



Gemeente Noord-Beveland  
Postbus 3  
4490 AA Wissenkerke

[info@noord-beveland.nl](mailto:info@noord-beveland.nl)  
[m.vandermaarl@noord-beveland.nl](mailto:m.vandermaarl@noord-beveland.nl) (cc)

Middelburg, dinsdag 28 januari 2020

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Camping De Paardekreek 2019'

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij dienen we een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Camping De Paardekreek 2019 (hierna 'het ontwerpplan'). Volgens het schetsontwerp en het ontwerpplan wordt haaks op de oever, op het smalste deel van het Veerse Meer een barrière van vier en een halve meter hoog opricht. Dat is een belangrijke verandering in het uitzicht op en vanaf het water. Een heel degelijke motivering is noodzaak voor zo'n ingreep. Zeker omdat precedentwerking hierbij een gevaar is. Eerst is beleid nodig! Het ligt daarnaast ook in Natura 2000-gebied en (in de onmiddellijke nabijheid van) het Natuurnetwerk Zeeland. De Provinciale Verordening geeft een helder kader voor recreatieve ontwikkelingen. Op een aantal onderdelen wordt onvoldoende toegelicht en/of uitgewerkt hoe met dit kader wordt omgegaan.

Wij hebben in 2018 uitgebreid en meerdere keren gesproken met de ondernemer. De open en transparante gesprekken hebben helaas niet geleid tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing. In hoofdstuk 7.2 (p.55) van de toelichting bij het ontwerpplan wordt gesproken over vooroverleg met andere overheden of diensten. Daar wordt ook de ZMf genoemd. Helaas hebben wij de vraag om een vooroverlegreactie van de gemeente nooit ontvangen (wij begrepen vorige week na een mailwisseling en telefonisch gesprek dat deze wel was verstuurd). Anders hadden we in een eerder stadium al gereageerd naar de gemeente. Zowel de ZMf, als Natuurmonumenten verkeerden in de veronderstelling dat de ondernemer en gemeente zouden wachten op mogelijke kansen die de Veerse Meervisie zou bieden.

*Je stem voor natuur en milieu*



### **Eerst een visie (beleid) en dan pas incidentele beslissingen**

Met de watersuites wordt een precedent geschapen ('in het water bouwen'). Als dit lukt, wordt het vaker gevraagd in de Deltawateren en wordt het moeilijker het elders te weigeren. Sterker nog: in het ontwerp wordt gesteld, dat sprake is van een 'demonstratieproject' (toelichting op het ontwerp (hierna: 'toelichting') p. 12). Het is dus kennelijk de bedoeling het te herhalen. Daarom moet er eerst een visie zijn waar (in het Veerse meer) dit soort ontwikkelingen wel en niet toelaatbaar zijn. Veel van de argumenten hebben daarbij de strekking: 'het is maar een kleine ontwikkeling'. Er is echter geen garantie dat het bij deze ontwikkeling blijft. In het water bouwen of niet, moet beoordeeld worden in het gehele kader van het Veerse Meer en eigenlijk zelfs de Deltawateren. Eerst een visie (beleidsstuk) en dan pas individuele initiatieven – tegen het licht van die gezamenlijke visie – beoordelen. Zolang het beleidsstuk er nog niet is, moeten we de huidige planologische mogelijkheden niet vergroten.

### **Landschap consumeren in plaats van produceren**

Het Veerse Meer maakt onderdeel uit van de Deltawateren. In art. 2.28 van de Omgevingsverordening Zeeland (hierna te noemen OVZ) genieten de Deltawateren bescherming (zie ook Bijlage G OVZ en Bijlage 12 OVZ). De kernkwaliteiten van weidsheid en openheid veranderen in belangrijke mate door een ontwerp dat watersuites aan een steiger realiseert haaks op de oever, op het smalste deel van het Veerse Meer en dat zorgt voor een barrière van vier en een halve meter hoog over een lengte van 95m1. Dat is een belangrijke verandering in het uitzicht op en vanaf het water. En het zorgt zeker voor een significante aantasting van de kernkwaliteiten van weidsheid en openheid.

Art. 2.28 OVZ stelt: 'in een bestemmingsplan worden geen bestemmingen aangewezen of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de in het eerste lid bedoelde landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen significant worden aangetast. Ook mogen de bestemming en de regeling niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden of tot een significante aantasting van de samenhang tussen de gronden of elementen.'

In de toelichting moet aannemelijk worden gemaakt dat de in de vorige volzin bedoelde aantasting en vermindering zich niet voordoen. Wij menen dat aan de eisen van art. 2.28 OVZ niet is voldaan.

De dichtheid en omvang van de bebouwing is niet passend in dit landschap. Het landschap is hier water, dat zich kenmerkt door een groots open karakter met vrije zichtlijnen. Zoals gezegd: in het schetsontwerp wordt haaks op de oever, op het smalste deel van het Veerse Meer een barrière van vier en een halve meter hoog opgericht. Dat is een belangrijke verandering in het uitzicht en de weidsheid kijkend op en vanaf het water. De watersuites doen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Er is aldus sprake van een significante aantasting van de samenhang tussen de gronden en/of de elementen.

De landschapstoets (bijlage bij het ontwerpplan) bevat stellingen zonder goede motivering: 'met de realisatie van watersuites wordt het karakter van de voormalige zeearm niet aangetast'(p. 13). De toelichting op deze stelling schiet te kort:

- ☀️ Dat het nog erger had gekund is geen goede rechtvaardiging.
- ☀️ De vergelijking met de hoogte en omvang van een jacht (zeilschip, landschapstoets, p. 14 onder A) is onzes inziens misplaatst. Ten eerste omdat geen sprake is van vervanging van jachten door de watersuites maar van een toevoeging met watersuites. Ten tweede: een zeiljacht vaart voorbij of ligt voor een dagdeel aan een steiger en al zullen er op een mooie zomerdag heel wat schepen voorbij kunnen varen, het gaat dan toch om een zeer tijdelijke wijziging in het uitzicht waardoor veel minder sprake is van verstoring van het uitzicht.
- ☀️ Het feit dat het uitzicht over het water nergens over de volle breedte wordt weggenomen (landschapstoets p. 14 onder B, laatste zin) en dat het diepere deel van de geul gevrijwaard blijft zijn geen goede argumenten. Ook: 'de lange zichtlijnen over het water in west-oostrichting worden niet geheel belemmerd (landschapstoets p. 11) en 'Het is een geringe toevoeging, het is geen eiland en hij komt niet in de diepe vaargeul.'. Het kan misschien nog erger, maar dat is geen reden om deze ontwikkeling belangrijk genoeg te vinden om een gedeeltelijke (forse) vermindering van het zicht over het water te rechtvaardigen.
- ☀️ Diversiteit wordt als positief punt genoemd: 'toevoeging van de watersuites versterkt deze diversiteit zonder dat het rommelig wordt' (landschapstoets p. 13). Diversiteit op zich is geen argument, hoogbouw aan de kust draagt ook bij aan de diversiteit, maar dat maakt bebouwing op die locatie nog niet wenselijk.

### **Onvoldoende borging van kwaliteit**

Wat ons opvalt in de planregels is dat de bouw van watersuites aan weinig regels en/of beperkingen is gebonden. Het is, vermoeden wij, ook niet de bedoeling daaraan voorschriften te stellen in het bestemmingsplan. Wil de gemeente de campingeigenaar vastpinnen op 'circulair en duurzaam bouwen' en zo ja, hoe denkt de gemeente dat te doen? Eisen aan bouw materiaal, uitstraling, kleur, materiaalgebruik en vorm worden niet gesteld. Er wordt evenmin geëist dat uitsluitend gebouwd mag worden als dat overeenkomstig een (goedgekeurd) beeldkwaliteitsplan gebeurt. Mogelijk bestaan er bepaalde plannen bij de eigenaar, maar hij is niet verplicht de suites uit te voeren zoals hij ze heeft gepresenteerd en zoals ze uitgangspunt lijken te zijn geworden in het ontwerpbestemmingplan (zie onder meer 'Duurzaamheid en innovatie', p. 11 e.v. van de Toelichting, figuur 9). Ook in de landschapstoets is blijkens de tekst uitgegaan van een bepaalde vorm en materiaalkeuze van de watersuites, maar de watersuites kunnen een heel andere vorm/uitstraling krijgen dan in de landschapstoets is opgenomen. Of het plan – afgezien van de dimensies – zo wordt uitgevoerd als het kennelijk is gepresenteerd aan de opsteller van de landschapstoets is niet zeker. We zien geen andere

regel dan 3.2.5 waarin iets ten aanzien van het uiterlijk van de watersuites wordt bepaald. Integendeel; de aandacht wordt erop gevestigd dat men in deze branche continu moet blijven vernieuwen (toelichting p.12), dus de watersuites van vandaag zien er anders uit dan die van morgen, de eigenaar kan zijn plannen veranderen, verkopen, failliet gaan, etc.

Een zin als: 'de watersuites krijgen een robuuste, eenvoudige en natuurlijke uitstraling, passend bij de maritieme omgeving. Hout zal het belangrijkste bouw materiaal vormen.' is een lege huls als in het bestemmingsplan zelf geen eisen zijn opgenomen ten aanzien van de watersuites. Hetzelfde geldt voor 'de verschijningsvorm van de watersuites zelf' (citaten uit de Toelichting, p. 14). In feite heeft de eigenaar – binnen de beperkingen ten aanzien van de in de planregels vastgelegde maatvoering – een zeer ruime vrijheid in de typen vakantieverblijven die hij kan realiseren. Het bestemmingsplan schept geen verplichting dat te doen conform de in de toelichting opgenomen presentaties.

Ook zit er een merkwaardig verschil in het ontwerpplan tussen de vergunningplicht voor werken en werkzaamheden (het uitvoeren van grondbewerkingen, het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen en het verwijderen van oevervegetaties) en de vergunningplicht voor het bouwen van de watersuites.

De vergunningplicht voor werken en werkzaamheden is opgenomen in art. 5 lid 5.4.1 van de planregels, en de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied per saldo niet significant worden aangetast. Om te kunnen bepalen of aan die eis is voldaan moet het bevoegd gezag schriftelijk advies inwinnen bij een landschap- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de landschap- en natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad (art. 5 lid 5.4.4. planregels). Het vreemde is dat dit niet lijken te gelden bij de verlening van de vergunning voor het bouwen van de watersuites. Het is onduidelijk waarom strenge eisen worden gesteld voor het realiseren van de genoemde werken en werkzaamheden, en niet voor het bouwen van de watersuites. De landschappelijke impact van die laatste kan veel groter zijn dan die van de genoemde werken en werkzaamheden. De eisen voor vergunningverlening van de watersuites moeten wat ons betreft worden aangescherpt.

## **Natura 2000 en Natuurnetwerk Zeeland**

### *Natura 2000*

Het plangebied ligt deels in het Veerse Meer: dit betreft een Natura 2000-gebied dat is aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn.

Het plan maakt het mogelijk dat er in Natura 2000-gebied 23 watersuites kunnen worden gebouwd. In de natuurtoets (het als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegde rapport van Waardenburg) is onderzoek gedaan naar de effecten van de mogelijkheden die het plan biedt op de instandhoudingdoelstellingen van het Veerse Meer. Effecten zijn er volgens Bureau Waardenburg waarschijnlijk niet, de effectbepaling en -beoordeling is echter ontoereikend:

- ☀️ Effecten in de aanlegfase worden zonder enige onderbouwing weggeschreven. Welke werkzaamheden er plaatsvinden, hoe lang en in welke periode is niet inzichtelijk gemaakt. Ook de reikwijdte van de effecten is niet beschreven. Uit de stikstofdepositieberekening kan worden opgemaakt dat er noemenswaardige werkzaamheden (o.a. intrillen, inzet bouwkraan) gaan plaatsvinden. Hier wordt echter niet nader op ingegaan in de natuurtoets. Van dergelijke werkzaamheden is echter bekend dat deze tot veel verstoring kunnen leiden.
- ☀️ Er is niet duidelijk gemaakt tot waar de verstoring in de gebruiksfase zal reiken (reikwijdte van de optredende effecten) en waar deze verstoring uit bestaat. Van verstoring door licht, geluid en aanwezigheid van recreanten is bekend dat deze tot op een afstand van honderden meters tot effecten kan leiden (bron: Verstoringgevoeligheid van vogels: update literatuurstudie naar de reacties van vogels op recreatie, Bureau Waardenburg, 2008). Effecten zullen verder reiken dan alleen het telgebied VM311 waarbinnen de watersuites zijn gelegen. Bij de beoordeling is echter alleen gekeken naar de invloed op telgebied VM311.
- ☀️ De toename van vaarbewegingen is niet (cijfermatig/kwantitatief) inzichtelijk gemaakt. Er wordt gesproken van een minieme toename van vaarrecreatie. Om hoeveel vaarbewegingen het gaat wordt niet beschreven, evenals het referentiekader/huidig gebruik. Hierdoor is een goede beoordeling van de effecten niet mogelijk.
- ☀️ Er is bij de effectbepaling geen rekening gehouden met de draagkracht van het Natura 2000-gebied. Verschillende soorten waarvoor het gebied is aangewezen kennen een ongunstige staat van instandhouding en/of hebben te maken met een negatieve trend. Oorzaken van deze situatie zijn niet voor alle soorten bekend en er is zelf sprake van verslechtering (bron: Natura 2000-beheerplan Veerse Meer). Uitwijkmogelijkheden in geval van verstoring zijn, in tegenstelling tot de conclusie van de natuurtoets, dus niet per definitie voorhanden.
- ☀️ De beoordeling van de effecten van waterrecreatie is beperkt tot de periode mei-september. Het Veerse Meer is van groot belang voor overwinterende watervogels, hetgeen ook vertaald is in aanwijzingsbesluit voor het gebied gezien de doelstellingen voor overwinterende niet-broedvogels. Een toename van recreatie (o.a. vaarbewegingen) buiten de periode mei-september in het gebied is niet uitgesloten. Juist in de winterperiode kan extra verstoring van grote invloed zijn, temeer in de omgeving van het plangebied substantiële aantallen doelsoorten voorkomen (zie paragraaf 3.3.1 van de natuurtoets).

- ☀ Er is geen onderzoek gedaan naar cumulatieve effecten, dit omdat er geen effecten (zouden) zijn (paragraaf 4.3). Echter in de natuurtoets worden effecten als gevolg van het plan niet uitgesloten. In dat geval is cumulatie met andere projecten noodzakelijk.

#### *Natuurnetwerk Zeeland*

In art. 2.23 OVZ worden gebieden met de aanduiding 'Bestaande Natuur' beschermd. Uit de kaart bij de verordening maken we op dat de locatie van de watersuites niet ligt binnen het gebied met de aanduiding 'Bestaande Natuur'. De oeverstrook direct ten westen van de camping is wel aangeduid als Bestaande natuur (het Natuur Netwerk Zeeland, verder NNZ).

Voor de effecten van activiteiten buiten het NNZ op de natuurwaarden ervan is art. 2.27 OVZ van belang. Daarin is bepaald dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, zoals aangegeven in bijlage 9, met inachtneming van een ingevolge artikel 2.26 vastgestelde wijziging van de begrenzing, een beschrijving wordt gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en aannemelijk wordt gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.

Op p. 41 en verder van de toelichting wordt ingegaan op de effecten op natuurwaarden. Op p. 42 wordt gesteld dat het plangebied op minder dan 100 meter van NNZ ligt. Vervolgens wordt voor de toetsing aangaande gebiedsbescherming verwezen naar de separate natuurtoets van Waardenburg.

In hoofdstuk 5 en in paragraaf 6.1.2. van de natuurtoets wordt ingegaan op de effecten op het NNZ/NNN. Er staat dat de ingreep buiten de provinciale NNN ligt en dat effecten op het functioneren van het NNN zijn uitgesloten.

In de toelichting en in de natuurtoets wordt voorbijgegaan aan de verplichting van art. 2.27 OVZ. In de natuurtoets wordt onvoldoende aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNZ in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied.

Daarbij is ook van belang dat het gebied met de bestemming Water-Deltawater, dat de watersuites mogelijk maakt, onmiddellijk grenst aan het NNZ. Als daarbij gekeken wordt naar de impressies van de watersuites in de toelichting (zie bijv. figuur 8 op blz. 14), dan blijkt ook nog eens dat de watersuites binnen het aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd op de plaats die het dichtst bij het NNZ is gelegen. Nader onderzoek mag dan niet achterwege blijven.

#### **Ontwikkeldkader Provinciale Verordening (bijlage D)**

In art. 2.11 lid 1 OVZ is bepaald dat in een bestemmingsplan een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend wordt toegelaten in bestaand stedelijk gebied. Op deze locatie is geen sprake van een uitbreiding in bestaand stedelijk gebied. In art. 2.11 lid 4 OVZ is bepaald dat in afwijking van art. 2.11 lid 1 uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein is toegelaten buiten bestaand stedelijk gebied, mits in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 3 opgenomen uitgangspunten. In bijlage D staat dat uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein moet voldoen aan de voorwaarden A t/m D.

In de toelichting (p.30) wordt verder ingegaan op deze voorwaarden A t/m D. Wij gaan hieronder nader in op A en C.

#### *A. Ruimtelijke kwaliteit*

*Beperkte uitbreiding van de 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;*
- en er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op de totale uitbreidingsoppervlakte van 13% (exclusief centrale voorzieningen);*
- en maximaal 20% van het totale terrein mag aan de openbaarheid worden onttrokken (deze maximale maat is vanwege het aspect veiligheid niet van toe passing bij kampeerterrinen);*
- en de openbaar toegankelijke paden en routestructuren integraal onderdeel uitmaken van het landschap.*

In de toelichting wordt gesteld dat de oppervlakte van de watersuites 0,16 ha bedraagt. Daaruit maken wij op dat er in ieder geval sprake is van een uitbreiding in oppervlakte. In de toelichting wordt uitsluitend op de eerste bulletpoints van de ruimtelijke kwaliteit (A) ingegaan. Onduidelijk is of en in hoeverre aan de overige drie bulletpoints is voldaan.

Wij betwisten dat de ontwikkeling integraal onderdeel uitmaakt van dit landschap (eerste bulletpoint). Onder het eerdere punt 'landschap consumeren in plaats van produceren' hebben we dit al toegelicht. De dichtheid en omvang van de bebouwing is niet passend in dit landschap. Het landschap is hier water, dat zich kenmerkt door een open karakter met vrije zichtlijnen. De watersuites doen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. De landschapstoets is verre van toereikend.

In de toelichting wordt verder gesteld dat in het ontwerp uitgebreid is stilgestaan bij uitstraling, vorm en materiaalgebruik. Er wordt gebruik gemaakt van specifieke materialen die passen bij de omgeving, bij

het ontwerp is rekening gehouden met zichtlijnen. Zo gezien mogen er mooie intenties bij de initiatiefnemer zijn, maar de realisering van die intenties is op geen enkele wijze geborgd. Zie hiervoor ook: 'onvoldoende borging van kwaliteit'.

Het derde bulletpoint vereist dat beheer en onderhoud van het landschap moeten zijn geborgd. In de toelichting wordt niet gemotiveerd hoe hieraan toepassing is gegeven. Wel staat er in de toelichting dat er geen onderhoud aan de omgeving nodig is, aangezien er slechts houten palen worden aangebracht.

Hiervoor is aangegeven dat het bestemmingsplan en de planregels tot een aantasting van landschappelijke waarden leiden. Ook verplichten de planregels die de watersuites mogelijk maken niet tot een kwaliteitsimpuls. Het plan is daarmee in strijd met voorwaarde A. Vervolgens is het de vraag of aan het tweede en de derde punt is voldaan; dat is in de planregels niet expliciet getoetst.

#### *C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept*

In deze voorwaarde wordt verlangd dat ontwikkelingen qua verschijningsvorm en type accommodatie inzetten op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.

Zie hetgeen hiervoor al is aangevoerd: in de planregels worden geen eisen gesteld met betrekking tot de verschijningsvorm, zodat ook niet verzekerd is dat een innovatief en hoogwaardig product wordt neergezet. Circulair bouwen is evenmin op enigerlei wijze geborgd in het bestemmingsplan.

#### **Foutieve wijze van berekening uitbreiding eenheden en verevening**

In de toelichting bij het ontwerpplan staat dat met de 23 watersuites het aantal overnachtingsmogelijkheden onder de 510 vergunde eenheden blijft. In de plantoelichting staat dat het aantal verhuureenheden dat wordt benut thans is gedaald tot 485, en als daar 23 eenheden van de watersuites bij worden opgeteld er minder eenheden zijn dan de vergunde 510.

In het ontwerpbestemmingsplan is in art. 3 lid 3.4.1 van de planregels opgenomen dat er binnen deze bestemming maximaal 510 verblijfsrecreatie-eenheden zijn toegestaan. De watersuites vallen echter niet onder die 510 eenheden, want die bevinden zich in het plandeel met de bestemming Water-Deltawater. Zo gezien is er dus planologisch sprake van een toename van het toegestane aantal eenheden van 510 in het oude plan tot  $510 + 23 = 533$  in het nieuwe plan.

In de plantoelichting wordt op biz. 32 gesteld dat het aantal plaatsen op camping De Paardekreek daalt (zie ook hiervoor). Van een uitbreiding is dus geen sprake en verevening is niet aan de orde. Echter;



zoals hiervoor al betoogd stijgt het aantal toegestane kampeereenheden van 510 naar 533. Zo bezien is verevening mogelijk wel aan de orde.

### **Permanente bewoning voorkomen**

In art. 2.13 lid 1 OVZ is bepaald dat in een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning. Tevens worden regels gesteld waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Bedoelde regels worden tevens opgenomen in volgende herzieningen van het bestemmingsplan voor het verblijfsrecreatieterrein.

In art. 3 met betrekking tot de bestemming Recreatie zijn regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning. Bij de watersuites is dat niet gebeurd; zoals hiervoor al aangevoerd vallen zij niet onder de bestemming Recreatie maar onder de bestemming Water-Deltawater. In zoverre is bij deze watersuites permanente bewoning niet uitgesloten. Het ontwerpplan is in strijd met art. 2.13 VR.

Evenmin is bij de watersuites in het ontwerpbestemmingsplan verzekerd dat zij worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. De suites zouden zo bezien kunnen worden verkocht aan andere partijen die ze zelf gaan (onder)verhuren aan recreanten. Dat is op grond van art. 2.13 OVZ niet toegestaan. Daarbij merken we nog op dat art. 2.13 lid 3 een uitzondering maakt op de verplichting tot centrale bedrijfsmatige exploitatie. De uitzonderingsgevallen worden genoemd in bijlage E bij de OVZ. Echter; in het onderhavige geval is niet aan de uitzonderingsbepalingen voldaan, alleen al omdat in de in bijlage E genoemde locaties Noord-Beveland niet wordt genoemd.

### **Conclusie**

Wij vragen de gemeente Noord-Beveland allereerst te wachten op een gezamenlijke visie (beleid) voor het Veerse Meer. Dit is een absolute noodzaak voor een goede afweging van de plannen. Het plan is een belangrijke verandering in het uitzicht vanaf het water en de waterkant en hoort eerst en vooral thuis in het gezamenlijk visietraject.

Het ontwerpbestemmingsplan schiet op een aantal essentiële onderdelen tekort. Er is meer toelichting, onderbouwing en regelgeving nodig in het ontwerpbestemmingsplan. Wij missen een goede borging van o.a. landschapskwaliteit, duurzaam & circulair bouwen en voorkomen van permanente bebouwing. Als laatste ontbreekt een goede onderbouwing van het plan in relatie tot het ontwikkelkader (bijlage D) van de Provinciale Verordening.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van bovenstaande zienswijze dan gaan we graag in gesprek.

Met vriendelijke groet,  
mede namens Vereniging Natuurmonumenten en Vogelbescherming Nederland

Ira von Harras,  
directeur ZMf

