



Z19.000704
D20.237621



Telnr. 14 0113, E-mail: info@noord-beveland.nl,
www.noord-beveland.nl

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

Overwegende,

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Camping De Paardekreek 2019" (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPDePaardekreek19-ON01) met ingang van 19 december 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

dat er zes schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;

dat de raad ten aanzien van deze zienswijze oordeelt overeenkomstig de aan dit besluit gehechte Antwoordnotitie, die hier als opgenomen dient te worden beschouwd;

dat de raad een aantal aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan wenst aan te brengen overeenkomstig de aan dit besluit gehechte Nota van Wijzigingen, die hier als opgenomen dient te worden beschouwd;

dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 Wro niet noodzakelijk is,

dat als ondergrond voor het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 augustus 2020;

gelet op artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. vast te stellen het bestemmingsplan "Camping De Paardekreek 2019", zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.BPDePaardekreek19-VA01, alsmede een volledige verbeelding hiervan op papier,
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland
in zijn openbare vergadering van 24 september 2020.

De griffier,



C.H. Poortvliet

De voorzitter,



drs. G.L. Meeuwisse



Z19.000704
D20.237621

Raadsvergadering
d.d. 24 september 2020

Aan de Raad

No. 13.

Wissenkerke, 4 augustus 2020

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan "Camping De Paardekreek 2019"

Voorstel/alternatieven

Het bestemmingsplan "Camping De Paardekreek 2019" gewijzigd vaststellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Het bestemmingsplan "Camping De Paardekreek 2019" is een actualisering van het geldende bestemmingsplan uit 2003. Daarnaast wordt de bouw van watersuites mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 december 2019 tot en met 29 januari 2020 ter visie gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingekomen. Het bestemmingsplan dient nu te worden vastgesteld.

Wettelijke grondslag

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Inhoud extern advies

Niet van toepassing.

Resultaat horen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening behoeft geen hoorzitting te worden gehouden.

Belangenafweging

Zie de toelichting van het bestemmingsplan.

Motivering

In de bijgevoegde Antwoordnotitie is een antwoord geformuleerd op de ingekomen zienswijzen. Om tegemoet te komen aan de zienswijzen stellen wij voor om het plan voor de watersuites aan te passen. De lange pier kan worden vervangen door twee korte pieren met

een lengte van 50 meter. Dit leidt wel tot hogere bouwkosten. Om een sluitende exploitatie te krijgen, zal het aantal watersuites worden verhoogd van 23 naar 26.

Daarnaast stellen wij nog diverse ambtshalve aanpassingen voor. In de bijgevoegde Nota van Wijzigingen zijn alle voorgestelde aanpassingen vermeld.

Financiële gevolgen

Omdat de gemeente een wettelijke actualiseringsplicht heeft voor bestemmingsplannen, neemt de gemeente zoals gebruikelijk, dus ook in dit geval, de kosten voor haar rekening voor zover die betrekking hebben op de *actualisatie* van het geldende bestemmingsplan. Deze kosten worden gedekt uit de post Structuur- en bestemmingsplannen.

Het nieuwe bestemmingsplan bevat echter ook een belangrijk *ontwikkelingsgericht* onderdeel, namelijk de watersuites. Alle (onderzoeks-)kosten hiervoor zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Behandeld in informatieve raadsvergadering

d.d. 10 september 2020.

De op dit agendapunt betrekking hebbende bescheiden liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

**Antwoordnotitie bestemmingsplan
“Camping De Paardekreek 2019”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 24 september 2020

Antwoordnotitie bestemmingsplan “Camping De Paardekreek 2019”

Het ontwerpbestemmingsplan “Camping De Paardekreek 2019” heeft met ingang van 19 december 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er zes zienswijzen ingediend. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarnaast is ook aangegeven hoe de zienswijzen worden verwerkt in het bestemmingsplan. Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording is de volledige inhoud betrokken.

I. De heer R.

Brief van 12 januari 2020:

1. Indiener vindt de geplande watersuites afzichtelijk en verwerpelijk.
2. Grijs hout past niet in het landschap. Het is allemaal tropisch hardhout.
3. Vervoer met elektrische karretjes en watertaxi's is niet duurzaam.
4. Uit economisch oogpunt zijn de watersuites niet nodig.
5. Een deel van het Veerse Meer opofferen is niet acceptabel.
6. Niet bouwen is het meest duurzaam. Indiener verzoekt de watersuites uit het plan te verwijderen.

Antwoord:

1. Wij beseffen dat de bewoners van de parken aan het Veerse Meer sterk betrokken zijn bij ontwikkelingen in hun 'voortuin'. Dat dit emoties oproept, is begrijpelijk. De gemeente moet bouwplannen echter objectief beoordelen. De welstandstoets wordt uitgevoerd door een onafhankelijk deskundige. Voor de watersuites is een positief welstandsadvies gegeven.
2. Het betreft geen tropisch hardhout. Verder verwijzen wij naar onze beantwoording onder punt 1.
3. De ondernemer is actief bezig om zijn gehele bedrijf te verduurzamen. Die inspanningen verdienen waardering. Kritiek op ondergeschikte punten is mogelijk, maar dat kan niet leiden tot de conclusie dat de ondernemer niet duurzaam bezig is.
4. Dat behoort tot de vrijheid van de ondernemer.
5. Om tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen hebben wij besloten om het plan aan te passen. Verder verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van de ZMf.
6. Het project is bedoeld om ervaring op te doen met circulair bouwen, in nauwe samenwerking met Impuls Zeeland. Wij zien geen redenen om de watersuites uit het plan te verwijderen.

II. De heer N.

Brief van 23 januari 2020:

1. Indiener stelt dat er geen sprake is van het actualiseren van het bestemmingsplan, maar het indienen van een plan tot ingrijpende uitbreiding die nodig is om de watersuites mogelijk te maken.
2. In het Beheerplan Deltawateren 2016-2022 voor het Veerse Meer worden expliciet alle activiteiten benoemd die hierin mogelijk zijn, mits hiervoor een vergunning wordt verstrekt. Nergens staat de mogelijkheid vermeld van het bouwen van objecten zoals de watersuites. Dit impliceert dat de bouw van de watersuites in strijd is met het beheerplan.
3. Het is ongepast om het bestemmingsplan in procedure te brengen terwijl de Gebiedsvisie Veerse Meer wordt ontwikkeld.
4. Volgens Rijkswaterstaat moet er nog worden beoordeeld of de activiteiten de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied negatief beïnvloeden.

Antwoord:

1. Wij hebben nergens gesuggereerd dat er alleen maar sprake is van een actualisatie van het bestemmingsplan. In paragraaf 1.1 is duidelijk aangegeven dat dit bestemmingsplan een combinatie is van een zogenaamd beheersplan en ontwikkelingsplan. Citaat: "Daarnaast is er een ontwikkelingsgedeelte. Dit gedeelte van het plangebied behelst nieuwe bebouwing/functies welke niet eerder binnen het bestemmingsplan werden gereguleerd."
2. Dat is niet juist. In paragraaf 5.3 is expliciet aangegeven dat ontwikkelingen ook in de toekomst mogelijk blijven, mits de instandhoudingsdoelstellingen niet worden geschaad. Citaat: "Bestaande en nieuwe activiteiten die niet in het beheerplan zijn beschreven, kunnen mogelijk vergunningplichtig zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet. Of een activiteit ook daadwerkelijk Nb-wet vergunningplichtig is, hangt af van de mogelijke effecten. Deze mogelijke effecten hangen samen met de aard en omvang van de activiteit, en met de tijdsduur, de locatie en de periode."
3. Wij verwijzen naar de beantwoording van de zienswijze van de ZMf, punt 2.
4. De provincie Zeeland is in dit geval het bevoegd gezag in het kader van de Wet natuurbescherming. Uit de natuurtoets blijkt dat de instandhoudingsdoelstellingen niet negatief worden beïnvloed.

III. De heer L.

Brief van 28 januari 2020:

1. De watersuites leiden tot een toename van risico's op het water. Er bevinden zich allerlei vaartuigen in dit gebied, variërend van kleine recreatievaartuigen tot grote binnenvaartschepen. Deze hebben verschillende snelheden en soms beperkte mogelijkheden tot uitwijken. De uitwijkmogelijkheden worden door de aanleg van een pier beperkt, vanwege een "trechtering" van de doorvaart ter plaatse.
2. De watersuites leveren een niet passend landschappelijk beeld op.
3. Innovatie met circulair bouwen kan ook plaatsvinden op de camping zelf.
4. De effecten op Natura2000 zijn nog niet in kaart gebracht volgens de huidige normeringen.

5. Het is ongepast om met dit ontwerpbestemmingsplan een voorschot te nemen op de nog te ontwikkelen gebiedsvisie.

Antwoord:

1. Om tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen hebben wij besloten om het plan aan te passen. De lange pier zal worden vervangen door twee korte pieren met een lengte van 50 meter. Overigens heeft Rijkswaterstaat ingestemd met het plan.
2. In de landschapstoets is uitvoerig aandacht besteed aan de landschappelijke gevolgen. Indiener heeft niet gemotiveerd waarom de watersuites niet in het landschap zouden passen.
3. Het is de vrijheid van de ondernemer om een plan in te dienen bij de gemeente. Het is vervolgens aan de gemeente om dat plan te beoordelen. Omdat de watersuites zijn gepland in Natura2000-gebied, heeft het college van B&W bewust grote zorgvuldigheid betracht. Eerst is uitgebreid onderzoek gedaan naar haalbaarheid en draagvlak. Er is een inspraakprocedure gevolgd, terwijl dat niet wettelijk verplicht is. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 november 2018 tot en met 2 januari 2019 voor iedereen ter inzage gelegen. Op 19 december 2018 is een inloopavond gehouden, waarbij mondelinge en schriftelijke informatie is verstrekt over de procedure. Indiener was hier aanwezig. Wij hebben echter geen enkele inspraakreactie ontvangen. Ook van natuurorganisaties hebben wij geen enkele reactie ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan. Het college van B&W heeft daarom in alle redelijkheid kunnen concluderen dat er ruim voldoende draagvlak was voor het plan. Het is voor ons bijzonder frustrerend dat bezwaarmakers zich pas laten horen aan het eind van de procedure, terwijl het college al aan het begin van de procedure de gelegenheid biedt om te reageren.
4. Bureau Waardenburg heeft in 2016 onderzoek gedaan naar de effecten op Natura2000. In december 2019 is een stikstofberekening uitgevoerd. De betreffende onderzoeksrapporten maken deel uit van het bestemmingsplan. Op uitdrukkelijk verzoek van de Provincie zijn de onderzoeksrapporten nog geactualiseerd.
5. Wij verwijzen naar de beantwoording van de zienswijze van de ZMf, punt 2.

IV. Bescherm de Delta

Brief van 27 januari 2020:

1. Door de ontwikkeling van grootschalige recreatieprojecten vindt een scheefgroei plaats en worden rust, natuur- en landschapswaarden van het Veerse Meer in toenemende mate aangetast.
2. De bouw van watersuites betekent het verlies van een stuk open water en weids landschap, zijnde basiskenmerken van onze Deltawateren. Op smalste deel van het Veerse Meer wordt een obstakel gecreëerd, waardoor het open weidse zicht wordt belemmerd.
3. Omdat deze pier bewoond wordt door recreanten, zal er meer verstoring zijn. 's Avonds en 's nachts zal er lichtvervuiling optreden in het Natura 2000-gebied, zijnde een belangrijk vogelgebied. Ook voor vleermuizen heeft licht een belangrijk verstorend effect. In de avond zal er geluidsoverlast optreden door vakantiegasten en dat zal een verstorend effect hebben op de rust op het water voor vogels en recreanten.
4. Ook voor de watersport is het bouwen van de watersuites een achteruitgang. De

- doorgang wordt ongeveer 100 meter smaller en er komen meer aanlegplaatsen. Watersporters worden weer geconfronteerd met recreatieve ontwikkelingen langs de oever en midden in het Veerse Meer, wat ten koste gaat van de beleving van de watersport in een natuurlijke omgeving.
5. De bouw van woningen op palen is niet passend in het Zeeuwse landschap; tevens wordt er aan uitvoering, vorm, materiaalkeuze en dergelijke geen eisen in het bestemmingsplan gesteld. Permanente bewoning in de toekomst lijkt niet uitgesloten te zijn.
 6. Volgens het Natura2000 Beheerplan is er sprake van negatieve ontwikkelingen aangaande een aantal instandhoudingsdoelstellingen. Recreatieprojecten zorgen voor een forse toename van het aantal recreanten. De verstoring die dat met zich meebrengt kan de al aanwezige negatieve trend voor een aantal niet-broedvogelsoorten, doorgaans wintergasten, versterken. Daarom dient een ecologische draagkrachtanalyse voor het hele Veerse Meer uitgevoerd te worden. Hierbij moet worden uitgegaan van cumulatieve versturende effecten.
 7. Wij zijn van mening dat een al dan niet verplicht MER rapport noodzakelijk is.
 8. Wij vragen ons af of het de bedoeling is dat er nog meer van dit soort pieren gebouwd worden bij Camping De Paardekreek, omdat gesproken wordt over een demonstratieproject.
 9. In de gebiedsvisie voor het Veerse Meer is geen sprake van pijlijnprojecten. In dat licht is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met dit inspraaktraject. Die gebiedsvisie wil juist eisen stellen aan dit soort projecten.
 10. Als het bouwen in het water toegestaan wordt, zullen ook andere ontwikkelaars komen met plannen om te bouwen in het water.
 11. Er moet eerst een Gebiedsvisie Veerse Meer worden opgesteld. Pas daarna moeten plannen worden gemaakt die passen binnen deze gebiedsvisie.
 12. Wij vragen ons af of er toch geen sprake is van een wijziging in de hoeveelheid toegestane stikstofuitstoot, omdat de watersuites midden in Natura 2000 gebied liggen

Antwoord:

1. Het betreft hier geen grootschalig recreatieproject, maar dat terzijde. Om tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen hebben wij besloten om het plan aan te passen. De lange pier zal worden vervangen door twee korte pieren met een lengte van 50 meter. Dit betekent wel dat het aantal watersuites moet worden verhoogd van 23 naar 26 om een sluitende exploitatie te krijgen.
2. Wij gaan ervan uit dat met de aanpassing van het plan voldoende wordt tegemoet gekomen aan deze zienswijze.
3. Uit de ecologische onderzoeken blijkt dat er geen significante effecten worden verwacht.
4. Wij gaan ervan uit dat met de aanpassing van het plan voldoende wordt tegemoet gekomen aan deze zienswijze.
5. In de landschapstoets is hier uitvoerig aandacht aan besteed. In de zienswijze wordt niet gemotiveerd waarom de watersuites niet in het landschap passen. In de loop der eeuwen zijn aan het Zeeuwse landschap steeds nieuwe bouwelementen toegevoegd, die er oorspronkelijk niet waren. Zo bezien zouden we van alle bebouwing in Zeeland moeten oordelen dat die niet past in het oorspronkelijke landschap van zee, zand en slik. Naar aanleiding van de zienswijze zullen wij wel extra voorwaarden opnemen in de regels, om te borgen dat de watersuites qua architectuur worden uitgevoerd zoals ze zijn

- geschetst. Ook zal permanente bewoning expliciet worden uitgesloten.
6. Het betreft hier een kleinschalig project dat volgens de ecologische onderzoeken geen effect heeft op het Veerse Meer. De locatie voor de watersuites heeft niet of nauwelijks betekenis voor soorten met instandhoudingsdoelen.
 7. Er is geen enkele aanleiding om een MER op te stellen.
 8. Het betreft een demonstratie van circulair bouwen in nauwe samenwerking met Impuls Zeeland.
 9. In de gebiedsvisie is wel degelijk sprake van pijlpijnprojecten. Het bestemmingsplan voldoet aan de betreffende criteria. Verder verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van de ZMf, punt 2.
 10. Nieuwe projecten zullen moeten voldoen aan de alsdan geldende beleidskaders, waaronder de gebiedsvisie.
 11. Er wordt al vanaf 2010 gewerkt aan het plan. Gezien het vele onderzoek dat is verricht, is het niet terecht om te wachten totdat er weer nieuwe beleidskaders zijn vastgesteld.
 12. Het Veerse Meer bevat geen stikstofgevoelige natuur, met uitzondering van de duintjes bij Vrouwenpolder. De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige natuur ligt op een afstand van ruim 6 km.

V. ZMF (mede namens Natuurmonumenten en Vogelbescherming)

Brief van 28 januari 2020:

1. De ZMf heeft in 2018 meerdere keren gesproken met de ondernemer. De 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. Wij verkeerden in de veronderstelling dat de ondernemer en gemeente zouden wachten op mogelijke kansen die de Veerse Meervisie zou bieden.
2. Met de watersuites wordt een precedent geschapen. Daarom moet er eerst een visie zijn waar dit soort ontwikkelingen wel en niet toelaatbaar zijn.
3. In artikel 2.28 van de Omgevingsverordening Zeeland (OVZ) genieten de Deltawateren bescherming. Wij menen dat aan de eisen van de Omgevingsverordening niet is voldaan. De dichtheid en omvang van de bebouwing is niet passend in dit landschap
4. De landschapstoets bevat stellingen zonder goede motivering:
 - a. De vergelijking met de hoogte en omvang van een jacht is misplaatst,
 - b. Het feit dat het uitzicht over het water nergens over de volle breedte wordt weggenomen is geen goed argument,
 - c. Diversiteit op zich is geen argument,
5. Wat ons opvalt in de planregels is dat de bouw van watersuites aan weinig regels en/of beperkingen is gebonden. Eisen aan bouw materiaal, uitstraling, kleur, materiaalgebruik en vorm worden niet gesteld. Er wordt evenmin geëist dat uitsluitend gebouwd mag worden overeenkomstig een beeldkwaliteitsplan. We zien geen andere regel dan 3.2.5 waarin iets ten aanzien van het uiterlijk van de watersuites wordt bepaald.
6. Er zit een merkwaardig verschil in de regels tussen de vergunningplicht voor werken en

werkzaamheden (het uitvoeren van groundbewerkingen etc.) en de vergunningplicht 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.

7. Wat betreft Natura2000 is de effectbepaling en -beoordeling ontoereikend:
 - a. Effecten in de aanlegfase worden zonder enige onderbouwing weggeschreven. Van deze werkzaamheden is bekend dat deze tot veel verstoring kunnen leiden.
 - b. Er is niet duidelijk gemaakt tot waar de verstoring in de gebruiksfase zal reiken. Van verstoring door licht, geluid en aanwezigheid van recreanten is bekend dat deze tot op een afstand van honderden meters tot effecten kan leiden. Bij de beoordeling is echter alleen gekeken naar de invloed op telgebied VM311.
 - c. De toename van vaarbewegingen is niet inzichtelijk gemaakt.
 - d. Er is bij de effectbepaling geen rekening gehouden met de draagkracht van het Natura 2000-gebied. Verschillende soorten kennen een ongunstige staat van instandhouding en/of hebben te maken met een negatieve trend.
 - e. De beoordeling van de effecten is beperkt tot de periode mei-september. Een toename van recreatie buiten de periode mei-september 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.
 - f. Er is geen onderzoek gedaan naar cumulatieve effecten.
8. In de toelichting en de natuurtoets wordt onvoldoende aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Zeeland in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied. Er wordt dus niet voldaan aan de verplichting van artikel 2.27 OVZ.
9. In artikel 2.11 OVZ is bepaald dat uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein is toegestaan, mits aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D opgenomen uitgangspunten. Wij gaan hieronder nader in op de uitgangspunten voor 'Ruimtelijke kwaliteit' en 'Markt en onderscheidend vermogen van het concept'.

a. Ruimtelijke kwaliteit

Deze voorwaarde houdt het volgende in:

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 kampeerterreinen);*
- *en de openbaar toegankelijke paden en routestructuren integraal onderdeel uitmaken van het landschap.*

In het ontwerpplan wordt uitsluitend op de eerste bullets ingegaan. Onduidelijk is of aan de overige bullets is voldaan. Wij betwisten dat de ontwikkeling integraal onderdeel uitmaakt van dit landschap (eerste bullet). De dichtheid en omvang van de bebouwing is niet passend in dit landschap. In de toelichting wordt 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. De realisering van die intenties is echter op geen enkele wijze geborgd. De derde bullet vereist dat beheer en onderhoud van het landschap moeten zijn geborgd. In de toelichting staat slechts dat er geen onderhoud aan de omgeving nodig is, aangezien er slechts houten palen worden aangebracht.

b. Markt en onderscheidend vermogen van het concept

Deze voorwaarde houdt in dat *ontwikkelingen qua verschijningsvorm en type accommodatie moeten inzetten op een innovatief en hoogwaardig concept*. In de planregels worden echter 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 geborgd in het bestemmingsplan.

10. Er is sprake van een toename van het aantal eenheden van 510 in het oude plan tot 533 in het nieuwe plan. Dit betekent dat mogelijk verevening nodig is.
11. Permanente bewoning van de watersuites is niet uitgesloten. Dit is in strijd met artikel 2.13 OVZ.
12. Bij de watersuites is niet verzekerd dat zij worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Dat is in strijd met artikel 2.13 OVZ.

Antwoord:

1. We hebben de ondernemer geadviseerd om zijn plan vooraf met de ZMf te bespreken, met het oog op de gewenste zorgvuldigheid. We hebben afgelopen jaren geen signalen gekregen dat het plan voor de ZMf onbespreekbaar was. Eind 2018 hebben we het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties, waaronder de ZMf. Kennelijk is er daarbij iets misgegaan, want van de ZMf ontvingen we geen reactie. Op 6 maart 2020 hebben we een constructief gesprek gehad met de ZMF, naar aanleiding van de ingediende zienswijze. Er was wederzijds begrip voor de ingenomen standpunten, hoewel geen volledige overeenstemming werd bereikt.
2. Er wordt al vanaf 2010 gewerkt aan het plan. Gezien het vele onderzoek dat is verricht, vinden wij het niet terecht om te wachten totdat er weer nieuwe beleidskaders zijn vastgesteld. Het plan voldoet aan de criteria voor pijlpijnprojecten zoals genoemd op pagina 15 van de Voortgangsrapportage Fase 1 - Gebiedsvisie Veerse Meer 2020-2030 d.d. 6 februari 2020. Dat betekent dat het plan niet getoetst hoeft te worden aan de in voorbereiding zijnde visie. Maar zelfs als het plan wél aan de uitgangspunten van de nieuwe visie wordt getoetst, blijkt dat het plan verrassend positief scoort. In de voortgangsrapportage zijn voor recreatieve bebouwing namelijk de volgende uitgangspunten geformuleerd:
 - Goede verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn belangrijk,
 - Het voorzieningenaanbod moet rekening houden met de diversiteit aan doelgroepen en aansluiten op de steeds veranderende behoeftes van de toerist en recreant,

- Accent op kwaliteitsverbetering van reeds bestaande voorzieningen,
 - Gebruik maken van Best Beschikbare Technieken in het duurzaam gebruik van energie en materialen,
 - Onderscheidend in soort en qua doelgroepen,
 - Herinvesteren om ruimte te creëren voor innovatie,
 - Uitbreiding grenzend aan de bestaande bebouwingscontour,
 - Klimaatrobuust en toekomstgericht ontwerpen.
3. Het is aan de Provincie om te beoordelen of aan de verordening wordt voldaan. Wij hebben op dit punt geen zienswijze van de Provincie ontvangen. Echter, om tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen hebben wij besloten om het plan aan te passen. De lange pier zal worden vervangen door twee korte pieren met een lengte van 50 meter. Dit betekent wel dat het aantal watersuites moet worden verhoogd van 23 naar 26 om een sluitende exploitatie te krijgen.
 4. In verband met de aanpassing van het plan – zie punt 3 – zal ook de landschapstoets worden aangepast.
 5. Wij zullen extra voorwaarden opnemen in de regels, om te borgen dat de watersuites qua architectuur worden uitgevoerd zoals ze zijn geschetst.
 6. Het plan voor de watersuites is zodanig concreet dat er al vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een uitvoerige natuurtoets mogelijk was. Dat geldt niet voor de reeks werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.4.1, omdat er nog geen concrete voornemens zijn voor die werken en werkzaamheden.
 7. Het natuuronderzoek is geactualiseerd en aangevuld.
 8. Idem.
 9. Wat betreft artikel 2.11 OVZ geldt het volgende:
 - a. Ruimtelijke kwaliteit
De ZMf verwijst naar bepalingen die niet van toepassing zijn op dit plan. Zij citeert namelijk de voorwaarden van bijlage D onder 1, terwijl hier de voorwaarden van bijlage D onder 3 van toepassing zijn.
 - b. Markt en onderscheidend vermogen van het concept
Wij zullen extra voorwaarden opnemen in de regels, om te borgen dat de watersuites qua architectuur worden uitgevoerd zoals ze zijn geschetst. Hetzelfde geldt voor het circulair bouwen.
 10. Dit is een terechte constatering. Dit zal worden gecorrigeerd in die zin dat het totaal aantal eenheden daadwerkelijk onder de 510 blijft.
 11. De watersuites zijn ongeschikt voor permanente bewoning. Niettemin zullen wij een expliciet verbod opnemen.
 12. Wij zullen in de regels een bepaling opnemen voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

VI. Gedeputeerde Staten

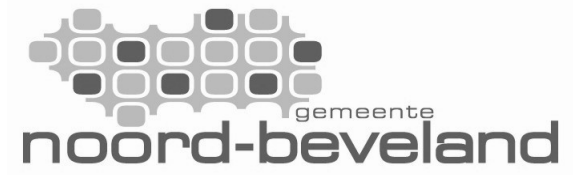
Brief van 28 januari 2020:

1. Wij zijn van mening dat de afweging over de voorgenomen ontwikkeling moet plaatsvinden in het kader van de gebiedsvisie Veerse Meer en niet nu. We achten het daarom wenselijk dat u het ontwerpbestemmingsplan nu niet verder in procedure brengt.

2. Wij zijn van oordeel dat het onderzoek naar beschermde soorten uit 2016 niet als actueel kan worden aangemerkt. Ook is het rapport gebaseerd op een afwijkend, eerder ontwerp.
3. Op grond van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 dient een afwegingszone van 100 meter ten opzichte van het Natuurnetwerk Zeeland in acht genomen te worden. In het ontwerp is de afwegingszone weliswaar meegenomen in de toetsing, maar de onderbouwing van de conclusie ontbreekt.

Antwoord:

1. Het plan voldoet aan de criteria voor pijplijnprojecten zoals genoemd in de Voortgangsrapportage Fase 1 - Gebiedsvisie Veerse Meer 2020-2030 d.d. 6 februari 2020. De Provincie heeft nooit eerder een signaal gegeven dat dit plan zou moeten wachten op nieuwe beleidskaders. In 2010 was de Provincie aanmerkelijk positiever over de geplande watersuites: "Naar onze mening draagt dit initiatief bij aan de gewenste productdifferentiatie in de recreatieve sector. Bovendien achten wij dit initiatief kansrijk vanwege de concentratie van recreatieve voorzieningen ter plaatse."
2. Het onderzoek is geactualiseerd.
3. Het onderzoek is aangevuld.



**Nota van Wijzigingen bestemmingsplan
“Camping De Paardekreek 2019”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 24 september 2020

I. Naar aanleiding van de zienswijzen

1. De lange pier met watersuites zal worden vervangen door twee korte pieren met een lengte van 50 meter. Het aantal watersuites wordt verhoogd van 23 naar 26.
2. De landschapstoets wordt geactualiseerd.
3. Het natuuronderzoek wordt geactualiseerd en aangevuld.
4. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat de watersuites qua architectuur worden uitgevoerd conform het schetsplan.
5. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat de watersuites circulair worden gebouwd.
6. Het totaal aantal eenheden van de camping inclusief de watersuites wordt gemaximeerd op 510. Dit betekent dat op het land maximaal 484 eenheden worden toegestaan.
7. Er wordt een verbodsbepaling opgenomen om permanente bewoning van de watersuites uit te sluiten.
8. Er zullen regels worden opgenomen voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

II. Ambtshalve aanpassingen

- Enkele ondergeschikte en/of redactionele aanpassingen.