



**Aantekenen met bericht van ontvangst
alsmede per telefax (0113 377300)**

Aan de Raad van de gemeente Noord-Beveland
Postbus 3
4490 AA Wissenkerke

| | |
|-------------------------|---------------|
| Gemeente Noord-Beveland | |
| Ingek. | 18 FEB 2015 |
| no. | afd. griffier |
| Relatienr. | |
| Klass. no. | [redacted] |

copie

ZIENSWIJZEN

onze ref. RA/LB/10044480

uw ref. -

inzake Ontwerpbestemmingsplan
"Recreatieconcentratie De Roompot 2015"

[redacted]
senioradvocaat

17 februari 2015

Geachte leden van de Raad,

Namens mijn cliënten, [redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted] richt ik mij tot u met betrekking tot het navolgende.

Cliënten zijn eigenaar van bungalows op het recreatiepark Roompot Beach Resort. Het betreft de bungalows die gelegen zijn aan de [redacted]. De heer [redacted] en de heer [redacted] hebben de bungalows eind jaren tachtig aangeschaft om te kunnen genieten van de rust en het vrije en weidse uitzicht vanuit de bungalows over de Sophiahaven. Om die reden hebben ook de heer en mevrouw [redacted] twee jaar geleden hun bungalow aangeschaft.

De recreatiebungalows bevinden zich in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Recreatieconcentratie De Roompot 2015" dat thans ter inzage ligt. Cliënten kunnen zich met de inhoud van het ontwerp niet verenigen en brengen daartegen de volgende zienswijzen naar voren.

1 Ontwerp-bestemmingsplan misleidend

Uit de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan blijkt dat de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk worden vastgelegd. Het bestemmingsplan zou in zoverre een conserverend karakter hebben.

Toelichting bij het bestemmingsplan, p. 3 en p. 39.

Slechts één deel van het plangebied zou niet als conserverend aangemerkt kunnen worden. Dit betreft de realisatie van 20 extra strandslaaphuisjes.

Toelichting bij het bestemmingsplan, p. 3.

Gelet op het grotendeels conserverende karakter van het bestemmingsplan zou het bestemmingsplan gekarakteriseerd moeten worden als een beheersplan (bedoeld zal zijn: "beheersverordening") in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Toelichting bij het bestemmingsplan, p. 3.

De Wro kent de term "beheersplan" niet. Wanneer sprake is van een bestaand gebied waar geen ontwikkelingen zijn voorzien, kan een beheersverordening worden opgesteld. Gewezen wordt op het bepaalde in artikel 3.38 Wro.

Daarmee wordt een onjuiste voorstelling van zaken gegeven. Anders dan in de toelichting bij herhaling wordt gesteld, draagt het bestemmingsplan geen conserverend karakter. Integendeel, het bestemmingsplan maakt een waar scala aan nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Zo voorziet het bestemmingsplan onder meer in de mogelijkheid om een botenkraan te plaatsen, een servicecentrum op te richten en in de uitbreiding van de jachthaven naar 416 ligplaatsen. Verder worden diverse in het bestemmingsplan "Recreatieconcentratie De Roompot" opgenomen beperkingen waar het gaat om de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden weggenomen.

Zo wordt de mogelijkheid om centrumvoorzieningen te realiseren bijvoorbeeld vergroot. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid om bebouwing ter plaatse van de voormalige manege op te richten. In het thans vigerende bestemmingsplan "Recreatieconcentratie De Roompot" is de mogelijkheid om bebouwing op te richten beperkt tot 50% van het bouwvlak. In het ontwerp-bestemmingsplan "Recreatieconcentratie De Roompot 2015" is deze beperking komen te vervallen.

Al met al verschaft het ontwerp-bestemmingsplan voor de Roompot de mogelijkheid om het gebruik en de bebouwing ter plaatse van het plangebied fors uit te breiden. Door te stellen dat het ontwerp-bestemmingsplan de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk vastlegt, waardoor grotendeels sprake is van een conserverend bestemmingsplan, worden burgers op het verkeerde been gezet.

2 Niet voldaan aan vereisten Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op grond van artikel 1.2.4, lid 1, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet een plan voorzien zijn van een duidelijke ondergrond. Vastgesteld moet worden dat de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan niet aan dit vereiste voldoet. Gelet hierop en gezien het feit dat hierdoor onduidelijkheid ontstaat over de bestemmingen en de daarbij behorende vraag, kan het plan op dit punt in rechte de toets der kritiek niet doorstaan.

Het plan is ook op diverse andere punten in strijd met de regels uit het Bro. Zo is in artikel 9 van de regels bijvoorbeeld een dubbelbestemming opgenomen voor "Waarde – Archeologie – 1". Deze dubbelbestemming is echter niet opgenomen op de verbeelding. Hierdoor is in strijd gehandeld met artikel 3.1.3 Bro. Op het punt van de bestemming archeologie bevat het ontwerp-bestemmingsplan overigens sowieso diverse slordigheden. Zo ziet artikel 13 van de regels op de bestemming "Waarde – Archeologie – 5", terwijl de regeling blijkens de tekst ziet op gronden waaraan de bestemming "Waarde – Archeologie – 4" is toegekend.

3 Ontbreken voorrangsregeling

In de regels bij het ontwerp-bestemmingsplan is ten onrechte geen voorrangsregeling opgenomen. Hierdoor is onduidelijk welke (dubbel)bestemming of welke aanduiding voorgaat bij strijdigheid.

4 Ontwerp-bestemmingsplan in strijd met rechtszekerheid

Het ontwerp-bestemmingsplan is op diverse punten in strijd met de rechtszekerheid. Ter illustratie wijzen cliënten bijvoorbeeld op het feit dat ter plaatse van de bestemming "Recreatie" met de aanduiding 'jachthaven' één botenkraan met een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

Zie in dit verband artikel 5.4.3, aanhef en onder c, van de planregels.

Op basis van het ontwerp-bestemmingsplan is volstrekt onduidelijk op welke locatie de botenkraan exact wordt gerealiseerd. Artikel 5.4.3, aanhef en onder c, van de planregels is naar de mening van cliënten dan ook rechtsonzeker. Cliënten wijzen erop dat de situering van overige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de trailerhelling en de surfschool, wél concreet is aangegeven.

Zie artikel 5.1.1, aanhef en onder i en onder j, van de planregels.

Uit het voorgaande volgt dat uit het ontwerp-bestemmingsplan ten onrechte niet volgt waar de botenkraan precies geprojecteerd is.

Een ander voorbeeld betreft het "servicecentrum jachthaven". Op grond van artikel 5.4.4. van de planregels mogen ter plaatse van de gronden die zijn voorzien van de bestemming "Recreatie" en de aanduiding "servicecentrum jachthaven" reguliere onderhouds- en servicewerkzaamheden aan boten en jetski's worden verricht. Wat wel en wat niet geschaard kan worden onder "reguliere onderhouds- en servicewerkzaamheden" is ten onrechte niet nader vastgelegd.

5 Positionering botenkraan: strijd met een goede ruimtelijke ordening

Het feit dat uit het ontwerp-bestemmingsplan ten onrechte niet blijkt waar de botenkraan precies gepositioneerd is, is niet alleen in strijd met de rechtszekerheid maar leidt tevens tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het bepaalde in artikel 5.4.3 van de regels is ter plaatse van de bestemming "Recreatie" met de aanduiding "jachthaven" een botenkraan met een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Gelet hierop en gezien de overlast (geluid, verkeersaantrekkende werking, uitzichtverlies etc.) die een dergelijke kraan veroorzaakt, dient uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening op voorhand duidelijk te zijn of, en zo ja waar, het realiseren van een kraan aanvaardbaar is.

Omwonenden, waaronder cliënten, verliezen met de komst van een botenkraan hun vrije uitzicht. Het vrije uitzicht wordt niet alleen geschaad door de plaatsing van een botenkraan. De boten, die nadat ze uit het water zijn getakeld op een bok worden geplaatst tot de botenwagen de boten naar de plaats van bestemming vervoert, brengen ook een belemmering van het uitzicht met zich mee. Hetzelfde geldt voor de auto's en trailers waarmee de boten worden vervoerd. Onvoldoende is gemotiveerd op welke wijze de belangen van cliënten zijn afgewogen tegen het belang gediend met realisatie van de botenkraan.

Cliënten wijzen er in dit verband op dat uw gemeenteraad er in het thans vigerende bestemmingsplan "Recreatieconcentratie De Roompot" reeds bewust voor heeft gekozen om uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening vaartuigen op een centraal en lager gelegen deel van het plangebied te water te laten en aan land te brengen. Dit heeft geleid tot het opnemen van artikel 5.2, onder d, van de planregels:

Artikel 5.2, onder d, planregels:

"(...)

d. Teneinde op een centrale plaats in de Sophiahaven vaartuigen te water te kunnen laten en aan land te brengen is een speciale trailerhelling aangelegd welke als "trailerhelling" op de plankaart is aangeduid."

Met de keuze voor deze centrale locatie – die op een afstand van meer dan 50 meter tot de eerste recreatiewoningen ligt - heeft uw gemeenteraad onder meer beoogd (het zicht vanuit) de omliggende bungalows te beschermend.

"(...)

In de haven is tevens een trailerhelling aanwezig. Deze helling maakt deel uit van een ten opzichte van de woningen lager gelegen plateau waar boten te water kunnen worden gelaten."

Toelichting bij het thans geldende bestemmingsplan "Recreatieconcentratie De Roompot", p. 9.

Deze uitdrukkelijke keuze door uw gemeenteraad is echter niet meer terug te vinden in het ontwerp-bestemmingsplan. Sterker nog, artikel 5.2, onder d, van de planregels is zonder nadere motivering in het ontwerp-bestemmingsplan geheel komen te vervallen.

6 Bedrijven en milieuzonering

Volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering 2009" valt een "jachthaven met bijbehorende voorzieningen" (SBI code 932) in milieucategorie 3.1. Dit betekent dat een richtafstand geldt van 50 meter tot gevoelige objecten, zoals recreatiewoningen.

Zie in dit verband de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009), tabel onder nr. 744.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de meest nabijgelegen recreatiewoningen op 45 meter afstand van de jachthaven liggen.

Toelichting bij het bestemmingsplan, p. 33.

Aldus wordt een onjuiste voorstelling van zaken gegeven. De afstand van 45 meter betreft de afstand tussen de thans feitelijk aanwezige ligplaatsen in de jachthaven. In het kader van de brochure "Bedrijven en milieuzonering 2009" moet echter worden uitgegaan van hetgeen planologisch maximaal mogelijk is. Indien wordt uitgegaan van hetgeen het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk maakt, waaronder het plaatsen van een botenkraan met de daarbij behorende overlast, moet worden geconcludeerd dat de afstand tussen de jachthaven en meest nabijgelegen woningen aanzienlijk korter is. De afstand tussen de jachthaven en de woningen van cliënten bedraagt bijvoorbeeld slechts 14 meter.

De in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen conclusie "dat er geen belemmering vanuit milieuhygiënisch optiek te verwachten is", kan reeds om deze reden niet worden gevolgd. Concreet onderzoek naar de milieu-effecten als gevolg van de maximaal mogelijk invulling van de planologische mogelijkheden kan niet worden gemist.

7 Inpassing Jachtwerf

Los van het vorenstaande wijzen cliënten op het feit dat het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de ruimtelijke inpassing van het bedrijf 'Roompot Marina Yacht Service' (hierna: RMYS). RMYS is een full-service watersportbedrijf, met een vorstvrije winterberging en een goed ingerichte werkplaats. Volgens de website van Roompot beschikt RMYS over een ideale hijslocatie, namelijk de oude loswal in het westen van de jachthaven. Van de oude loswal worden de schepen op een botenwagen naar de winterstalling gereden. Het perceel aan de Anna Frisoweg 2 wordt gebruikt als buiten-winterstalling. Daarnaast beschikt RMYS over een loods waarin een binnen-winterstalling is gevestigd.

<http://www.roompotmarina.nl/nl/yacht-service>

Ter plaatse van de loods vinden allerhande werkzaamheden aan boten plaats (onderhoud motor, stralen van boten, schuren en verven boten etc.).

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de planologische inpassing van de jachtwerf en brengen in dat kader de volgende zienswijzen naar voren.

7.1 Toekennen onjuiste bestemming

In het bestemmingsplan is aan het terrein van RMYS de bestemming "Recreatie" met de aanduiding 'servicecentrum jachthaven' toegekend.

Zie artikel 5.1.1., onder e, van de planregels. Een "servicecentrum jachthaven" is in artikel 1, onder 67, van de planregels gedefinieerd als een voorziening ten behoeve van:

- a. het stallen van boten, jetski's en trailers;
- b. de handel in boten, jetski's en trailers, alsmede de handel in watersportartikelen;
- c. het verrichten van reguliere onderhouds- en servicewerkzaamheden aan boten en jetski's, voor zover deze activiteiten passen binnen het Activiteitenbesluit milieubeheer.

De botenkraan wordt ingepast door middel van de bestemming "Recreatie" met de aanduiding 'jachthaven'. In het vorenstaande is reeds aangegeven dat – ergens - ter plaatse van deze aanduiding één botenkraan met een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

Zie in dit verband artikel 5.4.3, aanhef en onder c, van de planregels.

Aldus is de bestemming "Recreatie" toegekend aan het bedrijf RMYS. Gelet op de Wro – en de daarop gebaseerde ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening - dient bij het opstellen van een bestemmingsplan gebruik gemaakt te worden van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Gelet op de SVBP2012 en

de daarbij behorende functielijst moet aan het bedrijf RMYS een bedrijfsbestemming worden toegekend. Nu het "servicecentrum" en de botenkraan behoren tot een en dezelfde inrichting dient deze bestemming zowel aan het servicecentrum als aan de botenkraan te worden toegekend.

7.2 (Milieu-) effecten werf niet onderzocht

In het vorenstaande onder punt 4 en 5 is reeds aangegeven dat de positionering van de botenkraan onduidelijk is. Dit is in strijd met de rechtszekerheid en de goede ruimtelijke ordening.

Het feit dat onduidelijk is waar de botenkraan gerealiseerd gaat worden brengt daarnaast met zich mee dat geen toereikend onderzoek is verricht naar de (milieu-) effecten van de kraan. Een dergelijk onderzoek kan niet worden gemist. Naast het verlies aan uitzicht door de botenkraan zelf en het opbikken van de boten, zal ook milieuhinder ontstaan door de hijsactiviteiten, door de vervoersbewegingen en door het afsputten van de boten. Indien deze activiteiten niet worden verricht ter plaatse van de gronden waaraan in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming "Recreatie" met de aanduiding "jachthaven" is toegekend, dan dient dit expliciet en op een juridisch sluitende wijze uitgezonderd te worden in de planregels. Cliënten wijzen in dit verband op het feit dat het ontwerp-bestemmingsplan thans geen regels bevat voor de activiteiten die zijn toegestaan ter plaatse van de als "jachthaven" aangeduide gronden. Sterker nog, het begrip "jachthaven" is ten onrechte in het geheel niet nader gedefinieerd.

Ook de (milieu-) effecten van het "servicecentrum" zijn ten onrechte niet onderzocht. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan een dergelijk onderzoek niet worden gemist. Daarbij is van belang dat onduidelijk is wat exact verstaan moet worden onder "reguliere onderhouds- en servicewerkzaamheden aan boten en jetski's".

Zie hiervoor onder punt 4.

Het feit dat in artikel 5.4.4. van de planregels de voorwaarde is gesteld dat de onderhouds- en servicewerkzaamheden moeten passen binnen het Activiteitenbesluit leidt niet tot een andere conclusie. Nog daargelaten de vraag of voldaan kan worden aan de in het Activiteitenbesluit opgenomen normering brengt het feit dat een activiteit past binnen het Activiteitenbesluit niet automatisch met zich mee dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan is dit ten onrechte miskend.

7.3 Strijd met Verordening ruimte Zeeland

Op grond van artikel 2.2, lid 1, van de Verordening ruimte van de provincie Zeeland worden bedrijven in een bestemmingsplan alleen toegelaten op gronden die op het

tijdstip van inwerkingtreding van de Verordening Ruimte – 14 november 2012 – daartoe reeds zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen. Het ruimtelijke inpassen van de werf RMYS is in strijd met deze bepaling. Het ontwerp-bestemmingsplan is op dit punt in strijd met het recht.

8 Parkeren

Het bestemmingsplan voorziet in een forse uitbreiding van het aantal ligplaatsen in de Sophiahaven.

Het huidige bestemmingsplan "Recreatieconcentratie De Roompot" staat 324 ligplaatsen toe. Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding naar 416 ligplaatsen.

Uit de plantoelichting blijkt dat de meeste botenbezitters geen huis bezitten in de Sophiahaven en dat de uitbreiding van het aantal ligplaatsen een forse extra toestroom van verkeer door botenbezitters genereert.

Toelichting bij het bestemmingsplan "Recreatieconcentratie De Roompot 2015", p. 11.

In de regels van het bestemmingsplan is de extra parkeerbehoefte die hierdoor ontstaat echter niet juridisch sluitend vastgelegd. Weliswaar bepaalt artikel 5.4.3, onder a, van de regels dat ter plaatse van de bestemming "Recreatie" met de aanduiding "jachthaven" minimaal 300 parkeerplaatsen ten behoeve van de jachthaven aanwezig moeten zijn. De gronden die voorzien zijn van deze aanduiding hebben een oppervlakte die – rekening houdend met de voor het parkeren benodigde manoeuvreerruimte – niet (veel) meer dan 300 parkeerplaatsen kan omvatten. Dit is ontoereikend om te voorzien in de parkeerbehoefte als gevolg van de uitbreiding van het aantal ligplaatsen naar 416.

De verwijzing in de toelichting naar de parkeervoorzieningen bij de Marinaweg en het Cardium leidt niet tot een andere conclusie. Nog daargelaten dat deze parkeervoorzieningen reeds gebruikt worden door de bezoekers van de dagrecreatieve voorzieningen, liggen deze voorzieningen niet in de onmiddellijke nabijheid van de jachthaven. Het is dan ook niet reëel te veronderstellen dat hiervan gebruik wordt gemaakt door de botenbezitters.

9 Verkeersoverlast en –veiligheid

Het bestemmingsplan voorziet in een aanzienlijke verhoging van het aantal verkeersbewegingen van en naar de Roompot. Daarnaast legt het ontwerp-bestemmingsplan de activiteiten van RMYS planologisch vast. Deze combinatie zorgt voor verkeersoverlast en verkeersonveilige situaties ter plaatse van het plangebied.

Als gezegd zal RMYS gebruik gaan maken van de botenkraan die in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt om vaartuigen uit het water te halen en deze vervolgens van de jachthaven naar de werf te brengen (en vice versa). Het transport vindt plaats over de smalle Marina- en Anna Frisoweg. Halverwege deze route moet ter plaatse van de kruising met de Hooijdijk via het nodige kunst- en vliegwerk een bocht van 180 graden gemaakt worden. Daarbij wordt opgemerkt dat bij het vervoer van de werf naar de jachthaven het vervoer vaak "op goed geluk" in z'n achteruit de Marinaweg afgaat richting Sophia Boulevard.

Zie het filmpje op bijgevoegde USB-stick.

Blijkens de toelichting (p. 10) vormt de Marinaweg de centrale ontsluitingsweg voor zowel het bungalowpark als de jachthaven. Als gevolg van hetgeen door het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, ontstaat een menging van diverse verkeersstromen op deze ontsluitingsweg. Een dergelijke functiemenging die leidt tot verkeersoverlast en -onveilige situaties is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

10 Calamiteiten

Het feit dat door het ontwerp-bestemmingsplan een vermenging van verkeersstromen op de Marinaweg ontstaat, leidt niet alleen tot verkeersoverlast en verkeersonveilige situaties. Door de vermenging van verkeersstromen ontstaan opstoppingen op deze centrale ontsluitingsweg. Hierdoor zijn het park en de jachthaven bij een calamiteit niet - of niet tijdig - te bereiken voor het calamiteitenverkeer. Ook dit leidt tot een situatie die uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is.

11 Economische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient economisch uitvoerbaar te zijn. Deze economische uitvoerbaarheid moet blijken uit een exploitatieplan of dient anderszins verzekerd te zijn.

Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Uit hoofdstuk 6 van de toelichting blijkt dat het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege is gelaten, omdat het ontwerp-bestemmingsplan een beheersplan betreft. Voor het plangebied worden namelijk niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen verwacht.

Zoals hiervoor is aangegeven onder punt 7 voorziet het plan wel degelijk in ruimtelijke ontwikkelingen. Om deze reden had in het ontwerp-bestemmingsplan inzicht gegeven moeten worden hoe de gemeente zal komen tot een kostendekkende grondexploitatie. Dit inzicht ontbreekt thans volledig.

12 Duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2, Bro bepaalt dat in de toelichting bij een bestemmingsplan die voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling verantwoording afgelegd moet worden met betrekking tot het doorlopen van de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking. Vastgesteld moet worden dat de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan ten onrechte niet voorziet in een dergelijke verantwoording. Het ontwerp-bestemmingsplan is op dit punt in strijd met het recht.

13 Natuur

Tot slot benadrukken cliënten dat het plangebied (gedeeltelijk) is gelegen binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied Oosterschelde. Ten aanzien van de realisatie van de 20 Beach Houses op het Sophiastrand bij Wissenkerke is een passende beoordeling uitgevoerd.

'Passende Beoordeling 60 Beach houses Sophiastrand – Wissenkerke', d.d. 17 december 2014. In par. 6.2 van de passende beoordeling wordt een aantal maatregelen voorgesteld met betrekking tot de realisatie van 20 strandhuisjes en het gebruik van 60 strandhuisjes (40 bestaande huisjes + 20 nieuwe huisjes). Vastgesteld moet worden dat deze maatregelen ten onrechte niet juridisch verankerd zijn.

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet echter in diverse andere (nieuwe) activiteiten, zoals een uitbreiding van de jachthaven en een servicecentrum ter plaatse van de voormalige manege. Verder zijn diverse beperkingen die in het thans vigerende bestemmingsplan "Recreatieconcentratie De Roompot" zijn opgenomen met betrekking tot de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden niet langer verwoord in het ontwerp-bestemmingsplan. De effecten die het vorenstaande kan hebben op het nabijgelegen Natura 2000- gebied zijn op geen enkele wijze onderzocht. Gelet hierop en gezien het feit dat negatieve effecten niet op voorhand zijn uit te sluiten, is het bestemmingsplan ook op dit punt onzorgvuldig voorbereid.

De ligging in en in de onmiddellijke nabijheid van het Natura 2000- gebied Oosterschelde leidt er verder toe dat een milieueffectrapport opgesteld had moeten worden. Aan deze verplichting is ten onrechte niet voldaan. Met betrekking tot het plaatsen van de Beach Houses merken cliënten nog op dat de effecten van deze plaatsing eerst onderzocht zouden worden in het kader van een pilot. Eerst na 4 seizoenen zou met alle betrokken partijen worden bekeken of de pilot zou worden voortgezet.

Advies Waterschap Scheldestromen van 19 augustus 2014, p. 1.

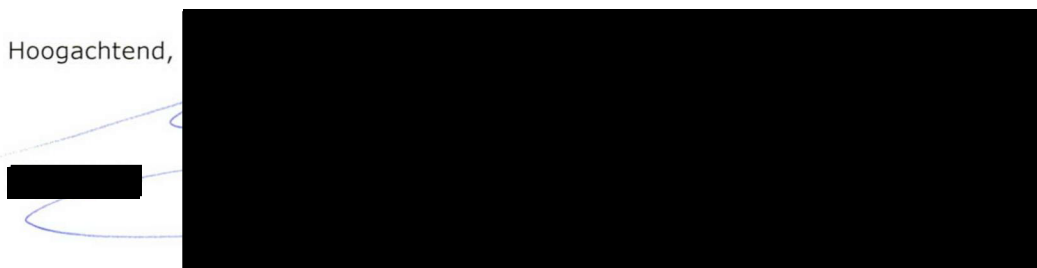
Het permanent inpassen van de Beach Houses is hiermee in strijd.

14 Conclusie

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u om het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen. Cliënten maken graag gebruik van de mogelijkheid om hun zienswijzen toe te lichten in een vergadering van uw gemeenteraad.

Voor de aan deze zienswijzen te besteden aandacht zeg ik u bij voorbaat mijn dank.

Hoogachtend,

A large black rectangular redaction box covers the signature area. To the left of the box, there is a blue ink scribble and a small black rectangular redaction mark.