



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

Middelburg, 1 april 2020

Onderwerp: zienswijze 'Voorontwerp Bestemmingsplan De Kruitmolen'

Geacht College,

Hierbij willen we gebruikmaken van de mogelijkheid voor een zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan voor de Kruitmolen ten noorden van de Oranjepolderseweg. In verband met de realisatie van Waterpark Veerse Meer worden de stacaravans/chalets van de voormalige camping De Witte Raaf opgeheven. De ondernemer van het terrein van De Kruitmolen is in samenspraak met de gemeente Middelburg voornemens de eigenaren die dat willen, de mogelijkheid te bieden om hun stacaravans of chalets naar het naastgelegen recreatiebedrijf De Kruitmolen te verplaatsen. Wij hebben vanuit sociaal oogpunt waardering voor het meedenken met deze stacaravanhouders. Wij zien bij andere gemeentes soms een minder coöperatieve en minder vriendelijke houding. Toch moeten bij deze verplaatsing ook alle andere thema's, specifiek natuur & landschap niet uit het oog worden verloren. Natuur & landschapskwaliteit staan in het landelijk gebied zwaar onder druk. Een integraal landschapsplan voor Veerse Meer of voor een ander specifiek aandachtsgebied zou uitgangspunt moeten zijn bij alle ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Allereerst willen we nog opmerken dat het ons verbaasd heeft dat er geen overleg heeft plaatsgevonden met ons in de initiatiefase. Dit is niet passend bij de huidige situatie zo vlak voor de omgevingswet.

Daarmee hadden wellicht onze reactie kunnen worden voorkomen. En waren onderstaande zorgen mogelijk opgelost voordat de RO-procedure opgestart werd.

Je stem voor natuur en milieu

Veerse Meervisie

Juist omwille van het behouden en versterken van natuur & landschap op en rondom het Veerse Meer én het versterken van de recreatieve kwaliteit in en rondom het Veerse Meer zijn we met veel partijen gestart aan een nieuwe visie Veerse Meer. Gemeente Middelburg is daar een van de aanjagers van en dat waarderen we enorm. De noodzaak van de visie is er juist voor ontwikkelingen als de Kruitmolen. Alle vormen van bebouwing in en rondom het Veerse meer moeten beoordeeld worden in het gehele kader van het Veerse meer. Het is daarbij steevast de bedoeling om eerst een visie (beleidsstuk) af te ronden en dan pas individuele initiatieven – tegen het licht van die gezamenlijke visie – te beoordelen. Zolang de visie er nog niet is, kunnen wat ons betreft huidige planologische mogelijkheden/ontwikkelingen niet vergroot worden.

Provinciale Verordening Zeeland (POZ)

Er is momenteel geen landschapsontwikkelingsplan voor dit gebied (Kruitmolen & Oranjeplaat & Waterpark Veerse Meer) noch voor het gehele Veerse Meer. De inzet op een integrale gebiedsontwikkeling is in de POZ niet voor niets gekozen: het voorkomen dat landschap wordt geconsumeerd in plaats van geproduceerd. Een gezamenlijk streefbeeld zoals een Veerse Meervisie of bijvoorbeeld een landschapsontwikkelingsplan voor een totaal aandachtsgebied als het gebied Kruitmolen, Oranjeplaat, Waterpark Veerse Meer is een harde eis vanuit de POZ en wij concluderen helaas dat hieraan op dit moment niet is voldaan. Wij verwijzen hierbij naar artikel 2.11 en bijlage D.

In Artikel 2.11 Verblijfsrecreatie buiten de kustzone, Lid 4 staat het volgende:

'In afwijking van het eerste lid is uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein toegelaten buiten bestaand stedelijk gebied, met dien verstande dat in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 3 opgenomen uitgangspunten.'

We lezen daarna in Bijlage D onder 3 de voorwaarden voor uitbreiding. Voorwaarden onder A zijn dan vooral van belang in het licht van deze ontwikkeling op de locatie De Kruitmolen.

"A. Ruimtelijke kwaliteit:

Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf;

Een beperkte uitbreiding van oppervlakte is mogelijk indien het nieuw uit te breiden terrein:

- ☀ integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap;
- ☀ en de dichtheid en omvang van de bebouwing passend is in het betreffende landschap;
- ☀ en het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is;

Een beperkte uitbreiding van eenheden is mogelijk indien:

- ☀ er sprake is van een integrale kwaliteitsimpuls van het bestaande en toekomstige accommodatie;”

Wij wijzen hier twee keer op het woord beperkte. Een uitbreiding van eenheden op deze locatie van 25 naar 175 eenheden is een groei van 700%. Dit is op geen enkele manier als een beperkte uitbreiding van eenheden te lezen. Ook de groei van ongeveer 1 ha naar 6,5 ha is een groei van 650% en niet te rijmen met de POZ waarbij sprake is van beperkte uitbreiding van oppervlakte.

Voor een ontwikkeling van een verblijfsrecreatief terrein zonder een gebiedsvisie als het Veerse Meer is er dan nog één oplossing opgenomen in de POZ. Dit is te lezen onder Artikel 2.11 Verblijfsrecreatie buiten de kustzone, Lid 5:

‘In afwijking van het eerste lid kan een nieuw verblijfsrecreatieterrein worden toegelaten buiten bestaand stedelijk gebied indien in de toelichting op het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 4 opgenomen uitgangspunten.’

De bijlage D onder 4 omschrijft het gezamenlijk aanwijzen en ontwikkelen van een specifiek aandachtsgebied, vooruitlopend op de uitkomsten van een gebiedsgerichte aanpak als bij de Veerse Meervisie.

Bijlage D onder 4 maakt het mogelijk op een goede en integrale wijze aandacht te geven aan alle aspecten die komen kijken bij een ontwikkeling als die bij het gebied De Kruitmolen & Oranjeplaat & Waterpark Veerse Meer. In een samen op te bouwen integraal ontwikkelingsplan is het mogelijk om de recreatieve knelpunten goed te benoemen en daar in het gebied een passende oplossing voor te vinden.

In ieder geval kan er dan op een correcte wijze invulling gegeven te worden aan de ontwikkeling van de landschapsstructuur (landschap produceren) en de regionale identiteit en de omvang en dichtheden van bebouwing passend bij de landschapsstructuur vanuit het gehele gebied De Kruitmolen & Oranjesplaat & Waterpark Veerse Meer.

Milieueffectrapportage (MER) Waterpark Veerse Meer & één bestemmingsplanprocedure

Tevens is het opmerkelijk te noemen dat Waterpark Veerse Meer en De Kruitmolen niet in een MER en bestemmingsplanprocedure zijn ondergebracht. Hoewel het gebied De Kruitmolen geen onderdeel is van het plan Waterpark Veerse Meer willen we, mogelijk ten overvloede, nogmaals benadrukken dat beide ontwikkelingen met elkaar verband houden en daarom niet los van elkaar besproken kunnen worden. Het zou passend én logisch zijn dit plan te betrekken bij de milieueffectrapportage en procedure voor het Waterpark Veerse Meer, aangezien het onlosmakelijk is verbonden met die ontwikkeling.

Wij vragen u met klem nog niet te besluiten op de aanvraag omgevingsvergunning. De procedure van de Veerse Meervisie is nog niet afgerond en de consequenties van deze ontwikkeling zijn nog niet helder.

Met vriendelijke groet,



Ira von Harras,
Directeur ZMf