



Gemeente Middelburg  
T.a.v.: het College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 6000  
4330 LA Middelburg

Middelburg, dinsdag 26 januari 2021

Onderwerp: zienswijze 'Ontwerp-Bestemmingplan en MER Waterpark Veerse Meer 2020'

Geacht College van Burgemeester en Wethouders van Middelburg,

Het Veerse Meer is een significant zoutwatermeer met een rijke onderwaternatuur. Het zoutwatermeer is erg belangrijk voor vogels, watersport en recreatie. De afgelopen jaren heeft er een gestage groei van de recreatie plaatsgevonden. Deze groei zorgt echter ook voor een groeiende druk op de natuur- en landschapswaarden van het Veerse Meer. Driestar wil een flinke kwaliteitsimpuls geven aan de recreatie rondom de Calandsplaat en Oranjeplaat met de herontwikkeling van de failliete camping De Witte Raaf. Dit is ook zichtbaar gemaakt in de plannen; het doel is nieuwe verblijfsrecreatie, en tegelijkertijd 14 hectare nieuwe natuur, de aanplant van honderden bomen en het aanleggen van tientallen kreken.

In juni 2020 hebben onze organisaties zienswijzen gestuurd op het voorontwerp-bestemmingsplan. Een groot aantal van onze opmerkingen zijn inmiddels verwerkt. Daar zijn we oprecht blij mee en bedanken u dan ook voor deze wijzigingen. Er is zichtbaar veel werk verzet in de afgelopen periode. Er ligt inmiddels, onder andere een grootschalig en goede milieu-effectrapportage, een Passende Beoordeling, een beeldregieplan en een verlichtings-duisternisplan. Al deze onderdelen scheppen, samen met de aanpassingen in het bestemmingsplan, voor ons helderheid en meer borging. Vooral het beeldregieplan geeft een beeld, wat recht doet aan de omgeving en de relaties met het Veerse Meer. Dat is echter nog niet strak geformuleerd in het bestemmingsplan. Hieronder volgen nog enkele aanscherpingen voor het bestemmingsplan (verbeelding) en de regels:

#### **Maatvoering, schaalgrootte en hoogte**

De bouwhoogte en -mogelijkheden zijn in het bestemmingsplan nog steeds flink overgedimensioneerd ten opzichte van de plannen van Driestar (o.a. volgend uit landschapsplan en beeldregieplan). Daarbij vallen er een tweetal mogelijk verontrustende zaken op:

1. Een zestal appartementengebouwen mogen op een groot deel van het terrein gebouwd worden. Dit is niet verder gedefinieerd in het bestemmingsplan. Wij maken uit de plannen op dat Driestar geen appartementengebouwen ambieert in de buurt van het Veerse Meer, maar dit is wel mogelijk vanuit het bestemmingsplan. Deze appartementengebouwen zijn zeer onwenselijk in de eerste 200meter langs het Veerse Meer. Wij willen u met nadruk vragen ervoor te zorgen dat deze optie niet mogelijk is. Het is onwenselijk vanuit landschap om deze ruimte te bieden, en uit het goed opgebouwde beeldregieplan blijkt ook er geen noodzaak is om dit toe te staan.

*Uw stem voor natuur en milieu*

2. In het grootste deel van het park is een bouwhoogte mogelijk van 12 meter. Eerder hebben wij aangegeven dat wij graag zien dat er maximaal ruimte wordt gegeven aan 1,5 laag en een kap. Dit komt ook goed naar voren uit het beeldregieplan. 1,5 laag en een kap is ca. 9-10 meter. Wellicht is het aan uw aandacht ontsnapt en kunt u de 12 meter wijzigen in de maximale 10 meter. In verband met de zichtlijnen en openheid van het Veerse Meer vinden wij deze maximale 10 meter bouwhoogte van enorm belang in het nieuwe gedeelte (boven de Lemmer).

### **Groenstrook**

In onze zienswijze op het voorontwerp hebben we opgemerkt dat de groene zone tussen Veerse Meer en Waterpark/verblijfsrecreatie niet geborgd was in het bestemmingsplan. In het ontwerp-bestemmingsplan heeft u nu een strook bestemd van 5 meter. Dit is een zeer minimale maatvoering voor een groene inpassingszone. Op deze locatie langs het Veerse Meer is een minimaal bestemde groenstrook van 20 meter noodzakelijk. Dit is nodig om recht te doen aan de functies die deze groenstrook biedt voor o.a. landschappelijke inpassing, lichtvervuiling en een groene recreatieomgeving, zowel voor groene zomer- als kale wintermaanden. Op basis van de doorsnedes uit het beeldregieplan moet dit volgens ons geen probleem opleveren.

### **Koppeling beeldregieplan**

Onder de regels in het bestemmingsplan kunnen wij geen koppeling vinden met de uitgangspunten in het beeldregieplan. Het beeldregieplan is erg sterk vormgegeven en een koppeling lijkt ons dan ook zeer wenselijk.

### **Duurzaam bouwen**

Het is te prijzen dat de projectontwikkelaar streeft naar het verkrijgen van het Green Key Goud keurmerk, het park energiezuinig wordt ingericht door onder andere een WKO systeem te gebruiken en dat voor het materiaalgebruik zoveel mogelijk duurzame materialen worden toegepast en, indien mogelijk, de reeds aanwezige materialen worden hergebruikt.

De ontwikkelaar heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden van een zo duurzaam mogelijk energiebeheer. Het gaat nu nog te ver om fossiele brandstoffen volledig uit te sluiten. Naar onze mening ontbreekt er daarom nog een Routekaart om er op termijn een volledig CO2 neutraal recreatiepark van te maken.

### **Regels bestemming natuur**

Binnen de regels van de bestemming Natuur is onder c. ook de mogelijkheid voor extensieve dagrecreatie opgenomen. Dit wekt enigszins verwarring op. Duidelijker zou zijn als u het houdt bij de openstelling van wegen en paden. Dit is op zichzelf extensieve dagrecreatie, maar door het expliciet te benoemen creëert u het idee dat er meer dan wandelen, fietsen of paardrijden mogelijk zou zijn. Meer en intensiever gebruik is strijdig aan de hoofdbestemming natuur en daarom ongewenst.

Als laatste willen we nog aangeven dat wij graag meewerken aan het ontwerpen en realiseren van het natuurgebied.

Vooropstaand concluderen wij vooral dat er stevige stappen gezet zijn om een goede borging en uitwerking te bieden voor een realisatie van een mooi vakantiepark met veel oog voor natuur, landschap én duurzaamheid. De detaillering van het bestemmingsplan is veel beter dan in voorontwerp, maar vooral voor wat betreft de maatvoering in het ontwerp-bestemmingsplan is er een onnodige overdimensionering aanwezig, die niet aansluit bij het beeldregieplan en het landschapsplan. Kortom: er is nu gewoon veel meer mogelijk dan dat Driestar schetst in hun plannen. Dit is onnodig en kan op de lange termijn (bij bijv. een overdracht naar andere eigenaren) tot grote problemen voor natuur & landschap leiden. Wij vragen u dit met de grootste zorg te verbeteren in het vast te stellen bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

*Ook namens Staatsbosbeheer, Vereniging Natuurmonumenten, Stichting Het Zeeuwse Landschap én Vereniging IVN Zeeland.*

Ira von Harras,  
Directeur ZMf