

Notulen algemene leden en eigenaren vergadering op 26 november 2011

Locatie: restaurant de Zeeuwse Kust te Nieuwvliet-Bad.

Aanwezig: presentielijst bij secretariaat beschikbaar:

Deel 1 toelichting plannen Nieuwenhovenvolder door Gemeente en Arcus

1. Opening

De voorzitter heet iedereen van harte welkom en opent de vergadering

Speciaal en hartelijk welkom voor mevr. A. Remijn, Senior Planontwikkelaar van Arcus en dhr M. ten Braak verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Sluis

De ledenvergadering en het bestuur stellen het bijzonder op prijs dat beide vertegenwoordigers op de uitnodiging van de vergadering zijn ingegaan.

2. Vaststelling agenda

De agenda wordt overeenkomstig vastgesteld

3.

Een algemene inleiding door de voorzitter is een korte weergave van de huidige status zoals vastgesteld tijdens de laatste bespreking in november 2010 met dhr L. Jobse die inmiddels niet meer bij Arcus werkzaam is

Mevrouw A. Remijn(AR) is sinds oktober 2011 in dienst bij Arcus en belast met de ontwikkelingsplannen voor de Nieuwenhovenvolder.

De voorzitter geeft aan dat het de doelstelling van de CVE Le Rivage is om voor, tijdens en na de realisatie van het beoogde nieuwe project de overlast voor de eigenaren/huurders op Le Rivage tot een minimum te beperken. Daarnaast is er de doelstelling om een zo groot mogelijke groene buffer tussen de beide parken te realiseren. De CVE heeft niet de intentie de plannen van Arcus/Roompot te blokkeren mits daarbij voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de eigenaren van woningen in Le Rivage.

Nogmaals waardering ook vanuit de vergadering voor het feit dat men bereid is de plannen en procedures toe te lichten

Dhr Ten Braak (MtB) licht de motivatie en visie van de Gemeente Sluis toe op het vlak van de recreatieve ontwikkeling in Zeeuws Vlaanderen.

Het belangrijkste doel van de Gemeente is het verbeteren van de economische situatie in de regio door de recreatieve sector te versterken. I.v.m. de zich wijzigende eisen van de huidige en toekomstige recreant is het noodzakelijk om kwalitatief hoogwaardiger verblijfsruimten te creëren. Dhr Ten Braak legt ook uit dat het ieder recreatief bedrijf in een kwaliteitsverbeteringslag is toegestaan om maximaal 10% in capaciteit uit te breiden.

Vervolgens krijgt Mevr. Remijn het woord.

Allereerst wordt de procedure toegelicht. Momenteel wordt er een MER (milieu effect rapportage) opgesteld. Deze is vanuit overheidsvoorschriften niet vereist maar wordt vanuit Arcus toch gevolgd om te voorkomen dat, een vertraging in de procedures ontstaat. Daarnaast biedt het Arcus de mogelijkheid aan te tonen dat eventuele gevolgen voor milieu en omgeving onderzocht zijn.

Dhr Ten Braak merkt aanvullend op dat het plan Nieuwenhovenvolder een kwaliteitsverbeteringslag betreft voor drie campings met een uitbreiding van ca 10% van het totale aantal beschikbare plaatsen. Dus voor de Gemeente Sluis wordt dit daarom niet gezien als een nieuw plan zoals bijvoorbeeld Cavelot (Cadzand) of Baanstpolder (bij manege).

Het gehele plan zal worden gerealiseerd in de vorm van ruimere staanplaatsen voor caravans, nieuwe chalets en huizen. Van de laatste categorie zullen er ca 350 worden geprojecteerd in de huidige "open gedeelte" van de Nieuwenhovenvlakte. Qua verbeteringslag worden de huidige campings Boshoeve, Pannenschuur en Hof ter Wilgen opnieuw ingedeeld. Het totaal van de huidige ca 1000 plaatsen wordt uitgebreid tot ca 1100 plaatsen maar wel verdeeld over grotere kavels.

De gemeente heeft een eis tav bebouwing in de vorm van huizen in een recreatieve omgeving van max 20 ehd per ha. Arcus gaat in de nieuwe plannen uit van een dichtheid van 10 woningen per ha.

Voor caravans/chalets is de eis max 33 ehd per ha. Hier houdt Arcus ca 20 ehd per ha. aan. De indruk vanuit de vergadering bestaat dat de huizen zoals in Cavelot en Baanstopolder, die een soortgelijke dichtheid hebben, toch erg dicht op elkaar staan. Mogelijk dat de ruime landschappelijke elementen die in de gemiddelde berekening meetellen plaatselijk een dichtere concentratie van bebouwingsstructuren doet ontstaan.

Dit kan zeker van invloed zijn op de algemene beleving met betrekking tot het verstoren van het huidige vrije uitzicht.

Op dit moment zijn er nog geen definitieve plannen uitgewerkt. Arcus heeft een aantal visies uitgezet waarin o.a. enerzijds duinachtige biotopen worden verwerkt (zoals bijv. waterdunen) en anderzijds waarin een kreken- en dijkenstructuur wordt verwerkt (zoals bijv. Cavelot/ Baanstopolder). Wat het uiteindelijke plan wordt is op dit moment nog helemaal open. Mevrouw Remijn heeft toegezegd dat een ruime overgangszone in de plannen zal worden meegenomen. De vergadering geeft aan tijdig bij deze overgangszone etc. Betrokken te willen worden. En wel op een zodanig tijdstip dat de projectontwikkelaar/gemeente eventuele kanttekeningen van de CVE nog kan meenemen in de definitieve plannen Vanuit de vergadering komt daarom een verzoek tot het oprichten van een geïstitutioniseerd overleg in de vorm van een zogenaamde klankbordgroep. Dit gremium is eerder toegezegd door de gemeente Sluis (wethouder mevr. LeRoy) in de presentatie van de projectplannen in het Badhotel Nieuwvliet. Ondanks enthousiaste reacties destijds is hier nog geen concreet gehoor aan gegeven. Zowel Gemeente, Arcus als de vergadering kunnen zich vinden in de conclusie dat een dergelijke klankbordgroep tijdig in het leven moet worden geroepen. De oprichting van de klankbordgroep zal in eerste instantie vanuit Arcus geïnitieerd dienen te worden met daarin een sponsorrol voor de Gemeente. De CVE zal hiervoor een delegatie van enkele personen afvaardigen en de namen medio december doorgeleiden aan Arcus. Een belangrijke succesfactor van een dergelijke klankbordgroep zal een juiste en tijdige communicatie naar de leden en achterban zijn.

Tijdens het laatste overleg met dhr Jobse van Arcus is een afspraak gemaakt dat de CVE een eigen plan mbt de overgangszone zou opstellen. De CVE heeft hiervoor Stichting Landschapsbeheer Zeeland ingeschakeld om een kwaliteitsplan te maken waarbij de Zeeuws-Vlaamse kernwaarden mbt landschapsbeheer geborgd zullen zijn.

Het zou volgens de vergadering een goed idee zijn als Arcus -samen met deze stichting- kan samenwerken voor een optimale invulling van de overgangszone en landschappelijke inrichting mogelijk te maken.

De planning:

De voltooiing van de MER wordt voor eind februari 2012 voorzien waarna deze door de Gemeente ter inzage zal worden gelegd.

Vervolgens zal voor dit plan een wijziging van bestemmingsplan procedure worden opgestart. Aan de hand hiervan kunnen zienswijzen dan wel bezwaren worden ingediend.

Wanneer deze bezwaarprocedure is afgerond en op mogelijke ingediende bezwaren voldoende onderbouwing door de gemeente is geleverd zal het bestemmingsplan worden vastgesteld. Daarna kan door Arcus een bouwvergunning worden aangevraagd. Gezien de procedures en de daarin vastgestelde termijnen zullen ervoor zorgen dat op zijn vroegst pas in 2013 kan worden begonnen met bouwwerkzaamheden.

De vergadering uit haar grote zorg, mede gezien de Cavelot-ervaringen in Cadzand-Bad, met betrekking tot eventuele hei-werkzaamheden. Het gegeven is er dat de huizen in Le Rivage “op staal” zijn gefundeerd dus zonder palen. Trillingen, veroorzaakt door het heien, kunnen resulteren in (forse) schades en/of verzakkingen. Tevens is de met de heiwerkzaamheden gepaard gaande geluidsoverlast zeker in de zomer/vakantieperiode een bron van zorg. Dhr Ten Braak geeft aan dat de Gemeente nu geen bestuurlijke middelen heeft om heien niet toe te staan. Wel is de gemeente bezig met het ontwikkelen van een heibeleid dat het de gemeente hiervoor bestuurlijke middelen geeft. Daarnaast is het algemeen bekend dat de Nieuwenhovenspolder een van de natste polders is in West-Zeeuws -Vlaanderen. Het goed op peil houden van grondwater en het vaststellen welk peil aangehouden wordt zal van cruciaal belang zijn voor de huidige wateroverlast in de polder en op Le Rivage. Tevens zal in overweging genomen moeten worden dat wijzigingen in het grondwater peil eerst terdege onderzocht moeten worden getuige de problemen die bijv in Amsterdam zijn ontstaan bij de bouw van de Noord Zuid lijn. Inklinken van uitdrogende zand en of kleilagen is een bekend en onomkeerbaar fenomeen.

Met betrekking tot de beperking van de overlast is ook al in eerdere vergaderingen met Arcus gesproken over een vroegtijdige inrichting van de groene overgangszone. Het tijdig inrichten van de groene overgangszone zal beslist enige jaren in beslag nemen. Een tijdige inrichting van de overgangszone voordat met de bouw zal worden begonnen zal de overlast tijdens de bouwwerkzaamheden, die relatief grotere impact zullen hebben dan een park “in bedrijf”, enigszins kunnen beperken. Tijdig is in de ogen van de CVE minimaal 1 maar beter twee groeiseizoenen vooraleer met bouwen en bouwrijp maken wordt begonnen.

Er worden aan het einde vergadering nog een paar overwegingen geponeerd die in de overwegingen van Gemeente en Arcus meegenomen moeten worden.

- 1) Ondanks gelijke aantal eenheden (+10%) gepland in Nieuwenhovenspolder, is de verwachting dat aantal autobewegingen zal toenemen. Meerdere auto's per huis ipv caravan, langer seizoen wordt beoogd
- 2) Invloed van alle huidige en toekomstige plannen op de huidige beperkte wegen- en infrastructuur, Baanstpolder 165, Nieuwenhovenspolder 350, Lampzinpolder 157, totaal 772 eenheden (4-16 persoons betekend meerdere auto's)
- 3) Parkeren op eigen terrein voorzien, overloopplaatsen ingepland op eigen terrein
- 4) Nieuwe ontsluiting van nieuwe gedeelte en bestaande gedeelte
- 5) Ontsluiting “Hof ter Wilgen” niet meer via Le Rivage
- 6) Invulling overgangszone, advies SLZ
- 7) Waterhuishouding Nieuwenhovenspolder
- 8) Boren paalfundering ipv heien ivm “op staal” gefundeerde huizen op Le Rivage

Vragen vanuit de vergadering:

Worden de huizen verkocht of blijven ze van Arcus/Roompot?

(AR) Antwoord: De huizen zullen worden verkocht met een verhuurclausule.

Krijgen andere verhuurkantoren nog een mogelijkheid?

(AR) Antwoord: Neen. De verhuur zal exclusief door de ontwikkelaar/parkeigenaar worden gedaan. (MtB) De Gemeente heeft daar geen zeggenschap in en kennelijk is wet op kartelvorming niet van toepassing.

Observatie vanuit de vergadering: dit kan mogelijk wel ten koste gaan van lokale ondernemers/verhuurkantoren die moeilijker zouden kunnen concurreren tegen het aanbod van de grotere bedrijven.

Hoe wordt getracht de overlast te beperken tijdens de bouw in de vakantieperiode?

(MtB) Antwoord: Er zullen door Gemeente met de bouwondernemers tijdig afspraken worden gemaakt mbt bouwverkeer en een opschortingperiode van bouwwerkzaamheden tijdens vakantie(s). Leidend hierbij zijn de afspraken en communicatiemodellen die zijn gemaakt met Ballast Nedam de bouwonderneming die Baanstopolder momenteel bouwt. Dit in tegenstelling tot Cavelot waar de communicatie zeker in het begin niet optimaal was. Van die fouten kunnen we allemaal leren.

Het eerste deel van de vergadering wordt gesloten om 15:30