

Herstructurering en uitbreiding recreatieterrein De Heische Tip aan de Straatsven 4 in Zeeland

Advies Kwaliteitscommissie d.d. 21 april 2015

Categorisering

De ontwikkeling valt in categorie 3: 'aanzienlijke impact' van de gemeentelijke beleidsnota Kwaliteitsverbetering.

Dergelijke ontwikkelingen moeten te allen tijde gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering, op de projectlocatie én in de (directe) omgeving, dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven (landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen). Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar gelegenheid toe biedt, minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen worden doorgevoerd.

Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage gevraagd van tenminste € 8,- per m² van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

Beoordeling kwaliteitsverbetering

Landschappelijke kwaliteitsverbetering: projectlocatie

De commissie is van oordeel dat met de realisatie en instandhouding van de beplanting zoals die is voorgesteld in het beplantingsplan, een goede landschappelijke inpassing van de projectlocatie verzekerd is. De commissie gaat er hierbij vanuit dat bij de landschappelijke inpassing van het hekwerk rondom het recreatieterrein aansluiting wordt gezocht bij het gemeentelijk beleid zoals dat is neergelegd in de Ontwikkelingsvisie recreatieterreinen Landerd.

De commissie kan onder deze omstandigheden instemmen met dit onderdeel van de voorgestelde kwaliteitsverbetering.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering: omgeving

Het initiatief voorziet in een verfraaiing van de randen van het recreatieoord door middel van hagen, heggen en bomen, de aanleg van een robuuste centrale dreef die met struweelhagen geaccentueerd wordt, een inpassing van de entree met beukenhagen en boomrijen, een natuurlijke inpassing van de uitbreiding van het recreatieterrein, de aanleg van struweelhagen met bloem- en besrijke soorten op het nieuw in te delen kampeerterrein, de realisatie van een mantel-zoomzone met struweel en bloemrijk grasland ten westen van het sportterrein en de realisatie van plukbermen onder de fruitbomen.

De commissie is van oordeel dat deze landschappelijke inpassing verder gaat dan een traditionele landschappelijke inpassing van het recreatieterrein. De voorgestelde maatregelen hebben een positieve uitstraling naar de omgeving van de projectlocatie en het initiatief voldoet naar het oordeel van de commissie aan de Nota Kwaliteitsverbetering.

De commissie kan instemmen met dit onderdeel van de voorgestelde kwaliteitsverbetering.

Maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

Het plaatsen van picknicktafels en informatieborden wordt als een waardevolle toevoeging gezien, mits de vormgeving en materiaalkeuze te zijner tijd worden afgestemd met Landschappen van Allure.

De commissie merkt op dat bij de vormgeving van de landschappelijke inpassing en de fysieke kwaliteitsverbetering aansluiting is gezocht bij het gemeentelijk project 'Meer Maashorst' in het kader van de regeling 'Landschappen van Allure'. Hiermee levert het initiatief een meer dan verplichte fysieke bijdrage aan de inrichting van in de openbare ruimte. De commissie is van oordeel dat dit als tweede maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel aangemerkt kan worden.

De genoemde architectonische kwaliteit van de chalets kan wat de commissie betreft niet als extra maatschappelijke kwaliteitsverbetering worden aangemerkt. Bovendien is het de vraag hoe de aangeleverde sfeerbeelden zich verhouden tot het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan.

Nu de plannen gelet op de aangeleverde rapportage toch voorzien in tenminste twee MKM's, kan de commissie instemmen met dit onderdeel van de voorgestelde kwaliteitsverbetering. De commissie gaat er hierbij vanuit dat, zoals in de rapportage ook wordt aangegeven, bij de uitwerking van de plannen afstemming plaatsvindt met Landschappen van Allure.

Conclusie

De commissie kan instemmen met het voorstel.

N.B. Dit advies is slechts richtinggevend voor wat betreft het aspect 'kwaliteitsverbetering' en bevat geen volledige afweging van alle betrokken belangen. Het betreft een ambtelijk advies gebaseerd op vastgesteld beleid. Het college van burgemeester en wethouders moet nog een besluit nemen over het al dan niet verlenen van medewerking aan de gevraagde omgevingsvergunning of aan het bestemmingsplan.