

Gemeente Noord-Beveland  
Ingek. 26 MEI 2014  
no. afd. [redacted]  
Relatienr. [redacted]  
Klass. no. [redacted]



2014.03524



kopie



Stichting Het Zeeuwse Landschap  
Postbus 25  
4450 AA Heinkenszand

ZMf  
Ravelijn de Groene Jager 5  
4461 DJ Goes

Wilhelminadorp/Goes, 23 mei 2014

College van Burgemeester en Wethouders van Noord-Beveland  
Postbus 3  
4490 AA Wissenkerke

Betreft: nieuwbouw vakantiewoningen Sophiastrand

Geacht college,

**Onlangs werden wij geconfronteerd met de nieuwbouw van permanente vakantiewoningen op het Sophiastrand te Kamperland. Deze 40 jaarrond bezette woningen zijn geplaatst binnen de begrenzing van zowel het Nationaal Park Oosterschelde als van het gelijknamige Natura2000-gebied. De bouw van deze vakantiewoningen is in onze ogen een ernstige landschappelijke en mogelijk ook ecologische aantasting van dit bijzondere gebied. Ook plaatsen wij grote vraagtekens bij de zorgvuldigheid waarmee bij dit project de omgevingsvergunning afgegeven is.**

Dit voorjaar heeft Roompot Vakanties op het Sophiastrand (tegenwoordig hernoemd tot Van Koevingeboulevard) 40 jaarrond bezette strandwoningen laten bouwen, met de wens om deze bebouwing op termijn uit te breiden met nog eens 20 woningen. Het bouwen van permanente vakantiewoningen op het strand is een nieuwe, opmerkelijke ontwikkeling. De Zeeuwse stranden werden vooralsnog van permanente vormen van bebouwing vrijgehouden om verrommeling van het kustlandschap te voorkomen. Daardoor hadden zelfs de meest drukbezochte stranden buiten het hoogseizoen, op regenachtige dagen en in de nachtelijke uren nog een ecologische functie als bijvoorbeeld rust- en foerageergebied voor vogels. Door de bouw van deze jaarrond bezette woningen is de landschappelijke beleving van dit strand en de kustlijn aangetast. Ook is mogelijk de (potentiële) ecologische waarde van het gebied geminimaliseerd of teniet gedaan.

#### **Landschappelijke aantasting**

Door de massaliteit waarmee gebouwd is, doen de strandhuizen sterke afbreuk aan het unieke Oosterscheldelandschap. Zo zijn de duinen nauwelijks meer zichtbaar vanaf het strand en ontsieren de huizen vanaf de Oosterschelde en Neeltje Jans het uitzicht op de kustlijn. Wij kunnen deze



strandwoningen niet rijmen met de ambities uit het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, waarin (beperkte) uitbreiding van verblijfsrecreatie wordt gekoppeld aan revitalisering en kwaliteitsverbetering (pagina 30), recreatieve voorzieningen goed worden ingepast (pagina 67), en ingezet wordt op behoud en versterking van de meest kenmerkende kwaliteiten en waarden in Zeeland, zoals de duinen (pagina 77). Ook vragen wij ons af wat de 'basisbescherming' waard is, die wordt toegekend aan 'landschappen van provinciaal belang', zoals de duin- en strandlandschappen (pagina 77).



#### **Onvoldoende inzicht in ecologische gevolgen**

Wij hebben twijfels bij de kwaliteit van de uitgevoerde QuickScan die de basis vormt voor de verleende omgevingsvergunning. Diverse aspecten zijn niet meegenomen, waaronder:

- De mogelijke hoogwatervluchtplaats (HVP)-functie die het Sophiastrand volgens ecologen in het voor- en najaar heeft. Deze functie wordt niet beschreven in de QuickScan. Ook is het voor ons niet bekend wat de gevolgen zijn van het mogelijke verlies van deze functie voor het behalen van de doelen van Natura2000;
- De ecologische potentie van het strand. Zo verwachten wij dat het strand een potentieel belangrijk broedgebied zou kunnen zijn geweest voor Natura2000-doelsoorten als de Bontbekplevier: bij uitstek een soort waarvoor geschikt broedareaal steeds moeilijker te vinden is;
- Mogelijke verstoring van zeezoogdieren als gevolg van lichtuitstraling is onvoldoende opgenomen in de QuickScan: zo is de onderbouwing van het niet-optreden van effecten op zeehonden niet aanwezig;
- Eventuele toename van de verstoring van nabijgelegen natuurgebieden. De QuickScan gaat niet in op de gevolgen van de toename van recreatie op diverse nabijgelegen natuurgebieden als Thoornpolder, Keihogte, Waterhoefje en Vlietepolder, natuurgebieden die in beheer zijn van Stichting Het Zeeuwse Landschap;
- De motivatie waarom de bouw van 40 jaarrond bezette strandwoningen geen effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied Oosterschelde. De QuickScan schrijft de effecten op de habitattypen weg zonder dat deze habitattypen worden genoemd in de, bij ons door de provincie aangeleverde, QuickScan. Graag zouden wij hier een nadere onderbouwing van zien.

Verder worden in de QuickScan diverse adviezen gegeven waarvan de uitwerking door de exploitant voor ons niet inzichtelijk is gemaakt, waaronder het niet-betreden van de duinen door recreanten en



het niet-uitvoeren van de bouwwerkzaamheden gedurende het broedseizoen. Graag ontvangen wij een lijst van deze adviezen, waarop is aangegeven op welke wijze de exploitant deze adviezen heeft overgenomen.

### **Procedurele onzorgvuldigheid**

Een bouwproject van dergelijke aard en omvang zou naar onze mening met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behandeld moeten worden en in goed overleg met alle belanghebbende partijen. In dit geval is echter geen enkele natuurorganisatie geïnformeerd over de plannen en is de bouw niet gemeld bij het Nationaal Park Oosterschelde. Alhoewel het juridisch volstaat om slechts een advertentie te plaatsen in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad (hetgeen in dit geval gebeurd is), was een ruimere bekendmaking en bespreking van dit grote project op zijn plaats geweest.

Wij hebben, naast ecologische en landschappelijke bezwaren, de volgende tekortkomingen en fouten in de bijbehorende procedure gesignaleerd:

- Bij de omgevingsvergunning is geen gebruik gemaakt van de uitgebreide procedure. Alhoewel de ontwikkeling formeel binnen het bestemmingsplan past, had deze procedure wel doorlopen moeten worden. Er is hier immers sprake van de aanhaakplicht bij de Natuurbeschermingswet;
- Provincie Zeeland heeft voor de bouw slechts een concept-verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgegeven. De definitieve VVGB is nooit afgegeven, terwijl deze verplicht is voor activiteiten binnen een Natura2000-gebied;
- De omgevingsvergunning en VVGB zijn slechts afgegeven voor de bouw van 40 strandwoningen. De ingebruikname van de woningen is hierin echter niet voorzien. Alhoewel het één een logisch gevolg van het ander lijkt, zijn dit twee strikt gescheiden zaken: de bouw betreft immers een tijdelijke verstoring, terwijl de bewoning permanente gevolgen heeft. Binnen een vergunning of VVGB zou dit ook apart beoordeeld moeten worden. Toch worden de woningen al vanaf volgende maand verhuurd;
- Er is voor zover ons bekend geen ontheffing aangevraagd inzake artikel 2.3.5 Barro. Er wordt gebouwd op de duinvoetsuppletie van Project Zeeweringen. Deze duinvoetsuppletie is uitgevoerd omdat de steenbekleding van de achterliggende dijk niet meer voldoet aan de veiligheidsnorm en maakt hiermee feitelijk deel uit van het kustfundament. Voor bouwen in het kustfundament buiten stedelijk gebied gelden wettelijke regels en dient een ontheffing aangevraagd te worden bij het Ministerie I & M.
- Voor realisatie van dit project is slechts een QuickScan uitgevoerd naar de natuureffecten. De kwaliteit van deze QuickScan is zoals eerder besproken onvoldoende en bestrijkt niet het hele plangebied. Los daarvan zijn wij van mening dat voor een project als dit nooit volstaan kan worden met een QuickScan: deze mag namelijk enkel gebruikt worden indien negatieve effecten op de natuur bij voorbaat met zekerheid uitgesloten kunnen worden. In dit geval, waarin woningen een direct ruimtesbeslag hebben op het Natura2000-gebied Oosterschelde, kan niet volstaan worden met deze uiterst beperkte toets. Er zal zodoende altijd een veel uitgebreidere passende beoordeling, danwel verslechteringsstoets uitgevoerd dienen te worden;
- Op basis van de bovenstaande tekortkomingen hebben wij zowel de gemeente (op basis van de fouten in de omgevingsvergunning) als de Provincie Zeeland (op basis van de nooit verstrekte VVGB voor bouwen in Natura2000-gebied) verzocht om handhaving. Ondanks deze legitieme vraag weigeren zowel gemeente als provincie tot op heden op te treden. Dit heeft dusdanige vertraging opgeleverd dat de strandwoningen inmiddels afgebouwd zijn.

Het mag duidelijk zijn dat bij een uiterst gevoelig project als dit zorgvuldiger gehandeld had moeten worden. Graag zouden wij van u opheldering willen krijgen over deze gang van zaken. Ook zijn wij van mening dat aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk is om eventuele ecologische schade

binnen het Natura2000-gebied Oosterschelde te herstellen. Daarbij lijkt ons van de kant van de projectontwikkelaar een ruimhartige compensatie voor de aantasting van de kustlijn op zijn plaats. Hiermee hopen wij in de toekomst de landschappelijke, ecologische én maatschappelijke waarde van de Zeeuwse kust voor eenieder te waarborgen.

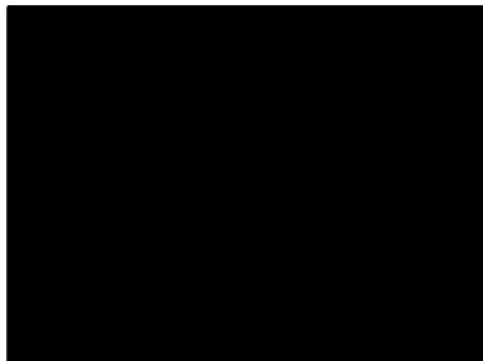
Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan kunt u terecht bij  (ZMf,  Stichting Het Zeeuwse Landschap, .

Een identieke brief is verzonden naar het College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland.

Hoogachtend,



Directeur Stichting Het Zeeuwse Landschap



Directeur Zeeuwse Milieufederatie