ontbreken in het plan is het wel van belang te weten hoeveel m² er nu daadwerkelijk met dit plan wordt verstoord als de bouw van de woningen, de landschappelijke inpassing met het aanplanten van bomen en de aanleg van een waterpartij bij elkaar worden geteld. Nu is dat niet te toetsen. Geadviseerd wordt om een bureauonderzoek met boringen te laten uitvoeren voor het gedeelte waar in het verleden een weg met wat bebouwing is geweest door het noordoostelijk deel van het compensatiegebied (waar de waterpartij gepland staat), direct naar Slot Moermond.

De totale omvang van de bodemingreep is op dit moment inderdaad niet geheel te overzien. Duidelijk is echter dat op de plaats waar gebouwd wordt hier in ieder geval geen sprake van is. In het bestemmingsplan wordt derhalve gekozen om de geldende archeologische bescherming te behouden. De archeologische waarden zijn daarmee afdoende geborgd. Indien alsnog graafwerkzaamheden uitgevoerd worden die het oppervlak van 2.500 m² overschrijden dan is dient voor de realisatie alsnog archeologisch onderzoek plaats te vinden. De toelichting wordt hierop verduidelijkt.

Verblijfsrecreatie

De camping valt in de kustzone. De plannen lijken te passen binnen het provinciaal beleid en de Omgevingsverordening ten aanzien van de Kustvisie qua uitbreiding eenheden en oppervlakte, beheer en onderhoud, et cetera op de integrale landschappelijke inpassing na. Het is wenselijk om het ontwikkelkader nog verder te onderbouwen. De provincie vraagt daarbij naast de integrale landschappelijke inpassing vooral ook aandacht voor het marktonderscheidend vermogen.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt verduidelijkt. De omschrijving van het marktonderscheidend vermogen is aangevuld met dat dit een aanvulling betreft op het verblijfsaanbod van camping Zonnedorp zelf en een onderscheidende toevoeging qua aanbod in de regio. De kampeerhuisjes zijn qua bouw eveneens onderscheidend van andere verblijfseenheden. De kampeerhuisjes hebben een groter grondoppervlak dat volledig is toegespitst op minder validen. De uitvoering is volledig duurzaam maar wel in een Zeeuwse stijl. De landschappelijke inpassing wordt zoals eerder omschreven versterkt.

Natuurwaarden

Zuidelijke perceel

De provincie merkt op dat er alleen een ecologische quickscan en aanvullend onderzoek is uitgevoerd voor het noordelijk deel. Dit moet ook voor het zuidelijke deel van de ontwikkeling gebeuren.

Op het zuidelijke deel wordt de bestaande natuur juist versterkt. Hier is geen sprake van het rooien of vellen van houtopstanden. Voor de volledigheid is eind 2022 alsnog een aanvullende quickscan naar beschermde soorten uitgevoerd. Uit het rapport blijkt dat vervolgonderzoek, maatregelen en ontheffing noodzakelijk zijn ten aanzien van de herpetofauna, Dit wordt dit wordt de komende tijd in gang gezet.

Afwegingszone NNZ

Een onderbouwing van de 100 meter afwegingszone NNZ (art. 2.27 Omgevingsverordening 2018) ten opzichte van het aangrenzende natuurgebied Moermond ontbreekt. In het bestemmingsplan moet worden omschreven op welke wijze rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van het bestaande natuurgebied en moet worden aangetoond dat deze niet onevenredig worden aangetast. Daarnaast geldt dat er met het plaatsen van bijenkasten in de directe nabijheid van natuurgebieden terughoudend moet worden omgegaan in verband met effecten van deze bijenvolken op wilde bijen.

In de toelichting is omschreven dat het plangebied naast NNZ is gelegen en dat negatieve effecten worden uitgesloten. Dit wordt aangevuld met een omschrijving van de versterking van natuur op het zuidelijke perceel. Ook is de omschrijving van het mitigatiegebied aangepast. De bijenkasten zijn hier uit verwijderd.

Waterschap Scheldestromen - mail 13 september en mail 11 november

Het waterschap heeft in haar mail van 13 september 2022 opmerkingen gemaakt over de onderbouwing ten aanzien van consequenties op het watersysteem, voor wat betreft de polderpeilen en de waterberging.

Naar aanleiding hiervan heeft is de watertoets aangepast en op 11 november opnieuw aan het waterschap toegezonden. Vervolgens zijn hebben het waterschap en de initiatiefnemers over de definitieve invulling gecommuniceerd. Dit heeft geresulteerd in het volgende.

De watertoets is aangepast. De waterbergingsopgave is opnieuw berekend op basis van de daadwerkelijke toename aan verharding. Daarnaast is verduidelijkt dat waterberging apart op het perceel bij elk kampeerhuisje wordt geregeld door middel van grindputten. Voor indirecte lozing is geen compensatie vereist. Voor de demping van de sloot is dit compensatie noodzakelijk. Dit wordt geborgd door de bermsloot langs de Rampweg te verruimen.

Veiligheidsregio Zeeland (VRZ) – brief 6 september 2022

De VRZ heeft bevestigd dat er geen ruimtelijk relevante maatregelen nodig zijn aangaande externe veiligheidsrisico's

De VRZ heeft wel enkele, niet ruimtelijk te borgen, te nemen maatregelen geadviseerd aangaande bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid. Dit om de bestrijdbaarheid van ongevallen en brand te verhogen, omdat er minder zelfredzame personen zullen verblijven op het betreffende perceel.

Het advies heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan maar wordt door de initiatiefnemers wel meegenomen bij de verdere concrete planuitwerking.