

Wolphaartsdijk, 27-11-2020

Aan College van B & W en Gemeenteraad van de Gemeente Goes
Postbus 2118
4460 MC Goes

Een afschrift wordt ook verstuurd naar: Provinciale Staten van de Provincie Zeeland

Onderwerp: Gebiedsvisie Veerse Meer 2020-2030 Conceptvisie fase 2

Geacht College en Gemeenteraadsleden van de Gemeente Goes,

Na het afronden van de Besluitvormingsnotitie Fase 1 Gebiedsvisie Veerse Meer 2020-2030 versie 18 mei 2020 heeft de Gemeente Goes op 27-07-2020 een enquête over de Recreatiezone Wolphaartsdijk uitgezet. Iedereen die dit wilde, kon de vragenlijst invullen. Na de publicatie van de resultaten eind augustus bleek dat ruim 1200 personen hiervan gebruik hebben gemaakt.

In zowel de Besluitvormingsnotitie Fase 1 als de resultaten van de enquête staan een aantal heel duidelijke uitgangspunten en wensen/meningen.

Aansluitend zijn als onderdeel van het participatietraject half oktober en begin november enkele online bijeenkomsten voor zowel maatschappelijke organisaties, ondernemers als burgers georganiseerd. In de eerste sessie zijn aan de hand van enkele stellingen enkele algemene principes besproken. Ook hieruit zijn duidelijke standpunten naar voren gekomen.

Van alle drie van deze vermelde stukken heb ik in de bijlage 1 + 2 + 3 enkele relevante passages uitgelicht.

De tweede sessie had als doel om

“input te verzamelen voor het opstellen van een toekomstvisie voor recreatiezone Wolphaartsdijk”. De discussies werden ingeleid met voorstellen die door de gemeente Goes zijn opgesteld.

“Hierbij is de uitslag van de enquête, de input uit de vorige sessies meegenomen. Dit betekent dat de aangegeven (discussie)punten (bouwlagen, recreatiemogelijkheden etc.) nog niet vastliggen. De voorstellen zijn er puur zoals deze zijn gepresenteerd, als zodanig worden gerealiseerd of in de visie worden opgenomen”.

Aan de hand van de zones/gebieden Schelphoek, Jachthavens, Parken en Zuidvlietpolder werden de voorstellen vooraf gepresenteerd en bediscussieerd.

Daarin vielen twee voorstellen op:

1. Bij “Jachthavens” werd voorgesteld om de bebouwing 3-laags tot een hoogte van 12 m’ toe te staan.
2. Bij “Zuidvlietpolder” kwam het voorstel:
 - .. buitendijkse bebouwing is mogelijk langs volledige oever
 - .. bebouwing in gehele Zuidvlietpolder is mogelijk

Daarop kwamen onder andere de onderstaande reacties:

1. *..Landschaps – en kwaliteitsontwikkeling moet voorop blijven staan, niet de ontwikkeling van verblijfsrecreatie. Daarbij moet wel goed worden gekeken naar het omliggende gebied. Masten doen hierbij niet zo ter zake, die zie je niet vanaf grote afstand. Maar wel de woningen op de dijk en gebouwen in de jachthaven.*

..Nieuwe ontwikkelingen mogen niet veel groter zijn dan de bestaande bebouwing. Dit geldt voor zowel volume als hoogte. Om de balans te bewaren zou de max. bouwhoogte gelijk

gesteld moeten worden aan de huidige hoogte van de gebouwen in de jachthaven, en de massa zou klein gehouden moeten worden.

.. Er moet opgepast worden voor verstedelijking – zeker in relatie tot de huizen van de Veerse Kreek die momenteel net over de dijk gebouwd worden (en boven de dijk uitsteken).

.. Drie lagen is niet wat er uit de enquêteresultaten naar voren kwam. Opwaarderen is prima maar niet zo hoog. Bebouwing toestaan is prima, maar dan binnen de resultaten van de enquête: één laag met kap of twee zonder kap. Daarnaast gaat het bij de specifieke plannen niet over één gebouw maar over meerdere,. Dit heeft ook impact.

..In de kustvisie gaat het over alleen vervanging (“revitalisering”) van bestaande gebouwen, en geen uitbreiding. Dat zou hier ook het uitgangspunt moeten zijn

2. *.. Bouwen aan de rand van het Veerse Meer is echt een brug te ver.*

.....

De rand van het Veerse Meer is al ver genoeg bebouwd en zal altijd een flinke aantasting zijn van natuur en landschap. Bouwen doet afbreuk aan de landschap en ecologie.

.. Buitendijks moet absoluut niet kunnen.

.. Dit is een voorbeeld van openheid, en een cultuurhistorische polder. Nu wil de gemeente toestaan dat dit helemaal volgebouwd wordt. Er is heel veel weerstand tegen. Heeft de gemeente wel geluisterd ? Het liefst blijft deze polder onbebouwd, maar wordt betrokken bij het gebied als groot wandelgebied rondom de dijken voor de dagtoeristen.

.. Is de natuur niet het meest gebaat bij het uitsluiten van activiteiten?

Zelf heb ik met verbazing de beide voorstellen inzake “Jachthavens” en “Zuidvlietpolder” aangehoord. Het komt zowel in voorgestelde aantallen als in toegestane bouwhoogte (12 m’) in het geheel niet overeen met wat in de Besluitvormingsnotitie fase 1 staat. En het doet helemaal geen recht aan de resultaten van de enquête en het sluit ook niet aan bij de uitkomsten van de stellingsdiscussie op 14 oktober. Waar het wel mee overeenkomt zijn de twee plannen van de Zuidschor en de dijkclodges die begin 2019 in de toekomstschets waren opgenomen. Deze toekomstschets is in de raadscommissie in juni 2019 dusdanig bekritiseerd dat die door het college ingetrokken moest worden.

Dan komen verschillende vragen naar boven :

.. Waarom heeft de gemeente deze voorstellen gepresenteerd ?

.. Was dat alleen om de discussie op gang te krijgen ?

.. Was het “provocerend” bedoeld ?

.. Of gaat men er vanuit dat de voorstellen serieus bedoeld zijn als onderdeel van de definitieve visie fase 2 ?

Er is geen motivatie voor deze voorstellen gegeven. Maar doordat het zeker niet beantwoord aan besluitvormingsnotitie, enquête en stellingsdiscussie moet er haast wel een andere reden zijn om deze voorstellen serieus te presenteren.

Er is door de wethouder eerder aangegeven dat er absoluut geen pijlijnprojecten voor het recreatiegebied Wolphaartsdijk liggen. Maar het lijkt er wel op dat de visie dusdanig vorm gegeven gaat worden dat de oorspronkelijke plannen van de Zuidschor en dijkclodges er ongewijzigd in moeten gaan passen.

Daarom wil ik het volgende aan u vragen:

.. Kunt u aangeven wat de onderbouwing van de gedane voorstellen zijn ?

.. Is de gemeente zich er van bewust dat deze voorstellen geen breed draagvlak hebben bij zowel burgers als andere betrokken instanties en bedrijven ?

Met deze brief wil ik nogmaals de eventuele bebouwing in de toekomstvisie aan de orde brengen. Want bebouwing heeft een heel grote impact op het landschap en de bijbehorende ruimte en natuur. In veel gevallen werkt het zeer vernietigend.

Allereerst wil ik u ervan bewust maken hoeveel er al in het recreatiegebied Wolphaartsdijk is gebouwd:

- Veerse Kreek = ca. 281 eenheden
- Camping Veerse Meer = ca. 700 eenheden (stacaravans)
- Inlaag = ca. 62 eenheden
- Schelphoek = ca. 109 eenheden

Tezamen zijn dit ca. 1152 (!) wooneenheden in het recreatie gebied op een oppervlak van ca. 70 ha.

Aansluitend ligt de landschapscamping De Heerlijkheid van Wolphaartsdijk met nog eens 75 staanplaatsen.

Camping de Haas ligt er iets vanaf , maar omvat ook nog ca. 100 eenheden (stacaravans).

Ter vergelijking: het Waterpark Veerse Meer (bij Arnemuiden) en Kruitmolen , wat inmiddels is ingetrokken, omvatten ca. 1000 wooneenheden.

Hiertegen heeft de gemeente Goes op aandringen van de gemeenteraad in juli 2020 een zienswijze bij de gemeente Middelburg ingediend omdat men het te "grootschalig" vond.

De huidige bebouwing in het recreatiegebied Wolphaartsdijk is dus ruim groter dan bij het Waterpark. Als er volgens de gedane voorstellen in de 2^e online sessie nog meer wooneenheden bij de Zuidschor en in de Zuidvlietpolder moeten komen , dan wordt de bebouwing allen maar grootschaliger omdat er dan nog eens (ingeschat) min. 200 wooneenheden bijkomen!

Moet de Goese gemeenteraad dan ook niet tegen deze plannen van zijn eigen gemeente zijn omdat dit meer dan grootschalig wordt ?

Als de gemeenteraad toch met de bebouwingsplannen instemt, mag de gemeenteraad dan domweg hypocriet genoemd worden ?

De discussie rondom het wel of niet bouwen bij de Zuidschor en in de Zuidvlietpolder kan eenvoudig en met respect voor het gebied opgelost worden door de lijn in de kustvisie te volgen: extra bebouwing is niet mogelijk, maar vervanging van bestaande bouw mag wel.

Bij de Zuidschor betekent dit dat de huidige bebouwing vervangen mag worden door appartementengebouwen van een zelfde omvang/volume en op dezelfde plaats.

In de Zuidvlietpolder houdt dit in dat de nu aanwezige gebouwen (1 woning met 3 loodsen (Hof Zuidvliet) en een verderop gelegen woning (Huize Adriana)) ook vervangen mogen worden door eventueel appartementen gebouwen met een zelfde omvang/volume en op dezelfde plaats.

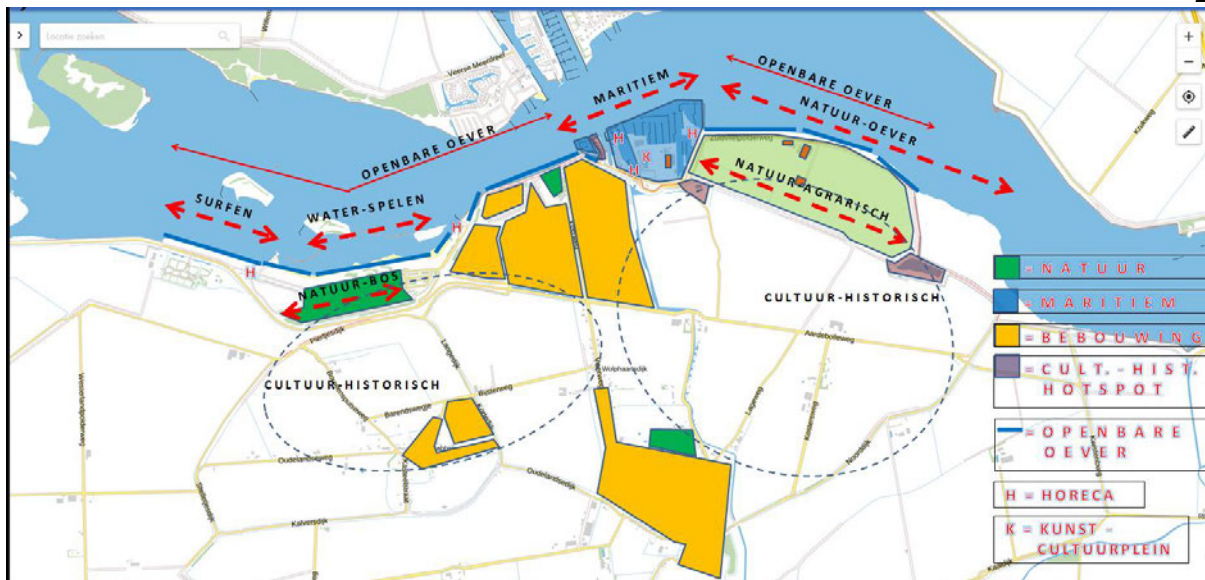
De Zuidvlietpolder blijft als karakteristieke Wolphaartsdijkse polder behouden. Als daarnaast buitendijks dus aan de oever met het Veerse Meer dusdanig heringericht wordt dat de biodiversiteit aanmerkelijk verhoogd wordt dan zal dit oostelijke deel van het recreatiegebied een zeer waardevolle aanvulling zijn.

Het Zuidschor/havengebied blijft het sterke maritieme karakter houden als het huidige bouwvolume gehandhaafd blijft.

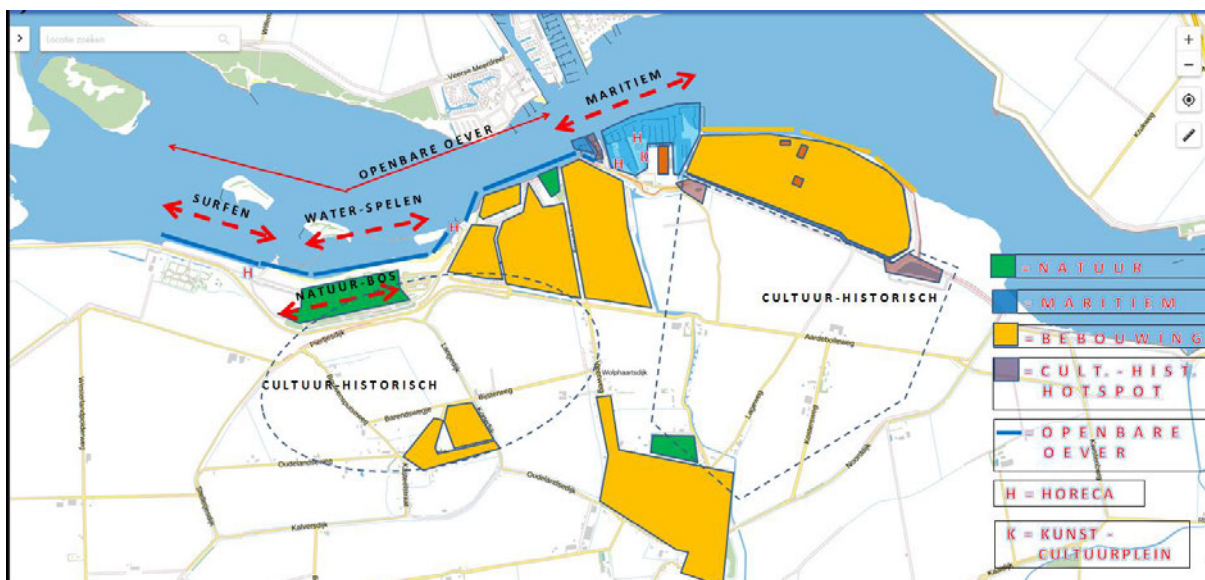
Het parkeer + opslagterrein westelijk van de Zuidschor behoeft een ingrijpende kwaliteitsverbetering.

Dat geldt ook voor de havendam tussen de restaurants Melieste en Baas en zijn Madam. Ter hoogte of misschien wel op de plaats van het voormalige restaurant de Boei (wat nu leeg staat) zou misschien een kunst- en cultuurplein en/of –gebouw kunnen komen. De activiteiten die daar plaats zouden kunnen vinden, zouden de levendigheid stevig kunnen vergroten.

Naast de twee genoemde restaurants zouden de andere reeds aanwezige horeca gelegenheden (de Oorlam bij de W.S.V.W. , de midgetgolf en de Viking) wellicht meer toegankelijk gemaakt kunnen worden zodat deze mee kunnen helpen aan het aantrekken, opvangen en "inwendig verzorgen) van de gewenste bezoekers. Hieronder zijn deze gedachten in kaart gebracht.



1. Situatie met versterkte natuurwaarden in en rond de Zuidvlietpolder



2. Situatie met uitgebreide bebouwing bij de Zuidschor en de Zuidvlietpolder

Bij het tweede overzicht (met bebouwing) is onder andere te zien dat aan de oostzijde van het gebied er geen natuur meer is en dat het havengebied door de nieuwe bebouwing bijna volledig wordt afgesloten.

Het Veerse Meergebied is zeer kostbaar en kwetsbaar. Vanuit ons rentmeesterschap moeten we met vol respect voor de natuur hiermee omgaan.

De gemeente lijkt nu definitieve plannen te ontwikkelen die gezien de enquête en reacties in het geheel niet door de burgers en andere maatschappelijke partijen gedragen worden. Dat druist in tegen de verwachting cq. verplichting dat een volksvertegenwoordiging de wil van het volk volgt.

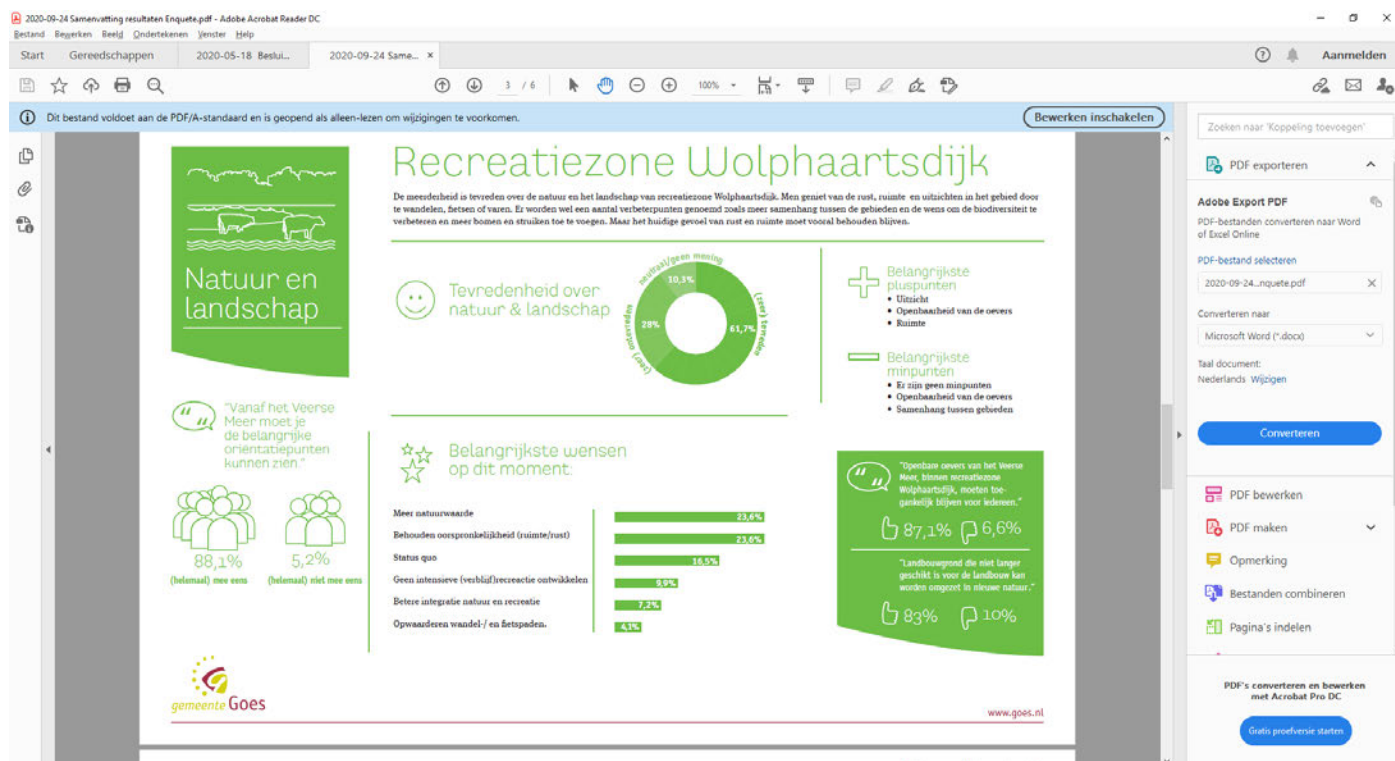
Een voorstel-visie fase 2 zal door de gemeente aan alle betrokkenen en geïnteresseerden voorgelegd worden voor een laatste input voordat de definitieve versie met de gemeenteraad besproken gaat worden.

Ik vraag u dringend om hierin een lijn aan te brengen waar een overgrote meerderheid echt blij van wordt.

Bij u ligt de sleutel om van het recreatiegebied Wolphaartsdijk het echte glanzende pareltje te maken waar we met zijn allen naar op zoek zijn.

Met vriendelijke groet,

BIJLAGE 1: Resultaten vragenlijst recreatiezone Wolphaartsdijk zomer 2020



Uitgelicht:

- Belangrijkste wensen op dit moment:
 - .. Meer natuurwaarde = 23,6 %
 - .. Behouden oorspronkelijkheid (ruimte/rust) = 23,6 %
 - .. Geen intensieve (verblijf)recreatie ontwikkelen = 16,5 %
- "Openbare oevers van het Veerse Meer , binnen recreatiezone Wolphaartsdijk moeten toegankelijk blijven voor iedereen":
 - .. mee eens = 87,1 %
 - .. mee oneens = 6,6 %

2020-09-24 Samenvatting resultaten Enquete.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Bestand Beveiligen Beeld Ondertekenen Vinsten Help

Start Gereedschappen 2020-05-18 Beslul... 2020-09-24 Same... x

100%

Aanmelden

Dit bestand voldoet aan de PDF/A-standaard en is geopend als alleen-lezen om wijzigingen te voorkomen. **Bewerken inschakelen**

Zoeken naar 'Koppeling toevoegen'

PDF exporteren

Adobe Export PDF

PDF-bestanden converteren naar Word of Excel Online

PDF-bestand selecteren

2020-09-24_inquete.pdf

Converteren naar

Microsoft Word (*.docx)

Taal document: Nederlands - Wĳĳgen

Converteren

PDF bewerken

PDF maken

Opmerking

Bestanden combineren

Pagina's indelen

PDF's converteren en bewerken met Acrobat Pro DC

Gefixt probleem starten

Recreatiezone Wolphaartsdijk

De meningen over recreatieve voorzieningen in de recreatiezone zijn sterk verdeeld. De ene groep maakt zich zorgen over de drukte in het gebied en vindt dat het gebied zo veel mogelijk onaangetast moet blijven; er mag zo min mogelijk veranderen. De andere groep vindt dat het gebied ouderwets oogt en een kwalitatieve opwaardering verdient en dat er ruimte is voor extra toeristische voorzieningen. Hierbij is het overigens ook voor deze groep wel van belang dat de gezamenlijke sfeer, gastvrijheid en kleinschaligheid behouden blijven.

Toeristische voorzieningen

Tevredenheid over toeristische voorzieningen

maximaal (geen mening) 19,3% (wel) (vermindert) 49,5% (niet) (geen mening) 31,2%

De belangrijkste pluspunten

- Gastvrijheid
- Openingskansen van toeristische voorzieningen
- Aantal toeristische voorzieningen

De belangrijkste minpunten

- Aanbod activiteiten in het geval van slecht weer
- Aantal toeristische voorzieningen
- Er zijn geen minpunten

"Ondernemers moeten binnen de recreatiezone ruimte krijgen om uit te breiden."

35,9% (belemmerd) mee eens (belemmerd) niet mee eens 47,3%

Belangrijkste wensen op dit moment:

Kwaliteitsverbetering 20,8%

Groen uitbreiding voorzieningen 16,4%

Openbare faciliteiten 9,3%

Horeca 9,0%

Status quo 8,5%

Kleinschaligheid 7,6%

Maximaal aantal verdiepingen nieuwbouw

Geen verdiepingen 17,3%

1 38,9%

2 30,1%

3 7,5%

4 3,1%

5 1,3%

"Het aantal vakantieverblijven mag worden uitgebreid."

29,9% 58%

"Er mogen meer toeristen naar recreatiezone Wolphaartsdijk komen"

33,6% 44,4%

"Nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd in het buitendijkse gebied."

24,3% 59%

gemeente Goes

www.goes.nl

Uitgelicht:

- Maximaal aantal verdiepingen nieuwbouw:
 - .. geen verdiepingen = 17,3 %
 - .. één verdieping = 38,9 %
 - .. twee verdiepingen = 30,1 %
- "Het aantal vakantieverblijven mag worden uitgebreid":
 - .. mee eens = 29,9 %
 - .. mee oneens = 58 %
- "Nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd in het buitendijkse gebied":
 - .. mee eens = 24,3 %
 - .. mee oneens = 59 %

BIJLAGE 2: Resultaten online sessie 12 & 14 okt. 2020 recreatiezone Wolphaartsdijk

Begrenzing van het gebied:

...

1.Aandachtspunten:

...

- *Ongebreidelde uitbreiding van recreatiewoningen: wat er ligt , ligt er en er hoeft niets meer bij te komen.*

....

Buitendijks

...

- *Randen moeten niet verder bebouwd worden*
- *Natuurorganisaties: niet op of over de dijk bouwen ,.....*

....

Infrastructuur en toeristische voorzieningen

1. Bouwhoogte

....

- *Er is voorkeur voor laagbouw*

....

Stellingen natuur en landschap

1. nieuwe recreatieve ontwikkelingen moeten bijdragen aan verbeteren van de natuurwaarden binnen de recreatiezone:

.. (helemaal) mee eens	= 55 %
.. (helemaal) mee oneens	= 28%
.. neutraal	= 17%

Bijgevoegd commentaar:

Een vraag van een deelnemer: "natuurcompensatie bij uitbreiding moet toch altijd?". Een andere deelnemer antwoordt: "Klopt, dat moet altijd, volgens mij met een factor 1,5, dus de natuur gaat er altijd op vooruit."

Een derde deelnemer haakte hierop in: "Dus dan moet hersteld/gecompenseerd worden wat eerst is verdwenen ? Als "natuur" niet steeds het eerste uitgangspunt is rond het Veerse Meer zelfs bij ontwikkelingen, denk ik dat men zal verliezen wat mensen eigenlijk voor komen en de recreatiezone ook zijn klanten zal verliezen."

.. Een deelnemer uit twijfels over inpassing van nieuwe recreatieve bebouwing: "Samengang natuur en bebouwing is lastig. Gaat vaak ten koste van het landschap. Inpassen klinkt wel leuk, maar dat kan nooit op een goede manier. Bouwen is per definitie een afkalving van de kwaliteit van de natuur. De belasting van bebouwing aan het Veerse Meer is al heel erg groot. Het is nu misschien wel genoeg."

Stellingen toeristische voorzieningen en infrastructuur

1. Alleen kleinschalige initiatieven zijn nog mogelijk binnen de recreatiezone:

.. (helemaal) mee eens	= 78%
.. (helemaal) mee oneens	= 16%
.. neutraal	= 6%

Bijgevoegd commentaar:

Een deelnemer geeft aan dat er wel opgelet moet worden "of de initiatiefnemers zelfstandig hun project kunnen uitvoeren. Soms moet er de mogelijkheid zijn voor ondernemers om zaken te veranderen, maar groter en meer is niet altijd beter."

Stellingen begrenzing van het gebied

1. Buitendijks bouwen kan, als dit landschappelijk is ingepast, bijdraagt aan de natuurwaarde en niet ten koste gaat van de toegankelijkheid van een gebied:

.. (helemaal) mee oneens	= 61%
.. (helemaal) mee eens	= 39%

BIJLAGE 3 : Citaten uit de Besluitvormingsnotitie Fase 1 Gebiedsvisie Veerse Meer 2020-2030 versie 18 mei 2020

3.1 Omgevingskwaliteiten

....

Natuur- en landschapskwaliteiten

.....

Andere belangrijke kwaliteiten zijn de weidsheid van het Veerse Meer als onderdeel van het open Deltalandschap en zicht op karakteristieke cultuurhistorische fenomenen, zoals het silhouet van de stad Veere en andere historische havenplaatsjes met veerstoepen en sluizen, de kerktorens van Wolphaartsdijk en Kortgene en **de loop van de oorspronkelijke krekens en dijken. De agrarische sector levert een belangrijke bijdrage aan deze openheid van het landschap en ruimtelijke kwaliteit.**

.....

Het belang van dit alles mag niet worden onderschat. **De natuur- en landschapskwaliteiten zijn de belangrijkste onderleggers voor de toeristische en recreatieve waarde van het gebied.** Die kwaliteiten mogen niet in het gedrang komen doordat de natuurlijke draagkracht en het herstellingsvermogen van het Veerse Meer worden overschreden. **Zo zijn er zorgen over de snelheid waarmee nieuwe bebouwingsplannen langs de oevers en in het water worden gemaakt en uitgevoerd. Deze kunnen negatieve invloed hebben op de beleving vanaf zowel land als water**

....

3.2 Algemene principes

Behoud, bescherm en versterk natuurkwaliteiten en landschapswaarden

De natuurkwaliteiten en landschapswaarden van het Veerse Meer gebied worden minimaal behouden en beschermd en waar mogelijk versterkt en verder of nieuw ontwikkeld

....

Behoud oorspronkelijke ontwerpprincipes voor optimale beleving

De ontwerpprincipes van Nico de Jonge (zie hoofdstuk 1) worden behouden, zodat het Veerse Meer gebied optimaal kan worden beleefd:

- Robuuste groenstructuren ondersteunen de natuurbeleving, en geven ruimtelijke kadering en 'rugdekking' aan bestaande bebouwing langs de oevers en op de dijken, of daar direct achter.
- Het Veerse Meer karakteriseert zich door een zonering met zachte overgangen tussen water en land en tussen intensief en extensief gebruik.
- **(Cultuur)historische landschapselementen (bijv. de loop van de oorspronkelijke kreken en dijken) zorgen voor een leesbaar landschap, waarin de ontstaanswijze van het Veerse Meer herkenbaar blijft.**
- Er is vrij zicht op karakteristieke oriëntatiepunten, zoals het silhouet van de stad Veere en de kerken van Wolphaartsdijk en Kortgene.
- **De oevers van het Veerse Meer zijn grotendeels openbaar toegankelijk.**

.....

Gekoppeld aan recreatieve kwaliteit, bebouwde omgeving en infrastructuur

De hoogte van de bebouwing mag het open Deltalandschap van het Veerse Meer gebied niet verstoren

Niet expliciet in het oorspronkelijke landschapsplan van Nico de Jonge benoemd, maar in de afgelopen 50 jaar steeds urgenter: het open Deltalandschap en de maat van het Veerse Meer verhoudt zich slecht met hoge bebouwing, ook als die niet direct in de zichtlijnen van karakteristieke oriëntatiepunten staan of het historische silhouet daarvan verstoren.

In Fase 2 van de gebiedsvisie worden v.w.b. de hoogte van bebouwing de volgende hoofdlijnen uitgewerkt:

- **Het open Deltalandschap van het Veerse Meer moet behouden worden.**
- De zichtlijnen naar karakteristieke oriëntatiepunten of historisch silhouet mogen niet verstoord worden.
- **Aandachtsgebieden moeten zich ontwikkelen op een dusdanige manier dat ze het landschap en de landschappelijke beleving versterken. Conform de regel uit de kustvisie landschap creëren i.p.v. consumeren.** In Fase 2 zullen hiervoor locatie specifieke randvoorwaarden en regels worden opgesteld.
- Per aandachtsgebied wordt in Fase 2 gekeken of buitendijks bouwen is toegestaan. Per gebied wordt beoordeeld of buitendijkse bebouwing zowel landschappelijk als natuurlijk ingepast kan worden of dat het te veel impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit. Qua hoogte zal de buitendijkse bebouwing gevoegd moeten worden in de omgeving (een nadere uitwerking van die hoogtes volgt in Fase 2; bijvoorbeeld door gebruik te maken van referentiehoogte

- (Zeer) hoge bouwwerken (waaronder bijvoorbeeld windmolens) zijn niet wenselijk op de oevers en dammen van het Veerse Meer (buiten de huidige zoekgebieden). Dit geldt ook voor hoge bouwwerken van andere aard zoals masten en antennes.
- Binnen agrarische bouwblokken volgt men de regels van het vigerende bestemmingsplan en kunnen hoge bouwwerken toegestaan zijn.
- Binnen de huidige contouren van het Veerse Meer mag niet in het water gebouwd worden.

Bovenstaande leidende principes zullen hun nadere uitwerking (detaillering) vinden in de uitwerking van Fase 2 van de gebiedsvisie Veerse Meer 2020-2030. Hierbij zullen ook de 1km rondom het Veerse Meer, het karakteristieke beeld, de schaal en de huidige skyline van het Veerse Meer-gebied in het algemeen en specifiek locaties in het bijzonder, een rol spelen. Daarnaast worden ook de huidige landschapsverordening en de Handreiking Landschap: Het landschap van Zeeland - Beschrijving van het landschaps-DNV en ontwikkelingsperspectief (2012) gebruikt als afwegingskader.

Leg het accent op kwaliteitsverbetering, verduurzaming en maatschappelijke meerwaarde

Bij toekomstige verblijfs- en dagrecreatieve ontwikkelingen (op land en water) met ruimtelijke impact ligt het accent op kwaliteitsverbetering. Ontwikkelingen moeten van maatschappelijke meerwaarde zijn, te denken valt aan ontwikkeling van nieuwe natuur en landschap (nntb percentages vaststellen in Fase 2, naar analogie met de Zeeuwse Kustvisie), een sociaaleconomische bijdrage aan bv. algemene voorzieningen en infrastructuur, werkgelegenheid, etc. Investerings dienen zoveel mogelijk gebruik te maken van de Best Beschikbare Technieken (BBT) in het duurzaam gebruik van energie en materialen en de uitstraling van licht. Nieuwe initiatieven moeten bovendien onderscheidend zijn t.a.v. het bestaande aanbod, in soort en qua bereik van verschillende doelgroepen. De diversiteit dient te worden getoetst voor het Veerse Meer-gebied als geheel. **Bestaande vestigingen mogen uitbreiden, maar alleen als die uitbreiding binnen een nog te bepalen maximum blijft qua aantallen en soorten eenheden en qua oppervlak. Voor omwonenden moeten nieuwe ruimtelijke investeringen toegevoegde waarde creëren, zoals openbaarheid van voorzieningen of nieuw of aanvullend aanbod van diensten.**

.....

Sta geen permanente nieuwvestiging buiten aandachtsgebieden toe en sluit bij voorkeur aan op de bestaande bebouwingscontouren

Om te borgen dat de omgevingskwaliteiten van het Veerse Meer gebied niet verder worden aangetast (met name de openheid en openbare toegankelijkheid van oevers en de zichtlijnen op markante oriëntatiepunten en cultuurhistorische fenomenen), vinden toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen alleen nog plaats binnen, of bij voorkeur flankerend aan, de bestaande bebouwingscontouren, en binnen de in Fase 2 nog nader te bepalen begrenzing van de aandachtsgebieden. De regels vindt u in Tabel 1, een schematische weergave in Bijlage 1. Als het gaat om bestaande vestigingen, dan moeten deze kunnen herinvesteren om ruimte te creëren voor innovatie. Daarbij dienen zij te voldoen aan de hierboven genoemde criteria met betrekking tot het duurzaam gebruik van energie en materialen. **Als de investering om uitbreiding van het aantal eenheden of het bedrijfsareaal van de onderneming vraagt, dan kan dit in beperkte mate (zulks nog nader te bepalen in Fase 2, in navolging van de Kustvisie).** Als het ruimtelijk niet anders kan, mag een dergelijke uitbreiding voorbij, maar bij voorkeur wel grenzend aan de bestaande bebouwingscontouren reiken, binnen de in Fase 2 nog nader te bepalen begrenzing van de aandachtsgebieden. Als het gaat om nieuwvestiging, dan zullen deze een plek moeten vinden binnen de bestaande bebouwingscontouren en/of aandachtsgebieden

.....

Tabel 1: Regels voor toekomstige uitbreiding en nieuwvestiging, binnen en buiten bebouwingscontouren en aandachtsgebieden.

	Bestaande vestigingen	Nieuwe vestigingen
Binnen bestaande bebouwingscontouren in een aandachtsgebied	Beperkt uitbreiden is mogelijk, maar alleen als deze voldoet aan het nog te bepalen maximum qua eenheden en oppervlak. Het principe hier is inbreiden	Nieuwvestiging is enkel nog mogelijk mits deze onderscheidend is t.a.v. het huidige aanbod en ook voor omwonenden en omgeving toegevoegde waarde creëert.
Buiten bestaande bebouwingscontouren in een aandachtsgebied	Beperkt uitbreiden is mogelijk, maar alleen als deze voldoet aan het nog te bepalen maximum qua eenheden en oppervlak, onderbouwd is en de uitbreiding aansluit bij de bestaande bebouwingscontour en/of nader te bepalen grens van het aandachtsgebied.	Nieuwvestiging is enkel nog mogelijk mits deze onderscheidend is t.a.v. het huidige aanbod en ook voor omwonenden en omgeving toegevoegde waarde creëert. Deze nieuwvestiging sluit bij voorkeur aan op de bestaande bebouwingscontouren.
Buiten een aandachtsgebieden	Uitbreiden is niet mogelijk.	Hier zijn enkel tijdelijke voorzieningen mogelijk als deze de omgeving niet verstoren, laag intensief, tijdelijk én seizoensgebonden zijn, in een duidelijke maatschappelijke of dagrecreatieve behoefte voorzien én niet in een groen beschermingsgebied plaatsvinden

.....

Behoud de vitaliteit van het landelijk gebied

De karakteristieke openheid van het agrarische landschap rondom het Veenmeer draagt bij aan het ervaren van rust, stilte, ruimte en donkerte, en daarmee aan de recreatieve aantrekkingskracht. Grote waarde wordt gehecht aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied.

.....

Bied alleen ruimte aan ondernemers die in hun ontwikkelplannen de identiteit en de specifieke kwaliteiten van het gebied respecteren en versterken

Het Veenmeer kent veel verschillende typen van ondernemers. Denk aan recreatieondernemers, horecaondernemers en ondernemers in de landbouw, visserij, aquacultuur en binnenvaart. Kwaliteit(verbetering) moet voor elke onderneming uitgangspunt vormen, gezien vanuit ruimtelijk oogpunt, economische haalbaarheid, marktbehoefte, onderscheidend vermogen en het leveren van een maatschappelijke bijdrage. Belangrijk aandachtspunt is dat bedrijven passen bij en bijdragen aan de identiteit van het gebied, wat onder meer gekenmerkt wordt door kleinschaligheid, landelijkheid, openheid en een natuurlijke inbedding.

.....

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gedefinieerd als gebieden met (recreatieve) bebouwing waar de (oorspronkelijke) ruimtelijke kwaliteit onder druk staat of al (deels) verdwenen is. Er liggen kansen om ruimtelijke kwaliteiten integraal (op)nieuw te ontwikkelen. Voor ondernemersinitiatieven daarbinnen geldt dat er moet worden voldaan aan een nog nader uit te werken ontwikkelkader dat uitgaat van de vier volgende pijlers: **ruimtelijke kwaliteit (o.m. gepaard gaand met natuur- en landschapontwikkeling), economische haalbaarheid, markt en onderscheidend vermogen van het concept en sociaal maatschappelijke meerwaarde.**

....

Bijlage 2 – Eerste globale beschrijving aandachts- en beschermingsgebieden

....

Wolphaartsdijk

De begrenzing van het aandachtsgebied Wolphaartsdijk wordt bepaald door de polderstructuur die kenmerkend is voor het Eiland van Wolphaartsdijk. Het buitendijkse gebied hoort erbij. Het aandachtsgebied bestaat globaal uit een dagrecreatief gebied rondom de Schelphoek (strand), een verblijfsrecreatiegebied (campings, vakantiebungalows en een landschapscamping) een buitendijks jachthavengebied (watersport) en de Zuidvlietpolder (agrarisch en natuur). Verder bevat het gebied enkele horecagelegenheden, wonen er enkele huishoudens en zijn er enkele kleinschalige voorzieningen. Momenteel zijn de aanwezige voorzieningen in zichzelf gekeerd en hebben deze weinig onderlinge samenhang en relatie. **Het gebied heeft potentie om door te groeien tot een samenhangend recreatiegebied**, waar zowel mensen uit de omgeving (Bevelanden) als toeristen tot volle tevredenheid recreëren en waar de jeugd uit de omgeving in aanraking komt met alle facetten van watersport. Binnen het gebied liggen bijvoorbeeld kansen bij de inrichting van de buitenruimte, welstand, evenementen, sociale veiligheid en het toevoegen van aanvullend aanbod op het gebied van verblijfs- en dagrecreatie. De keuzes moeten gebaseerd zijn op een samenhangend recreatiegebied, niet alleen in de zomermaanden, maar het hele jaar door. Het verbeteren van de relatie tussen de kern Wolphaartsdijk en de recreatiezone zal ook de kwaliteit van de recreatiezone Wolphaartsdijk ten goede komen.