voorousleg 1

Provincie Zeeland
Abdij 6 4331BK Middelburg
Postbus 6001 4330 LA Middelburg
+31 118631011
IBAN NL08 BNGH 0285010557

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

Gemeente Sluis
Ingekomen
- 5 MAART 2021
NR.

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Behandeld door	Verzonden
Voorontwerp bestemmingsplan Regiopark Oostburg	15185		R.J. Swiers +31 6 28904145	- 4 MAART 2021

Middelburg, 4 maart 2021

Geacht college,

Op 28 januari 2021 hebben wij het "Voorontwerp bestemmingsplan Regiopark Oostburg" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Wij hebben naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan de volgende opmerkingen.

Landschap en natuur
In het plan worden de huidige landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het terrein weergegeven (2.2 en figuur 7). In 2.4, beoogde situatie, is aangegeven dat de landschappelijke hoofdopzet niet verandert. De belangrijkste landschappelijke waarden blijven gehandhaafd en worden zo mogelijk versterkt. Het gaat daarbij om de dubbele bomenrij, de bomenrij langs de Nieuwstraat, het water aan de zuidzijde en de dichte beplantingen. Aansluitend hierop wordt in figuur 8 een globale zonering aangegeven.
Door de flexibele planopzet t.a.v. de (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen is de vraag op welke wijze de bescherming/instandhouding en versterking van de landschappelijke en ecologische waarden worden geborgd. De regels bieden deze borging niet. Gezien het belang dat aan voornoemde waarden in het plan wordt toegekend, is het logisch om dit alsnog op te nemen.

Wnb-gebiedsbescherming/stikstof
In de Aeriusberekening zijn alleen lichte voertuigen opgenomen. Dit lijkt niet realistisch.
Er zal ook bevoorrading plaatsvinden met vrachtwagens en die zullen niet allemaal onder lichte voertuigen vallen (alleen vrachtwagens met vier wielen vallen daaronder). Ook het feit dat er vijf keer per jaar vergunningplichtige activiteiten zullen worden georganiseerd, maakt dat er ook zeker wel wat middelzwaar of zwaar verkeer gemodelleerd. Er moeten dan toch ook zaken worden aangeleverd en afgevoerd, wat over het algemeen niet met enkel lichte voertuigen gebeurt.

In het akoestisch rapport zijn overigens wel vrachtwagenbewegingen meegenomen: Voor de vrachtwagenbewegingen van en naar de inrichting is per etmaal uitgegaan van zes bewegingen in de dagperiode, twee bewegingen in de avondperiode en twee bewegingen in de nachtperiode. Het is echter onduidelijk waar deze aantallen op zijn gebaseerd (leveranciers, evenementen?).

21.0002197
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Het is niet duidelijk waarop het aantal van 75.000 lichte voertuigen per jaar is gebaseerd. Een onderbouwing van de invoergegevens ontbreekt. In het akoestisch rapport staat hier wel iets over in de paragraaf verkeer aantrekkende werking, maar daaruit blijkt niet waar die 75.000 op is gebaseerd. Overigens staat daarin ook deze passage: Op aangeven van de opdrachtgever bezoeken circa 75.000 mensen de inrichting per jaar. Indien iedere bezoeker per auto arriveert (worst-case) en vertrekt, resulteert dit in maximaal 411 bewegingen per etmaal. In onderhavige berekening is uitgegaan van 650 bewegingen per etmaal. Het akoestisch onderzoek lijkt uit te gaan van meer verkeersbewegingen dan de Aerius-berekening. Het is logisch dat met elkaar in overeenstemming is.

Er is geen Aerius-berekening van de bouw/aanlegfase aangeleverd. Dit moet alsnog gebeuren (inclusief de onderbouwing van de invoergegevens).

Wnb-soorten
In zijn algemeenheid en aansluitend op bovenstaande geldt dat door de flexibele opzet het niet geheel duidelijk is of en hoe de ontwikkelingen worden gezoneerd. Er is een zoneringskaart, maar daar staan de dichte beplantingen bijvoorbeeld niet op. Hierdoor is het niet helder welke delen van het plangebied gaan worden gebruikt voor (verblijfs)recreatie en hoe vervolgens rekening wordt gehouden met beschermde soorten. Er worden diverse mitigerende maatregelen aangegeven en er kan sprake zijn van een benodigde ontheffing van de verbodsbepalingen Wnb, maar dat is afhankelijk van welke ontwikkelingen waar plaatsvinden en het gebruik.

Het natuuronderzoek uit 2019 noemt bepaalde uitgangspunten, maar zodra de beoogde ontwikkelingen afwijken van deze uitgangspunten zal opnieuw moeten worden getoetst aan de Wnb.

Voor de ransuil is het nest jaarrond beschermd. Duidelijker zal moeten worden aangegeven dat dit nest niet mag worden verstoord, waarbij voor het functioneren van het nest ook het functioneel leefgebied van belang is. Effecten daarop kunnen gevolgen hebben voor het functioneren van het nest. Er worden allerlei mitigerende maatregelen genoemd, terwijl er geen sprake is van een wettelijk belang om dit te rechtvaardigen. Door aan te geven dat er in de directe omgeving van het nest geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die het functioneren van het nest teniet doen, kan de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond.

NNZ-Afwegingszone
Zoals in de toelichting is aangegeven, bedraagt de afstand tot het Groote Gat ongeveer 95 meter. Doordat er sprake is van een tien meter brede groene strook waarbij er planologisch gezien geen andere situatie ontstaat en er in de groenstrook geen activiteiten worden toegestaan die effect hebben op het nabijgelegen natuurgebied, kunnen we instemmen met de conclusie.

Recreatie
Bij de bestemming Recreatie in art. 3.1.f wordt de aanduiding "Kampeerterrein" genoemd. Deze aanduiding is echter niet op de verbeelding terug te vinden.

Wonen
Er wordt één woning toegevoegd. Hier wordt echter geen onderbouwing voor gegeven. De vraag is hoe dit past binnen het beleid (onder andere de behoeftebepaling), of dit een kwalitatieve toevoeging is en of dit past binnen het door uw en ons college vastgestelde Plan van aanpak plancapaciteit. Het verzoek is om dit in het ontwerp goed te onderbouwen.

Archeologie
De vraag is waarom de uitkomsten van het reeds uitgevoerde onderzoek niet zijn meegenomen. Het verzoek is om deze toe te voegen en op basis van de resultaten daarvan aan te geven wat er nog te doen staat. Verder is het zinvol de rapporten ook in de Bijlagen toe te voegen, alsook het advies van de gemeente in deze. Er zijn enkele bekende vindplaatsen bekend. Deze graag in de toelichting opnemen met een korte beschrijving.
In het plan zijn deze opgenomen als WA-1a.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben dan verzoeken wij u contact op te nemen met de behandelend ambtenaar: R.J. Swiers (Robbert Jan). Deze is te bereiken op het in het briefhoofd genoemde telefoonnummer of per e-mail: rj.swiers@zeeland.nl.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten,
namens dezen,



mevr. mr. R.B. Jobse,
Afdelingsmanager Personeel, Omgeving en Juridische Zaken.

U wordt verzocht om in uw correspondentie steeds het zaaknummer te vermelden.

voorverleg 2

Gemeente Sluis
Ingekomen
- 8 MAART 2021
NR.

WaterschapScheldestromen

Gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

21.0002333
Inkomende documenten Gemeente Sluis

uw brief	: 28 januari 2021	behandeld door	: M.M. Cijvat-Brasser
uw kenmerk	:	doorkiesnummer	: 088-2461339
ons kenmerk	: 2021009918	e-mail	: marinka.cijvat@scheldestromen.nl
bijlagen	:	verzenddatum	: 5 maart 2021
zaaknummer	: Z21.000149	projectnummer	:
	(bij reactie graag dit nummer vermelden)		

onderwerp : Wateradvies voorontwerpbestemmingsplan Regiopark Oostburg

Middelburg, 4 maart 2021

Geachte heer, mevrouw,

Het voorontwerpbestemmingsplan Regiopark Oostburg (voormalig Euregiotuinen) (1-2-2021) dat aan het waterschap is voorgelegd geeft ons aanleiding de volgende opmerkingen te maken;

Met betrekking tot de Waterparagraaf en de als bijlage opgenomen watertoetstabel hebben wij de volgende opmerkingen:

Waterparagraaf
Hier wordt aangegeven dat het hemelwater in het plangebied wordt afgevoerd naar de hoofdwatergang die in 2003 om het plangebied is gelegd. Dit moet zijn dat de hoofdwatergang in het verleden is omgelegd (nota: vermoedelijk eind jaren 90 vorige eeuw). Hierbij willen wij opmerken dat het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gebied moet zijn dat het hemelwater van verhard oppervlak vertraagd wordt afgevoerd, al dan niet door infiltratie via en in de bodem. Ook bij de nieuw te ontwikkelen woning aan de Nieuwstraat moet dit het uitgangspunt zijn. Bij een directe lozing op de secundaire waterloop langs de Nieuwstraat moet er compenserende waterberging worden aangelegd.

Verder wordt beschreven dat het verhard oppervlak niet direct wordt veranderd door het onderhavig plan en dat het plangebied bestemmingen had en houdt die tot enige mate van verharding kunnen leiden. Hierbij kan aangevuld worden dat in het huidige bestemmingplan het bouwvlak van 1,5 ha onder voorwaarden volledig bebouwd kan worden, in het nieuwe bestemmingplan wordt de mogelijkheid tot bebouwing gereduceerd tot totaal 1,05 ha. Dit exclusief de nieuw te bouwen woning.

Naast de extra verharding die te verwachten is door de bouw van een woning en groepsaccomodaties kan er ook extra verharding worden verwacht door de bouw van de eenheden voor verblijfsrecreatie.

Postadres:
Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Bezoekadressen:
Kanaalweg 1,
4337 PA Middelburg

Kennedylaan 1,
4538 AE Terneuzen

t 088 2461000 (lokaal tarief)
f 088 2461990
e info@scheldestromen.nl
s www.scheldestromen.nl

Rondom deze bebouwing wordt zoveel mogelijk gewerkt met waterdoorlatende verharding. Niet duidelijk is of het water van de daken via deze waterdoorlatende verharding en via de bodem oppervlakkig en door infiltratie wordt afgevoerd. Dit verduidelijken.

De conclusie dat er geen noodzaak is om extra water in het gebied aan te leggen is voorbarig is afhankelijk van het inrichtingsplan en hoe met het hemelwater wordt omgegaan. Het verzoek en advies is dan ook om in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat voor met het bouwen van de verblijfseenheden, groepsverblijven en de nieuwe woning wordt begonnen het inrichtingplan/waterhuishoudingsplan hiervan aan het waterschap ter afstemming en goedkeuring wordt voorgelegd en dit te koppelen aan de omgevingsvergunning hiervoor.

Watertoetstabel

Voorkomen overlast door oppervlaktewater
De aangegeven oppervlakten zijn gebaseerd op de ontwikkeling van de eerste fase. Hierbij dient aangegeven worden dat bij iedere fase van de toekomstige ontwikkeling bezien zal worden wat een eventuele bergingsopgave hiervoor is en dat het inrichtingsplan/waterhuishoudingsplan vooraf ter afstemming en goedkeuring aan het waterschap zal worden voorgelegd en dat hiervoor een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels.

Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater
Zie voorgaand thema.

Volksgezondheid
Hier aan toevoegen: zoals een kindveilige oeverinrichting.

Natte natuur
Dit thema verduidelijken.

Het verzoek is om de Waterparagraaf, Watertoetstabel en de planregels op basis van bovenstaande aan te passen en deze hierna ter afstemming nogmaals voor te leggen aan de heer Peter van der Heijden peter.vanderheijden@scheldestromen.nl 088-2461000.

Deze brief is tevens het wateradvies.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen

J.F.C. de Brouwer
programmamanager Watersystemen