25.0001682

Inkomende documenten Gemeente Sluis

Aan: Gemeente Sluis
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Eindhoven, 13 april 2025

Betreft: **Zienswijze**
m.b.t. Ontwerpbestemmingsplan *t_NL.IMRO.1714.ogkieweg2-ON01*

Gemeente Sluis
Ingekomen
15 APR. 2025
NR.

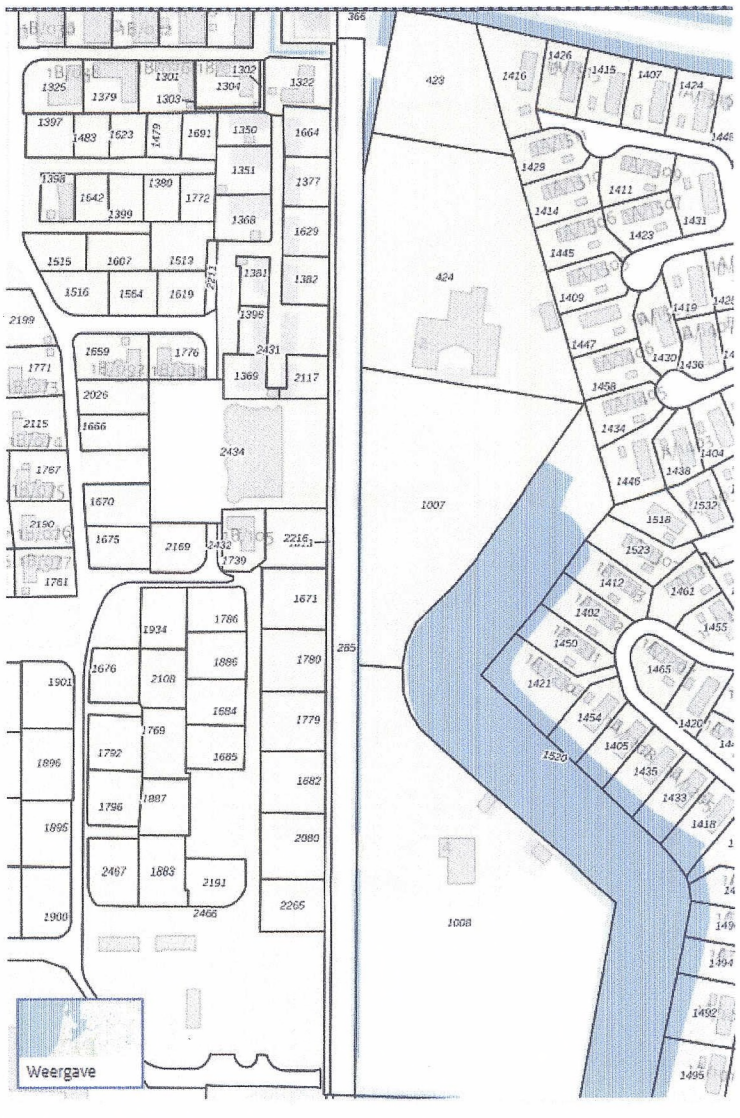
Geachte College,

Graag maak ik bij dezen gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het Ontwerp-bestemmingsplan voor 'De Afslag' (te Breskens), in reactie op uw publicatie ter zake in het Gemeenteblad (nr. 104661) d.d. woensdag 12 maart 2025.

Om puur praktische redenen volg ik daarbij zoveel mogelijk de opzet van het rapport c.q. de ruimtelijke onderbouwing 'Kieweg 2, Breskens De Afslag' van Adromi B.V. (i.c. Projectnr. R202376, versie 2302 d.d. 11-09-2024); het rapport wordt in voorliggende zienswijze verder aangeduid als 'RO2023'.

Gegeven mijn jarenlange ervaringen in betreffende regio, niet alleen (eerst) als recreant - al sinds de zeventiger jaren van de vorige eeuw - maar (vervolgens) óók als eigenaar van vakantiehuizen op de in de directe omgeving gelegen vakantieparken, i.c. Strandpark Scheldeveste (Zeebad) en Bungalowpark Schoneveld, heb ik toch wel mijn bedenkingen/reserves bij (de mogelijke invulling van) het plan.

Ik heb geprobeerd e.e.a. in voorliggend stuk puntsgewijs, *A t/m R*, aan te duiden. Daarbij zijn 'de verkleinde en tussen aanhalingstekens weergegeven teksten' de uit andere publicaties aangehaalde tekstdelen, en duiden (m.n.) de cursieve tekstdelen in voorliggende zienswijze op de (m.i.) in dezen redelijkerwijs te verwachten c.q. te eisen acties en/of aanpassingen ingeval van (renovatie van) De Afslag.



A.
Naar het zich laat aanzien wordt met de voorgestane renovatie van de Afslag niet alleen de bestemming van de locatie daar aangepast, maar ook wordt een in vele opzichten vreemde/ongebruikelijke combinatie van bedrijfsactiviteiten voorgesteld, met de nodige (te verwachten) consequenties, niet alleen voor De Afslag, maar ook voor de directe omgeving ervan.

De Afslag omvat momenteel, voorzover ik a.d.h.v. bijv. www.wozwaardeloket.nl e/o het Kadaster kan nagaan (zie afbeelding hiernaast) de 'percelen': 423, 424 (Kieweg 2, incl. parking) en 1007.

Met betrekking tot Kieweg 2 wordt daarbij op voornoemde internetpagina's de bestemming 'Sport' aangegeven, i.t.t. hetgeen daarover vermeld wordt in de publicatie ter zake in het Gemeenteblad, alwaar de bestemming 'Horeca' wordt gebezigd!

a. Hierover dient m.i. spoedig meer duidelijkheid en eenduidigheid te zijn/worden gegeven. Maar vooralsnog ga ik er zelf maar van uit, dat er aldaar alleen (nog) maar 'Horeca' geldt.

B.

Voornoemde verzameling van percelen (zie A.) grenst direct aan het 'perceel' nr. 1008 (Kieweg 4; bestemming 'Wonen') en dit pand/perceel (alsmede het daaraan (aan de andere zijde) aangrenzende perceel (nr. 83)) is/was eigendom van de oorspronkelijke eigenaar(s) van De Afslag.
Laatstgenoemde 'combinatie' (i.c. 1008 & 83) staat bovendien als zodanig nu ook al enige tijd te koop via Funda (zie: https://www.funda.nl/detail/koop/breskens/huis-kieweg-4/43635657/).

De in de ruimtelijke onderbouwing (RO2023) gehanteerde (perceel)begrenzingen voor De Afslag (zie bijv. RO2023 afb. 2 & 3; blz. 6 & 7) sporen niet met hetgeen daarover in het kadaster e.d. vastligt.
De begrenzing tussen de percelen 1007 en 1008 wordt in de tekeningen en afbeeldingen in RO2023 nl. 'beeldtechnisch' sowieso naar het Zuiden opgerekt; dáár, waar volgens het plan de toekomstige parkeergelegenheid voor de bungalowgasten (en hun gasten en verwanten e.d.) beoogd is.
Ergo, in de tekening wordt aldus meer (perceels)ruimte verbeeld/gecreëerd, dan er feitelijk - kadastertechnisch gezien - voorhanden is ...., danwel wordt/is er 'een handjeklap gedaan', met de (huidig/toekomstig) eigenaar van het pand/perceel Kieweg 4!?
In RO2023 wordt deze problematiek overigens - terloops - ook nog wel even aangestipt, verderop in het stuk (zie blz. 4, paragraaf 1.2 Projectgebied); echter, zonder verder uit te weiden. De tekst luidt daar:
"Het projectgebied ligt aan de Kieweg 2 in Breskens en is kadastraal bekend als 423, 424, 1007 en 1008 (gedeeltelijk), sectie EL, kadastrale gemeente Oostburg.".

b.1 Ten aanzien van deze grensoverschrijding/uitbreiding dient er meer duidelijkheid verschaft te worden, aangezien e.e.a. (nu) strijdig is en dus ook de nodige gevolgen kan hebben voor zowel de (mate van) parkeergelegenheid en de goedkeuring van e.e.a., alsmede de relatie met de (nieuwe) eigenaar van het pand/perceel Kieweg 4.

b.2 Voor het aanpassen van de perceelsgrenzen, almede de wijziging van de bestemming van (delen van) de gronden, dienen de formele kanalen en de daarvoor van toepassing zijnde regels gevolgd te worden. Ook impliceert het, dat de berekeningen op basis van de grondoppervlakten/ruimtes hiervoor vervolgens dienovereenkomstig (her)berekend moeten worden.

C.

In paragraaf 1.3. RO2023 wordt boud gesteld:
"Op de - voornoemde - gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). Na het bestemmingsplan 'buitengebied 2e herziening' is het bestemmingsplan '3e herziening Buitengebied' vastgesteld. De 3e herziening heeft geen directe link met het projectgebied of planvoornemen en verwijst qua regels naar de 2e herziening. Hierom wordt getoetst aan de 2e herziening.".

In *de aangehaalde versie* van het betreffende Bestemmingsplan Buitengebied wordt (m.i.) echter in het geheel niet ingegaan op de van toepassing zijnde locatie/percelen; ik heb het in ieder geval niet kunnen vinden en een link c.q. concrete verwijzing ontbreekt (m.i.) in de stukken.

Ook wordt De Afslag als zodanig m.i. *niet expliciet* meegenomen in Sluis' bestemmingsplan 'Verblijfs-recreatieterreinen', waarin alle bedrijven vermeld staan inzake het (m.n.) recreatief (nacht)verblijf.

c.1 De Afslag is dan ook louter een zgn. dagrecreatieterrein, zoals ook in laatstgenoemd bestemmingsplan is aangegeven; het is/wordt dus als zodanig geen verblijfsrecreatieterrein voor recreatief nachtverblijf.

Op basis van de informatie die mij persoonlijk ter beschikking staat ben ik dan ook van mening dat de volgende stelling in 'De Aanleiding' van RO2023 (zie blz. 4, regel 5) volledig onjuist is; deze luidt nl.:
"Recreatief nachtverblijf is binnen de huidige bestemming, voor wat betreft bouw en gebruik rechtstreeks toegestaan en de bestaande bebouwingsmogelijkheden worden hiervoor benut.".

c.2 Indien dit wel al het geval zou zijn, dan zou expliciet naar deze functie van betreffende vermelding(slocatie) verwezen moeten (kunnen) worden in het Bestemmingsplan Buitengebied.

D.

Het in de toekomst aanvullend (gaan) bieden van recreatief nachtverblijf is een volledig bedrijfsvreemde en in vele opzichten strijdige activiteit voor een sport-/horecafunctie c.q. een perceel met betreffende duiding voor dagrecreatie, zoals De Afslag.
We hebben het hier nl. over een Midgetgolfbaan en Speeltuinfaciliteit i.c.m. een horecafaciliteit, waarbij bovendien de regio wordt bediend.

In RO2023 wordt verder gesteld, dat gezocht is naar "een ondergeschikte verblijfsrecreatie functie (zowel ruimtelijk als financieel) ter ondersteuning en vernieuwing van de dagrecreatie", doch het recreatief nachtverblijf is (m.i.) - werktechnisch - in het geheel niet ondergeschikt aan (de bestaande) dagrecreatie.
Zo opent/sluit een midgetgolf c.q. restaurant zijn deuren op vastgestelde tijden; het recreatief nachtverblijf daarentegen kent een bedrijfstijd en -inzet voor 24/7 en een restaurant is daarbij niet bepaald een receptie e/o noodpost.

In paragraaf 2.2 van RO2023 (pag. 7 e.v.) wordt verder eenduidig geschetst, dat De Afslag een (dag)recreatieve functie vormt voor de directe omgeving *èn de omliggende regio* (o.m. in de vorm van verjaardags-, jubileums- en/of kinderfeestjes); het is bovendien één van de weinige mini-/midgetgolfbanen in West-Zeeuws Vlaanderen. Dat betekent dus ook, dat er verhoudingsgewijs veel extra aanloop is van niet-park- gerelateerde recreanten, hetgeen je juist in de directe omgeving van recreatieve (nacht)verblijven zoveel mogelijk zou (moeten) willen beperken....

d. Uit voorliggend document RO2023 c.q. de daarin voorgestelde ruimtelijke onderbouwing (b)lijkt aldus dat de beoogde uitbreiding in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en aldus - volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo - géén omgevingsvergunning voor het (uit)bouwen kan worden verleend.

E.

Op blz. 11 (RO2023) wordt gesteld, dat de te realiseren 'duinhuisjes' een maximale hoogte krijgen van 5 m. Echter, ik meen op basis van de definitieve ontwerpen van Mark Architecten van dec. 2024 ook te mogen begrijpen/concluderen, dat de woningen 'verdiept/ingegraven' worden, waarbij ze uiteindelijk maximaal 3 m. boven het huidige grondniveau uitkomen...

e. Ik ben van mening dat dat laatste als ruimtelijke beperking heel duidelijk en eenduidig vooraf vastgesteld en vastgelegd moet zijn.

Nu (èn dan) kunnen we daar via de Langeweg/Kieweg nl. nog volop de duinen zien; bij/via de beide aangrenzende parken is dat beeld helaas al bijna volledig geblokt door de al aanwezige, hogere verblijven.

F.

Aansluitend wordt in RO2023 (blz. 11.) gesteld:
"Geconcludeerd wordt dat ruimtelijk gezien de dagrecreatie en restaurantfunctie de hoofdfunctie betreffen en de oppervlakte en bouwhoogte van de verblijfsrecreatie ondergeschikt is aan die regels die gelden voor horeca en dagrecreatie. Daarnaast draagt de inpassing bij aan een duidelijk onderscheid tussen een ondergeschikte rol van de verblijfsrecreatie en een prominente rol voor de horeca en dagrecreatieve functie."

f.1 Persoonlijk kan ik op basis daarvan alleen maar concluderen, dat een goede onderbouwing en de bijbehorende argumenten hier ontbreken. Het recreatief nachtverblijf, dat dag èn nacht omspant, kan op geen enkele wijze ondergeschikt (gemaakt) zijn/worden aan de dagrecreatie, aangezien laatstgenoemde normaliter 'haar ogen sluit', zodra de dag voorbij is ....
De kans dat een kleine(re) eenheid bungalows - slechts financieel - een lagere impact genereert dan een Midgetgolf met bijbehorend restaurant betekent bovendien niet dat het daardoor bedrijfsmatig ondergeschikt is. De impact van het bedrijfsmatig runnen van een recreatief NACHTverblijf is in dat opzicht veel ingrijpender.

f.2 De voorgestelde vernieuwingsslag betekent impliciet een reductie van het aandeel der dagrecreatieve hoofdfuncties; immers, 1 der buitenspeeltuinen is nu definitief afgeschreven en het aantal midgetgolf-banen wordt teruggebracht (van 18) naar 15. Ook hierdoor wordt de in het rapport geschetste verhouding tussen de diverse functies nog verder onder druk gezet.
Onder het mom van een 'kwaliteitsslag' wordt aldus nl. de primaire functie afgebouwd/ingedikt....

G.

'Leuk', dat er op blz. 13 (RO2023) aandacht is voor de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.3.). En inderdaad, zoals daarin gesteld: deze is (hier c.q. in RO2023) *niet* van toepassing, aangezien er géén sprake is van een vorm van verstedelijking!

Maar de afsluitende opmerking in het rapport doet vervolgens dan wel weer het glazuur van je tanden springen: "Er is sprake van een optimale benutting binnen bestaand stedelijk gebied."

g. Alles, maar dan ook echt alles, wordt in RO2023 uit de kast getrokken voor de beeldvorming; het moet mooi klinken, ook al heeft het inhoudelijk niets van doen met het onderwerp .....
Een m.i. ongepaste manier van 'zieltjes winnen': probeer je 'klant' op werkelijk àlle mogelijke manieren in een goede stemming te brengen - 'als de sfeer maar goed is ....' - en leg dan pas een lastige kwestie voor, waarbij je hoe dan ook een goedkeuring wilt hebben.
Slechts hij/zij, die over een onderscheidend kritisch vermogen beschikt, is dan nog in staat om de hoofdlijnen en voors en tegens te onderscheiden, en op basis daarvan een helder besluit te nemen en te communiceren. Ik vind betreffende constatering hier in ieder geval ongepast; dat moge duidelijk zijn.

H.

En dat geldt ook voor hetgeen geconstateerd wordt op pagina 14 (OR2023; paragraaf 3.2.1. Zeeuwse Omgevingsvisie).
Ook hier wordt nl. zonder goede onderbouwing geconcludeerd, dat de beoogde metamorfose en (functie-) uitbreiding van de Afslag met 'huisjes' - de facto voor het genereren van meer inkomsten - acceptabel zou zijn, alsmede een meerwaarde zou betekenen voor de directe en wijde omgeving.

Echter, als we teruggrijpen naar de Kustvisie, Groene Luik (van/voor de Provincie Zeeland, van de hand van de Landschapsarchitecten Bosch & Slabbers), dan wordt daarin bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van het van toepassing zijnde gebied (par. 7.2) het volgende gesteld:
"Het gebied direct ten westen van Breskens is te eenzijdig doorgeslagen in de richting van verblijfsrecreatie. Ook de herstructureringsprojecten leiden hier niet tot een landschappelijke kwaliteitsverbetering.
Het in cultuurhistorisch opzicht belangrijke Fort Frederik Hendrik (bijv.) is niet aan oorlogshandelingen, maar aan de ontwikkeling van verblijfsrecreatie ten onder gegaan.
De landschappelijke kwaliteit van de hier beschreven recreatieconcentraties in de binnenduinrand wordt met uitzondering van Strandcamping Groede als matig beoordeeld.".

Verder wordt in het visiedocument-Krachtig Verbonden ('21 - '25) van de Gemeente Sluis hierover (in paragraaf 2.3.1. Verblijfsrecreatie) het volgende gesteld onder 'Verblijfsrecreatie c.q. Wat willen we (als Gemeente Sluis) bereiken':
"Nieuwvestiging van verblijfsrecreatie is niet meer toegestaan."

En voor alle 'duidelijkheid' (bron: Wikipedia):
"Verblijfsrecreatie of verblijfstoerisme is een vorm van recreatie waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar ten minste een nacht, in het recreatiegebied of de toeristische plaats verblijft."

h.1 Per saldo is er aldus geen enkele goede reden voor 'de Provincie' en/of de Gemeente Sluis om op de locatie van De Afslag feitelijk weer een recreatiegebied te realiseren met nachtverblijven.
Mede gegeven het uitgangspunt van terughoudendheid met betrekking tot de extra bebouwing in betreffend (kust)gebied, zou nu deze realisatie van recreatieve overnachtingsmogelijkheden met een matig kwaliteitsgehalte - i.c. eenvoudige 'rijtjeshuizen' met minimale bewegingsruimte rondom - per definitie afgewezen moeten worden.
Indien daadwerkelijk tot realisatie overgegaan zou (mogen) worden, dan is daarmee (m.i.) bovendien meteen het hek van de dam v.w.b. soortgelijke toekomstige aanvragen van andere bedrijven.

h.2 In de directe omgeving van De Afslag zijn er al, zoals gezegd, diverse grote parken; en een enkele daarvan, zoals Waterdunen, is nu (nog steeds) in ontwikkeling. Daardoor wordt de aanloop voor een gerenoveerde De Afslag (incl. restaurant) sowieso vanzelf al groter, ook zonder haar beoogde recreatieve nachtverblijven.
En zonder de betreffende nachtverblijven zouden de negatieve en conflicterende gevolgen ervan - voor De Afslag èn haar buren/omgeving, inzake parkeren e.d. (zie bijv. punt O en P) - ook achterwege blijven!

I.
De constatering in de afrondende tekst van de hiervoor genoemde paragraaf (zie RO2023, blz. 14, Beoordeling) is (m.i.) volledig incorrect en in strijd met de Zeeuwse Omgevingsvisie.
Zo wordt in RO2023 nl. ten onrechte gesteld:
"Het toevoegen van recreatieve nachtverblijven sluit aan bij de aanwezige vraag en sluit daarmee ook aan bij de uitgangspunten van de Zeeuwse Omgevingsvisie. Door te parkeren op het eigen terrein en de aansluiting op de huidige recreatieve functie is sprake van optimaal ruimtegebruik en intensivering van reeds bebouwd gebied."

'Ieder aanbod schept zijn eigen vraag', aldus de Wet van Say, en op geen enkele wijze wordt in het genoemde stuk aangegeven om welke vraag het zou gaan, en in welk mate.
Bovendien bestaat juist hier aan de kust geenszins de wens tot een verdere intensivering van het reeds bebouwd gebied, noch voor de nieuwvestiging van verblijfsrecreatie voor het recreatief nachtverblijf.

i. Nieuwe gastverblijven met het bijbehorend parkeren op het eigen terrein van De Afslag (al of niet met een deel van het perceel 1008) betekent inderdaad een - zij het ongewenste - intensivering van het bebouwd terrein ter plekke ...
Maar een dergelijke over-intensivering probeert men toch juist in Zeeland c.q. Sluis, met bestemmingsplannen e.d., in betreffend gebied te voorkomen, toch?
In dat opzicht lijkt het me dus ook volledig ondenkbaar en onbespreekbaar, dat er daartoe ook nog eens een extra stuk grond (t.b.v. het parkeergebied) wordt 'toegeëigend' van het aangrenzende perceel.

J.
Bovenaan blz. 15 van RO2023 (onder 1.1.1. (?) 'Provinciale Omgevingsvergunning Provincie Zeeland 2018') wordt gesteld:
"Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland. Voor onderhavige ontwikkeling zijn onderstaande artikelen van toepassing."

waarna vervolgens ter beoordeling verwezen wordt naar:
- "Artikel 2.11 Verblijfsrecreatie buiten de kustzone." (!)
- "Artikel 2.13 Centraal bedrijfsmatige exploitatie en verbod permanent wonen (lid 3)."

De vraag, die zich dan echter meteen opwerpt, is wat (bijv. het 'Informatiepunt Leefomgeving') onder (de definitie van) 'het stedelijk gebied' verstaat, i.e.:
"het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur."!?

En dat heeft (m.i.) dus *in het geheel geen* betrekking op de verblijfsrecreatieterreinen (*en wat daar tussen ligt*), alhier aan de kust.

Je zou nu zo langzamerhand haast gaan denken, dat er onder de verwijzing naar de Zeeuwse Omgevingsvisie (RO2023, pag. 14 t/m 16) bewust op zoveel mogelijk 'spraakverwarring' wordt gestuurd, gelet op bijv. de verwijzing naar Artikel 2.11 Verblijfsrecreatie *buiten de kustzone*.
Je kunt veel zeggen van de onderhavige regio (van De Afslag) maar volgens mij zéker niet, dat hij buiten de kustzone zou liggen ...

En wat (bijv.) te denken van de vermelding onder 'Toetsing 2.11', waarin m.b.t. de beoogde ontwikkeling van De Afslag wordt gesteld:
"De ontwikkeling ligt in Breskens, tussen twee vakantieparken in. Er is hierdoor sprake van bestaand stedelijk gebied.".

Ook hier wordt m.i. weer een volledig incorrecte conclusie getrokken/gecommuniceerd.
De Afslag en de beide aangrenzende verblijfsrecreatieve parken liggen buiten Breskens en ze zijn sowieso als zodanig geenszins (deel van enig) stedelijk gebied.
De hiervoor vermelde definitie/omschrijving (van het Informatiepunt Leefomgeving) is daarover duidelijk.

j. Hetgeen in RO2023 paragraaf 3.2.1. Zeeuwse Omgevingsvisie (op blz. 14 t/m 16) geconstateerd en beweerd wordt, moet m.i. volledig terzijde geschoven worden.
Ik heb eerder ook al (in de voorgaande punten h. en i.) proberen aan te geven, hoezeer er in voorkomende gevallen aldaar in RO2023 - bewust of onbewust - de plank werd misgeslagen en/of met oneigenlijke c.q. niet van toepassing zijnde artikelen en argumenten werd geschermd.
Zo is ingeval van De Afslag en de aangrenzende recreatieparken m.i. géén sprake van stedelijk gebied, noch van Verblijfsrecreatie buiten de kustzone; de constatering en conclusies, die desalniettemin op grond daarvan in RO opgenomen zijn, vertroebelen een eerlijke afweging in ernstige mate.

K.
In RO2023 paragraaf 3.2.2. (pag. 17) wordt ingegaan op de Zeeuwse Kustvisie.
In alinea 4 wordt daarbij ingezoomd op het Ontwikkelkader en vervolgens geconstateerd dat 'punt (A) Ruimtelijke kwaliteit' van deze visie stelt:
"Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf."

Aansluitend wordt in RO2023 - na toetsing van e.e.a. - het volgende gesteld (zie 'Beoordeling', blz. 17):
"Ontwikkelingen in het verblijfsrecreatiegebied zijn toegestaan als ze voldoen aan het Ontwikkelkader. Aan onderdelen B t/m D is in voorgaande paragraaf getoetst. Op de locatie is sprake van kwaliteitsverbetering. Er vindt een kwaliteitsslag plaats van de huidige activiteiten en planologische bestaande mogelijkheden waaronder minigolf, restaurant, buitenspeeltuin en recreatief nachtverblijf. De ondergeschikte verblijfsrecreatie dient nadrukkelijk ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie zijnde dagrecreatie en horeca. De verblijfsrecreatie wordt in het duinlandschap ingepast en het gehele terrein wordt vergroend. De extra functie op het terrein is zowel ruimtelijk als financieel van ondergeschikt belang, de kwaliteitsslag van de dagrecreatie wordt hierdoor haalbaar en de exploitatie van de vakantie-eenheden is gekoppeld aan de exploitatie van de dagrecreatie. Overnachtingen zijn op basis van de geldende bestemming toegestaan echter deze mogen niet op zichzelf staan. Het gaat hier dan ook niet om nieuwe planologische mogelijkheden die zelfstandige nieuwvestiging toelaten, maar een uitbreiding van de bestaande mogelijkheden. Daarnaast blijft de verblijfsrecreatie altijd ondergeschikt aan de dagrecreatieve functies. De economische uitvoerbaarheid van de beoogde vernieuwingen in de dagrecreatieve functies is echter wel afhankelijk van het in gebruik nemen van de verblijfsrecreatie. Derhalve wordt voldaan aan het ontwikkelkader en hiermee de Zeeuwse Kustvisie."

k. Op basis van het mij beschikbare materiaal kan ik mij echter - als leek - niet aan de indruk onttrekken, dat hier in betreffend oordeel, bewust of onbewust, een foute conclusie getrokken en verkondigd wordt. Naar mijn mening is het gebied van De Afslag als zodanig géén verblijfsrecreatiegebied (geweest).En hoewel er in het voorstel m.b.t De Afslag sprake is van een kwaliteitsverbetering, geldt dit dus uitsluitend voor haar huidige functies, i.e.: minigolf, restaurant en (buitenspeeltuin(en). Met betrekking tot de (extra) verblijfsrecreatiefunctie - de 'huisjes' - is er dus in het geheel géén sprake van een kwaliteitsverbetering, doch simpelweg een poging tot uitbreiding van De Afslag met een extra, ter plekke onrechtmatige functie.
Het doet er daarbij in principe dan ook niet meer toe, hoe dit laatste - qua huisjes e.d. - in de praktijk vorm gegeven wordt, aangezien aan de vraag tot realisatie al geen enkele goedkeuring gehecht kan worden!

L.

Volgens mij stelt het Ontwikkelkader (zie RO2023, pag. 17) m.b.t. de 'Ruimtelijke kwaliteit' het volgende:
"Ruimtelijke kwaliteit: kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf".

l. En laat de Afslag voor deze extra (nachtverblijf-)functie, alsmede het daarbij meest overlast en vervuiling gevende deel, nu ook nog eens extra oppervlak 'claimen' van het aangrenzende perceel ... !? Ook daarmee wordt m.i. dus wederom niet aan de vereiste voorwaarden voldaan; integendeel.

Hoe dan ook; de voorgestelde ontwikkeling sluit (m.i.) echt niet (afdoend) aan op de Zeeuwse Kustvisie. De uitbreiding van De Afslag met de recreatief (nacht)verblijffunctie moet dan ook in zijn geheel afgeblazen worden. Er kan/mag slechts ingestemd worden met een renovatie van de bestaande functies, i.e. midgetgolf, restaurant en (binnen)speeltuin(en).

M.

Ook in de vergelijking van RO2023 met het Gemeentelijk beleid wordt weer ten onrechte (in de 'Beoordeling', blz. 19) gekeken naar hetgeen van toepassing is voor het 'Stedelijk gebied'.
Het geschetste beeld is echter niet volledig, noch correct. Bovendien zouden 'derden' onevenredig hard gedupeerd worden.

m. In tegenstelling tot hetgeen in de boordeling wordt gesteld, sluiten de geschetste ontwikkelingen van De Afslag (m.i.) in het geheel niet aan bij het visiedocument c.q. de visiedocumenten van de Gemeente Sluis, zoals ik ook al constateerde/onderbouwde bij (bijv.) punt H.

N.

Met betrekking tot de Gebiedsbescherming (RO2023, blz. 20) wordt niet op een metertje meer of minder gelet; het is per definitie gewoon ontzettend dicht bij (de Westerschelde als) een Natura 2000-gebied.
Vreemd daarbij is overigens ook, dat Waterdunen deze status/kwalificatie als zodanig (nog steeds) niet heeft verkregen, maar dat is slechts - denk ik - een kwestie van tijd.

n. Ik ga er van uit, dat ook de natuur-organisaties in betreffende regio de voorliggende materie goed zullen doornemen en monitoren, en tevens vervolgens - naar bevind van zaken - al of niet zullen reageren.

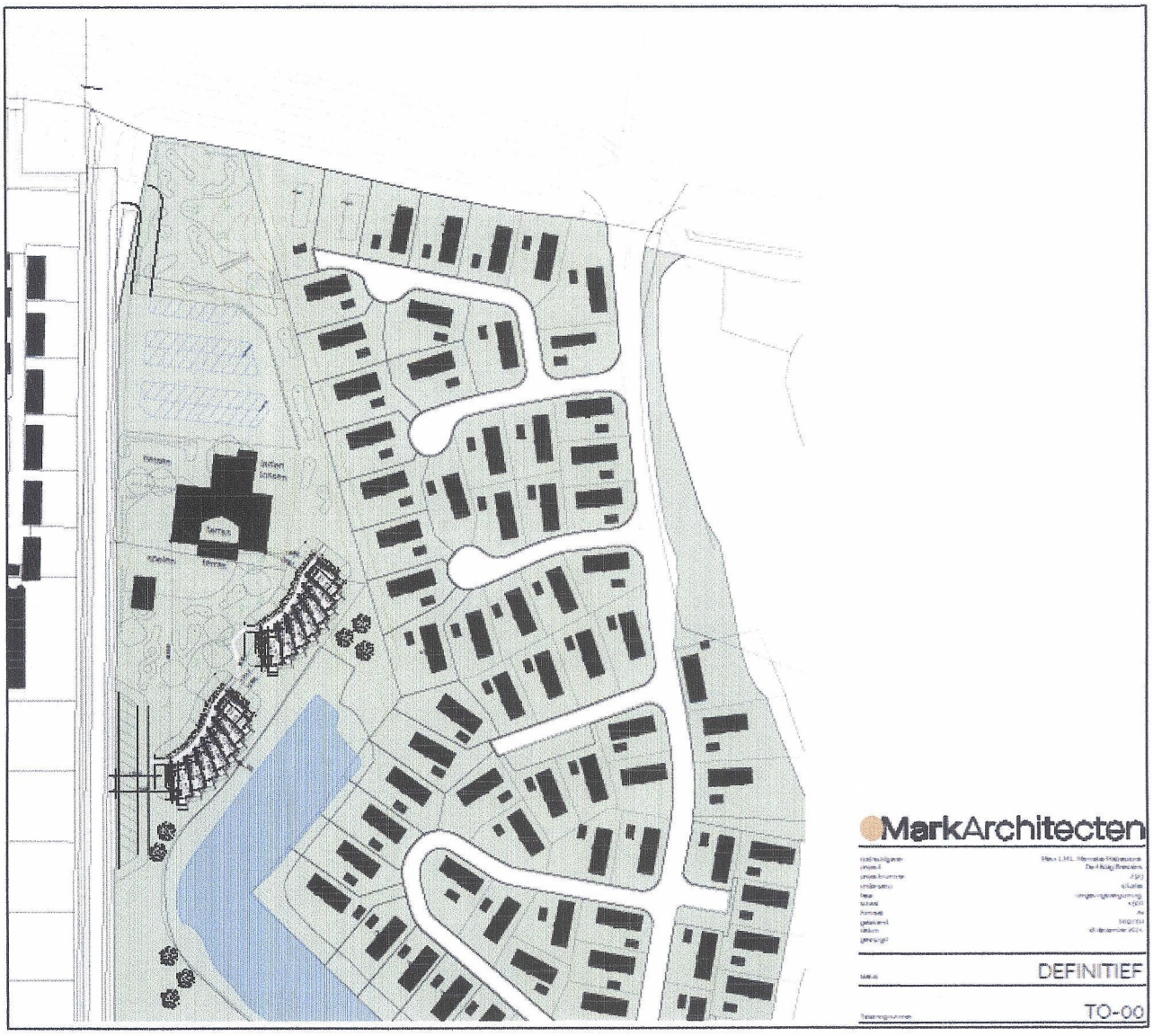
O.

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen t.b.v. de (14) vakantiebungalows (blz. 22/23, RO2023), maar ook de ligging ervan - evenals de resulterende vervoersstromen - heb ik zo mijn (ernstige) bedenkingen.

Daarbij ging ik in eerste instantie uit van de in afbeelding 4 (van RO2023) aangegeven locatie van de parkeerplaatsen (14 stuks); deze parkeerplaatsen zijn daarin gesitueerd aan de Oostzijde van de Kieweg en voor een deel zelfs op het aangrenzende perceel (1008), dat onderdeel is van de grond bij Kieweg 4.

Kijken we vervolgens naar de 'definitieve' schets van Mark Architecten van dec. 2024 (zie betreffende afbeelding op de volgende bladzijde) dan (b)lijken de parkeerplaatsen - plantechnisch - alsnog richting het duin (terug) verschoven te zijn en zou er mogelijk ook geen sprake meer zijn van grondoverdracht met de buren?!

En om vervolgens bij de milieuzonering/-beoordeling (blz. 26/27 RO2023) plots ook nog eens van (maar) 12 parkeerplaatsen uit (b)lijken te gaan, wekt wel heel sterk de indruk van manipulatie van cijfers èn de daarop gebaseerde berekeningen en interpretaties. Het gaat me daarbij in eerste instantie om de volgende tekst:
"De parkeerplaats in het zuiden omvat 12 parkeerplaatsen, hiervan is een deel beschikbaar voor het naastgelegen perceel. Vanwege de kleinschaligheid van de parkeerplaats vormt dit geen belemmering voor de omliggende functies. De beoogde ontwikkeling vormt dan ook geen extra belemmering."



Wat betreft het aantal parkeerplaatsen wijs ik op de eerdere uitlatingen van de Gemeente Sluis, in haar rapport 'Ruimtelijke kwaliteit recreatieterreinen' (Bijlage b_NL.IMRO.1714.bprecreatieterrein-VG01_tb1), uit dec. 2013, aangezien De Afslag in dat opzicht - bij acceptatie van e.e.a. - gelijkwaardig aan de andere verblijfsrecreatieterreinen behandeld zou moeten (gaan) worden.

Het genoemde rapport stelt *o.m.*:
"

.....

- Landschappelijk inpassing
  - De minimale randbeplanting is per recreatieterrein vastgelegd in het bestemmingsplan en varieert van 5 tot 10 meter.
  - Indien binnen 30 meter vanaf de rand van het terrein bouwwerken voor recreatief nachtverblijf staan of worden gerealiseerd moet de onderlinge afstand tussen de bouwwerken voldoende ruim te zijn om geen wandvorming te krijgen. Tussen de bouwwerken dient een vrije ruimte te zijn van minimaal 2 x de zichtbare wandbreedte. Bijvoorbeeld; een chalet van 4 meter breed is haaks geplaatst op de plangrens, dan moet er 2 x 4 = 8 meter vrije ruimte zijn tot het volgende chalet. Hierbij wordt uitgegaan van het breedste punt van het recreatieverblijf.
- Parkeernormen
  - De parkeernorm voor permanente recreatieverblijven is 1 op 1,5 en voor andere verhuureenheden 1 op 1,2. Het is echter wenselijk om het aantal parkeerplaatsen bij met name recreatiewoningen hoger te stellen dan de norm.
- Onderlinge afstanden (i.v.m. brandveiligheid e.d.)
  - In het kader van brandveiligheid zijn er minimale eisen aan de onderlinge afstand van brandgevoelige objecten.

.....

"

o.1 Wat betreft het (minimaal) aantal parkeerplaatsen houd ik de Gemeente Sluis graag - en met klem - aan haar normeringen, alsmede haar eigen en aanvullende constatering uit 2013, dat het wenselijk is om het aantal parkeerplaatsen bij met name recreatiewoningen hoger te stellen dan de norm van 1,5 (c.q. 1,2); zie Ruimtelijke kwaliteit recreatieterreinen; Toetsing en inspiratie (Rho; dec. 2013).

o.2 Ook wijs ik de Gemeente Sluis op haar uitganspunt(en) m.b.t. de 'Landelijke inpassing van/voor recreatiebedrijven' en verzoek haar De Afslag vervolgens ook in dit opzicht langs de meetlat te (gaan) leggen, analoog aan beide buur-parken van De Afslag; gelijke monniken, gelijk kappen, nietwaar? M.i. is de landelijke inpassing van e.e.a. - voor wat betreft De Afslag - ook voor betering vatbaar.

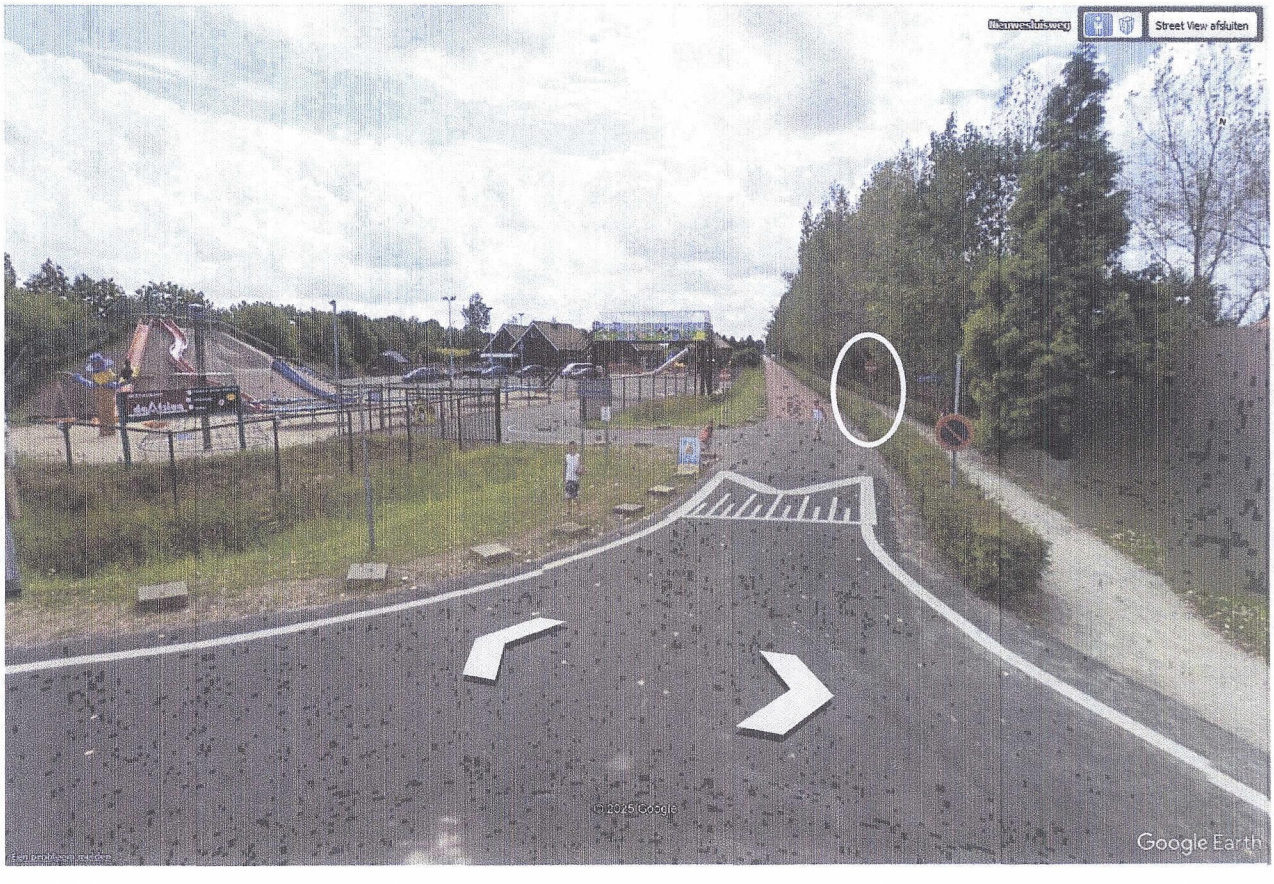
P.

Zoals u weet is de Kieweg nu - vanaf de duinen - tweerichtingsverkeer, tot aan de ingang van de huidige/centrale parkeerplaats van De Afslag.

Bij de volgende afbeelding kijkt u vanaf de Nieuwesluisweg de Kieweg in en even verderop ziet u links de ingang naar de centrale parkeerplaats van De Afslag.

Direct daarachter/-naast, aan de rechterzijde van de weg, staat een bord 'Verboden (van deze zijde) in te rijden'; het bord is omcirkeld op de foto.

Helemaal rechts van de weg ziet u het voetpad, waarlangs de gasten van Bungalowpark Schoneveld, Europarcs Schoneveld en straks ook van de (evt.) duinhuisjes, zich van en naar het strand kunnen begeven.



Een soortgelijke situatie geldt ook voor 'de andere kant' van de Kieweg. Vanaf het kruispunt met de Langeweg kent de Kieweg nl. tweerichtingsverkeer, tot aan de ingang van Europarcs Schoneveld, net na de centrale parkeerplaats van Schoneveld .

Echter, en daar zit zeer wel mogelijk straks een groot probleem voor het resterende deel van de Kieweg, vanaf de ingang van Europarcs Schoneveld tot aan de centrale parkeerplaats van De Afslag geldt momenteel nl. eenrichtingsverkeer, richting de duinen.

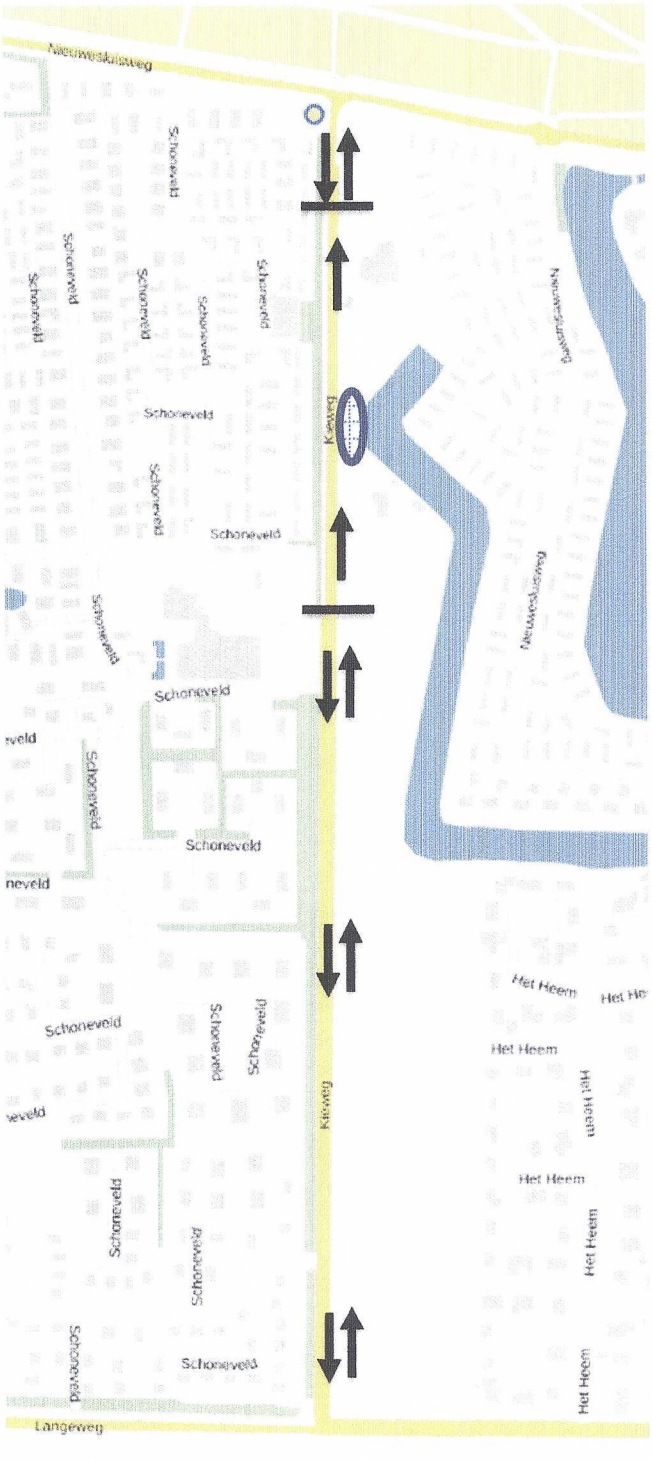
De volgende foto toont betreffende situatie vanaf de Kieweg, ter hoogte van de centrale parkeerplaats van (het restaurant/de winkel van) Schoneveld.

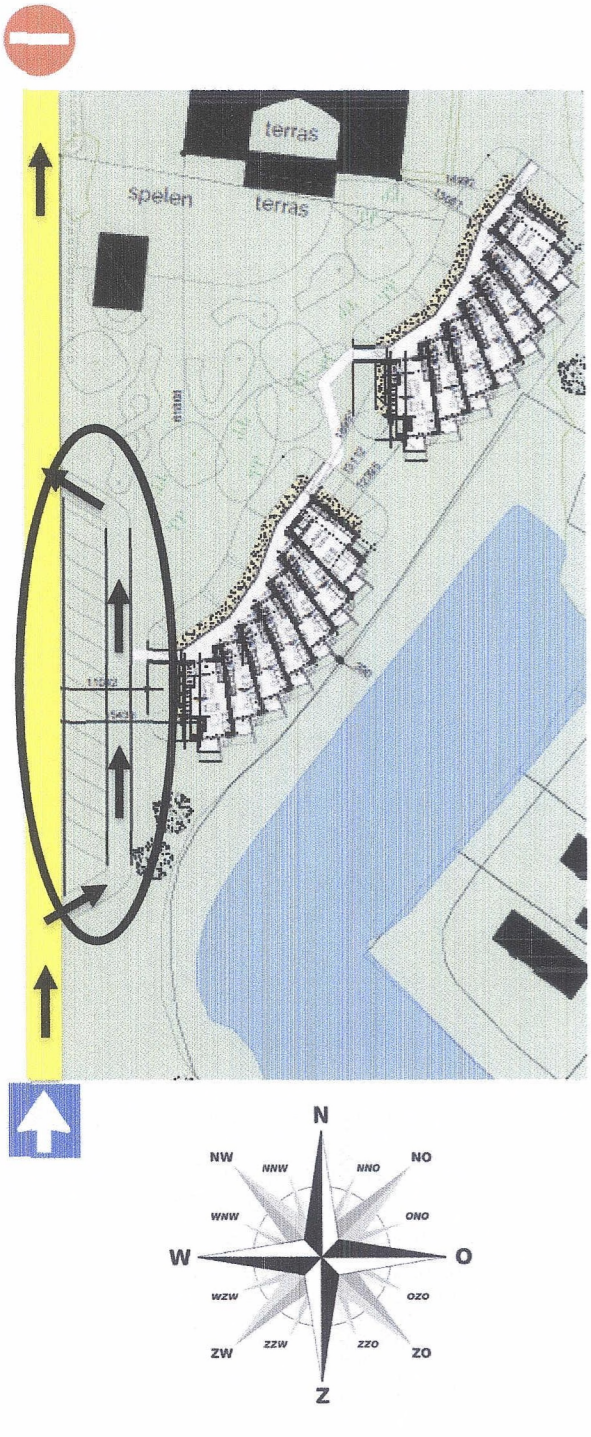
Rechts in de berm staat het verkeersbord met de aanduiding éénrichtingsverkeer; het bord is omcirkeld op de foto.
Aan de linkerzijde van de weg ziet u de aanduiding - met het verkeersbord 'Voetpad' - van het middels een haag van de weg afgescheiden wandelpad, van en naar de duinen.



Qua volgende afbeeldingen ziet u aan de linkerzijde van de volgende pagina een weergave van de verkeersstromen over de gehele Kieweg en wordt aan de rechterzijde van de pagina ingezoomd op dàt stuk, waar (zo ongeveer) de parkeerplaatsen komen te liggen. In beide afbeeldingen is de ligging van de parkeerplaatsen aangegeven middels 'een staand ovaal' en kunt u ook zien, dat daar ter plekke op de Kieweg éénrichtingsverkeer geldt voor het gemotoriseerd verkeer, richting de duinen.

N.B.
Hoewel deze afbeelding van de parkeerplaatsen door Mark Architecten in principe als definitief wordt betiteld, spoort e.e.a. niet met hetgeen daarover in RO2023 beweerd wordt; er zou nl. sprake zijn van een zuidelijker ligging langs de Kieweg, waarbij er een deel van het belendende perceel (1008) 'geconfisqueerd' wordt.
Daarover is het laatste woord m.i. overigens nog niet gezegd, doch dat is voor de beschrijving van en de discussie over de verkeersstromen hier verder even niet van belang.





Feit is (m.i.), dat de parkeerplaatsen aan de Oostzijde van de Kieweg voorzien zijn, *in het (enige) deel van de Kieweg dat eenrichtingsverkeer kent*, richting de duinen.

Bovendien lijkt het er op, dat de parkeerplaatsen zelf niet direct bereikbaar zijn vanaf de Kieweg, qua insteken, maar dat daarvoor een afslag/ringbaan is gecreëerd over het terrein 'achter' de parkeerplaatsen. Komend vanaf de Kieweg dient men dus, *gegeven het ter plekke van toepassing zijnde eenrichtingsverkeer*, vóór de parkeerplaatsen rechtsaf te slaan om vervolgens aan de linkerzijde voorwaarts in te kunnen steken, in één van de parkeerplaatsen.

Voor het verlaten dient men vervolgens kort achteruit te steken, waarna men vooruit rijdend de 'ringbaan' volgt om vervolgens op de Kieweg weer verplicht rechtsaf te slaan, gezien het eenrichtingsverkeer ter plekke op de Kieweg, richting de duinen.

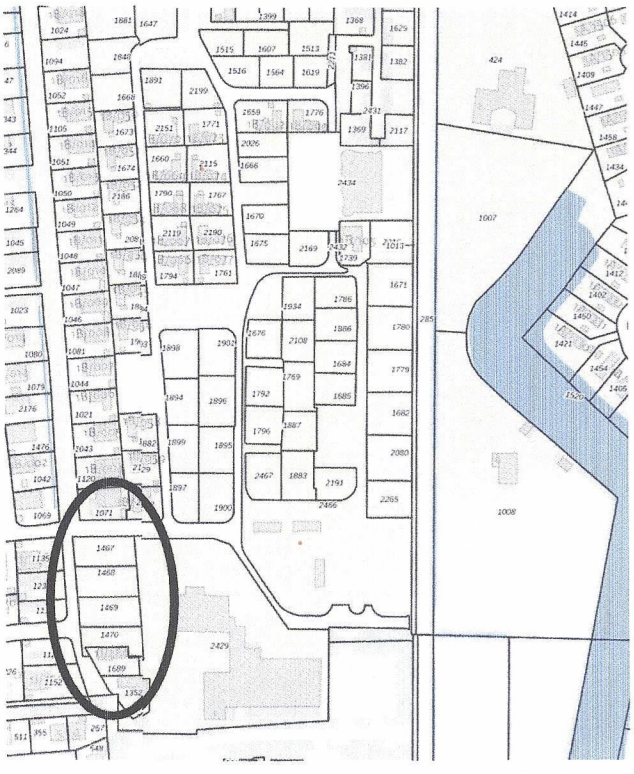
En wat betreft het overig weggebruik c.q. misbruik ...

Het aantal gebruikers van de Kieweg - fietsers, wandelaars (al of niet met honden en kinderwagens) èn auto's - neemt zo straks dus nog verder toe. Met name geldt dit voor wandelaars en fietsers van de huisjes, want voor hen is de Kieweg de kortste weg naar Breskens.

De Langeweg en - aansluitend - Kieweg vormden oorspronkelijk louter de hoofdroute naar de centrale parkeerplaats c.q. ingang van wat lang geleden ooit Rekreatiepark Schoneveld heette. We hebben het dan over de tweede helft van de vorige eeuw en voornoemd recreatiegebied omvatte toen in eerste instantie slechts enkele - zo'n honderdtal - vakantiebungalows (Zeester) en - tot aan de duinen - een vijfsterrencamping (van rond de 250 standplaatsen), met als voorzieningen o.m. een (binnen)zwembad met ligweide, tennisbanen, voetbalveld en diverse speelterreinen e.d.

Dat konden genoemde wegen zonder meer goed aan; slechts in het hoogseizoen en dan nog in het bijzonder op de wisseldagen kon je spreken van drukte, ongemak en wachttijden, vnl. op de Kieweg.
Maar alla, in die regio scheen bijna altijd de zon en je ging toch op vakantie!?
Maar let wel: de auto's waren smaller/korter en nog lang niet ieder gezin kon er zich eentje, laat staan twee of meerdere, veroorloven ...

Op het moment dat Rekreatiepark Schoneveld als zodanig ophoudt te bestaan, ergens rond 2006, is de splitsing van (het inmiddels tot de Langeweg uitgebreide) Bungalowpark Schoneveld en de camping (inclusief alle centrale voorzieningen) een feit.
Laatstgenoemd deel gaat vervolgens verder onder (achtereenvolgens) de naam Beachparc-, Droompark- en (tot slot) Europarcs Schoneveld en gedurende die tijd wordt het gehele park volgebouwd met 'gebouwen voor het recreatief nachtverblijf', de facto vakantiebungalows.
Naar het zich laat aanzien staan er inmiddels zelfs meer nachtverblijven dan toegestaan en is in voorkomende gevallen niet of onvoldoende rekening gehouden met de (brand)veiligheid.
En geloof het of niet: er zijn nu zelfs plannen om aldaar nòg verder uit te breiden, op aangrenzende percelen; een voorstel daartoe is al eerder bij de Gemeente ingediend.
En op het eigen, bestaande terrein van Europarcs zou daartoe een kleine 'indikking' plaatsvinden, waarbij - naar verluidt - het aantal eenheden licht gereduceerd zou worden en de veiligheid vergroot.
Dat is/wordt dus een ingewikkelde rekensom, maar dan moet ook wel àlles meegenomen worden (zie afb.).



p.1 In hoeverre is de Gemeente Sluis zich er van bewust, dat bij de bepaling van het aantal (toegestane c.q. alsnog te verwijderen) eenheden op het bestaande terrein, aanvullend ook nog eens rekening gehouden moet houden met die percelen, welke wèl als bouwkavel 'te boek staan', doch daarbij (nog) niet bebouwd zijn!?
Op de voorgaande afbeelding van het park ziet u de betreffende (4) percelen omcirkeld aangegeven.
Deze zouden in de toekomst dus ook verder 'braak' moeten blijven liggen!
Voor de bepaling van de totale drukte in de regio moet hier in ieder geval ook rekening mee gehouden worden c.q. duidelijkheid over geschapen worden.
Wanneer (en hoe) worden ze wel of niet meegerekend?

De Gemeente Sluis heeft tot op heden - gerekend vanaf de oorsprong van Rekreatiepark Schoneveld - niet of nauwelijks iets extra's geïnvesteerd in de veiligheid op de Kieweg. Gerealiseerde aanpassingen c.q. verbeteringen waren in die tijd (zie ook voorafgaande beschrijving/afbeeldingen bij dit punt P):

- Het instellen van eenrichtingsverkeer vanaf de centrale parkeerplaats van Schoneveld tot aan de centrale parkeerplaats van De Afslag;
- Het over voornoemd traject realiseren van een separaat voetpad op de bestaande weg;
- Het plaatsen van grasstenen in de westelijk gelegen berm van de Kieweg, vanaf de Langeweg tot aan de centrale parkeerplaats van Schoneveld;
- Het periodiek snoeien van de beplanting aan de westzijde van de Kieweg, alsmede de heg, die ter plekke de begrenzing vormt tussen het voetpad en de rijbaan.

Echter, in al die jaren is daarmee bij lange na niet afdoende tegemoet gekomen aan de enorme groei van de verkeersstromen op de Kieweg en Langeweg en de gevolgen daarvan, m.n. ook m.b.t. de piekbelasting op díe momenten, die kenmerkend zijn voor betreffende recreatievoorzieningen.
Het aantal voor het recreatief nachtverblijf bedoelde gebouwen is daar inmiddels dus (te) 'groot gegroeid', en het aantal bewoners per unit toegenomen; nèt zoals het bijbehorend aantal èn het formaat van auto's. Voeg daarbij nog eens de massale ontwikkeling en het gebruik ter plekke van allerlei soorten van al of niet elektrisch aangedreven - eigen en/of gehuurd - vervoer en je kunt stellen, dat er momenteel iets goed fout zit op/met de Kieweg (en, zij het in iets mindere mate, ook de Langeweg).
En dan zouden er dus ook nog eens wat extra huisjes bij moeten gaan komen op de Afslag, met parkeerplaatsen daarvoor, letterlijk en figuurlijk, in het eenrichtingsdeel van de Kieweg.
Maar waar laten we nu al dat verkeer .... en bovenal: hoe maken we het daar weer een aangenaam en veilig vertoeven in dat opzicht?

De belasting van de Kieweg zit al lang(er) aan zijn maximum, m.n. in het hoogseizoen, terwijl er verder ook geen adequate en afdoende veilige scheiding is tussen de drie hoofdgroepen qua gebruikers: (1) het gemotoriseerd verkeer, bestaande uit auto's en vrachtwagens, (2) het al of niet gemotoriseerd (brom)fietsverkeer en bovenal (3) de wandelaars, vaak vergezeld door één of meerdere kinderen, maar daarnaast vaak ook door onevenredig veel honden.
De facto hoort er daar - over de gehele lengte van de Kieweg - een eigen, afzonderlijk baan te zijn voor (1) (vracht)auto's, (2) brommers/fietsers en (3) wandelaars, en bij voorkeur ook nog eens in beide richtingen!

Eenzelfde problematiek c.q. oplossing geldt overigens ook voor de Langeweg, vanaf de kruising met de Kieweg tot Breskens, doch daar hoeft er gelukkig alleen nog maar - als men zich tot een minimalistische oplossing wil beperken - een (separaat) voetpad aan toegevoegd te worden.
Dat laatste had eigenlijk al lang gebeurd moeten zijn en wordt nu dus hoog tijd: het aantal wandelaars over de Langeweg richting Breskens is inmiddels van zodanige omvang - mede gezien de recente herinrichting/ uitbreiding van Zeebad - dat fietsers er geregeld gewoon niet normaal meer vooruit kunnen komen.

p.2 Zoals onder o.1 al gezegd, wil ik de Gemeente Sluis met nadruk wijzen op haar eigen uitgangspunten en uitspraken (uit 2013) m.b.t. het aantal te hanteren parkeerplaatsen ter plekke.
Houdt daar ook altijd rekening met de aanloop, die dergelijke units/gasten gedurende een verblijf 'genereren', zoals familieleden, kennissen en vrienden. Die moeten ergens heen kunnen, maar daarover vind je in RO2023 onvoldoende aanpak en/of oplossingen terug.

p.3 Er (b)lijkt geen of onvoldoende rekening gehouden te zijn met de verkeersstromen en laad- en losruimten bij de bungalows zelf, ten behoeve van het laden en lossen van de vakantiespullen op aankomst- en vertrekdata, door de gasten.
Ook (b)lijkt in dat opzicht geen mogelijkheid ingebouwd te zijn voor het keren/draaien op het terrein (rotonde/plein?), zodra het laden en lossen van de vakantiespullen gereed is.

p.4 Er (b)lijkt geen of onvoldoende rekening gehouden te zijn met de verkeersstromen en laad- en losruimten bij de Kieweg c.q. bungalows t.b.v. het noodzakelijk beheer en onderhoud, door derden.
Krijgen we ter hoogte van de ingang van de parkeerplaatsen/bungalows straks ook eenzelfde congestie zoals we die te pas en te onpas zien op de toegangsweg naar Bungalowpark Schoneveld, voor het restaurant langs, alwaar de leveranciers e.d. in voorkomende gevallen voor levering aan het restaurant en/of de supermarkt hun wagens pontificaal en breeduit op de weg parkeren en op hun gemak gaan uit- en/of inladen?
Dit moet daar op de Kieweg zeker te allen tijde voorkomen worden; het is - als ik het goed heb - nog steeds een doorgaande weg, alwaar (max.) 60 km p.u. gereden mag worden....

p.5 Er (b)lijkt geen of onvoldoende rekening gehouden te zijn met de verkeersstromen t.g.v. het inchecken van gasten.
Zodra een gast zich heeft ingecheckt bij de 'receptie' (het restaurant-gebouw) van De Afslag en zich vervolgens met de auto richting zijn huisje wil gaan moet hij/zij - gegeven de huidige verkeerssituatie ter plekke - omrijden via Zeebad en vervolgens via de Langeweg weer de Kieweg insteken ....
Maar als hij/zij vanuit de centrale parkeerplaats van De Afslag de Kieweg oprijdt, dan ziet hij/zij ook dat hij/zij na iets van 'een kleine honderd meter' - tegen de richting in - óók daar is, waar hij/zij moet zijn.
Ik neem aan - nee, weet bijna zeker - dat het aantal overtredingen van de verkeersregels ter plekke dan ook, in niet geringe mate, zal toenemen. En zeer wel mogelijk gaat dat, mutatis mutandis, ook nog eens gelden voor de route van de parkeerplaatsen van de huisjes naar de centrale parkeerplaats van Schoneveld c.q. het tweerichtingsverkeersdeel van de Kieweg!?
Hoe denkt de Gemeente die situatie(s) daar preventief en veilig aan te (kunnen) gaan pakken?

p.6 Bestaat er, of komt er in dezen überhaupt nog een route over het terrein van De Afslag, van de centrale parkeerplaats naar de 'huisjes', zodat de gasten niet alsnog gigantisch om moeten rijden!?
En in hoeverre kan een gast van de 'huisjes' sowieso van de centrale parkeerplaats, met bijvoorbeeld de fiets of de wandelwagen, bij zijn 'huisje komen? Moet hij/zij daarvoor over de Kieweg of bestaat er een rustige/veilige (fiets)route over het park van De Afslag?

p.7 De Gemeente dient de Veiligheidsdiensten kritisch te laten kijken naar de situatie ter plekke en de geschetste situatie, zowel op het park, als bij de huisjes en m.b.t de Kieweg.
Welke aanvullende eisen en wensen worden er vanuit betreffende diensten geëist voor de veiligheid ter plekke, alvorens De Afslag alsnog met de werkelijke renovatie (en/of uitbreiding) aan de slag kan gaan?
Bovendien: hoe komt de brandweer binnen zo min mogelijk tijd - veilig en wel - dicht bij de 'huisjes'?
En moet betreffende ingang bij de parkeerplaatsen - ook veiligheidshalve - niet met een slagboom afgesloten worden?

p.8 En wat denkt de Gemeente Sluis te gaan doen aan/tegen het toenemend oneigenlijk gebruik van de centrale parkeerplaats van Schoneveld, door de gasten van de 'huisjes' van De Afslag?

p.9 Naar verluidt (zie blz. 22, RO2023) wordt de in-/uitrit van de centrale parkeerplaats van De Afslag verplaatst. Mij is echter niet volledig duidelijk naar waar en dus kan ik hier de Gemeente alleen maar adviseren om dit meteen mee te nemen bij de (her)bezinning op, c.q. (her)schikking van de verkeersstructuur/het stratenplan en de vervoersstromen aldaar.

p.10 Zowel de Kieweg in zijn geheel als de Langeweg - vanaf het kruispunt met de Kieweg tot de Rijksweg - moet voorzien worden van niet alleen een fiets-, maar ook een voetpad; beide - zo mogelijk - vrijliggend!

Eerlijk gezegd had dat eigenlijk al lang het geval moeten zijn, ook gezien de prijzen van de accommodaties en de bedragen, die gasten in de regio beste(ed)den! De beleving ter plekke wordt m.i. in ernstige mate nadelig beïnvloed, op die momenten, dat je aldaar lopend of fietsend richting Breskens wil, via Kieweg en Langeweg.
Er is daar onnoemelijk veel te winnen qua beleving en beeldvorming, met de realisatie van iets van een fiets- en wandelboulevard langs de Langeweg: de 'Langsdeweg', voor een aangenaam en veilig vervoer.

Q.
Het idee van de 'duinhuisjes' (ingegraven en daarmee verlaagd tot (max. 3 m.)) is op zich best leuk. Echter, gezien de beperkte ruimte op betreffende percelencombinatie wordt e.e.a. nu als een trits rijtjeshuizen, in één resp. twee blokken, gepresenteerd. En dat terwijl je uit je dagelijks sleur van de stedelijke omgeving gehaald wil worden.....

Stel, je hebt een of twee kleine kinderen... dan is een 4-persoons huisje vaak 'groot genoeg' en ook niet al te duur (verhoudingsgewijs). Maar dan kom je hier dus toch weer in een straat met rijtjeshuizen terecht, en ontbreekt wederom die noodzakelijke speelruimte voor de kleintjes voor je deur, alwaar je ze juist graag - vanuit je (huur)huis - ziet spelen en tegelijkertijd in de gaten wilt houden.....
En als ze dan, als echte duinkonijnen, de daken gaan verkennen, dan is er dus ineens géén reling, die een val voorkomt ...!?

q.1 Misschien moeten de Veiligheidsdiensten ook maar eens preventief gaan kijken naar de duinhuis-ontwerpen qua valgevaar e.d. ?

Toch vreemd, dat je een dergelijk signaal hier nu moet laten horen in het kader van een uitbreiding van een luxe speeltuin, alwaar veiligheid voor àl het (speel)tuig al geregeld is!?
Maar, zoals in de RO2302 al opgemerkt, het is nu dan ook een 'ondergeschikte verblijfsrecreatie functie'!?

En de Gemeente Sluis wil langs de kust een hoge kwaliteit en/of een kwaliteitsverbetering (laten) bieden ...

q.2 Ten opzichte van de beide aangrenzende parken heeft De Afslag nu dus best een leuk idee qua huisjes te bieden, doch kwalitatief gezien is de verdere opzet en ligging ervan - en wat het park in dat opzicht aanvullend voor haar gasten te bieden heeft - niet bepaald hoogwaardig of onderscheidend.
De bereikbaarheid en bewegingsvrijheid is hier bovendien in schril contract met de ruimtelijk kwaliteit, die de Gemeente hier (langs de kust) wil(de) behouden; er is met voorliggend voorstel van De Afslag (m.i.) geenszins sprake van de gewenste landschappelijke kwaliteitsverbetering alhier...

Al is het qua woningidee dus best wel vernieuwend en aansprekend .... qua bouw per unit, en met name voor de doelgroep, is het totaal uiteindelijk slecht uitgewerkt. Dergelijke 'huisjes' zouden m.i. nl. losstaand in een ruime omgeving moeten staan en bij voorkeur met ergens in het midden - in het zicht van de bungalows - een gemeenschappelijk speelveld/-terrein.
En dan natuurlijk ook altijd nog met een goede beveiliging, dat er ook niemand de 'huisjes' kan beklimmen.

Het aanbod aan recreatieve nachtverblijven is naar verluid de afgelopen jaren overigens ook harder gegroeid dan de vraag, hetgeen tot meer leegstand heeft geleid, ook al groeit de vraag nog steeds. Ook met deze extra 'huisjes' ontstaat er dus weer een verdere verdrukking en het is dus echt de vraag, of je hier nu, en zeker zo, in mee moet gaan.

Ware het een ruime(re) opzet van losse, veilige 'huisjes' èn bijbehorende speelruimte/-mogelijkheden voor die doelgroep van ouders met/en kinderen, dan ware het m.i. een goede zet.
Nu is het echter louter opgezet als extra verdienmodel voor De Afslag, maar met ondoordachte en ongewenste gevolgen; niet alleen voor de Afslag zelf en haar gasten, maar ook voor haar directe omgeving.
En bovendien op 'een (nu al) te klein speelveld'

q.3 We hebben op dit moment in de directe omgeving al meer dan genoeg leuke 'huisjes', in alle soorten en maten; en daar hoeven zeker dit soort rijtjeshuizen niet meer bij. In dat opzicht biedt dit voorstel aan huisjes te weinig meerwaarde aan de regio en moet er dus ook ècht van realisatie afgezien worden.

q.4. De Afslag richt zich normaal gesproken op gezinnen c.q. (groot)ouders met (jonge) kinderen. Voor deze groepen is het seizoensverlengen middels het aanbieden van 'huisjes' - hoe dan ook - een farce. Deze doelgroep is en blijft nl. gebonden aan (school)vakanties en zal dus nooit of te nimmer buiten die periodes aanschuiven. Of het moet in de weekenden zijn, buiten het hoogseizoen, doch dan is de concurrentie vanwege de onderbezetting op de overige parken in de regio sowieso al moordend.
Ergo: de voorgesteld aanpak/investering van De Afslag uit hoofde van seizoensverlenging (b)lijkt (m.i.) meer een tijdbom, die in hun eigen gezicht zal gaan ontploffen.

Het lijkt er op, dat in RO2023 bewust gekozen is voor het 'naar de mond praten' van B&W van de Gemeente Sluis. Pakt u er uw (Addendum bij het) Coalitieakkoord 2024-2026 maar eens bij en lees terug, wat u daarbij hebt vastgesteld m.b.t. Recreatie en toerisme, tenzij .....

- "Nieuwvestiging en uitbreiding van verblijfsrecreatie zou niet wenselijk zijn, maar als er initiatieven zouden zijn in het binnen-/achterland of met betrekking tot seizoensverlenging, dan ...."
- "Er moeten aantoonbare kwaliteitsverbeteringen plaatsvinden en uitbreidingen mogen niet te groot zijn".
- "Met de ruimte aan de kust moet zorgvuldig worden omgegaan. Zogenaamde kwaliteitsslagen mogen niet als excuus dienen ..."

Afijn, de verhalen in RO2023 zijn prachtig en zullen het College wellicht als muziek in de oren klinken. Maar naar ik hoop heb ik een duidelijk ander geluid laten horen en is het beeld van wat er feitelijk (niet) gaat gebeuren bij een accordering van e.e.a. ook duidelijk geworden. Dat hadden uw ambtenaren m.i. ook al kunnen melden!?

De Afslag zou zich qua seizoens-verlenging c.q. het genereren van toenemende inkomsten wellicht toch nog meer moeten gaan richten op (bijv.) het bieden van uitgebreide ontbijtservices, ter plekke en (evt.) aanvullend op de aangrenzende parken.
Dan kunnen ze náást hun bestaande doelgroep ook de senioren en stellen uit/in de omgeving als hun doelgroep gaan beschouwen. Op zich is dat nu nog een potentiële groeimarkt.

Verder kan De Afslag de komende jaren sowieso nog een extra (autonome) toename in het aantal bezoekers verwachten, gegeven het feit, dat:
- *Zeebad recentelijk de uitbreiding van haar park heeft afgerond, met de realisatie van groot aantal woningen, ook voor grote(re) gezinnen;*
- *de ontwikkeling van Waterdunen nog in volle gang is en het totaal aan te realiseren/verhuren vakantieverblijven daar nu nog niet bereikt is.*

Dat gezegd hebbende, wijs ik u op de bevreemdende formulering/redenering (en daarmee zeer wel mogelijk foute berekening) in de Stikstofrapportage (Hfst. 3) bij het renovatieplan van De Afslag, in het bijzonder de laatste regel:
"De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het toevoegen van de recreatieve verblijfseenheden op de locatie zal toenemen en is in de verdere rapportage afgewogen. Hierbij is voor het gebruik niet meegewogen dat de bezoekers van het hier gevestigde horecabedrijf naar verwachting gelijk zullen blijven ."

q.5 Moet ook m.b.t. dit laatste niet vanuit een andere uitgangspositie geredeneerd worden en de betreffende berekeningen c.q. conclusies conform aangepast worden?

R. Wat willen we, *i.c. de Gemeente Sluis*, daar nu eigenlijk bereiken, en vooral hoe?
Vrij naar 'Krachtig Verbonden', Visiedocument 2021-2025

r. Mocht het College uiteindelijk - onverhoopt - tòch nog besluiten, om De Afslag haar plan ten uitvoer te laten brengen, inclusief de realisatie van '#' parkeerplaatsen, dan wil ik het College bij dezen vragen, onder verwijzing naar paragraaf 1.3 Verkeer, vervoer en waterstaat van haar Visiedocument 2021-2025 'Krachtig Verbonden', onverwijld een GGA - voor als u het niet (meer) weet: een Gebieds Gerichte Aanpak - op te starten voor het gebied van de 'Jong- en Oud-Breskenspolder'.

En gelieve daarbij ook, zoals door de Gemeente zèlf zo mooi verwoord in betreffende visie "te kiezen voor landschapsbewuste weginrichting: die laat zien waar de verkeersdeelnemers zijn en gebruik maakt van de omgeving, om het gewenste verkeersgedrag te bereiken. Een route langs de kust moet ook de uitstraling hebben van een kustroute!"

En biedt u daar, 'als het effe kan', àl uw inwoners en gasten niet alleen een prachtige, maar bovenal een veilige beleving (zie ook p.10 hiervoor*) , zodat ze het ok allen zullen (kunnen) navertellen!*

Ik wens het College van Burgemeester en Wethouders bij haar besluit(vorming) in dezen veel wijsheid toe.

En wat betreft de Afslag ...
Ik hoop daar met mijn kinderen en kleinkinderen nog vaak een balletje te slaan.

De Afslag is in zijn huidige hoedanigheid nl. altijd al van grote waarde (geweest) voor Breskens e.o.
Maar we kijken - hoe dan ook - vol verlangen uit naar een gerenoveerde versie ervan, met een optimale(r) benutting van de leef- en speelruimte aldaar.
Maar dan wel, als ik hier zo vrij mag zijn, zonder 'bunkers'.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	17