

Wolphaartsdijk, 20-01-2021

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

Een afschrift wordt ook verstuurd naar:

- .. Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland
- .. Provinciale Staten van de Provincie Zeeland

Onderwerp: Concept Gebiedsvisie Veerse Meer 2020-2030 dd. 22-12-2020

Geacht College en Gemeenteraadsleden van de Gemeente Goes,

In de Goesemorgen van 23-12-2020 omschreef burgemeester Mulder het treffend door Goes te omschrijven als "een gezellige stad, omringd door prachtige natuurgebieden met allemaal een eigen karakter. Dat maakt Goes echt uniek". Ook beschreef ze wat Goes zo leuk maakt: " alles is binnen fietsbereik en de rust van de mooie natuur en het water in de buurt."

Daar zal de burgemeester ongetwijfeld ook Wolphaartsdijk en omgeving mee bedoeld hebben.

Toch bekwam me het gevoel dat ze daarmee niet het gehele gebied op het oog had. In de concept Gebiedsvisie Veerse Meer wordt buitendijkse bebouwing van de Zuidvlietpolder voorgesteld. Ook de gehele Zuidvlietpolder zelf mag volgebouwd worden. Ook mag er veel en hoog gebouwd worden op het terrein van de Zuidschor. Daarmee wordt toch het natuurgebied, de karaktervolle polder en watersporthaven en zeker ook de rust compleet verstoord ?

Op blz. 4 van de conceptvisie wordt gesproken over de aantrekkelijkheid van het gebied "vanwege de rust, ruimte en het uitzicht over het Veerse Meer." Ook dat wordt toch onderuit gehaald door het toestaan van de massale bebouwing in de Zuidvlietpolder en de Zuidschor ?

De reeds aanwezige en nog in aanbouw zijnde grote aantallen vakantieverblijven in het gebied worden op blz.17 opgesomd. Bij camping t Veerse Meer staat dat die 300 standplaatsen omvat.

Dat klopt echter niet met hetgeen in de toelichting Bestemmingsplan "Camping 't Veerse Meer" dd. 26-10-2017 staat.

Daarin is sprake van ca. 700 eenheden na uitbreiding (zie bijlage 1).

Een juist overzicht van de reeds aanwezige eenheden is dan:

- | | |
|---|-------|
| - Camping t Veerse Meer | = 700 |
| - Bungalowpark de Inlaag | = 61 |
| - Bungalowpark de Schelphoek | = 105 |
| - Camping Heerlijkheid van Wolphaartsdijk | = 75 |
| - Vakantiepark Veerse Kreek | = 280 |

Totaal komt dit uit op 1221 (!) eenheden.

Als de bouwplannen in de Zuidvlietpolder en Zuidschor door zouden gaan, zou dat nog eens een stijging van ca. 200 eenheden naar totaal ca. 1421 betekenen!

Uw gemeenteraad heeft in juli 2020 aangedrongen op een zienswijze op de plannen van het Waterpark in Arnemuiden omdat die plannen (uitbreiding van het gebied tot ca. 900 eenheden) onder meer te massaal zouden zijn.

Hoe moet dat gezien worden tegenover de plannen in de conceptvisie (ca. 1421 eenheden ten opzichte van ca. 900) ? Zou de gemeenteraad logischerwijs dan alleen al hierom ook tegen de plannen in de conceptvisie moeten zijn ?

We zijn met zijn allen op zoek naar een "kwaliteitsslag" die in balans is.

De gezochte kwaliteit moet kenmerkend en onderscheidend zijn waardoor de aantrekkelijkheid van het gebied wordt vergroot.

De balans wordt bepaald door een bepaalde verhouding tussen natuur en recreatie.

- Hoe wordt die balans gezocht ?
- Hoe moet die balans zijn?
- Wat is de balans van de situatie zoals die in de visie is beschreven ?

Op blz. 4 wordt de potentie van het gebied beschreven:

- “.....het verdient een kwaliteitsslag, waardoor ondernemers hier ook in de toekomst kunnen blijven ondernemen, de recreanten kunnen blijven recreëren en de bewoners prettig wonen.”
- “Deze kwaliteitsslag vindt plaats met oog voor de huidige waarden van het gebied: gastvrijheid, kleinschaligheid en een gemoedelijke sfeer.”

Met deze uitgangspunten zullen heel veel mensen het zonder meer eens zijn.

Met name de kleinschaligheid zal aanspreken. Het aantal huidige recreatieve verblijfseenheden is immers al overmatig groot (1221 st).

Kleinschalig betekent immers beperkt, van geringe omvang.

Echter de grootte van de mogelijke bouwplannen in de Zuidvlietpolder en Zuidschor is niet bepaald kleinschalig te noemen.

Dan komt de vraag op wat de definitie van “kleinschalig” is.

Wat houdt volgens u “kleinschalig” in ?

De Dikke van Dale geeft als betekening “met geringe, overzienbare omvang”. Dat is geheel tegenstrijdig met de grote bebouwingsvolume’s die de visie mogelijk maakt.

Het lijkt erop dat de opstellers van deze visie een zeer eigen uitleg aan potentie van het gebied geven.

Er zullen naast de huurders van de recreatieverblijven niet veel bewoners en recreanten zijn die deze ontwikkeling gaan waarderen.

Het lijkt er zeer sterk op dat de visie toeschreven is naar de beide bestaande bebouwingsplannen van de Zuidschor en de buitendijkse Zuidvlietpolder. Het artikel van de ecolodges in de PZC d. 13-01-2021 bewijst dat (zie de foto in bijlage 2). Ook is te zien dat deze huisjes op deze plaats niets met inpassing of versterking van de “natuur” te maken hebben. De 28 beoogde vakantiehuisjes staan domweg aan de buitenkant van de dijk, direct aan de over van het natura-2000 gebied en ook nog eens met een steiger het water in. De rust en natuur wordt helemaal verstoord door de aanwezigheid van de vele huurders, de spelende kinderen, de wandelende en fietsende toeristen, het varen op het water, zwemactiviteiten , parkerende auto’s binnendijks, de lichtvervuiling enz. Het is een vakantiepark op een geheel verkeerde locatie.

Voor de volledigheid wil ik u er op wijzen dat onder andere het provinciaal beleid gevolgd moet worden, met name de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Daarin staat dat buiten de kustzone nieuwe verblijfsrecreatieterreinen alleen in stedelijk gebied worden toegelaten. Uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein is alleen toegestaan onder de in bijlage D onder punt 3 opgenomen uitgangspunten. Het is duidelijk dat zowel het gebied Zuidschor als de Zuidvlietpolder (binnen en buitendijks) nieuwe verblijfsrecreatieterreinen buiten stedelijk gebied zijn en dus alleen om die reden in het geheel niet toegestaan zullen zijn !

Ook worden her en der in het visiestuk bepaalde uitgangspunten en woorden gebruikt die een heel andere uitwerking beloven dan nu in conceptvisie staat.

Daarmee is de uitwerking van de visie tegenstrijdig met de eigen uitgangspunten.

Hoe is dat te verklaren ?

Daarom: doe wat je zelf verkondigt oftewel “practice what you preach” !

Bij het uitwerken van de kwaliteitsslag wordt het ondernemen in de toekomst als eerste genoemd.

Daaruit kan de conclusie getrokken worden dat geld genereren in deze visie voorop staat.

De balans tussen natuur en recreatie die nu toch al onder druk staat, wordt daarmee zeker fors uit verhouding getrokken.

Het lijkt me zuiverder dat er een balans gezocht wordt tussen dagrecreatie, verblijfsrecreatie, ondernemen en bewonerstevredenheid.

Als de uitkomsten van de diverse bijeenkomsten en enquête (augustus 2020) bekeken worden , kan de onderstaande rode lijnen getrokken worden:

- **De dagrecreatie moet kwalitatief verbeterd worden.**
- **De verblijfsrecreatie mag niet meer worden**
- **Het ondernemen moet blijven kunnen, maar dan wel op een kleinschalige wijze.**
- **Als bovenstaande drie rode lijnen gevolgd worden zal de bewonerstevredenheid toenemen.**

Eén citaat wil ik uit de visie lichten. In hoofdstuk IV de Flanken staat op blz. 11 onder andere:

“Voor de Flanken van het recreatiegebied geldt het principe dat uitbreiding van de verblijfsrecreatie alleen is toegestaan mits er een nieuw, onderscheidend en uniek toeristisch product wordt gerealiseerd waarbij zowel een maatschappelijke als landschappelijke meerwaarde voor de omgeving wordt bewerkstelligd. Een nieuwe toevoeging moet versterking van de recreatiezone als geheel betekenen. De rust, de ruimte en de uniciteit van de plek moeten een onlosmakelijk onderdeel van het concept zijn.

Om dat te bereiken moet de 30/70 regel worden toegepast. Dit betekent dat 30% van de ontwikkeling uit bebouwing mag bestaan en de overige 70% van de ontwikkeling een investering in het landschap is. “

Ook hier zullen vele mensen achter het eerste citaatdeel staan.

Het tweede citaatdeel komt er dan achter aan en daar wordt over een 30/70 regel ten aanzien van toegestane bebouwing gesproken.

Het tweede citaatdeel is ook hier tegenstrijdig met wat in het eerste citaatdeel wordt beloofd als verwachting wordt gewekt (“Practice what you preach”?)

Er komen direct een aantal vragen op:

- Waar komt de 30/70 regel vandaan?
- Wat is de noodzaak van de 30/70 regel ?
- Wat houdt de 30/70 regel precies in? :
 - .. Is dat een financiële verhouding in investeringsbudget ?
 - .. Is dat een verhouding in oppervlak ?
 - .. Geldt deze verhouding voor het gehele flankengebied of alleen voor de Zuidvlietpolder of ook voor het havengebied ?
- Als er een verhouding in de ontwikkeling genoemd moet worden waarom is dan bijvoorbeeld 5/95 dan niet passend ?
- Wat is zowel de maatschappelijke als de landschappelijke meerwaarde en wat is de onderbouwing hiervan ?
- Wordt met 30% bebouwing de genoemde rust, ruimte en uniciteit versterkt en wat is de onderbouwing hiervan ?
- Worden de bestaande natuurwaarden en de huidige kwaliteiten “gastvrijheid, kleinschaligheid en een gemoedelijke sfeer ” met de 30-70 regel versterkt en wat is de onderbouwing hiervan ?

Voor de lokale economie en ondernemerschap is in de conceptvisie ook terecht aandacht.

Wat er niet in te lezen is , is een onderbouwing. Als aan een bepaalde ontwikkeling voor- en nadelen kleven dan is het noodzakelijk om hier uitwerking van te maken op basis waarvan dan eventuele besluiten genomen kunnen worden.

Ook hier komen dan de nodige vragen naar boven:

- Welke ontwikkelingen in de visie dragen bij aan de lokale economie ?
- Hoe groot is deze bijdrage ?
- Welke afwegingen zijn gemaakt bijvoorbeeld op het vlak van lokale economie en lokale bewoners die tegen een sterke verandering van bestaande rust/openheid/natuur/polderkwaliteiten, drukte/overlast bezwaar hebben?

In de lokale economie zit ook lokaal ondernemerschap verweven. Ook hier is in de conceptvisie terecht aandacht voor. Er wordt echter wel over kleinschaligheid geschreven.

En wederom is de visie hier in de uitwerking tegenstrijdig met de uitgangspunten (lokaal, kleinschalig).

En komen ook hier vragen naar boven:

- Wat is de onderbouwing om de buiten- en binnendijkse bebouwing in de Zuidvlietpolder en de bebouwing bij de Zuidschor als kleinschalig te beschouwen ?
- Waarom zijn bebouwingsplannen die minder ingrijpend zijn niet als optie in de visie opgenomen?
zoals bijvoorbeeld:
 - .. geen buitendijkse bebouwing maar wel binnendijkse in de Zuidvlietpolder en dan alleen op de plaats van de huidige panden (woningen, schuren)?
 - .. maximaal ca. 20 appartementen met max. 2 bouwlagen (ca. 7 m hoog) op de plaats van de huidige panden van de Zuidschor ?
- Waarom lijkt het er op alsof de conceptvisie naar de reeds gemaakte plannen die begin 2019 in de toenmalige Toekomstschets ingepast zijn , toegeschreven zijn ?
- Hoe wordt rekening gehouden met het aantoonbare verschijnsel dat vastgoedprojecten die door lokale ondernemers worden opgestart, binnen korte termijn worden doorverkocht aan investeringsmaatschappijen en/of vakantieparkenorganisaties?
- Hoe wordt voorkomen dat de gemeenteraad min of meer weer “misleid” wordt zoals bij de ontwikkeling rondom de Veerse Kreek (voormalige camping de Veerhoeve) ?

Zoals de uitwerking van de conceptvisie er nu op neer komt bestaat het definitieve recreatiegebied uit:

- Deel gebieden I + II + IV (havens, parken + veerweg, flanken) uit bebouwing (ca. 80% van het oppervlak van het totale gebied; niet openbaar toegankelijk) .
- Deelgebied III (Schelphoek) uit recreatiegebied (ca. 19% van het oppervlak van het totale gebied ; openbaar toegankelijk)
- Wandelboulevard aan noordkant van deelgebied I en II (ca. 1% van het oppervlak van het totale gebied ; openbaar toegankelijk)

Ca. 20% is dan openbaar en 80% niet. Is dat gastvrij?

De zuid- en oostzijde van het gebied worden als het ware afgesloten door vakantieparken cq bebouwing.

Is dat kleinschalig ?

Is dat gemoedelijk ?

Is dat kwaliteit?

Zelf heb ik ook een visie. Deze heb ik bij deze brief bijgevoegd evenals een visualisatie van de conceptvisie (zie bijlage 3). Mijn visie beantwoord volgens mij meer aan de beschreven uitgangspunt van de conceptvisie dan de uitwerking in de visie.

Tot slot vraag ik nog aandacht voor de inspraak van de lokale bevolking.

Bij de presentatie van de Toekomstschets cq visie in februari/maart 2019 is er een informatieavond geweest waar de inwoners stevige kritiek op de toenmalige plannen had.

De visie is door de gemeenteraad als onvoldoende beschouwd .

Daarna is in augustus 2019 een traject ingezet conform de opzet van de Provincie Zeeland om te komen tot een Veerse Meervisie.

Er zijn door de gemeente bijeenkomsten georganiseerd zowel fysiek als online.

En er is ook een enquête in augustus 2020 uitgezet.

Aan de bijeenkomsten hebben enkele lokale inwoners deelgenomen.

Wie aan de enquête hebben deelgenomen is niet bekend. En ook niet wie daarvan in Wolphaartsdijk en Oud-Sabbinge woont.

In het laatste traject vanaf augustus 2019 zijn de inwoners dus niet direct gepolst over de conceptvisie zoals in maart 2019 wel is gebeurd.

Veel inwoners hebben wel een mening maar laten zich niet overduidelijk horen.

Maar ook zij zijn belangrijk. Zoals onze koning in zijn kersttoespraak terecht opmerkte: “ook de zachte stemmen verdienen het om gehoord te worden”.

Als er een aantal inwoners van Wolphaartsdijk/Oud-Sabbinge de enquête zouden hebben ingevuld en als daardoor de resultaten als representatief voor de inwoners zouden kunnen gelden , dan zou dat een basis moeten vormen voor de uitwerking van de visie.

Enkele belangrijke uitkomsten uit de enquête zijn:

- Belangrijkste wensen : meer natuurwaarde, behouden oorspronkelijkheid (ruimte/rust) en geen intensieve (verblijfs)recreatie ontwikkelen.
- Oevers Veerse Meer moeten toegankelijk blijven voor iedereen.
- Aantal vakantieverblijven mag niet worden uitgebreid
- Maximaal aantal verdiepingen van nieuwbouw = 2
- Geen bebouwing in buitendijkse gebieden

Het is opmerkelijk dat in de visie met deze punten in het geheel geen rekening is gehouden.

Kan er dan geconcludeerd worden dat:

- Er geen rekening met de wensen van de lokale bewoners wordt gehouden?
- De economische belangen het belangrijkste zijn ?

Ik wil zowel het College van B&W als de Gemeenteraad oproepen om zuinig te zijn op de natuur- en poldergebieden in Wolphaartsdijk. Het is een kwetsbare streek waar we op basis van rentmeesterschap mee om moeten gaan.

Het behoud van deze gebieden zal op ter mijn veel meer waarde opleveren dan ze te bebouwen.

Met een eerlijk en open debat moet het mogelijk zijn om daar op een verantwoorde wijze invulling aan te geven.

Met vriendelijke groet,

BIJLAGE 1: Toelichting bestemmingsplan "Camping 't Veerse Meer" dd. 26-10-2017

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van Camping 't Veerse Meer in Wolphaartsdijk heeft in 2015 van de gemeente Goes een perceel landbouwgrond van ruim 7 hectare aan de Muidenweg gekocht. Dit perceel is gelegen aan de zuidzijde van de bestaande camping. De eigenaar van Camping 't Veerse Meer heeft het perceel gekocht ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande camping, de gemeente heeft het perceel ook met dat doel verkocht. Op de bestaande camping zijn momenteel circa 400 standplaatsen aanwezig en zouden er, op 2 lege terreinen op de camping, nog zo'n 65 bijgeplaatst kunnen worden. Daarvoor is geen vergunning o.i.d. nodig. Het totale aantal eenheden op de bestaande camping kan daarmee dus op 465 uitkomen. De uitbreiding van de bestaande camping op het perceel zal naar verwachting bestaan uit ongeveer 250 nieuwe standplaatsen ten behoeve van hoogwaardige verblijfsrecreatie, met bijbehorende centrumvoorzieningen, wegen, paden, overige voorzieningen en landschappelijke inpassing. Het totale aantal eenheden dat na uitbreiding van de camping aanwezig kan zijn komt daarmee uit op zo'n 700.

Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor zowel de bestaande camping als voor de uitbreiding van de camping.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan en de wegenstructuur in de omgeving zijn weergegeven op de onderstaande luchtfoto en straatnamenkaart.



Figuur 1. plangebied

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 26 oktober 2017

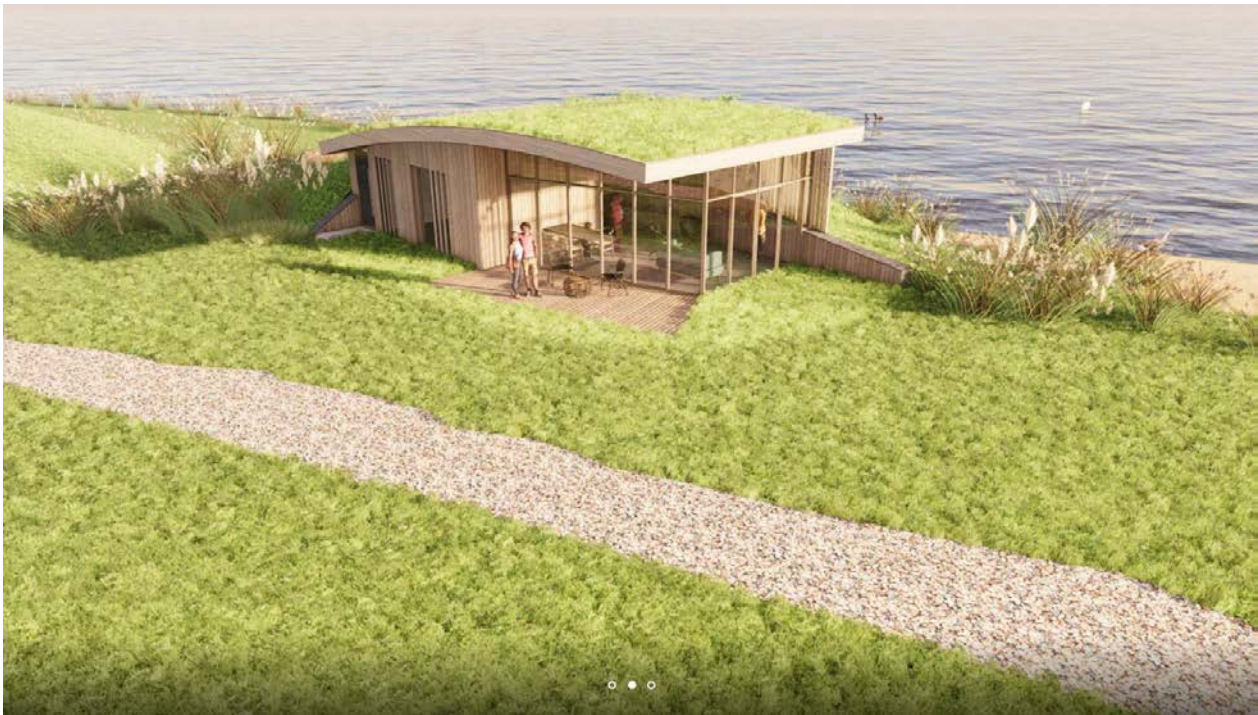
, voorzitter

, griffier

Titel Bestemmingsplan
Gemeente
Status
Planidn
Datum

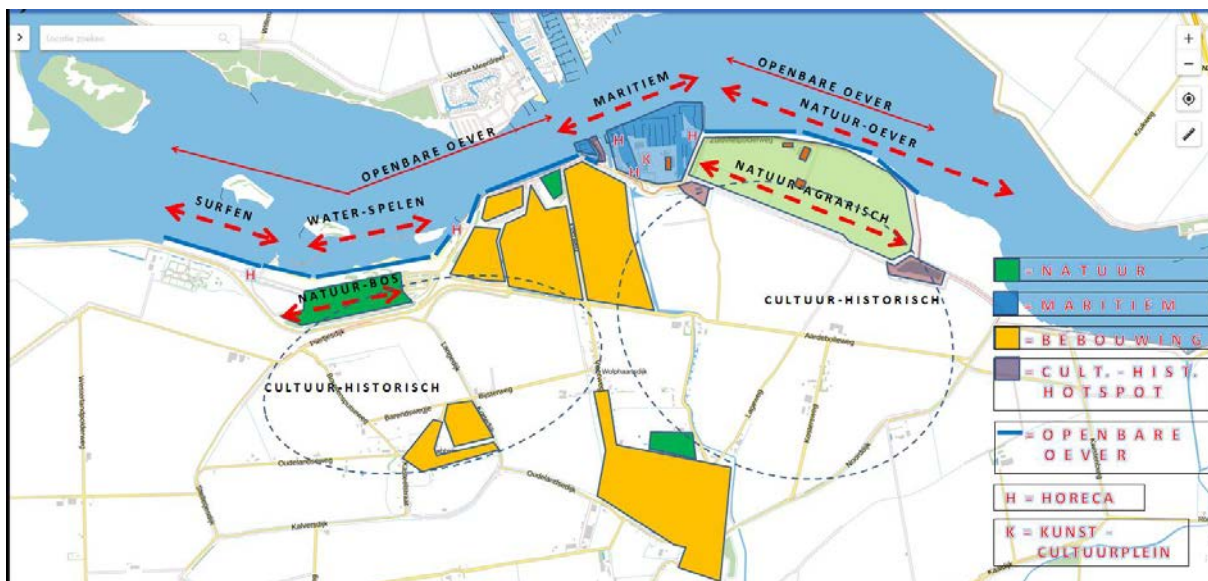
Camping 't Veerse Meer
Goes
vastgesteld
NL.IMRO.0664.BPLW04-VG99
26 oktober 2017

Bijlage 2: Foto uit artikel van ecolodges in PZC dd. 13-01-2021



BIJLAGE 3: Opties

1. Situatie met versterkte natuurwaarden in en rond de Zuidvlietpolder



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

