

Antwoordnota

Beantwoording van de ingediende zienswijzen over het ontwerpuitwerkingsplan “VeerseKreek”, dat van 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021 zes weken ter inzage heeft gelegen.

Zienswijzen

Over het ontwerpuitwerkingsplan “VeerseKreek” zijn de volgende twee zienswijzen binnengekomen. Deze zijn afkomstig van:

1. Het bestuur van de Vereniging “Gemeenschap Wolfaartsdijk”, Veerweg 59, 4471 NB Wolphaartsdijk, ingediend bij brief van 24 januari 2021;
2. Het dagelijks bestuur van het waterschap Scheldestromen, Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg, ingediend bij brief van 1 februari 2021.

De zienswijzen worden hieronder samengevat en beantwoord.

1. Vereniging “Gemeenschap Wolfaartsdijk”

Samenvatting

De vereniging merkt op dat in artikel 3.2.2 van de regels bij maatvoering de maximale bouwhoogte van een recreatiewoning niet is vermeld. De vereniging gaat ervan uit dat dit door de opstellers van het document is vergeten. De bouwhoogte van nieuwe recreatieprojecten ligt bij inwoners van het dorp heel gevoelig. Het vermelden van een maximale bouwhoogte is dan ook vereist. Een andere reden dat de vereniging de bouwhoogte vermeld wil zien heeft te maken met de voorgeschiedenis van het betreffende recreatiepark, toen de ontwikkelaar de randen van het bestemmingsplan opzocht. De vereniging wijst verder op de conceptvisie Recreatiezone Wolphaartsdijk, waarin staat dat op daarvoor geschikte plekken hoogteaccenten van maximaal 15 meter kunnen worden toegestaan. Gelet hierop zou het zo maar kunnen dat in fase 3 bebouwing wordt gewenst en gehonoreerd tot 15 meter. Dit mag en kan niet de bedoeling zijn. De vereniging verzoekt om voor de hele fase 3 de bouwhoogte aan te houden van de huidige woningen aan de Aardebolleweg 1 en 3, zodat één geheel ontstaat. Gezien het bovenstaande gaat de vereniging ervan uit dat ons college geen gebruik zal maken van de bevoegdheid om overschrijding van maten met ten hoogste 10% toe te staan, voor zover dit ook de bouwhoogte betreft.

In artikel 6.2 (Overschrijding bouwgrenzen) staat bij b: de bouwhoogte van voorzieningen voor telecommunicatie ten behoeve van privégebruik bedraagt maximaal 15 meter en voor gemeenschappelijk gebruik maximaal 30 meter. Gezien de landschappelijke inpassing heeft de vereniging grote moeite met zowel 15 als 30 meter en alles wat daartussen zit. De vereniging wijst erop dat in de directe nabijheid van VeerseKreek fase 3, op de hoek Veerweg/Muidenweg, een grote beeldbepalende zendmast staat waar mogelijk nog voldoende ruimte is om zendapparatuur aan te bevestigen. Mocht dit niet het geval zijn en de noodzaak voor een zendmast worden aangetoond, dan dient deze bij het hoofdgebouw (receptie) geplaatst te worden en niet in fase 3. Gezien bovenstaande gaat de vereniging ervan uit dat ons college geen gebruik zal maken van de bevoegdheid om het oprichten van antennes en masten tot een maximale hoogte van 15 meter in fase 3 toe te staan.

Beantwoording

Ten onrechte ontbreekt in artikel 3.2.2 sub e van de regels bij maatvoering de maximale bouwhoogtemaat van een recreatiewoning. Wij delen de mening van de vereniging dat het ongewenst is om deze maat niet te vermelden. Daarom zal alsnog in artikel 3.2.2 een maximale bouwhoogtemaat worden opgenomen van 8 meter voor recreatiewoningen. Deze maat is gelijk aan de maat die in het bestemmingsplan “Camping de Veerhoeve” is opgenomen voor recreatiewoningen. Aansluiten bij de hoogte van de woningen aan de Aardebolleweg 1 en 3 vinden wij minder voor de hand liggen. Deze woningen mogen, hoewel zij feitelijk lager zijn, volgens het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” maximaal 10 meter hoog worden. Wij zeggen niet op voorhand toe dat wij geen gebruik zullen maken van de in het uitwerkingsplan opgenomen bevoegdheid om overschrijding van maten met ten hoogste 10% toe te staan, maar achten de kans klein dat wij die bevoegdheid hoeven toe te passen. De recreatiewoningen in het plan VeerseKreek waarvoor tot nu toe omgevingsvergunning is verleend, zijn

geen van alle hoger dan 8 meter. Het is niet de verwachting dat de ontwikkelaar een type recreatiewoning wil bouwen in fase 3 met een fors afwijkende hoogte.

Het bepaalde over voorzieningen voor telecommunicatie in artikel 6.2 sub b van de regels is overbodig. Zoals de vereniging terecht aangeeft staat op de hoek van de Veerweg en Muidenweg al een zendmast en is het daarom niet wenselijk om in het gebied van het uitwerkingsplan een extra zendmast toe te staan. Deze bepaling wordt geschrapt.

2. Waterschap Scheldestromen

Samenvatting

Opgemerkt wordt dat in het stadium van vooroverleg het plan 'VeerseKreek' niet met het waterschap is besproken. Wel is de gemeente Goes participant van de Gebiedsontsluitingsvisie ten aanzien van de verkeersinfrastructuur. Hier is veelvuldig besproken dat de bestaande wegen van het waterschap absoluut niet geschikt zijn voor de verwachte toestroom aan recreanten die onder andere in de zomermaanden de VeerseKreek zullen bezoeken. De huidige wegen van het waterschap moeten worden aangepast. Alleen met deze aanpassingen is een verkeersveilige doorstroming van het verkeer naar de VeerseKreek mogelijk. Dit is de uitkomst van de gezamenlijke visie die we ook met de gemeente hebben opgesteld ten aanzien van de verkeersinfrastructuur in het gebied in de noordwesthoek Goes-A58-Middelburg. Het waterschap vraagt van de gemeente en de ontwikkelaar van de VeerseKreek een financiële bijdrage voor de noodzakelijke aanpassingen van de waterschapswegen.

Beantwoording

De zienswijze is gedateerd op 1 februari 2021 en door ons per e-mail ontvangen op 4 februari en per post (met verzenddatum 5 februari) op 9 februari. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen tot en met 3 februari. Gedurende deze termijn konden zienswijzen naar voren worden gebracht. De zienswijze is buiten de termijn van terinzagelegging en daarmee te laat ingediend.

Het bestemmingsplan "Camping de Veerhoeve" is op 6 juli 2017 vastgesteld door de gemeenteraad en inmiddels onherroepelijk. Dit bestemmingsplan maakt een totaal aantal recreatie-eenheden van maximaal 400 rechtstreeks mogelijk. Daarnaast verplicht het bestemmingsplan ons college de voor "Recreatie - Uit te werken" aangewezen gronden (het zuidelijke deel van het plangebied) uit te werken, met inachtneming van onder meer regel dat maximaal 100 recreatie-eenheden aanwezig mogen zijn. Het uitwerkingsplan "VeerseKreek" voorziet in de uitwerking van deze bestemming. Het bestemmingsplan "Camping de Veerhoeve" biedt kortom de basis om in totaal $400 + 100 = 500$ recreatie-eenheden in het plangebied te realiseren. Deze 500 recreatie-eenheden hebben gevolgen voor het aantal verkeersbewegingen. In paragraaf 5.6 van de toelichting op het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de verkeerssituatie. Naar aanleiding van de uitbreidingsplannen van zowel Camping de Veerhoeve als Camping 't Veerse Meer is ten behoeve van de m.e.r.-beoordeling onderzoek gedaan naar de toekomstige verkeerssituatie. Hieruit is naar voren gekomen dat de uitbreiding van de campings beperkt van invloed zal zijn op de verkeersbewegingen van en naar de campings. Het betoog van het waterschap dat de bestaande wegen van het waterschap absoluut niet geschikt zijn voor de verwachte toestroom aan recreanten naar de VeerseKreek had in het kader van een vooroverlegreactie of zienswijze in de voorbereiding op het bestemmingsplan "Camping de Veerhoeve" naar voren gebracht moeten worden. Het uitwerkingsplan vormt een uitwerking van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en zorgt niet voor een uitbreiding van de planologische mogelijkheden. Bovendien is de ontwikkelaar van de VeerseKreek niet van plan de maximale planologische mogelijkheden te benutten. Hij wil in het park 281 recreatiewoningen bouwen. Daarvan zijn er al 180 vergund.

Uiteraard zien ook wij het belang in van een verkeersveilige doorstroming van onder meer recreatieverkeer over de wegen van het waterschap. Op ambtelijk niveau hebben naar aanleiding van de zienswijze gesprekken plaatsgevonden met medewerkers van het waterschap. Besproken is dat de betrokken wegbeheerders (de gemeenten Goes, Borsele en Middelburg, het waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland) voor het gebied de Ontsluitingsvisie Veerse Meer Zuid verder uitwerken. Als dit is afgerond zullen de wegbeheerders gezamenlijk afspraken maken over de

financiering van de plannen. Dit was altijd al de bedoeling en het waterschap committeert zich ook aan die intentie. De verdeling van de kosten van aanpassing van de wegen kan evenwel niet in het kader van een zienswijze over het uitwerkingsplan aan de orde komen. De zienswijze is niet tijdig ingediend en leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Samenvatting

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen:

1. In artikel 3.2.2 sub e van de regels van het uitwerkingsplan wordt als maximale bouwhoogtemaat van een recreatiewoning 8 meter opgenomen.
2. In artikel 6.2 sub b van de regels van het uitwerkingsplan (de bouwmogelijkheid voor voorzieningen voor telecommunicatie ten behoeve van privé-gebruik van maximaal 15 meter en voor gemeenschappelijk gebruik maximaal van 30 meter) wordt geschrapt.

Voor het overige leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Ambtshalve wijziging

In de afgelopen tijd is nader archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit "Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven" kan de verwachting op het aantreffen van vindplaatsen uit de Vroege tot en met de Late Middeleeuwen binnen het onderzoeksgebied worden bijgesteld tot laag. De lage verwachting op het aantreffen van vindplaatsen uit de Nieuwe tijd kan als laag worden gehandhaafd. Op basis van het onderzoek wordt het nemen van beheersmaatregelen of nader archeologisch onderzoek in het plangebied niet noodzakelijk geacht. De archeologische dubbelbestemming die nog in het ontwerp van het uitwerkingsplan was opgenomen kan vervallen.

Artikel 4 van de regels van het uitwerkingsplan (bestemming Waarde - Archeologie 2) wordt geschrapt en artikel 5 t/m 13 hernummerd, de toelichting wordt overeenkomstig aangepast.