

---

**Van:** @gmail.com>  
**Verzonden:** maandag 17 september 2018 14:41  
**Aan:** Joosse P. (Peter)  
**Onderwerp:** Collectieve zorg over de aantasting van de kernwaarden die de Provinciale Staten hanteren als gevolg van de voorgenomen uitbreidingsplannen van Dijkpaviljoen De Landing in Baarland.  
**Bijlagen:** 180917 MB Provinciale Staten - Bezorgde Burgers Baarland en omstreken.pdf  
**DMS:** -1

Geachte heer Joosse,

U ontvangt via mij een brief van diverse belangenhebbenden die ernstige zorgen hebben omtrent de voorgenomen plannen. Middels deze weg vragen wij uw aandacht hiervoor.

Met vriendelijke groet,

Voorzitter Belangenvereniging Bungalowpark Scheldeoord  
T.

Provinciale Staten Zeeland te Middelburg

t.a.v. Statengriffier de heer drs. Peter Joosse

Verstuurd per email aan: [@zeeland.nl](mailto:info@zeeland.nl) en [@zeeland.nl](mailto:info@zeeland.nl)

VERZOEK: Graag verspreiden onder de individuele Statenleden, het College van Gedeputeerde Staten en de Commissaris van de Koning

Baarland, 17 september 2018.

Betreft: **Collectieve zorg over de aantasting van de kernwaarden die de Provinciale Staten hanteren als gevolg van de voorgenomen uitbreidingsplannen van Dijkpaviljoen De Landing in Baarland.**

Geachte Statenleden,

Hierbij treft u namens de Belangenvereniging Bungalowpark Scheldeoord, de Werkgroep "Bescherm de Zeeuwse Delta" en verontruste bewoners van Baarland een uiteenzetting aan van onze zorgen met betrekking tot een concrete casus namelijk de voorgenomen uitbreidingsplannen van Dijkpaviljoen De Landing in Baarland. Het Dijkpaviljoen is buitendijks gesitueerd. In de bijlage treft u een situatieschets aan.

De genoemde uitbreidingsplannen betreffen een voorgenomen vervanging van de huidige bebouwing van De Landing bestaande uit een houten bouwwerk zonder verdiepingen door een drie verdiepingen hoog bouwwerk dat boven de Zeedijk zichtbaar is, gecombineerd met 16 zogenaamde "lodges" die twee verdiepingen zullen omvatten en ook boven de Zeedijk uitsteken. Naast individuele verhuur zullen deze lodges ook geëxploiteerd worden als hotel met een 24-uurs bezetting gedurende het gehele jaar.

Onze zorgen haken in op het ontwerp Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Tevens verwijzen wij naar de "Atlas Leefomgeving" van het RIVM en de milieueffectrapportage PlanMER van 11 april en 5 juli 2018.

**In onze uiteenzetting tonen wij aan dat de voorgenomen uitbreidingsplannen van De Landing niet te verenigen zijn met de kernwaarden die de Provincie hanteert te weten rust, ruimte, weidsheid, stilte en duisternis. Deze locatie grenst bovendien aan een door het RIVM benoemd "stiltegebied" en het betreffende gebied maakt deel uit van het Natura-2000 netwerk. Hiervoor gelden de Wet Natuurbescherming en de Vogel- en Habitat-richtlijnen. Deze voorgenomen uitbreidingsplannen betekenen verdere bebouwing en uitbreiding van bedrijfsactiviteiten in dit stilte- en beschermd natuurgebied.**

**Wij verzoeken de Provincie dan ook het Omgevingsplan Zeeland 2018, het bijbehorende milieueffectrapport PlanMER Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vast te stellen met inachtneming van de punten zoals genoemd in deze brief.**

Ondertekend door

- , Voorzitter Belangenvereniging Bungalowpark Scheldeoord
- , Werkgroep "Bescherm de Zeeuwse Delta" en initiatiefnemer van de petitie "Bescherm onze Delta"
- Diverse inwoners van Baarland (zie Bijlage)

## **SAMENVATTING.**

De inwoners van Baarland en het Bungalowpark, de leden van de werkgroep “Bescherm de Zeeuwse Delta” en de ondertekenaars van de petitie ““Bescherm onze Delta” hechten veel waarde aan het behoud van de gepresenteerde kernwaarden door de Provinciale Staten.

Deze kernwaarden zijn recent opgesteld om een leidraad te zijn voor gemeenten en ondernemers teneinde het authentieke karakter van o.a. de Zak van Zuid-Beveland, Baarland en haar omgeving te beschermen en te waarborgen voor toekomstige generaties. Naast deze kernwaarden zijn enkele criteria toegevoegd die ook van belang zijn voor lokale bewoners.

Als casus hebben wij de voorgenomen uitbreidingsplannen van het Dijkpaviljoen De Landing in Baarland gebruikt. We tonen met deze casus aan dat deze kernwaarden en criteria op meer dan 10 punten worden aangetast c.q. negatief worden beïnvloed.

Daarnaast zijn wij bezorgd dat de voorgenomen uitbreidingsplannen mogelijk (sterk) negatieve gevolgen hebben voor de natuur en het leefmilieu in dit gebied. Hier gelden de regels behorende bij een Natura-2000 gebied en grenst aan een stiltegebied. Omdat de consequenties voor de natuur en leefomgeving op dit moment onvoldoende duidelijk zijn, stellen wij nader onderzoek voor.

Op grond van onze argumentaties, hebben wij aangegeven dat de voorgenomen uitbreidingsplannen van De Landing zonder passende maatregelen, kunnen leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor bewoners van Baarland en omgeving. Tevens dient voorkomen te worden dat de hogere recreatiedruk negatieve effecten heeft op de natuur.

**Wij verzoeken de Provincie dan ook de vaststelling van het Omgevingsplan Zeeland 2018, het bijbehorende milieueffectrapport PlanMER Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening Zeeland 2018 alleen vast te stellen met inachtneming van de punten zoals genoemd in deze brief.**

===== einde samenvatting =====

Op de volgende pagina's treft u onze gedetailleerde argumentatie aan.

Onze zorgen omvatten concreet de volgende punten:

### **1. Extra locaties met strandbebouwing niet toegestaan.**

In paragraaf 5.4 van het Omgevingsplan Zeeland 2018 staat opgenomen dat extra locaties met strandbebouwing niet zijn toegestaan. Alleen locaties uit de notitie Overgangsbeleid zijn toegestaan. De Landing heeft op dit moment een tijdelijke vergunning die verlengd is en heeft het voornemen om de tijdelijke vestiging te vernieuwen en uit te breiden in een Natura-2000 gebied en grenzend aan een stiltegebied zoals vastgesteld door het RIVM. Op korte afstand ervan liggen bovendien 2 natuurgebieden die als vogelbroedplaatsen dienen. Door deze voorgenomen uitbreiding worden Vogel- en Habitat-richtlijnen en de Wet Natuurbescherming met voeten getreden. Vandaar dat wij onze zorg hierover aan u uiten.

De Provincie Zeeland heeft in haar Omgevingsplan 2018 een aantal kernwaarden opgenomen die het waard zijn nagestreefd te worden en als leidraad moeten dienen voor gemeenten en ondernemers om bestaande en toekomstige bouw- en exploitatieactiviteiten aan te toetsen. Het gaat om de kernwaarden Rust, Ruimte, Weidsheid, Stilte en Duisternis.

Onderstaand volgt een bespreking van deze kernwaarden in relatie tot de casus die wij hier beschrijven van de ongewenste effecten van de voorgenomen uitbreidingsplannen van De Landing.

### **2. Kernwaarden Rust en Stilte versus geproduceerd geluid**

Uitgangspunt van de provincie is om de kernwaarden Rust en Stilte te respecteren en zo min mogelijk activiteiten te organiseren in kwetsbare gebieden, die hiermee op gespannen voet staan.

In het verleden heeft De Landing voor de bewoners van het ertegenover gesitueerde Bungalowpark regelmatig geluidsoverlast veroorzaakt in de vorm van harde muziek die tot diep in de avond doorging. Bij de voorgenomen uitbreidingsplannen van De Landing wordt verwacht dat deze geluidsoverlast zich wéér, frequenter en heftiger voor zal gaan doen in de vorm van feesten, partijen en optredens die daar georganiseerd gaan worden. Ook in de vorm van het aantrekken van meer bezoekers op en onderlangs aan de Zeedijk. Het is immers algemeen bekend dat er meer geluid wordt geproduceerd naarmate er meer mensen bij elkaar zijn. En zeker als dit samengaat met festiviteiten als feesten en bruiloften. Overlast in de vorm van méér verkeer, wordt in het volgende punt behandeld.

De Landing ligt aan een gebied dat landelijk is aangeduid als een 'stiltegebied' (RIVM). In een stiltegebied zijn alleen geluiden toegestaan die bij het gebied horen, zoals bijvoorbeeld het geluid van een tractor. Bovendien mag er niet meer dan 40 dB aan geluid worden geproduceerd. In het verleden is deze norm door de betreffende ondernemer meermaals niet gerespecteerd. Dit is objectief vastgesteld door geluidsmetingen ter plaatse. Wij voorzien verdere geluidsoverlast in de beschreven natuurgebieden waardoor de natuur en milieu ernstige hinder hiervan zullen ondervinden. Bovendien voorzien wij, als gevolg van deze geluidsoverlast, een verslechtering van de directe woon- en leefomgeving op een dusdanige wijze dat recreëren en verblijven in de huidige vorm niet goed meer mogelijk is. De kernwaarden Rust en Stilte worden voor mens en natuur dus geschonden.

### **3. Kernwaarden Ruimte, Rust en Stilte versus sterk toenemend verkeer**

De voorgenomen uitbreidingsplannen van De Landing laten ook zien dat er een aanzienlijke toename van verkeersstromen is te verwachten in de vorm van touringcars, auto's, motoren, bromfietsen en andere vormen van gemotoriseerd vervoer. Daarnaast zullen meer wandelaars, fietsers en andere vormen van niet-gemotoriseerd vervoer De Landing gaan bezoeken. Zij zullen allemaal gebruik gaan maken van dezelfde toegangswegen namelijk de Landingsweg en de Zeedijk. Als we dit combineren met het reeds aanwezige verkeer in de vorm van agrarische voertuigen en vrachtwagencombinaties is het duidelijk dat dit potentieel aanleiding kan zijn voor gevaarlijke en overlast gevende situaties.

Wij denken hierbij met name aan geluids- en parkeeroverlast. Door een tekort aan parkeerplaatsen op het terrein van de ondernemer en een gedeeltelijk parkeerverbod bij de Zeedijk zullen bezoekers parkeerplaatsen proberen te vinden op het nabijgelegen Bungalowpark en zullen zij ongewenst parkeergedrag gaan vertonen in de vorm van wild parkeren in de bermen van de Zeedijk en Landingsweg. Daarnaast vrezen wij voor een verdere escalatie van verkeersincidenten als al deze verkeersdeelnemers van toegangswegen gebruik gaan maken die daar niet voor zijn ontworpen.

De kernwaarden Ruimte, Rust en Stilte worden voor mens en dier hierdoor ernstig geschonden.

### **4. Kernwaarde Weidsheid versus hoogbouw en brede bebouwing van De Landing**

De voorgenomen uitbreidingsplannen van De Landing laten een gebouw zien dat in totaal drie bouwlagen (minimaal 10 meter hoog) omvat ten opzichte van de bestaande laagbouw, die geen verdieping heeft. Het gevolg is dat de voorgenomen uitbreiding van De Landing (ver) boven de Zeedijk uit zal toornen en direct het landschap en haar weidsheid blijvend zal aantasten. Ditzelfde geldt voor de geplande "lodges". Ook zij zullen zichtbaar zijn boven de dijk en de landtong volledig bebouwen.

Daarnaast zullen de bewoners van het nabijgelegen Bungalowpark een aantasting van hun privacy ervaren omdat bezoekers van de Landing en de "lodges" direct uit kunnen kijken op hun huizen en tuinen. Een dergelijke inbreuk beschouwen wij als zeer ongewenst.

Doordat de voorgenomen bebouwing en uitbreiding buitendijks plaats zal vinden op een unieke plek aan de Westerschelde, verliest Baarland en de Zak van Zuid-Beveland één van haar karakteristieke weidse uitzichten. Een gemis dat op geen enkele wijze gecompenseerd kan worden en dus blijvende schade aan natuur en milieu veroorzaakt. De kernwaarde Weidsheid wordt hier dus geschonden.

### **5. Kernwaarde Rust versus een continue open zijnde hotel- en overnachtingsfaciliteit.**

Naast de voorgenomen vernieuwing van de horecagelegenheid binnen De Landing, ligt het in de bedoeling om overnachtingsfaciliteiten te creëren in de vorm van "lodges" en een hotel. Het gevolg hiervan is dat er een continubedrijf ontstaat dat 24 uur per dag en 365 dagen per jaar open is. Het is aannemelijk om te veronderstellen dat hiermee de rust en het landelijke karakter van deze locatie definitief verdwenen zijn. Het gevolg is een situatie waarin bovenmatige overlast wordt veroorzaakt voor mens en natuur in de directe omgeving ervan. Dit staat op uitermate gespannen voet met de kernwaarde Rust die de Provincie beoogt.

## **6. Kernwaarde Duisternis versus continue verlichting van De Landing en haar faciliteiten**

In het verlengde van punt 5 benoemen wij hier de verlichting die gepaard gaat met het bovengenoemde continubedrijf. De toegangs- en ontsluitingswegen inclusief de “lodges” en het hotel zullen verlichting gaan krijgen. Omdat het hier een continubedrijf betreft zal deze verlichting nooit uitgaan. In vergelijking met de huidige situatie waarbij De Landing ‘s nachts geen licht produceert, dreigt een uitermate grote verandering plaats te vinden die inbreuk zal maken op de beleefde duisternis die bewoners en Provincie nastreven en op dit moment ervaren. Bovendien zal het natuurlijk leven dat hier plaatsvindt ernstige hinder van deze continue verlichting ondervinden. Een grove schending van de kernwaarde Duisternis voor mens en dier.

## **7. Criterium Duurzaamheid en impact op de omgeving.**

Een voorgenomen vernieuwing c.q. uitbreiding van De Landing biedt bij uitstek de mogelijkheid om naar de duurzaamheid ervan te kijken. Duurzaamheid niet alleen in de definitie van het hergebruiken van materialen, maar veel breder in de vorm van het sterk rekening houden met het neutraliseren van de impact van deze plannen op de directe omgeving (mens en natuur). Naast de eerdergenoemde punten ontbreekt verdere informatie hierover in de vorm van een stedenbouwkundig plan inclusief natuurtoets. De voorgenomen uitbreidingsplannen zullen tot gevolg hebben dat de recreatiedruk zal toenemen en dat de omgeving veel intensiever gebruikt zal worden. Dit zal negatieve effecten hebben op de natuur, het landschap, het ervaren van geluid, en de kwaliteit van de lucht. Wij attenderen de Statenleden daarom op het uitvoeren van nader onderzoek gericht op deze aspecten.

## **8. Aantasting natuurgebied en natuurwaarden.**

De Landing ligt in het Natura-2000 gebied “Westerschelde en Saeftinghe” en valt onder de normen van het “Geluidsplan buitengebied”. De uitbreidingsplannen van de Landing, in welke vorm dan ook, kunnen significante gevolgen hebben voor het Natura-2000 gebied. Daarom dient volgens ons een passende beoordeling plaats te vinden wat de gevolgen zijn voor dit gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen voor dat gebied. Uit die passende beoordeling dient de zekerheid te worden verkregen dat de uitbreiding, in welke vorm dan ook, de natuurlijke kenmerken van het gebied niet aantast.

Daarnaast dienen instandhoudingsmaatregelen te worden getroffen zoals bedoeld in:

- Art 2.2 (lid 1 en 2) Wet Natuurbescherming
- Art. 3 (lid 1 en lid 2, onderdelen b, c en d en Art 4 (eerste volzin, lid 2) Vogelrichtlijn
- Art 6 (lid 1 en 2) Habitatrichtlijn

die nodig zijn voor Natura-2000 gebieden.

Zonder passende maatregelen zullen de uitbreidingsplannen leiden tot meer vervuiling met nadelige effecten op de natuur en de kwaliteit van de leefomgeving. Ook zal het waterverbruik en het energieverbruik toenemen door meer recreatie- en hotelgasten.

## **9. Criterium Situering Hotels en Economische noodzaak verblijfsaccommodaties.**

In het Omgevingsplan Zeeland 2018 wordt aangegeven dat concentratie van hotels in stedelijke en toeristische gebieden plaats dient te vinden, omdat dit goed aansluit bij de toeristische en zakelijke marktvaart en voorkomt dat ontwikkelingen plaatsvinden in het landelijk gebied. De genoemde uitbreidingsplannen van de Landing vinden buitendijks plaats in een landelijk gebied.

De vermeende toekomstige vraag naar hotel- en verblijfsaccommodatie, op deze locatie, wordt echter niet onderbouwd door gericht en recent uitgevoerd onderzoek. Ook is niet onderbouwd waarom het bestaande gebouw moet worden vervangen en worden uitgebreid, om onderkomen te bieden aan veel meer bezoekers van de horecagelegenheid.

Hoeveel vraag is er nu feitelijk naar welke vorm van dienstverlening? Wij staan op het standpunt dat deze vraag eerst dient te worden beantwoord voordat er gesproken kan worden van uitbreidingsplannen die een majeure impact hebben op deze kwetsbare locatie aan de Westerschelde en het karakteristieke Zeeuwse landschap eromheen.

### **Alternatieve locaties hotel.**

Nog afgezien van de niet aangetoonde noodzaak zijn er bovendien genoeg alternatieve locaties voorhanden in Baarland en omgeving om de verblijfsrecreatie uit te breiden.

Alternatieve locatie voor het hotel c.q. de “lodges” kunnen onder andere zijn:

- uitbreiding op het terrein van Camping Scheldeoord,
- een leegstaand pastoriehuis aan de Nieuweweg 1 in Baarland,
- leegstaande boerderijen in Baarland en omgeving,
- lege kavels van de gemeente.

## **10. Criterium Veiligheid.**

De bewoners van Baarland en omgeving hechten aan een veilige woonomgeving, in de vorm van fysieke en gepercipieerde veiligheid.

De eerste vorm van veiligheid gaat over de afwezigheid van gevaar voor mens en natuur. Door de toename van verkeersstromen op de Zeedijk en de Landingsweg kunnen, zonder passende maatregelen, gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan met ongelukken, schades en slachtoffers als gevolg. Bovendien zijn de woningen in het nabijgelegen Bungalowpark niet bestendig tegen zoveel verkeer en zal er plan- en gevolgschade ontstaan

De tweede vorm van veiligheid gaat over de beleefde veiligheid door bewoners c.q. bezoekers van de directe woonomgeving rond De Landing. Door de toename in het aantal bezoekers van De Landing, zullen bewoners worden geconfronteerd met meer passanten die langs hun huizen komen. Hierdoor neemt het risico op geluidsoverlast, vandalisme en inbraak toe. Een ongewenste ontwikkeling die wij hierbij een halt willen toeroepen.

## 11. Criterium Economische investering.

De eigenaren van het Bungalowpark vrezen voor een waardedaling van hun investering, vanwege de toename van hinder, overlast en schade zoals in deze brief besproken. Deze waardedaling kan worden veroorzaakt door planschade als gevolg van een wijziging in het bestemmingsplan en gevolgschade van de bouwactiviteiten in de nabijheid van hun woningen. Door het verdwijnen van stilte, rust en ruimte en weidsheid in hun directe woonomgeving zal hun woongenot ernstig hieronder te lijden hebben. In gesprekken met bewoners van Baarland komt naar voren dat ook zij een dergelijk verlies vrezen.

## 12. Criterium Draagvlak.

Op de bijeenkomst van 28 augustus jl., georganiseerd door de Dorpsraad Baarland, werden bewoners van Baarland, het Bungalowpark en andere belangstellenden op de hoogte gebracht van de uitbreidingsplannen van De Landing. In aanwezigheid van wethouder Westrate werd gediscussieerd over de haalbaarheid en wenselijkheid van deze plannen. Op deze bijeenkomst werd nogmaals duidelijk dat er weinig tot geen draagvlak was voor deze uitbreidingsplannen. Vandaar dat deze brief ook ondertekend is door meerdere bewoners en belanghebbenden. Daarnaast zijn er al veel handtekeningen verzameld onder de petitie "Bescherm onze Delta"

Deze opsomming geeft onze zorgen weer, maar is niet uitputtend in dit opzicht. Onze zorgen met betrekking tot de geschetste casus van de voorgenomen uitbreidingsplannen van De Landing aan de Zeedijk 7 in Baarland, in relatie tot het Omgevingsplan en de Omgevingsverordening Zeeland 2018 en de bijbehorende milieueffectrapportage PlanMER Omgevingsplan Zeeland 2018.

Wij trachten hiermee aan te tonen dat deze casus een voorbeeld is van een ontwikkeling die uitermate negatief zal uitwerken voor de leefomgeving van mens en dier op deze locatie.

### Ondertekend door:

- \_\_\_\_\_, Voorzitter van de Belangenvereniging Bungalowpark Scheldeoord
- \_\_\_\_\_, Werkgroep "Bescherm de Zeeuwse Delta" en initiatiefnemer van de petitie "Bescherm onze Delta"
- Inwoners van Baarland:
  - \_\_\_\_\_ te Baarland
  - \_\_\_\_\_ te Baarland
  - \_\_\_\_\_ te Baarland
  - \_\_\_\_\_ te Baarland
  - \_\_\_\_\_ te Baarland
  - \_\_\_\_\_ te Baarland
  - \_\_\_\_\_ te Baarland



## BIJLAGE.

### Situatieschets 1.



Situatieschets met De Landing (zeedijk 7) en daarboven het Bungalowpark met 100 woningen

De bruine kleur toont het stiltegebied.

**Bron:** Atlas Leefomgeving

## Natuur en landschap



### Situatieschets 2.

De Landing is herkenbaar aan nr. 7 en de huizen aan de andere kant van de Zeedijk betreffen een gedeelte van het Bungalowpark

**Bron:** website Provincie Zeeland, onderdeel Natuur en Landschap