



Vereniging Stad en Lande van Schouwen-Duiveland

Postbus 70, 4300 AB Zierikzee
e-mail: secretariaat@stad-en-lande.nl

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

Zierikzee, 9 november 2017

Onderwerp: Zienswijze met betrekking tot de omgevingsvergunning voor de realisatie van 50
recreatiewoningen/ecolodges Rietdijk te Zonnemaire

Geacht College,

In de WereldRegio van 29 september 2017 heeft u aangegeven een omgevingsvergunning te willen verlenen voor het bouwen van vijftig recreatiewoningen/ecolodges aan de Rietdijk te Zonnemaire en stelt u een ieder in de gelegenheid zienswijzen in te brengen. Vereniging Stad en Lande van Schouwen-Duiveland wil daar graag gebruik van maken door middel van deze brief met een toelichting en de achtergronden daarbij in de vorm van een bijlage.

Eerder hebben wij u per brief d.d. 25 november 2014 kenbaar gemaakt dat wij deze locatie ongeschikt vinden voor de bouw van een huisjespark. Uit uw antwoordnotitie blijkt dat u een andere mening bent toegedaan die niet zo zeer volgt uit de door u gegeven inhoudelijke argumentatie als wel dat u vindt dat het wel past. U hebt daarmee onze zorgen dat met het realiseren van dit park de unieke landschappelijke kwaliteiten van dit gebied onevenredig aantast niet weggenomen. Gezien de omvang en uitstraling van Ecomaire is het plan ook strijdig met de afspraken en intenties die in de diverse ruimtelijke visies voor de noordkust van Schouwen zijn gemaakt.

In deze zienswijze willen wij ons standpunt daarom nogmaals toelichten en verduidelijken.

De Vereniging Stad en Lande blijft van mening dat met het plan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden te sterk worden aangetast en dat geweld wordt aangedaan aan de uitgangspunten zoals die bij eerdere initiatieven in de vorm van de landschapscamping Kijkuit en Zonnehoeve zijn afgesproken. Beide campings zijn toen als net passend beoordeeld en nu wordt met de argumentatie, er is al wat en er kan nog best wat bij, het areaal uitgebreid.

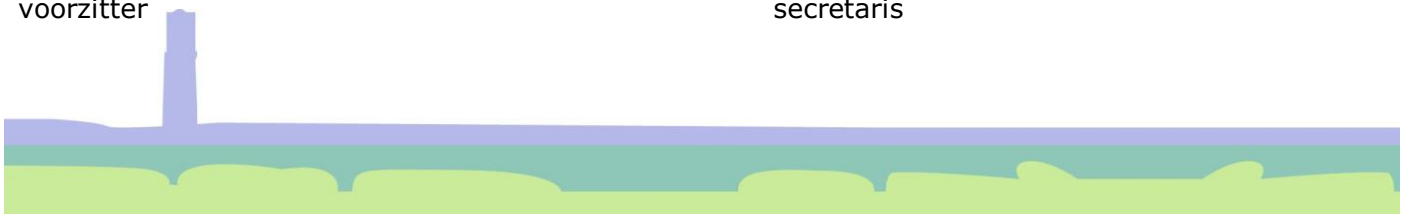
Ook kennisnemend van het plan zelf komen wij tot de conclusie dat in weerwil van wat wordt gesuggereerd met een huisjespark wel degelijk een trendbreuk plaats vindt in de aard van het nu nog kleinschalige recreatieve gebruik van het gebied.

De Vereniging Stad en Lande is van mening dat de aangevraagde omgevingsvergunning niet zou moeten worden verleend.

Met vriendelijke groet,

Mw. A.G. de Munnik
voorzitter

Mw. J.M. van Dijke-Vermeulen
secretaris



Bijlage

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied

Het eiland Bommenede werd in 1165 genoemd als Insula Bonne zijnde in bezit van de abdij te Duinen. Na bedijking van de Zonnemairepolder in 1401 volgde omstreeks 1412 de inpoldering van Bommenede. Waarschijnlijk vormde het oorspronkelijk één bedijking.

De Rietdijk is vermoedelijk tussen 1412 en 1530 aangelegd als scheidingsdijk waardoor de polder opgedeeld werd in wat nu bekend is als Oud-Bommenede aan de westkant en Nieuw-Bommenede aan de oostkant.

In 1682 werd het hele gebied getroffen door zware overstromingen. Het land ten oosten van de Rietdijk werd pas rond 1705 en 1716 herdijkt, de polders werden daarom respectievelijk Nieuw-Bommenede en Nieuw-Nataars genoemd. Aan de noordzijde werd veel land prijsgegeven waardoor het oude vestingstadje Bommenée ook verloren ging. Mensen vestigden zich aan de noordkant van de huidige Dijk van Bommenede waardoor het gehucht Nieuw Bommenede ontstond. Dit vormt nu één geheel met het dorp Zonnemaire.

De polders Nieuw-Bommenede, Nieuw-Nataars, Zonnemaire en een deel van Noordgouwe zijn de enige grotere aaneengesloten agrarische gebieden op Schouwen-Duiveland die in 1953 niet overstromd werden.

De inmiddels samengevoegde polders Nieuw-Bommenede en Nieuw-Nataars hebben nog altijd dezelfde vorm als in 1705. Er liggen voornamelijk historische boerderijen in die als zodanig zijn aangemerkt op de Cultuurhistorische Kaart van de provincie Zeeland.

"Kijkuit" is gekwalificeerd als een historisch waardevolle boerderij van tussen 1850 en 1945 (Monumenten Inventarisatie project - MIP). "De Zonnehoeve" heeft een speciale status als zijnde cultuurhistorisch waardevol boerderijcomplex vanwege het bijzondere ensemble van gebouwen en boerenerf. Beide boerderijen hebben een functie als landschapscamping. Deze zijn op eigen wijze zodanig ingepast dat de visueel-ruimtelijke opbouw van de polder met drie vrij grootschalige boerderijclusters in het open agrarisch landschap niet is verstoord. De clusters liggen los van elkaar op een onderling afstand van 200 tot 250 meter.

Bezwaren tegen het plan vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt

Ontwikkeling van een complex met 50 recreatiewoningen/ecolodges tussen "Kijkuit" en "De Zonnehoeve" zal tot gevolg hebben dat in het noordwestelijk deel van de polder Nieuw-Bommenede een onevenredig groot cluster ontstaat wat afbreuk doet aan de visueel-ruimtelijke kwaliteit van de polder. De cultuurhistorische waarde van de polders Nieuw-Bommenede en Nieuw-Nataars wordt mede bepaald door het agrarisch karakter van de streek.

Recreatie is nu, met de twee zorgvuldig ingepaste landschapscampings met medegebruik van aanwezige voorzieningen in het landelijk gebied, nog een nevenfunctie in het agrarisch gebied. Door vestiging van een recreatiepark met 50 woningen en bijbehorende voorzieningen komt er een omslag waardoor recreatie een hoofdfunctie wordt. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit van het cultuurhistorisch waardevolle landschap.

Het concept landschapscamping wordt geweld aangedaan omdat met de aanleg van Ecomaire een aaneengesloten recreatiegebied ontstaat waarin de beleving van het open agrarisch landschap drastisch wordt ingeperkt.

De historische waarde van het boerderijcomplex van "De Zonnehoeve" wordt mede bepaald door de ligging in open agrarisch gebied. Door de aanleg van een recreatiecomplex aan de noordzijde wordt die waarde sterk verminderd.

Overige bezwaren en opmerkingen

Het plan Ecomaire bevat 50 permanente vakantiewoningen met een hoogte van 3,5 tot 4 meter, gelegen aan/op een aantal dijken. De ligging van de arbeiderswoningen op en aan de Rietdijk en de ligging van de bebouwing van Nieuw Bommenede (nu deel van Zonnemaire) aan de Dijk van Bommenede is vrij uniek op Schouwen-Duiveland. Aanleg van dijken en dijkwoningen in het open polderland doen afbreuk aan de waarde van het historisch bepaalde vestigingspatroon in dit gebied.

In de ruimtelijke onderbouwing (blz. 22) wordt gesteld dat Ecomaire in de ontwikkelingszone "Brouwershaven" ligt, zoals aangeduid op de Recreatiekansenkaart (Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 kaart 3 blz. 116). Het grootste deel van het gebied valt echter buiten deze symbolisch aangegeven zone. Het is logisch om te stellen dat de landschappelijke eenheid die door de polders Nieuw-Bommenede en Nieuw-Nataars wordt gevormd, in zijn geheel buiten de ontwikkelingszone valt en dat het gebied behoort tot de categorie "overig Zeeland". In dat geval worden beperkte uitbreidingsmogelijkheden geboden als het gaat om kwaliteitsverbetering en productinnovatie. (zie: Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 blz. 27).

Ecomaire is bepaald geen beperkte uitbreiding van Landschapscamping Kijkuit en deze grootschalige ontwikkeling is landschappelijk gezien niet wenselijk. "Kijkuit" is een mooi complex met zorgvuldige ingepaste camping. Vanuit visueel-ruimtelijk oogpunt is kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk.

In de kustzone tussen Brouwershaven en Sirjansland liggen alleen campings die open zijn in het kampeerseizoen (1 april tot 1 november). In de winter, als de beplanting zijn blad verloren heeft, zijn er geen kampeermiddelen te zien. De ecolodges zijn permanent en in principe is het complex het hele jaar door in gebruik. De impact op de omgeving is daardoor veel groter dan die van de campings.

Gezien de omvang en uitstraling van Ecomaire is het plan ook strijdig met de afspraken en intenties die in de diverse ruimtelijke visies voor de noordkust van Schouwen zijn gemaakt. Zo staat in de structuurvisie Buitengebied in Beweging op pagina 53: *"Voor de polders rond Zonnemaire (Oud en Nieuw Bommenede en Zonnemaire) is realisatie van grotere erven mogelijk, ook in de vorm van clusters. Daarbij is een ruime tussenmaat van belang. Daarbij kan gedacht worden van clusters van zo'n 10 ha"* De Kijkuit (bebouwing, bestaande camping, ecolodges en groenvoorziening daar om heen) wordt met realisatie van het plan Ecomaire aanzienlijk groter, namelijk ca. 18 ha. Zou alleen het gebied met de lodges worden beschouwd, ook dan wordt het cluster dat ontstaat met de naastgelegen Zonnehoeve groter dan 10 ha. Met het reduceren van het nu nog open akker tot een enkele zichtlijn van nog geen 150 m breed verandert dit deel van de polder in een besloten en bebouwd landschap en waarvan het in de diverse visies nu net niet de bedoeling is dat dat op deze schaal zou gaan gebeuren.

Ook wat betreft de inpassing van Ecomaire is er een duidelijke stijlbreek met de bestaande landschapscampings Kijkuit en Zonnehoeve. Deze laatste zijn ingepast met windsingels van opgaand bosplantsoen en struweel, waar door de kampeermiddelen die er in de zomer staan geheel aan het zicht zijn onttrokken. De afscherming van Ecomaire is voorzien met voornamelijk knotwilgen. Die zijn 's-winters kaal en periodiek (na knotten) bestaan ze alleen uit een stam met als gevolg dat de huizen vanuit het landschap duidelijk zichtbaar zijn. Daarbij is aan de oostzijde van het park deels voorzien met slechts 1 rij knotwilgen op een onderlinge afstand van 10 m, welke dus ook met kroon geen afscherming geven.

In de Ruimtelijke Onderbouwing bij de plannen lezen wij op pag. 32 dat in het onderzoek Vitaliteit Verblifsrecreatie Zeeland (ZKA 2015) wordt geconcludeerd dat er in het deelgebied Binnenwater een lichte marktgroei (54 eenheden) mogelijk is tot 2020, zonder dat dit leidt tot verdringing van bestaande voorzieningen. Ecomaire ligt in het deelgebied Binnenwater (Grevelingen) en heeft 50 eenheden en valt daar dus net binnen, zo wordt geconcludeerd. Met de ontwikkeling van Ecomaire zou er feitelijk geen ruimte meer zijn aan de Noordkust voor dit soort initiatieven. Dit is een reden temeer om kritisch te zijn over het bestemmen van juist deze gevoelige locatie.