Aan: Gemeente Sluis
T.a.v. de Gemeenteraad van Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Eindhoven, 25 januari 2024

Betreft: **Zienswijze**
m.b.t. Ontwerpbestemmingsplan 'Europarcs Schoneveld'; dec. 2023

Geachte Raadsleden,

Graag maak ik* bij dezen gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze op het Ontwerp-bestemmingsplan 'Europarcs Schoneveld' in te dienen, in reactie op uw publicatie ter zake in het Gemeenteblad (nr. 559480) d.d. woensdag 27 december 2023.

Om puur praktische redenen volg ik daarbij zoveel mogelijk - puntsgewijs - de opzet van het rapport (e.d.) van 'Rho Adviseurs' welke beschikbaar is via de website Ruimtelijke plannen, t.w.:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1714.bpschoneveld-ON01/t_NL.IMRO.1714.bpschoneveld-ON01.html



Maar eerst nog even het volgende.

- Om evt. spraakverwarring te voorkomen - de term Scho(o)neveld kan nl. in diverse combinaties aangewend worden en 'verscheept' dan telkens een heel andere lading - schets ik in bijlage 1 de mij bekende historie dienaangaande, zodat duidelijk is wat er (*m.i.*) onder verstaan zou moeten worden.

  In voorliggende zienswijze zal ik mij verder ook zoveel mogelijk proberen te beperken tot het gebruik van de onderscheidende termen **Europarcs Schoneveld ('ES')**, zijnde *de verzamelnaam/afkorting* voor (achtereenvolgens) Beachparc, Droom- èn Europarcs Schoneveld, alsmede **Bungalowpark Schoneveld (BS)**, bestaande uit al díe recreatiebungalows, welke (in het verleden) door Rekreatiepark Schoneveld op haar terrein gerealiseerd mochten worden (en daarmee dus ook Strandpark Breskens omvat).
  En voor alle duidelijkheid: alle centrale voorzieningen e.d., welke ooit deel uitmaakten van het oorspronkelijke Rekreatiepark Schoneveld, zijn bij de overname - in 2006 - in het bezit gekomen van 'ES'.

- Wat betreft 'de Gemeente' c.q. 'de Gemeente Sluis', welke in deze zienswijze aan de orde komen …..;
  U begrijpt dat dat hier een verzamelnaam is voor de opeenvolgende gemeentes Oostburg en - sinds de herindeling van 2002/2003 - Sluis, al blijft Oostburg daarbij - naar verluid - de 'hoofdstad'.

  Ook al is er sprake (geweest) van een Gemeentelijke herindeling, de bewoners en bezoekers moe(s)ten kunnen blijven rekenen op eenheid en continuïteit van beheer en bestuur binnen haar Gemeente.
  En juist in dat laatste opzicht moet ik de Gemeente hier bij dezen meteen ook - in lijn met mijn voorliggende zienswijze - een groot compliment maken.
  Zo begreep ik dat de Gemeente Sluis, mede gegeven haar woondossier - met daarin opgenomen dat er *geen tweede woningen meer* mogen bijkomen - recentelijk al meerdere verzoeken voor de bouw van tweede woningen heeft afgewezen; chapeau!

- Zoal gezegd volg(de) ik de documenten en is mijn zienswijze aldus 'Puntsgewijs' opgebouwd.
  Na lezing en becommentariëring van e.e.a. - zie blz. 2 t/m XX - heb ik vervolgens afsluitend, op basis van voortschrijdend inzicht, een poging gedaan om de (m.i.) meest essentiële hoofdpunten op een rij te zetten (zie bijlage 4); e.e.a. daarbij echter niet los gezien worden van de rest van voorliggende zienswijze.

* *Om - als lezer ervan - een zienswijze beter te kunnen plaatsen en vooral ook op zijn waarde te kunnen schatten, is het wenselijk de context te weten van waaruit e.e.a. door betrokkene wordt aangedragen. In bijlage 2 hierbij (blz. 45) treft u dan ook de beschrijving aan van mijn/onze innige en ook lange band met Zeeland, en in het bijzonder (West) Zeeuws Vlaanderen.*

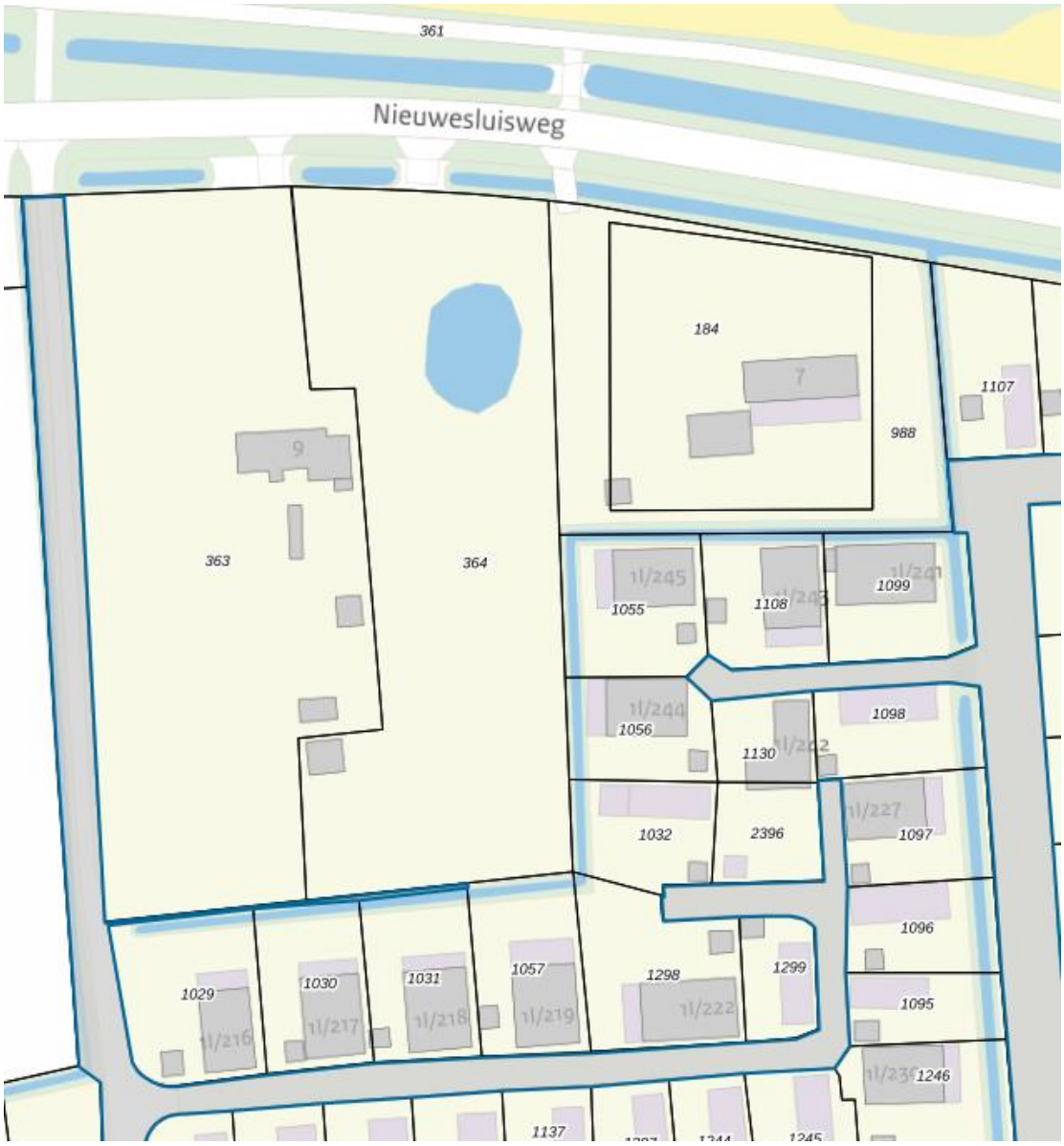
Bij (de tekst/inhoud van) het voorliggende, van een zienswijze te voorziene Ontwerp Bestemmingsplan (incl. bijlagen) kan m.i. het volgende ('Puntsgewijs') opgemerkt worden, waarbij gestart wordt met de Toelichting**.**

Punt 1. Naar aanleiding van Hoofdstuk 1 **(*zie ook addendum in bijlage 5*)**

a. Ad Paragrafen c.q. afbeeldingen 1.1 en 1.2

De beide als eerste vermelde/getoonde afbeeldingen geven vreemd genoeg meteen al onderling verschillende 'grenzen' aan voor de (beoogde) uitbreiding, wat betreft het noordoostelijk deel ervan. En op die locatie(s) liggen bovendien enkele **van een woonbestemming voorziene percelen**, die volgens wozwaardeloket.nl de volgende nrs. kennen: 184, 363, 364 en 988 (zie afb.).

Momenteel zijn daar (nog) gevestigd de beide panden Nieuwesluisweg 7 en Nieuwesluisweg 9.



En uit het voorliggend totaalplan van ES meen ik uit de tekst vreemd genoeg op te kunnen maken, dat het woonperceel Nieuwesluis 9 - al of niet tijdelijk - onttrokken zou gaan worden aan het woningcontingent van de Gemeente Sluis.

De betreffende afbeeldingen moeten in ieder geval zodanig aangepast worden, dat er geen *strijdig-en/of onduidelijkheden meer bestaan, qua beeld en met de begeleidende tekst.*
Op de bestemming c.q. onttrekking van het huis kom ik graag nog terug, o.m. bij punt 1.c. (blz. 3).

b. Ad Paragraaf 1.1, Laatste alinea, laatste zin

"Omdat de herinrichting en de uitbreiding bestuurlijk samenhangen, er nu meerdere juridisch-planologische regelingen van toepassing zijn en omdat deze regelingen op een aantal aspecten juridisch-planologisch moeten worden geactualiseerd, is ervoor gekozen om voor de herinrichting en de uitbreiding één nieuw bestemmingsplan op te stellen."

Betreffende formulering, argumentatie èn m.n. de resulterende keuze bevreemden in zekere zin.
In 2013 heeft de Gemeente nl. bewust gekozen voor een (verzamel-)Bestemmingsplan Recreatiebedrijven, voor alle verblijfsrecreatieterreinen in de Gemeente. Onder/in (o.a.) art. 35 daarin werd e.e.a. qua bestemmingsregels geactualiseerd/vastgelegd voor 'Verblijfsrecreatie Schoneveld'.
En, *zoals bekend verondersteld mag worden*, dat omvatte toen niet alleen het huidige Europarcs, maar ook het in 2006 - in de praktijk - reeds een feit zijnde 'Bungalowpark Schoneveld': een bungalowpark op Gemeentegrond, met louter 'private' vakantiebungalows, *zonder ook maar enige bedrijfsmatige centrale organisatie*, en waar permanente bewoning niet (meer) aan de orde zou zijn.

Ik ga er dus van uit, dat de inwoners van Sluis, maar in het bijzonder de (Vereniging van) eigenaren van bungalows op Bungalowpark Schoneveld, dit jaar nu ook nog een conform aangepast bestemmingsplan voor Bungalowpark Schoneveld mogen verwachten c.q. ontvangen.
Het zou recht doen aan de huidige situatie van het bungalowpark en de bungalow-eigenaren, en de positie ten opzichte van de marktgerichte organisaties als KPN, PostNL e.d. meer verduidelijken.

Verder ben ik van mening dat de herinrichting en de (evt.) uitbreiding van Europarcs bestuurlijk ontkoppeld moeten worden en dat uitsluitend de herinrichting (de komende 7,5 jr.) aan de orde kan zijn. Daarna kan eerst een aanvraag/voorstel voor een evt. uitbereiding aan de orde komen.

c. Ad Paragraaf 1.3; onder het 'kopje' Buitengebied (inclusief 1e, 2e en 3e herziening)

In de eerste alinea wordt gesproken over een 'boerderijkavel' en wordt tevens de onderstaande afbeelding getoond.



Er wordt echter niet afdoende duidelijk gemaakt waar deze benaming vandaan komt c.q. waartoe deze dient en wat daartoe exact behoort.
Bovendien wordt in de tekst de indruk gewekt, dat in het voorliggende uitbreidingsplan van Europarcs het (linker)perceel Nieuwesluisweg 9 aan de (Enkel)bestemming 'Wonen onttrokken zou (kunnen) worden en er daarvoor in de plaats *meerdere* tweede woningen komen!?

Ik ga er vooralsnog van uit, dat het begrip 'boerderijkavel' hier zowel de beide woningen Nieuwesluisweg 7 en 9, alsmede het tussenliggende deel omvat!?

Naar mijn mening kan/mag de Gemeente Sluis hier beleidsmatig sowieso niet in meegaan in de onttrekking van een woning aan het woningbestand van de Gemeente Sluis, waarbij er bovendien ook nog eens (meerdere) tweede woningen voor teruggeplaatst worden.
Zeker in dit (deel)geval moet de Gemeente m.i. wederom haar afkeuring uitpreken en het voorstel afwijzen; de woning moet als zodanig voor (bewoning door) de inwoners van Sluis behouden worden.

De bestaande (dis)balans in de Gemeente Sluis wordt dan niet nog verder verstoord!

Punt 2. Ad Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Ergens rond 2006 werd het toenmalige Rekreatiepark Schoneveld definitief 'ontmanteld' en werd de kiem gelegd voor niet alleen **Bungalowpark Schoneveld**, maar ook het huidige **Europarcs Schoneveld**.

Op dat moment van 'splitsing' waren/werden nl. alle zgn. vakantiebungalows, welke ooit ook de basis c.q. een onderdeel vormden van Rekreatiepark Schoneveld, door de gelijknamige organisatie afgestoten, ook qua verhuur, en wat restte, *en vervolgens onder de noemer van (het toentertijd zogenoemde) Beachpark Schoneveld verder ging,* was de gehele oorspronkelijke camping, alsmede de centrale voorzieningen.

Op dat moment kende het campinggedeelte feitelijk 'slechts' zo'n 250/255 staanplaatsen voor tour- en stacaravans, campers, (bungalow- en trekkers)tenten en wat dies meer zij; de camping stond daarbij overigens alom bekend om haar ruime standplaatsen (van maar liefst 120 m^2), haar eersteklas voorzieningen, alsmede haar perfecte ligging.
Zie bijlage 2; de vigerende standplaatsen en ruimtelijke indeling/ordening van Rekreatiepark Schoneveld.

En in die tijd kon je zelfs nog de meeste schepen - boven de duinen uit - voorbij zien varen!
Maar dat is helaas nauwelijks meer het geval, na het (reeds tweemaal) verhogen van de duinen ter plekke, ook al zijn de schepen als het ware meegegroeid….

Afijn, de locatie is nog steeds eersteklas….. maar helaas zal het strand ter plekke nooit verder groeien; de capaciteit is daar(mee) beperkt, inmiddels ('s zomers) echt vol, en het dreigt met voorliggende uitbreiding nu zelfs compleet overspoeld te gaan worden….

Maar eerst nog even over die voorzieningen: zo kende Rekreatiepark Schoneveld toentertijd een receptie, restaurant en bowlingcentrum, maar ook een verwarmd overdekte zwembad met kinderbad, whirlpool en ligweide, een supermarkt, was- en toiletgebouwen, tennisbanen (2x !), een volleybalveld, diverse speelveldjes en *zelfs een compleet voetbalveld*!
En vergeet ook niet de snackhoek, de disco, de recreatiezaal en de wasserette…

Echter, de eerste voorloper van ES - Beachparc dus - ging na de overname voortvarend te werk en er voltrok zich op dat moment alhier hetzelfde drama als op veel andere plaatsen in Zeeland en Nederland; de gebruikelijke/vaste gasten van Rekreatiepark Schoneveld werden van hun geliefde locatie(s) verdreven, *want er moest kwalitatief (en blijkbaar ook kwantitatief!) vernieuwd worden en - bovenal - gecasht!*.
Kort gezegd: exit camping ……. welkom recreatiebungalowpark.

Het terrein werd daarbij vervolgens 'geplaveid' met - zoals dat zo mooi heet - bouwwerken voor het recreatief nachtverblijf en *daarbij werden uiteindelijk ook het gehele voetbalveld, de speelveldjes, de ruimtes van enkele was-/toiletgebouwen en delen van de tennisbaan en de ligweide van het zwembad opgeofferd!*
Zelfs de meest onderscheidende aspecten van Schoneveld dus, een compleet 'professioneel' voetbalveld, alsmede haar beide (buiten) tennisbanen, moesten toen - letterlijk en figuurlijk - het veld ruimen.

Zo werden er jarenlang, *en met zeer veel overlast voor het aangrenzende Bungalowpark Schoneveld*, (extra) bouwwerken geplaatst op de camping en daarbij (b)leek van enige Gemeentelijke regie/controle nauwelijks sprake.
En zeg nu zelf: als je zoveel vrijheid krijgt qua invulling en keuze, dan neem je dus *de meest opleverende bouwwerken voor recreatief verblijf en zet je er liefst ook zoveel mogelijk van neer!?*

Pas vele jaren later, met de inrichting van het laatste deel van ES werd enigszins rekening gehouden met de (ruimere) normeringen, maar toen was ook al het nodige gepasseerd qua brand(on)veiligheid.

En naar het zich laat aanzien kon e.e.a. ook pas in 2013 verder langs 'de meetlat' gelegd worden, als het toenmalig Bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Sluis wordt vastgesteld.
En wat wordt in het toenmalig Bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Sluis gesteld ten aanzien 'ES'?

Zie bijv. Artikel 35 Recreatie - Verblijfsrecreatie Schoneveld, alsmede de Toelichting, Hoofdstuk Beschrijving Juridische Regelingen, 5.36 Recreatieterrein Schoneveld
"….
***Droompark Schoneveld** en **Strandpark Breskens** bestaan uit zowel recreatiewoningen, stacaravans en kampeermiddelen. Op het terrein zijn verschillende voorzieningen aanwezig waaronder een zwembad, een bowling, restaurant, winkel en frituur. Deze voorzieningen zijn geclusterd bij de hoofdingang van het park. Rondom een deel van het terrein ligt een groenstrook.*

Wat zijn de uitgangspunten voor de regeling?
Voor alle verblijfsrecreatieterreinen gelden algemene uitgangspunten ten aanzien van de bestemming, de bouwregels en de gebruiksregels. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.5 Algemene uitgangspunten Recreatie - Verblijfsrecreatie.

Welke functies zijn toegestaan?
1. *Het terrein is gedeeltelijk ingericht als kampeerterrein en gedeeltelijk als recreatiewoningenterrein. De standplaatsen mogen worden gebruik voor kampeermiddelen en/of bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Het gedeelte met recreatiewoningen uitsluitend voor recreatiewoningen.*
2. *Gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen zoals beheers- en dienstgebouwen en een parkwinkel zijn toegestaan.*
3. *Per recreatieterrein is een bedrijfswoning toegestaan.*

Wat mag er gebouwd worden en hoeveel?
1. *De goot- en bouwhoogte, oppervlakte en de inhoud zijn afgestemd op de geldende bouwmogelijkheden.*
2. ***Op het terrein** zijn 572 standplaatsen toegestaan. Deze standplaatsen mogen worden gebruikt voor kampeermiddelen en/of bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Op het terrein zijn 312 recreatiewoningen toegestaan.*
3. *Voor de centrale voorzieningen is een bebouwingspercentage opgenomen van 15%.*
4. *Voor de parkwinkel is 150 m² aan bedrijfsvloeroppervlak toegestaan.*
5. *Op het terrein is één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 1.000 m³.*

De recreatieterreinen liggen gedeeltelijk in het gebied dat beschermd dient te worden als Vrijwaringszone - Dijk. Deze regeling volgt vanuit de beschermingsbepalingen uit het Barro (nationale regelgeving betreffende onder meer de bescherming van waterkeringen).

Wat zijn de belangrijkste verschillen met de voorheen geldende bestemmingsregeling?
1. *Om ondernemers en particulieren flexibiliteit, mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering, productdifferentiatie en seizoensverlenging te geven is ervoor gekozen om voor het terrein één groot bouwvlak op te nemen. Binnen dit bouwvlak is het aan de eigenaar/exploitant om te bepalen waar functies worden geprojecteerd.*
2. *Het bouwvlak mag voor 15% worden bebouwd met centrale voorzieningen. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van extra voorzieningen.*
3. *Er is geen onderscheid gemaakt naar het soort standplaats. Het is aan de ondernemer om te bepalen of de standplaats wordt gebruikt voor een kampeermiddel of voor een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf.*
4. *Onder voorwaarden is het toegestaan het bewoonbaar vloeroppervlak van de recreatiewoningen te vergroten.*

……"

Met nadruk zij hier gewezen op de voorgaande formulering uit 2013 onder "Wat mag er gebouwd worden en hoeveel" en dan in het bijzonder op punt 2.:

"Op het terrein zijn 572 standplaatsen toegestaan. Deze standplaatsen mogen worden gebruikt voor kampeermiddelen en/of bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Op het terrein zijn 312 recreatiewoningen toegestaan.".

Rekreatiepark Schoneveld heeft in de loop der jaren (aan het eind van de vorige eeuw) de invulling van het (aldus vastgestelde) contingent recreatiewoningen op het zuidelijk deel van het terrein conform het oorspronkelijke Bestemmingsplan ter harte genomen en aldus verrezen er (m.i.) uiteindelijk 317 stuks in totaal, in wat nu heet: 'Bungalowpark Schoneveld'.

Echter, daarmee bleven er van het oorspronkelijk aantal standplaatsen van het totale Rekreatiepark Schoneveld (i.e. 572) in principe dus nog (572 – 317 =) 255 standplaatsen over, welke gesitueerd (moeten) zijn/worden op het oud-campingdeel van het voormalige Rekreatiepark, nu zijnde Europarcs Schoneveld.

En laten we daarbij dan ook nog eventjes kijken - ter vergelijking - naar wat Camping Schoneveld zelf qua aantallen hanteerde. Er wordt daar op dat moment - eind tachtiger jaren - uitgegaan van 239 standplaatsen (zie bijlage 2) en later kwamen daar ook de (circa 15-20) standplaatsen nog bij (1) op de groenstrook ten westen van de Zeester-bungalows, alsmede (2) in de strook aan de oostzijde van de uitgang op de Nieuwesluisweg.
Vanuit die optiek resteerden c.q. resulteerden er in totaal dus inderdaad ook zo'n 255 standplaatsen.

Kortom: het huidig gebied van Europarcs Schoneveld, dat identiek is aan dat van de voormalige Camping Schoneveld omvat dus in feite - in totaal - slechts (maximaal) 255 standplaatsen.

Ergo: Het aantal eenheden, dat ES op zijn huidige oppervlak van camping Schoneveld zou (hebben) mogen huisvesten bedraagt (m.i.) op basis daarvan slechts zo'n 250/255 standplaatsen c.q. 'bouwwerken voor recreatief gebruik'.
En als ik het goed geteld heb, bedraagt het aantal eenheden op dat terrein nu dus al zo'n 355 (!) eenheden en voor driekwart deel helaas ook nog 'hutje bij mutje' gepositioneerd. Slechts ten aanzien van de als laatste geplaatste eenheden kan gesproken worden van een iets betere, en veilige(r) ruimtelijke ordening.

Maar dat neemt dus niet weg, dat àls we nu m.b.t. Europarcs gaan praten over het uitdunnen van de huidige bezetting en het vervolgens weer uitbreiden met, en volgooien van een aangrenzend perceel, dat we dan nog altijd ruim boven het oorspronkelijk toegestane aantal van 250/255 blijven zitten; zelfs meer, dan dat er nu met de nieuwe plannen als netto aanwas zou resulteren!

In zijn algemeenheid meen ik dus te kunnen stellen, dat de Gemeente op dit moment formeel dus gewoon nog geen enkele (toekomstige) uitbreiding van eenheden op de naastgelegen percelen kan of mag toestaan. Alleen al bij een uitdunning sèc behoudt Europarcs sowieso nog altijd méér eenheden dan (oorspronkelijk) ooit de bedoeling van de Gemeente (b)lijkt te zijn geweest.

Naar mijn mening is het dan ook een goede zaak als de Gemeente nu (slechts) de kwaliteitsverbetering (c.q. uitdunning) van het huidige Europarcs Schoneveld faciliteert en pas ná realisering daarvan zich een oordeel vormt (en besluit) of de Gemeente dan überhaupt nog een uitbreiding - in de nu voorgestelde vorm - voor Europarcs Schoneveld wenselijk acht.
Laat de voorgestelde herinrichting in principe volledig losstaan van een evt. uitbreidingsvraag en -invulling voor over pas 10 jaar (mede gegeven het feit, dat er altijd uitloop is ….)
Op dát moment pas is nl. niet alleen duidelijk(er), wat de feitelijk gevolgen zijn van:
- *de realisatie van de herindeling/uitdunning van Eurparcs Schoneveld, maar ook van*
- *de realisatie van de uitbreiding/wijziging van Roompot Zeebad;*
- *de realisatie van Molencaten Waterdunen;*
- *de realisatie van de appartementencomplexen op de havenhoofden te Breskens;*
- *de resulterende congestie van voornoemde parken/complexen in relatie tot elkaar,*

maar óók, hoe de publieke opinie zich op dat moment verder heeft ontwikkeld ten aanzien van dit soort majeure veranderingen. We zien nu nl. niet alleen een toenemende weerstand tegen het verder 'Roompottiseren' of 'Ver-Knokke-n' van Zeeland, maar ook een duidelijk toenemende vraag naar buitenlandse vakanties, waarmee het risico van een toenemende leegstand, in omvang en in tijd, duidelijk toeneemt, ook voor onze regio. En als er bij een afnemende vraag naar overnachtingen alhier ook nog eens zo'n 80 bungalows extra bijkomen, bovenop hetgeen momenteel reeds bij Roompot en Waterdunen gerealiseerd wordt, dan (b)lijkt de conclusie simpel.
En een Gemeenteraad moet tenslotte ook niet, zoals in het verleden, ver 'over zijn graf heen regeren'.

Een niet onbelangrijk bijkomend voordeel van deze optie is, dat de eigenaren van bungalows, welke op de westzijde van Europarcs gesitueerd zijn, aldus nog ruim de tijd krijgen van hun uitzicht te genieten en een evt. beslissing om al of niet te verkopen rustig kunnen (her)overwegen.
En evt. rechtszaken en schadeclaims e.d. zijn dan voorlopig ook weer even van de baan, lijkt me …..

Punt 3. Ad 2.1. Inleiding; laatste zin

"Gemeente Sluis heeft aangegeven dat in eerste instantie aan kwaliteitsverbetering op het bestaand recreatieterrein moet worden voldaan, voordat de eigenaar in aanmerking komt voor een uitbreiding van het terrein. Hierna wordt de kwaliteitsverbetering van het bestaand recreatieterrein beschreven en vervolgens de uitbreiding."

Taalkundig een zeer ongelukkige beschrijving; ik neem aan dat met de daarin vermelde indicatie "Hierna" de plaats van de beschrijving in het document bedoeld wordt en niet het moment!? ☺

Zoals ik eerder al heb aangegeven, lijkt me de door Europarcs voorgestane herinrichting van het bestaande parkdeel zeker een verbetering. Het is nl. sowieso positief dat het totaal aantal eenheden in Europarcs (i.e. 367, aldus de vermelding in de laatste regel van paragraaf 2.2. Kwaliteitsverbetering ES) gereduceerd wordt en dat de ruimte ter plekke meer opener en natuurlijker wordt ingericht, al moeten de hiermee verband houdende werkzaamheden, qua overlast en uitstoot, daarbij natuurlijk wel naar rato (beperkt!) zijn. Echter, ondanks de voorgestelde verbetering blijft het totaal - resterend - contingent aan (recreatieve) eenheden op het park (m.i.) dan nog steeds boven de oorspronkelijke 'normering', nl.: 367 i.p.v. (max.) 255.

Een verdere uitbreiding van het park zou daarmee ook niet aan de orde mogen/moeten zijn, en zeker niet - op welke manier dan ook - daarmee verbonden mogen/moeten zijn!

Punt 4. Ad 2.2. Kwaliteitsverbetering ES eerste alinea

"…..
*Het bestaand recreatieterrein van EuroParcs Schoneveld valt samen met het gebied dat in het geldende bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis' is aangeduid met 'kampeerterrein'. **Binnen deze functieaanduiding** zijn in totaal 572 standplaatsen voor kampeermiddelen en bouwwerken voor recreatief nachtverblijf toegestaan. In 2015 waren er nog 426 eenheden aanwezig (279 chalets en 147 standplaatsen). Na een herinrichting van het oostelijk deel waarbij een aantal standplaatsen naar chalets werd omgevormd, zijn er sinds 2019 367 eenheden op het park.*
….."

De in de eerste twee zinnen gedane bewering is m.i. niet correct, danwel inmiddels door de tijd en ontwikkelingen achterhaald, aangezien er i.p.v. een scala aan diverse kampeermiddelen, zoals oorspronkelijk beoogd, nu slechts omvangrijke(re) bouwwerken voor recreatief nachtverblijf gesitueerd c.q. beoogd zijn. Verder is niet "binnen deze functieaanduiding" sprake van "in totaal 572 standplaatsen voor kampeermiddelen en bouwwerken voor recreatief nachtverblijf", doch zoals in het genoemde beleidsplan is vermeld: "Op het terrein"!

Het betreffende terrein, waar het hier in het van toepassing zijnde Beleidsplan om gaat, is dus het gebied van het oorspronkelijke Rekreatiepark Schoneveld in zijn geheel; m.a.w.: het oorspronkelijk 'bouwv(l)ak', nu zijnde Eurparcs Schoneveld en Bungalowpark Schoneveld tezamen!

*En het feit dat ten opzichte van het ontstaan van Rekreatiepark Schoneveld **het netto aantal standplaatsen** 'op de camping' sterk is teruggelopen, is op zich niet verwonderlijk, mede gezien de toename in omvang van hetgeen daarop 'gestald' werd. Startten we oorspronkelijk met tentjes, waaronder ook 1- en 2-persoons, vouwwagens en (sta)caravans …. die zijn alle bij de komst van Beachparc Schoneveld in de ban gedaan en in de loop der jaren verdreven; uiteindelijk waren uitsluitend bouwwerken voor het recreatief nachtverblijf toegestaan! En ook in dat opzicht is de discussie over het aantal van 572 standplaatsen volledig achterhaald.*

Punt 5. Ad 2.2. Kwaliteitsverbetering ES; Minder chalets; tekst onder afbeelding 2.1

"Met het oog op de praktische c.q. economische uitvoerbaarheid kan binnen een termijn van 7 jaar de beoogde kwaliteitsverbetering gefaseerd uitgevoerd worden."

Naar aanleiding van deze tekst merk ik op, dat het aan 'ES' grenzende deel van Bungalowpark Schoneveld eerder vele jaren lang ernstig overlast heeft gehad van de (ver)bouwactiviteiten van Beachparc Schoneveld en (zij het in iets mindere mate) haar opvolgers.

Dus mòcht ES toestemming krijgen voor evt. sloop-/bouwwerkzaamheden, dan zij de Gemeente bij dezen dringend verzocht - namens de bungaloweigenaren van Bungalowpark Schoneveld - om (1) ES te verplichten haar werkzaamheden buiten het hoogseizoen (en tijdens kantooruren) te doen plaatsvinden en om (2) ES daarbij EXPLICIET te verbieden om bij haar werkzaamheden, op welke manier dan ook, gebruik te maken van de (nood)doorgang welke uitkomt op de (gemeente)weg, lopende voor/langs het restaurant van ES en de eerste pleintjes van Bungalowpark Schoneveld.

Punt 6. Ad 2.2. Kwaliteitsverbetering ES; Borging kwaliteit, Punt a.

"…..

In dit bestemmingsplan is de kwaliteitsverbetering van het bestaand recreatieterrein juridisch geborgd.

a. Aantal bouwwerken voor recreatief nachtverblijf

Het aantal bouwwerken voor recreatief nachtverblijf op het bestaande recreatieterrein is beperkt tot maximaal 337: ***het bestaand aantal bouwwerken voor recreatief nachtverblijf wordt met maximaal 30 teruggebracht****. Het bestaand recreatieterrein is 13,7 hectare groot. De dichtheid bedraagt er dan 24,6 standplaatsen per hectare.* ***Gemeente Sluis stelt in haar Kadernota Recreatief Verblijf (zie paragraaf 3.3.2) geen norm voor de maximale dichtheid. Wel moet de dichtheid en omvang van bebouwing passend zijn in het landschap****. Door het aantal standplaatsen terug te brengen en door met het Kwaliteitsverbeteringsplan meer groen, lucht en ruimte te creëren, is de nieuwe dichtheid passend in het landschap.*

….."

Taalkundig en juridisch gezien kan ES zich bij haar operatie dus nog altijd beperken tot een (veel lager aantal) dan de genoemde 30 eenheden……; de tekst is in hoge mate discutabel en bevreemdt zeer.

Ik ben van mening dat de gemeente hier, niet alleen voor de beeldvorming maar ook om (later) juridisch getouwtrek te voorkomen, een duidelijke en reële ondergrens moet stellen. Zo ware het in dezen veel duidelijker en minder discutabel, als er gesproken werd van een per definitie te realiseren ondergrens. Beroepsdeformatietechnisch gesproken gaan mijn haren bij de huidige formulering overeind staan. Zeker een gemeente moet (m.i.) in formele documenten altijd een dergelijke vaagheid voorkomen.

Hetzelfde doet zich vervolgens voor m.b.t. de (maximale) dichtheid; het ontbreken van een duidelijke en eenduidige norm van de Gemeente dienaangaande maakt elke discussie daarover direct onmogelijk! Toch vreemd dat er na zo'n enorme operatie als Waterdunen, waarbij de Provincie de touwtjes in handen had, nu de lokale Gemeente (noch de Provincie) m.i. geen strenge eisen qua (maximale) dichtheid e.d. meer lijkt te stellen aan het er direct naast gelegen gebied.

Al met al zijn met name de twee laatste zinnen van de betreffende tekst multi-interpretabel.
In het voorstel is in de eerste alinea onder 2.2. Kwaliteitsverbetering Eurparcs Schoneveld ES nl. reeds geconstateerd dat er momenteel 367 eenheden op Europarcs geplaatst zijn. En vervolgens staat in dezelfde paragraaf onder het subhoofd Borging kwaliteit, ad a.: "Het aantal bouwwerken voor recreatief nachtverblijf op het bestaande recreatieterrein is beperkt is tot maximaal 337: het bestaand aantal bouwwerken voor recreatief nachtverblijf wordt met maximaal 30 teruggebracht".

Welke van de volgende twee resulterende redenaties is nu de juiste?

1. *ES heeft nu feitelijk 367 eenheden op het terrein staan en gezien de genoemde beperking tot 337 heeft ze er al sowieso 30 te veel staan.*
   Een reductie met ~~maximaal~~ 30 eenheden betekent hier slechts, dat ES definitief op het maximaal (op papier toegestane) aantal van 337 komt.
2. *ES heeft nu feitelijk 367 eenheden op het terrein staan en zal er dus gezien de genoemde beperking tot 337 sowieso eerst 30 moeten laten verwijderen.*
   Vervolgens zal zij in het kader van de kwaliteitsverbetering alsnog (maximaal) 30 extra moeten laten verdwijnen, waarmee het resterend aantal eenheden op het park uiteindelijk 307 bedraagt.

In beide gevallen - het een wat extremer dan het andere - staan er (m.i.) per saldo nog altijd te veel eenheden ten opzichte wat daar ooit ruimte-technisch door de Gemeente beoogd was/is, i.e. ± 255 eenheden.
Zie ook het gestelde bij (mijn) Punt 2 op blz. 4-6.

Mede op grond daarvan zou mijn voorstel aan de Gemeente in dezen nu zijn, om eerst de spelregels en speelruimte in dat opzicht duidelijker vast te leggen voor de diverse partijen. En daarbij moet zij mijns inziens m.n. eerst oog hebben voor de inwoners van de Gemeente en de direct belanghebbenden bij (de directe omgeving van) Europarcs Schoneveld, Bungalowpark Schoneveld en Waterdunen.
De (te maken) afspraken moeten in ieder geval voor alle partijen duidelijk en eenduidig zijn en dat is m.i. momenteel nog onvoldoende het geval.

Punt 7. **Ad 2.2. Kwaliteitsverbetering ES; Borging kwaliteit,** c. regeling bestaande afwijkingen, laatste aandachtspunt

"…..

- *Van een aantal bestaande recreatieve nachtverblijven is de goothoogte in geringe mate groter, tot maximaal 4,45 m. Deze grotere goothoogte is ruimtelijk aanvaardbaar, omdat ze past bij het architectonisch ontwerp, zoals dat van de Cube Elite (figuur 2.2) en omdat dit hoogwaardiger type recreatief nachtverblijf mogelijk maakt, met het oog met meer diversiteit op het recreatieterrein. Deze zijn op de planverbeelding specifiek aangeduid en hiervoor is een bijzonder overgangsrecht opgenomen.*

….."

Hier staat (m.i.) een ongelooflijk kromme redenering, nl. dat iets 'ruimtelijk aanvaardbaar' zou zijn, omdat het past bij een architectonisch ontwerp (waarbij ik er overigens van uit ga, dat met dat laatste het recreatieverblijf wordt aangeduid!?).
Een dergelijke boude bewering tast m.i. de kwaliteit en geloofwaardigheid van het voorliggende stuk en het beleid van de Gemeente aan.

Een (verdere) verruiming van de bouwmogelijkheden lijkt me beleidsmatig onwenselijk. Bovendien is geen sprake van een unieke situatie, zodat mogelijk ook een precedent gecreëerd wordt voor andere recreatie-terreinen.

Afwijkingen in de goothoogte dragen ook niet bepaald bij aan een goede ruimtelijke ordening. Ruimtelijk gezien is het vaak niet passend, dat een deel van de bouwwerken voor het recreatief nachtverblijf hoger is. Bovendien kunnen er vraagtekens bij gezet worden v.w.b. bij de beoogde kwaliteitsslag.

Overigens, als het (alleen) zou gaan om de in afbeelding 2.2. getoonde woning(en), welke reeds op Schoneveld geplaatst zijn, dan praten we hier toch over een reeds geaccepteerde/geaccordeerde eenheid en is verdere discussie hierover niet meer aan de orde.
De formulering staat daarmee m.i. echter ook niet (per definitie) toe dat een andere vormgeving - hoezeer 'architectonisch passend' - wèl geaccordeerd zou zijn.

Punt 8. **Ad 2.2. Kwaliteitsverbetering ES**; d. Landschappelijke inpassing, laatste zin.

"…..

De toetsing ervan aan de provinciale verordening / Zeeuwse Kustvisie (zie paragraaf 3.2.3) en de instemming van provincie Zeeland hebben in de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan plaatsgevonden.

….."

Graag zie ik in dezen (een opname van en/of een verwijzing naar) de feitelijke instemming van de Provincie Zeeland, als eenduidige bevestiging, dat de door de betrokken partijen zelf uitgevoerde toetsing aan de provinciale verordening / Zeeuwse Kustvisie de goedkeuring van de Provincie daadwerkelijk kan wegdragen.

Punt 9. Ad 2.2. Kwaliteitsverbetering ES; e. Fasering realisatie

"…..

De kwaliteitsverbetering van het park wordt gefaseerd uitgevoerd. Per 3 te realiseren bouwwerken voor recreatief nachtverblijf op het uitbreidingsdeel dient het aantal bouwwerken voor recreatief nachtverblijf binnen transformatiedeel met 1 te verminderen. Tevens dient per 1 te realiseren bouwwerk voor recreatief nachtverblijf op het uitbreidingsdeel voorafgaand 4 kavels met een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf op het transformatiedeel te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het Kwaliteitsverbeteringsplan.

….."

Voor 'niet-ingewijden' is het eerste deel van de zin nog enigszins te volgen, doch de omgekeerde redenering alhier werkt bevreemdend en verwarrend.
*Echter, deze causale verhouding zou m.i. volledige achterwege gelaten moeten worden, zeker omdat met betrekking tot betreffende te verwijderen eenheden al het volgende werd gesteld: "… het bestaand aantal bouwwerken voor recreatief nachtverblijf wordt met **maximaal** 30 teruggebracht**.".***

Zie in dezen ook bij mijn opmerking(en) bij punt 6 (blz. 8-9)
Stel voor het te renoveren deel van het park vast - tezamen en eenduidig - om hoeveel en welke eenheden het daadwerkelijk (minimaal) gaat en leg dit vast in het plan.

De tweede eis (c.q. verhouding), welke in betreffende tekst gesteld is, lijkt me voor 'niet-ingewijden' onvoldoende onduidelijk en onwerkbaar.
Zelf heb ik er geen duiding aan kunnen geven en de voorgestelde, afwijkende verhouding maakte het er ook niet bepaald duidelijk(er) op.
Graag zou ik dan ook willen vragen om een passender (begrijpelijker) formulering alhier in het document, zodat ik e.e.a. - ook als leek - kan begrijpen en nog eens grondig zou kunnen bestuderen.

Punt 10. Ad 2.3. Uitbreiding ES; 3e alinea

"….

In de provinciale verordening / Zeeuwse Kustvisie is een belangrijk basisprincipe dat ontwikkelingen qua verschijningsvorm en type accommodatie inzetten op een innovatief en hoogwaardig concept. De uitbreiding van Schoneveld biedt ruimte aan dat concept.** Voor bouwwerken voor recreatief nachtverblijf met een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke uitstraling, **in een hoger prijssegment**, is echter een meter hogere bouwhoogte gewenst dan voor meer reguliere bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. **De kwaliteitscommissie heeft hierop positief geadviseerd.

….."

In de eerste zin staat duidelijk verwoord wat iedereen hier in de regio West-Zeeuws Vlaanderen heel graag wil…… maar vervolgens vliegt de tekst helemaal uit de bocht.

Maar gelukkig, als 'we' ons houden aan bouwwerken voor recreatief nachtverblijf met een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke uitstraling sèc, dan hoeft er dus niets 'bovenop'; niet qua hoogte, noch qua prijs. Mooier kan het toch niet!?

Hoe dan ook: een meter hoger is een meter te hoog volgens de eerdere maatstaven en dient geen ander doel dan hogere verkooprijzen en/of status. En dat zou die 'uitstraling' niet moeten/mogen zijn.
Beperk e.e.a. tot de oorspronkelijke waarden en begrenzingen; afwijken van de hoogtes draagt geenszins bij aan een goede ruimtelijk ordening.

Zij die 'het hogerop willen zoeken' als koper moeten maar gaan kijken naar de links en rechts verschijnende puisten op Zeebad of gaan beleggen in Breskens; op laatstgenoemde locatie, op de havenhoofden, kan men met 'een tonnetje meer of minder' zelf(s) zijn of haar gewenste hoogte uitzoeken.
Op de Schoneveld-locatie past (m.i.) geen (enkele) verdere verhoging meer, zeker niet na de aanleg van onze natuurbuur Waterdunen. En wil men als koper ècht nog iets als een uitkijkpostje, dan moeten ze wachten tot er iets dergelijks weer vrij komt op Noordzee-Residence Cadzand-Bad.

En tot slot: waarschijnlijk ligt het aan mij, doch ik heb het van toepassing zijnde oordeel van de Kwaliteitscie. zeker niet zo (positief) geïnterpreteerd, als hier nu in de tekst van de Toelichting wordt beweerd.
Zo lees ik in het voorliggende Kwaliteitsverbeteringsplan van Europarcs Schoneveld (Rho adviseurs, december 2023; zie bijlage 5 Proces, blz. 79) de volgende constatering van de Kwaliteitscie.: "Aanvullend advies beperkt hogere bouwhoogte uitbreidingsgedeelte (jan. 2023)".
Naar mijn idee moet hier het volledig advies vermeld worden, zodat daarover geen onduidelijkheden of misinterpretaties kunnen be-/ontstaan en hierop vervolgens conform ook zienswijzes geuit/aangepast kunnen worden.

Punt 11. Ad 2.5 Ruimtelijke afweging; laatste alinea
"…
Met de realisatie van de herinrichting en uitbreiding neemt het totaal aantal toegestane verblijven af: in de huidige situatie zijn in het noordelijk deel van EuroParcs Schoneveld 572 standplaatsen toegestaan, in de nieuwe situatie 77 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf en 337 standplaatsen. Als gevolg hiervan en als gevolg van de afname van het aantal verkeersbewegingen die hiermee samenhangt, neemt de belasting op een aantal omgevingsaspecten af: geluid, luchtkwaliteit, groepsrisico in het kader van externe veiligheid en stikstofdepositie in het kader van significante effecten op Natura 2000-gebieden. Deze en andere omgevingsaspecten zijn dan ook geen belemmering voor het plan (zie hoofdstuk 4).
….."

De betreffende tekst dient hier m.i. eerder als volgt te luiden, waarbij ik me baseer op hetgeen eerder door mij onder punt 2 (blz. 4-6) en 5 (blz. 7) is geconstateerd:
"…
*Met de **voorgestane** realisatie van de herinrichting en **mogelijke** uitbreiding neemt het totaal aantal toegestane verblijven ~~af~~ **toe**; in de huidige situatie zijn in het noordelijk deel van EuroParcs Schoneveld 367 eenheden voor recreatief gebruik, in de nieuwe situatie **zelfs** 77 nieuwe bouwwerken voor recreatief nachtverblijf (extra) naast de **circa 337*** bestaande, in totaal dus **circa 415* eenheden.** Als gevolg hiervan en als gevolg van de ~~afname~~ verdere toename van het aantal verkeersbewegingen ~~die~~ dat hiermee samenhangt, neemt de belasting op een aantal omgevingsaspecten ~~af~~ toe: geluid, luchtkwaliteit, groepsrisico in het kader van externe veiligheid en stikstofdepositie in het kader van significante effecten op Natura 2000-gebieden. Deze en andere omgevingsaspecten zijn dan ook ~~geen~~ **niet onaanzienlijke belemmering** voor het plan (zie hoofdstuk 4).*
….."

** Afhankelijk van de beoogde interpretatie van hetgeen onder '2.2. Kwaliteitsverbetering, Borging kwaliteit, punt a. Aantal bouwwerken voor recreatief gebruik' vermeld wordt, kunnen hier mogelijk de waardes circa 308 en circa 385 staan!*

Naar het zich laat aanzien wordt er louter gestreefd naar een verhoging van de inkomsten via verkoop en verhuur in het hoogseizoen. En daarvoor is blijkbaar alles geoorloofd.

We gaan met de voorgestane realisatie van herinrichting en uitbreiding uiteindelijk van 367 eenheden naar (minimaal) 385 en in het slechtste geval zelfs naar 415 eenheden.

En dat terwijl ik in mijn eerdere betoog bij punt 2 (blz. 4-6) al aangegeven heb, dat slechts een contingent van (max.) 255 eenheden voor recreatief gebruik - op het bestaande terrein van Europarcs - in lijn lag/ligt met hetgeen eerder ooit door de Gemeente Sluis daar (netto gezien) aan eenheden heeft vastgesteld.

Als parkeigenaren en de Gemeente zich (blijvend) focussen op het opvangen van de zomerpieken, dan is het einde zeker nog niet in zicht qua uitbreidingen/'verbeteringen'; in de gebruikelijke vakantieperiodes kun je nl. altijd nog veel meer vol krijgen. En louter met de verkoop van vakantiebungalows en bijbehorende zaken kun je nog steeds grof geld verdienen.

Echter, in de rest van het jaar staat dan dus ook een steeds groter deel leeg, want je haalt er met alleen recreatieve verblijven niet meer toeristen mee in huis gedurende de rest van het jaar. Daar waren/zijn er te West Zeeuws Vlaanderen onvoldoende extra 'trekkers' voor.

Het steeds toenemende aanbod van recreatiewoningen heeft (m.n. in het hoogseizoen) ook steeds meer nadelige randverschijnselen, zeker nu er moeilijk(er) aan personeel te komen is; ook de ondersteunende diensten en bedrijven kunnen dan nl. geen optimale service meer geven en ter plekke neemt ook de congestie sterk toe.

Zo heb ik bijv. ook nog geen plannen gezien welke integraal ingaan op het cumulatief effect, dat optreedt na de afronding van Molencatens Waterdunen en de diverse appartementencomplexen aan de haven(s) van Breskens. En ook in dàt opzicht zou de (evt.) uitbreiding van de recreatieparken dus voorlopig even 'on hold' gezet moeten worden, lijkt me.

Punt 12. 2.6 Juridisch-planologische vertaling; Opzet bestemmingsplan, eerste alinea

"….

De kwaliteitsverbetering en de uitbreiding van het recreatieterrein zijn juridisch-planologisch vertaald in dit bestemmingsplan. Dit plan bestaat uit een verbeelding met regels en is voorzien van een toelichting. De verbeelding en regels zijn juridisch bindend. De toelichting is juridisch niet bindend maar helpt bij de interpretatie van de verbeelding en de regels.

….."

Men moet er van uit kunnen gaan als indiener van een zienswijze - en dat doe ik dus ook - dat hetgeen door de indiener geconstateerd wordt met betrekking tot de (toelichting op de) plannen, mutatis mutandis ook meegenomen wordt in de beoordeling van de regels e.d.
Zo werd bijv. bij het vorige punt gesteld, dat de tekst in strijd is met de feitelijkheid en dat zou aldus ook meegenomen moeten worden bij (het verder fijn-tunen van) de tekst inzake de regels c.q. omgevingsfactoren….!?

Ik heb in dezen het volle vertrouwen in de Gemeente Sluis, en ga er zonder mee van uit, dat zij zorgvuldig en verstandig om zal gaan met de ingediende zienswijze en e.e.a. conform zal meenemen.

Punt 13. Ad 2.6 Juridisch-planologische verklaring; Bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie ES

"….

Bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie EuroParcs Schoneveld

Zowel het bestaand recreatieterrein als de uitbreiding ervan zijn bestemd als Recreatie - Verblijfsrecreatie EuroParcs Schoneveld. Op de uitbreiding van het recreatieterrein met de aanduiding 'verblijfsrecreatie' zijn alleen bouwwerken voor recreatief nachtverblijf toegestaan (zie 1.39) en ***op het bestaand recreatieterrein met de aanduiding 'kampeerterrein' alleen kampeermiddelen (zie 1.30) en gebouwen voor recreatief nachtverblijf 1.27****): recreatiewoningen zijn expliciet niet toegestaan. Voor beide delen van het recreatieterrein gelden vervolgens verschillende bouw- en gebruiksregels.*

….."

Bij de verwijzing naar de 'bouwwerken voor recreatief nachtverblijf' wordt verwezen 1.39, luidend:

1.39 recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

Hier is dus duidelijk sprake van een verkeerde verwijzing en het wordt nog leuker - èn vager - als we de 'verwante regels' voor 'niet-zijnde-kampeermiddelen' vervolgens bij elkaar zetten:

1.21 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf / gebouw voor recreatief nachtverblijf

een constructie van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 gebouw voor recreatief nachtverblijf

een gebouw dat is bestemd voor recreatief nachtverblijf, zoals een **recreatiewoning**, kampeerhuisje, stacaravan of chalet, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.38 recreatief nachtverblijf

een constructie van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.39 recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

1.42 verblijfsrecreatie

het kortdurend verblijf van één of meerdere personen met overnachting die elders hun hoofdverblijf hebben, waarbij in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning.

Wat voegt de hiervoor in dit Punt geciteerde tekst uit/in deze alinea onder 2.6 nu eigenlijk toe?
Laat de juristen en puristen hier alsnog eens goed naar kijken, zodat eenduidig, onderscheidend en duidelijk is, wat de boodschap is, en waar we over moeten praten.

Nu zouden op de uitbreiding van het recreatieterrein met de aanduiding 'verblijfsrecreatie' alleen bouwwerken voor recreatief nachtverblijf toegestaan zijn, maar dat zijn tevens - aldus 1.21 - gebouwen voor recreatief nachtverblijf. En 1.27 stelt dat een gebouw voor recreatief nachtverblijf een gebouw is dat bestemd is voor recreatief nachtverblijf, zoals (o.m.) ***een recreatiewoning****, hetgeen gedefinieerd wordt onder 1.39. Dus…?*

Vervolgens wordt gesteld, dat op het oorspronkelijke terrein met aanduiding 'kampeerterrein' alleen kampeermiddelen en gebouwen voor recreatief nachtverblijf mogen worden geplaatst, zoals een recreatiewoning, maar dan volgt ook nog eens: recreatiewoningen zijn ***expliciet*** *niet toegestaan.*
Maar dan dus via de regels wel overduidelijk ***impliciet****, lijkt me zo.*
En dan hadden we al geconstateerd, dat de kampeermiddelen aldaar alle al voorgoed verbannen waren, toch; dus waarom hier nu dan toch alsnog vermelden?

Laat me u tot slot nog even mee terugnemen in de tijd en u daarmee anders tegen de materie laten aankijken.

Heel lang geleden heeft de toenmalige Gemeente Oostburg 'in haar wijsheid' besloten - in het belang van Rekreatiepark Schoneveld, bestaande uit een bungalowpark en camping - dat Rekreatiepark Schoneveld, ooit en onder voorwaarden, haar camping zou mogen uitbreiden. So far, so good.
Echter, daarbij verzuimde de Gemeenteraad m.i. om in ieder geval ook een concrete aflooptermijn van betreffend aanbod vast te leggen.

En had de toenmalige Gemeenteraad dit aanbod toen überhaupt nog wel gedaan, als ze toen geweten had:
- *dat daar nu pas - na al die jaren - alsnog een verzoek toe ingediend zou worden, terwijl er in haar ogen in het geheel geen sprake meer is van een zich onderscheidende hoogwaardige 4 tot 5 sterren camping.*
- *dat de huidig ondernemer, als hij nu toestemming zou krijgen van de zittende Gemeenteraad, het gehele uitbreidingsgebied gaat gebruiken om hier nòg meer bouwwerken voor het recreatief nachtgebruik te realiseren, en - als het hem lukt - bovendien ook nog eens groter en hoger, dan hetgeen reeds op het gehele oorspronkelijke campinggebied is gerealiseerd.*
- *dat daarbovenop ook nog eens geprobeerd wordt om op oneigenlijke gronden een naastgelegen grondperceel met woning, met bestemming 'Wonen', in datzelfde uitbreidingsplan mee te nemen.*

Naar ik aanneem kan dat toch nooit de bedoeling zijn geweest van de toenmalige Gemeenteraad ….

Maar mede met dit in het achterhoofd adviseer ik de Gemeenteraad, de voorwaardelijke constructie in zoverre te laten vervallen, dat zij daarmee niet nèt zoals de Gemeenteraad Oostburg toentertijd, voor een (te) lange tijd - onbewust en ongewild - over haar graf heen regeert.

Zet voor de reorganisatie c.q. herinrichting van het bestaande park inderdaad - incl. een uitloopperiode van 2,5 jaar i.v.m. mogelijke tegenvallers - een periode van 7-10 vast en besteedt nu verder in het geheel géén aandacht en (verloren) energie meer aan het uitbreidingsdeel van het Verbeterplan. Dat heeft nu nog veel te veel haken en ogen en een evt. besluit over bijv. concrete bouwwerken daarin wordt pas na een jaar of 10 effectief en kan dan volledig achterhaald zijn.
Daar moet je nu dus niet over willen beslissen, want tegen die tijd is het echt achterhaald, is de publieke opinie anders en zitten er anderen in de Gemeenteraad.
Richt je daarom volledig op het hier en nu van het verbeterplan en de organisatie van e.e.a., want dat alleen al vraagt enorm veel van alle partijen, ook de Gemeenteraad en haar ondersteunende diensten.

Punt 14 Ad 2.6 Juridisch-planologische verklaring; a. Bouwregels uitbreiding verblijfsrecreatieterrein, laatste alinea

"…..

De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 3 en 6 m, met uitzondering van een meanderende strook langs de buitenrand. *Hier mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan 5 m, de zone is op de verbeelding vastgelegd. De ruimte tussen bouwwerken voor recreatief nachtverblijf moet minimaal 5 meter bedragen. In tegenstelling tot de bouwregels voor het bestaand recreatieterrein zijn bij de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf op de uitbreiding geen bijgebouwen toegestaan.*

….."

Tegen een verdere verhoging van de (maximaal) toegestane goot- en bouwhoogte moet m.i. - juist hier, op een aan Waterdunen grenzende en onder een vogeltrek liggende locatie - te allen tijde opgetreden worden. Sowieso is een afwijkende goot- en bouwhoogte ten opzichte van de rest van park en het aangrenzende Bungalowpark Schoneveld beeld-verstorend en horizon-vervuilend en moet het - zeker uit respect voor de bestaande eigenaars/verhuurders en de in de directe omgeving wonende personen/gezinnen - afgewezen worden. Zie in dezen ook het gestelde onder Punt 7 (blz. 9), Punt 10 (blz. 10), alsmede het vorig punt, nr. 13.

Er is ooit een uitspraak gedaan, dat er maximaal 'maar' ca 315 recreatiebungalows op Rekreatiepark Schoneveld geplaats mochten worden en zulks is in de loop der jaren uiteindelijk correct uitgevoerd. Tevens is in het bestemmingsplan ooit bepaald, dat er in Rekreatiepark Schoneveld nooit méér recreatiebungalows bij mochten komen , maar wel heel misschien Schoneveld qua camping alsnog een keertje zou mogen uitbreiden, **mits het bestaande park èn het aanvullende campinggedeelte qua opzet/invulling van e.e.a. aan strenge eisen zouden voldoen.**

In 2006 is echter *in strijd met al deze regels* het campinggedeelte van Rekreatiepark Schoneveld door het toenmalige Beachparc Schoneveld volledig 'gedicht' met gebouwen voor het recreatief nachtverblijf.

En m.i. wordt hier nu ineens dubbel van de regels afgeweken èn een strijdige herformulering gebezigd. Niet alleen is er nu nl. in principe totaal geen camping meer en is alles zoveel mogelijk volgebouwd met vergunningsvrije bungalows, maar daar bovenop wordt nu - naar het lijkt - ook nog eens de weg gebaand voor (hogere) recreatiebungalows, terwijl dat alhier nimmer meer aan de orde zou zijn.
Wat daarbij dan nog meer tegen de borst stuit, is dat er in de afgelopen jaren enorm veel geïnvesteerd is in Waterdunen en nu dus in het direct aansluitende park(deel) ook ineens extra horizonvervuiling gerealiseerd zou worden, door hoger/groter te (willen) bouwen, dan ooit volgens de beleidsplannen de bedoeling was.

*Verder is een van de basisuitgangspunten van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 m.b.t. een uitbreiding, dat "***de dichtheid en omvang van de bebouwing passend is in het betreffende landschap***", hetgeen m.i. een verdere (discussie over een evt.) 'ophoging' van de goot- en/of bouwhoogte aldaar per definitie uitsluit. Het hele gebied van Schoneveld, ES èn BS, is aldus - incl. welke uitbreiding dan ook - gehouden aan de sinds 'oudsher' bij het betreffende landschap passende omvang van e.e.a.*
Een discussie over het verder oprekken van de regels c.q. de lengtes, breedtes en hoogtes van e.e.a. is met betreffende verordening/basisregel hier (m.i.) niet aan de orde; toen niet en nu niet!?

Punt 15. Ad 2.6 Juridisch-planologische verklaring; b. Bouwregels bestaand verblijfsrecreatieterrein; 1e drie alinea's

"…..

b. Bouwregels bestaand verblijfsrecreatieterrein

Het maximaal aantal standplaatsen dat - na de herinrichting - op het bestaand verblijfsrecreatieterrein aanwezig mag zijn, is in de gebruiksregels en door middel van een aanduiding op de verbeelding gemaximeerd op 337.

*De kampeermiddelen en gebouwen voor recreatief nachtverblijf mogen maximaal 90 m² groot zijn. De maximale **GOOT-** en bouwhoogte bedraagt 3 en 5 m. Bestaande goothoogtes groter dan 3 meter worden in **dit bestemmingsplan** bestendigd.*

*Daarnaast is voor een aantal bouwwerken voor recreatief nachtverblijf binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – bijzonder overgangsrecht' een uitzondering gemaakt: hiervoor geldt een bijzonder overgangsrecht waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte wordt toegelaten voor zolang het bouwwerk aanwezig is. Zodra vervangende nieuwbouw plaatsvindt wordt de geldende goot- en bouwhoogte uit **dit bestemmingsplan** gerespecteerd.*

….."

a. *Gelet op de eerste zin van de voorgaande tekst, en dan met name het vermelde aantal, verwijs ik graag weer naar mijn signalering/vraag onder punt 6 op blz. 8-9.*

b. *En wat betreft de tekst 'dit bestemmingsplan', waarnaar verwezen wordt.*
   Hier zou met naam en toenaam betreffend plan genoemd moeten worden en (m.i.) moet daarbij/in vastgesteld zijn, dat bij vernieuwing/verbouw de (goot)hoogte slechts mag reiken tot hetgeen deze bungalows van origine al hebben, dus - m.n. gezien de ligging van e.e.a., dicht bij Waterdunen - nooit of te nimmer (nog) hoger dan wat ze nu feitelijk al 'aantikken'!
   De term kampeermiddelen zou hier met goed fatsoen achterwege gelaten moeten worden.

Punt 16. Ad 2.6 Juridisch-planologische verklaring; b. Bouwregels bestaand verblijfsrecreatieterrein; 5e alinea, 2e helft.

"…..

In dit deel van het recreatieterrein liggen ook de centrale voorzieningen. De bouw- en gebruiksregels zijn overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Voor de centrale voorzieningen is een bebouwingspercentage opgenomen van 15%. Voor de parkwinkel is 150 m² aan bedrijfsvloeroppervlak toegestaan.

Voor het zuidelijke deel wordt het bestemmingsplan niet herzien en blijft het huidige bestemmingsplan geldend. Gelet op de regels uit het geldende bestemmingsplan zou ook op het zuidelijke deel centrale voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Echter op dit deel van het park zijn vrijwel alle percelen in eigendom van derden en de openbare delen in eigendom van gemeente. De realisatie van centrale voorzieningen op het zuidelijke deel is daarmee (feitelijk) niet mogelijk. Het schrappen van deze regels voor het zuidelijke deel is daarom niet nodig.

Verder is op het terrein één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 1.000 m³.

***…..**"*

"Voor het Zuidelijk deel' - en ik neem aan, dat hiermee in de voorgaande tekst Bungalowpark Schoneveld wordt bedoeld - dient de Gemeente in 2024 ook een nieuw (deel)bestemmingsplan te formuleren.
Betreffend park, zonder zgn. 'centrale bedrijfsmatige exploitatie' is als zodanig nl. GEEN verblijfsrecreatieterrein meer, doch een (buiten)wijk van Breskens à la Het Heem, al is op laatstgenoemde locatie op enig moment wel een vorm van permanente bewoning toegestaan.

Bungalowpark Schoneveld in zijn geheel dient, zoals meerdere parken in de regio, onttrokken te zijn/worden aan het beleidsplan Recreatieterreinen, aangezien het sedert 2006 als zodanig geen centrale bedrijfsmatige exploitatie meer kent en de eigenaren van betreffende bungalows vrij zijn in het al of niet en voor welke (tijdelijke) periode(s) verhuren van hun bungalows.
En in tegenstelling tot wat in het oorspronkelijke beleidsplan voor geheel Rekreatiepark Schoneveld vermeld stond is nu in Bungalowpark Schoneveld formeel géén locatie/ruimte meer voor centrale voorzieningen, bedrijfsruimte en wat dies meer zij. E.e.a. was nl. eenmalig voorzien op het geheel van Rekreatiepark Schoneveld, onder centrale bedrijfsmatige exploitatie, en is als zodanig meegegaan naar/verkocht aan Europarcs Schoneveld.

Het is van wezenlijk belang, dat de Gemeente hierover nu - ook naar buiten toe - duidelijkheid verschaft, zodat de eigenaren zelf ook meer duidelijkheid kunnen verschaffen naar marktpartijen. Bungalowpark Schoneveld wordt zo al langer in haar bestaan/ontwikkeling geremd door het uitblijven van duidelijkheid hierover. Zo weigert PostNL categorisch de post op Bungalowpark Schoneveld te bezorgen, mede omdat het park - gegeven de formulering in het bestemmingsplan recreatieterreinen van de Gemeente Sluis - centraal aangestuurd zou (moeten) zijn en er aldus slechts één afleveradres aan de orde zou zijn.

Bij het uitblijven van een aldus gecorrigeerd bestemmingsplan voor Bungalowpark Schoneveld zou in zekere zin ook gesproken kunnen worden van een vorm van discriminatie: de Gemeente is commerciële partijen ter wille, doch ingeval van niet commerciële organisaties (b)lijkt zij het (vooralsnog) af te laten weten.
En niets doen is in dezen geen optie, want Bungalowpark Schoneveld staat daarmee nog ten onrechte èn onjuist vermeld in het bestemmingsplan Sluis inzake recreatieterreinen.

Punt 17. Ad 2.6 Juridisch-planologische verklaring; c. Functieaanduiding ‘wonen’

“…..

c. Functieaanduiding 'wonen'

De bestemming van de bestaande woning (Nieuwesluisweg 9) wordt omgezet van Wonen (in Buitengebied 2e herziening) naar 'Recreatie - Verblijfsrecreatie EuroParcs Schoneveld' met de functieaanduiding 'wonen'. Vooralsnog blijft deze woning behouden. Maar in de toekomst is het voornemen om deze te verplaatsen naar de locatie Nieuwesluisweg 11 (de boerderijlocatie). In een aparte planologische procedure zal dit geregeld worden, en zal daarmee de woning aan de Nieuwesluisweg 9 ook daadwerkelijk (planologisch) gesaneerd worden.

…..”

Op enig moment is Nieuwesluisweg 9 in het bezit gekomen van ‘ES’ en werd het daarmee (m.i.) onttrokken aan de oorspronkelijke functie wonen, die daarvoor bestaat.

Er zijn aldaar in de loop der jaren parkeerfaciliteiten voor strandgasten geweest, reclameborden voor de verkoop van de bungalows geplaatst, zandbergen gedumpt, een ondergronds waterreservoir voor de brandweer aangelegd voor evt. branden op het naastgelegen park, (tijdelijk) personeel gehuisvest en al die tijd is er niet of nauwelijks onderhoud gepleegd aan het pand e/o perceel.

Het geheel is bewust of onbewust verpauperd en wordt nu - naar het lijkt - aan de recreatiesector toegevoegd.

Persoonlijk acht ik dit een onverteerbare situatie; ik begrijp dat de Gemeente slechts beperkt kan optreden als iemand zijn huis verwaarloost, maar nu lijkt er door de eigenaar wel onevenredig veel winst met betreffend perceel te behalen.

Zo (ver)koop je dus de gehele kust …

En nu wordt het dan ook nog eens beleidsmatig - al of niet tijdelijk; de tekst is hierover m.i. niet eenduidig - onttrokken aan het woningbestand van de Gemeente Sluis, terwijl het gaat om een prachtige locatie voor betreffende regio.

Naar het zich laat aanzien onttrekt de Gemeente hier aldus een woning c.q. woningen aan het contingent woningen op Gemeentegrond. De tekst van de toelichting is m.i. echter onvoldoende duidelijk en eenduidig, ook voor de gemiddelde inwoner van onderhavige Gemeente. De tekst zou dan ook verduidelijkt moeten worden.
Hoe dan ook, er is (m.i.) op geen enkele wijze door de Gemeente te rechtvaardigen, dat alhier, zeker in deze tijden van woninggebrek, een woning c.q. woningen - al of niet tijdelijk - onttrokken wordt/worden aan de woningvoorraad.

Zoals gezegd is deze woning op enig moment in het bezit van 'ES' gekomen en tevens is er vervolgens oneigenlijk gebruik van het perceel gemaakt, door alhier (o.m.) een 'noodvoorraad water' voor de brandweer te realiseren, voor het geval zich een ramp op de aangrenzende Camping Schoneveld zou voltrekken.

Toen is (m.i.) door de Gemeente verzuimd - op dat moment toch ook nog eens voorzitter van de Veiligheidsregio? - om meteen orde op zaken te stellen en die noodvoorziening onverwijld binnen het campinggebied te (laten) situeren, zodat er nu niet sprake lijkt zijn van een soort chantage- of goedmaker-constructie c.q. 'handjeklap' …?
Verder is ook niet echt duidelijk, wat er hier in het beleidsplan nu ècht gesteld wordt t.a.v. de locatie Nieuwesluisweg 11. M.i. dient de Gemeente ervoor te zorgen, dat in dit Verbeterplan nu meteen ook meer duidelijkheid wordt gegeven over haar plannen met beide woningen Nieuwesluisweg 9 en 11, aangezien daar dan vervolgens ook op een correcte manier een openbare discussie over kan ontstaan, al ben en blijf ik persoonlijk van mening, dat een Gemeente nooit of te nimmer (meer) woningen aan het woningbestand voor haar gebied mag onttrekken ten behoeve van recreatie, in welk vorm dan ook.

Laatstgenoemd pand - Nieuwesluisweg 11 - ligt echter ook nog eens binnen Waterdunen en aan de voet van de Vogeltelpost.
Het kan niet zo zijn, dat daar een andere invulling aan gegeven wordt, dan (weer rustige) bewoning en/of 'schenking' aan de natuur van Waterdunen, waarbij gedacht kan worden aan een klein water met omringende bosschages e.d., waardoor kijkers op de Vogeltelpost, ook zonder verrekijker, toch nog wat mee krijgen, zoals bij de Zwarte Polder aan de voet van 'De Radarpost'.
Slechts indien het dergelijk perceel op zou gaan/geïntegreerd zou worden in een groter/naastgelegen natuurgebied zoal Waterdunen, dan zou ik daar persoonlijk, net als vele inwoners van de Gemeente Sluis, denk ik, nog vrede mee kunnen hebben.

En mocht inderdaad overwogen worden om het perceel van Nieuwesluisweg 11 definitief aan Moeder Natuur terug te geven, dan is het wellicht een idee om over de verdere inrichting van dit laatste perceel advies (en hulp) te vragen aan de specialisten terzake: 't Duumpje en/of het Zeeuws Landschap.

En anders kan het alleen maar weer een prachtige woonbestemming krijgen voor de inwoners van de Gemeente, net zoals Nieuwesluisweg 9.

Punt 18. Ad Hoofdstuk 3 Beleid, 3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI), laatste alinea

"…..

Hoewel (het schaalniveau van) de NOVI zich niet richt op (het schaalniveau van) een concreet project, kan niettemin worden geconcludeerd dat de herinrichting en uitbreiding van EuroParcs Schoneveld bijdragen aan een goede leefomgevingskwaliteit en een gezonde leefomgeving. Het project is dan ook niet strijdig met de uitgangspunten van de NOVI.

….."

*Zoals ik in het voorgaande al bepleitte zou hier zonder meer de conclusie getrokken moeten zijn, dat de herinrichting en MET NAME DE UITBREIDING van Europarcs Schoneveld, **gezien de gevolgen voor de directe, kwetsbare omgeving,** STRIJDIG is met de uitgangspunten van de NOVI. Er wordt m.i. een verdere, onnodige en onwenselijke uitbreiding van recreatieve eenheden gerealiseerd, bovenop datgene wat eerder (n)ooit was toegestaan.*

Punt 19. Ad Hoofdstuk 3 Beleid, 3.1.3. Besluit ruimtelijke ordening, Ladder voor … / Toetsing

"…..

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist dat wordt onderbouwd of en in hoeverre er sprake is van 'duurzaam ruimtegebruik'."

Om dit duurzaam ruimtegebruik te garanderen moet conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden doorlopen: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

….."

Toetsing

Met de realisatie van de herinrichting en uitbreiding neemt het totaal aantal verblijven af: in de huidige situatie zijn in het noordelijk deel van EuroParcs Schoneveld 572 standplaatsen toegestaan, in de nieuwe situatie 77 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf en 337 standplaatsen. Er is dan ook niet sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Een ladderonderbouwing is voor dit bestemmingsplan niet nodig."

Zoals eerder aangetoond - zie o.m. Punten 2 (blz. 4-6) & 11 (blz. 11-12) - neemt met de opzet van het voorliggend bestemmingsplan het totaal aantal verblijven NIET AF; na herinrichting is het resterend aantal nl. per saldo nog steeds (te) hoog, terwijl het bij uitbreiding ervan vervolgens alleen nog maar verder toeneemt. Hoe consequent ook, ook nu wordt m.i. weer (in de tekst onder 'Toetsing') een volledig foute voorstelling van zaken gegeven.

*Het aantal van in totaal 572 standplaatsen is een 'fossiel overblijfsel' uit de tijd van de opzet van Rekreatiepark Schoneveld, in het begin van de tachtiger jaren van de vorige eeuw. Echter, na de overname/herinrichting van het van toepassing zijnde parkdeel was e.e.a. in de praktijk, ondanks het tevens volbouwen van (o.m.) de speelterreinen, een deel van de tennisbanen en de ligweide, alsmede het complete voetbal veld uiteindelijk goed voor in totaal **367** vergunningsvrije recreatiebungalows (zie Punt 4, blz.7).*
Na de in het plan voorgestelde 'indikking' c.q. uitbreiding zal het totaal aan eenheden, zoals eerder al aangetoond, zelfs circa 385 bedragen, terwijl er daarnaast ook nog eens gepoogd wordt - ten onrechte en onrechtmatig - om groter en hoger te bouwen…..

Een goede beschrijving van de behoefte aan deze ontwikkeling, zoals Bro in de toelichting bij een dergelijk Plan voorschrijft, heb ik vooralsnog nergens kunnen vinden!
Maar uit ervaring weet ik wel wat de verkoop en de verhuur van vakantiebungalows op kan leveren…
Maar ik weet echter ook wat het betekent, vooral voor de oorspronkelijke exemplaren/eigenaren, als er te veel verhuurbare eenheden staan/komen in een daarvoor al te druk gebied qua objecten en recreanten.

Punt 20. Ad 3.2. Provinciaal beleid, 3.2.1. Zeeuwse Omgevingsvisie 2021, Toetsingskader, laatste alinea
"…
Recreatie en toerisme zijn onderdeel van de ambities op het gebied van een duurzame en innovatieve economie: Zeeland als toeristische bestemming is in balans met haar omgeving. De vrijetijdssector is toekomstbestendig. De Omgevingsvisie formuleert daarbij de volgende subdoelen:

1. *Een optimale beleving van Zeeland in alle seizoenen en alle regio's.*
2. *De vrijetijdssector is toekomstbestendig.*
3. *De sector levert een positieve bijdrage aan de omgeving en aan de samenleving.*
4. *De essentiële onderleggers voor de Bestemming Zeeland 2030 zijn aanwezig.*

….."

Naar mijn mening wordt met de uitbreiding ES onbalans gecreëerd met de directe omgeving en - Gemeente. Er is ruimtelijk gezien geen enkele noodzaak voor de daarin voorgesteld uitbreiding en de mate waarin, en bovendien wordt er ten onrechte, en naar het zich laat aanzien onrechtmatig, ook nog eens een woning (c.q. woningen) aan het woningbestand van de Gemeente onttrokken.
De sector levert hiermee m.i. een negatieve bijdrage aan de omgeving en de samenleving aldaar.

Punt 21. Ad 3.2. Ad Provinciaal beleid, 3.2.2. Omgevingsverordening Zeeland 2018, Toetsing,
"…..
Ad C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept
Met de herinrichting van het bestaand recreatieterrein wordt ingezet op meer ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit en meer verblijfskwaliteit. Ook de ruime opzet en hoogwaardige kwaliteit van de nieuwe bouwwerken voor recreatief nachtverblijf op de uitbreiding zijn met het oog op een innovatief en hoogwaardig concept dat zich onderscheidt van de andere recreatieterreinen langs de Zeeuwse kust. Met de herinrichting en de uitbreiding is het recreatieterrein EuroParcs Schoneveld toekomstbestendig en zorgt ze voor een divers aanbod, conform de doelstelling van de Omgevingsvisie Zeeland 2018.
….."

In het Omgevingsplan Zeeland 2018 (21 sept. 2018) werd daarentegen ook al het volgende gesteld:
"Uit onderzoek blijkt echter dat dertig procent van de bedrijven aan de Zeeuwse kust in 2020 niet meer vitaal is en dat vooral het aanbod aan nieuwe recreatiewoningen harder toeneemt dan de toenemende vraag. De verwachting is dat hierdoor in 2020 rond de 1400 recreatiewoningen het contact met de markt zullen verliezen."

Verder bevreemdt het hoezeer in het ontwerp-bestemmingsplan de nadruk wordt gelegd op 'het onderscheidend vermogen', terwijl telkenmale meer van hetzelfde voorbij komt.
Kijk maar naar wat de verschillende parken langs de kust in de laatste jaren aanbieden aan (soort) vakantieverblijven. In dat opzicht wijkt een ES alhier niet af van (bijv.) hetgeen ze al op Cadzand-Bad en Bad Meersee plaatsten, noch van wat Roompot aanbiedt op Zeebad en Beach Resort Nieuwvliet-Bad.

De markt wordt/is verzadigd van/met dit soort eenheden, dat zeker goed in de huidige tijd past, maar stop met het op deze wijze (laten) aanprijzen van de huidige 'eenheidsworsten' als vernieuwend voor hetgeen over 7,5 tot 10 jaar later geplaatst wordt.

E.e.a. is echter prima voorzover het sèc de renovatie van het huidig park betreft en zolang e.e.a. architectonisch, beeldvorming technisch, en qua hoogtes en breedtes blijft sporen met de huidige eenheden. Koppel, zoals gezegd, de herinrichting volledig los van het besluit over de (evt.) uitbreiding over 7,5 tot 10 jaar. Dan zijn er nl. heel andere wensen en eisen, alsmede andere inwoners en publieke opinie c.q. resulterende Gemeenteraad.
En de bungaloweigenaren aan de westrand van Europarcs hebben dan voorlopig ook nog even hun mooie uitzicht en de bijbehorende rust….

Punt 22. Ad 3.3. Gemeentelijk beleid; 3.3.1 Krachtig verbonden, visiedoc. 2021-2015, Toetsingskader
Tweede opsomming, eerste aandachtspunt

"…..

In de uitwerking van hoe de gemeente deze doelen wil bereiken, zijn onder andere de volgende punten opgenomen.

- *Uitbreiding van terreinen voor verblijfsrecreatie is nadrukkelijk geen doel op zich, maar kan worden toegestaan wanneer er sprake is van een aantoonbare verbetering door die uitbreiding. Kwaliteit is leidend.*

….."

Mij ontgaat wat 'de aantoonbare verbetering door de onderhavige uitbreiding' is. Per saldo gaat het nl. uitsluitend om een concrete, verdere uitbreiding van het totaal contingent aan recreatie-eenheden.
Een logisch gevolg hiervan is, dat - m.n. buiten het seizoen en in de directe omgeving - alleen nog maar meer van de oudere, soortgelijke eenheden leeg komen te staan, met het gevaar van verpaupering en aantasting van het beoogde totaal-/kwaliteitsbeeld van de directe omgeving èn regio.

Punt 23. Ad 3.3. Gemeentelijk beleid; 3.3.1 Krachtig verbonden, visiedoc. 2021-2015, Toetsingskader
Tweede opsomming, Laatste aandachtspunt

"…..

Gemeente Sluis legt in bestemmingsplannen vast dat permanente bewoning op verblijfsrecreatieterreinen in principe niet is toegestaan (dit geldt niet voor de eigenaar en/of de beheerder).

….."

*Ik stel hiermee vast dat het **uitsluitend voor de eigenaar en/of de beheerder van een centraal bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatiepark** toegestaan is om, **al of niet met zijn partner/gezin**, gebruik te maken van het **recht van permanente bewoning** binnen de grenzen van het betreffend recreatiepark.*
In géén van alle andere gevallen, noch functies, noch relaties, kan hiervan verder sprake zijn!

Punt 24 Ad paragraaf 3.3.2. Kadernota Recreatief Verblijf, Toetsing
In de alhier getoonde tabel wordt bij het Onderwerp 'Uitbreiding in oppervlakte en eenheden' onder het 'kopje' Uitbreiding in oppervlakte en eenheden vermeld: "Binnen een periode van 10 jaar na het afronden van een kwaliteitsslag worden er geen gesprekken opgestart over een nieuwe kwaliteitsslag."

Sluit dit niet prachtig aan bij hetgeen ik de Gemeente elders in dit document reeds voorstelde: besluit nú uitsluitend over de in de komende 7-10 jaren te realiseren kwaliteitsverbetering voor/door het huidig Europarcs en kijk daarna pas naar de vervolguitdaging: wat en hoe op dat moment gezamenlijk verder.
Leg je als partijen, en in het bijzonder als Gemeenteraad, nú nog niet vast over wat er tegen die tijd - na 10 jaar - alsnog concreet gerealiseerd zou moeten gaan worden qua evt. uitbreiding en invulling daarvan.
De wereld ziet er tegen die tijd dan weer zo anders uit, dat een de(r)gelijke discussie/afweging/besluitvorming dan ook 'dàn en daar' (weer) gehouden moet worden, waarna men er aldus mee aan de slag kan.

Punt 25. Ad 4.2 Verkeer en parkeren **(*zie ook addendum in bijlage 6*)**

"…..

Toetsing verkeersgeneratie

In bestaande situatie telt het recreatieterrein 367 standplaatsen voor kampeermiddelen en andere gebouwen voor recreatief nachtverblijf. Voor de parkeernorm worden conform de CROW-publicatie 381 de functie en het bijbehorend kengetal voor 'bungalowpark' en 2,2 mvt/etmaal 'per bungalow' gehanteerd. De bestaande 367 standplaatsen genereren, uitgaande van 2,2 mvt/etmaal per standplaats, in totaal 808 mvt/etmaal.

In de nieuwe situatie zijn er in totaal 414 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf en standplaatsen voor kampeermiddelen etc.: 337 op het bestaande recreatieterrein na herinrichting en 77 op de uitbreiding. Deze genereren in totaal 911 mvt/etmaal. In totaal neemt als gevolg van de herinrichting en de uitbreiding het aantal mvt/etmaal toe met 103.

….."

De hier vermelde aantallen qua standplaatsen c.q. bouwwerken e.d. zouden mogelijk nog aangepast moeten worden, afhankelijk van hetgeen de reactie van de Gemeente is op het door mij gestelde/gevraagde onder Punt 6, blz. 8-9.

Wat me hier overigens wel zorgen baart is de wijze waarop verder gerekend wordt m.b.t. de impact op de verkeerssituaties. Hierin zijn nl. de (te verwachten) gevolgen van de toename tgv. de recente/onderhanden uitbreiding van Zeebad en Waterdunen (m.i.) niet meegenomen.
Voor alle parken is waarschijnlijk 'gemakshalve' een eigen berekening gemaakt, louter op basis van de oorspronkelijk bestaande situatie rondom betreffende parken en voor elk park afzonderlijk bestaat dan de indruk dat er 'geen noemenswaardige problemen' zijn.

Echter, als e.e.a. samengeteld zou worden/zijn en als één geheel beschouwd zou worden, dan ontstaat m.i. een meer verontrustend beeld qua vervoersbewegingen op de huidige infrastructuur c.q. parkeerplaatsen, en ook qua verschillende soorten weggebruikers.

Zo zal bijv. een deel van de eigenaren c.q. gasten van eigenaren/huurders op ES - en een groter deel op het moment dat ES daadwerkelijk zou mogen uitbreiden - zijn auto(s) frequenter plaatsen op de ruimte langs de duinen voor het park, alsmede op de parkeerplaats op de Slikkenburgseweg; betreffende parkeerplaats zal (m.n.) in de zomer snel veel te klein blijken te zijn.

En ook het risicovolle oversteken van ES- (& BS-)gasten naar de duinen v.v. in de zomer zal verder toenemen en dat zal nog meer gaan conflicteren met de parkeerruimte-zoekers, alsmede weggebruikers op route van Waterdunen naar Breskens v.v.
Vreemd ook, dat op die wegen, dicht onder het duin door, niet al 30 km verplicht is gesteld bij het passeren van een recreatiepark. Nog even wachten tot het kalf verdronken is …. en dan komen er toch eindelijk drempels in de weg!?

Punt 26. Ad 4.2 Verkeer en parkeren, Toetsing verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid, fig. 4.1

Slechts een geoefend lezer/oog zal in afbeelding 4.1 de (duidelijke) afwijking zien qua begrenzing plangebied t.o.v. afbeelding 1.2.

In beide afbeeldingen wordt (m.i. ten onrechte en onrechtmatig) het voor bewoning bestemde perceel Nieuwesluisweg 9 meegenomen, doch in afbeelding 4.1 wordt aldus - net als in afbeelding 1.1. - ook nog eens het aangrenzende perceel (met 'WOZ-'waardeloketnr. 368) omsloten!?

Dit dient m.i. dus alsnog gecorrigeerd te worden.

Punt 27. Ad 4.4. Water; Tekst boven/voor afbeelding 4.4

"…..

Ten behoeve van de omgevingsvergunning is een eerste aanzet gemaakt voor de waterberging. In figuur 4.4 is de verkaveling weergegeven van het uitbreidingsterrein, waarbij ***de bestaande randsloot met 3 meter is verbreed.***
Hiermee wordt voldaan aan de extra waterberging die noodzakelijk is vanwege de toegenomen verharding op het uitbreidingsterrein. Van die 3 meter is één meter eigendom van de randbewoners. Zij zullen moeten instemmen met een dergelijke ontwikkeling. Indien dit niet het geval is, dan is er een mogelijkheid om de extra waterberging aan de westelijke sloot te realiseren. Dit voorstel voor waterberging is overlegd met het waterschap. De watercompensatie is planologisch verankerd door middel van een voorwaardelijke plichting in de regels.

….."

Betreffende randsloot ligt langs de drukke in- & uitgangsweg van ES (alsmede BS, aangezien een groot deel van de huurders/gasten van BS ook over ES naar het strand (en v.v.) gaat en niet de Kieweg neemt).
Over dit pad moeten van beide zijden tegelijk - zeker in het hoogseizoen - grote aantallen mensen, waaronder gezinnen met kleine kinderen en bolderwagens, maar ook fietsers en andere helaas steeds meer voorkomende vervoersmiddelen op accu's.

De vraag is m.i. in hoeverre het idee/de uitvoering van de randsloot wel (helemaal) spoort met hetgeen in bijlage 11 Watertoets wordt voorgesteld; ik heb daar zo mijn twijfels over.
Veiligheidshalve moet er m.i. wel - direct bij aanleg - gezorgd worden voor een veilige situatie voor met name kleine kinderen en ouderen; een degelijk hekwerk over de gehele lengte langs de sloot is een must.

Overigens zal een dergelijke brede sloot op deze locatie ook nog eens een dankbaar speelobject kunnen gaan zijn en ik weet niet of dat de bedoeling is. Ik geef hier dan ook in overweging om een alternatieve en aanmerkelijk veiliger locatie/opslag te kiezen.

Verder wordt gesteld, dat er ingestemd moet worden door de randbewoners, doch dat lijkt me het paard achter de wagen spannen. Mocht de uitbreiding van ES daar uiteindelijk toch gerealiseerd gaan worden, dan worden de betreffende percelen toch inclusief deze opzet/inrichting verkocht?
Voor de kopers is het dan m.i. 'just take it or leave it'!?

En een sloot daar is in ieder geval goed voor de muggen…..maar dat is de zorg van toekomstige huurders!?

Punt 28. Ad 4.5 Bedrijven en milieuzonering, Toetsing

"…..

Toetsing

Als gevolg van de uitbreiding van het recreatieterrein komt het terrein dichter bij de woning aan de Slikkenburgseweg. De onderlinge afstand is echter circa 75 m en is daarmee groter dan de richtafstand die geldt op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering voor de categorie 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)': 50 m in rustig buitengebied vanwege het milieuaspect geluid.

Omdat de herinrichting van het bestaand recreatieterrein leidt tot een extensiever gebruik, heeft dit voor de omliggende woningen aan de noord- en oostkant van het recreatieterrein uit het oogpunt van milieuzonering een positief effect. Bovendien komt het recreatieterrein hier niet dichter bij de woningen.

….."

*Ik meende uit de formulering onder Hoofdstuk 1 op te kunnen maken, dat de boogde uitbreiding van het park (helaas ook) het perceel Nieuwesluisweg 9 zou gaan omvatten en heb daarbij oprecht en met volle overtuiging geadviseerd, deze woning vooral **niet** aan het woningbestand van de Gemeente te onttrekken, zeker niet ten behoeve van de uitbreiding van een recreatiepark, ongeacht of deze woning nu wel of niet 'toevallig' in het bezit is van betreffende park-exploitant/-eigenaar.*

Ook heb ik in het voorgaande reeds opgemerkt dat ondanks de reductie op het bestaande park (met de vreemde formulering "(max) 30 eenheden") er zich nog altijd te veel eenheden op/in betreffend gebied bevinden. Er blijven daarmee dus ook bovenmatige gevolgen door extensief gebruik.

Indien echter uiteindelijk toch het perceel Nieuwesluisweg 9 meegenomen zou worden in een uitbreiding, dan zou er een herijking en -beoordeling moeten volgen voor wat betreft de afstanden daarvan tot de resterende percelen langs de Nieuwesluisweg (zie afbeelding blz. 2, nr. 364 & 184) en wat erop aan woning gebouwd is (184; Nieuwesluisweg 7) c.q. zou (kunnen/mogen) worden (364; Nieuwesluisweg '7-9') .

****

N.B.
Aldus de zienswijze puntsgewijs (1 t/m 28) bij de Toelichting van e.e.a.
Betreffende punten gelden mutatis mutandis ook voor de overige 'tabbladen' van het beleidsplan, zijnde verder (achtereenvolgens) 'Bijlagen toelichting', 'Regels' en 'Bijlagen regels'.

Naast de voorgaande punten 1 t/m 28 wil ik verder nog het volgende opmerken bij de 'Bijlagen toelichting', waarbij ik gemakshalve doorga met nummering; waarvan akte!

****

Punt 29. Ad Bijlage 1 Kwaliteitsverbeteringplan Europarcs Schoneveld

a. *De (op blz. 7) nog vermelde/afgebeelde tennisbaan was in de praktijk helaas al eerder in een 'verbeteringsslag' ten onder gegaan en staat hier dus (nog) ten onrechte vermeld/afgebeeld.*

b. *De constatering (op blz. 7), dat er hier door de centrale voorzieningen sprake zou zijn van een lang toeristisch seizoen is (m.i.) onjuist. De voorzieningen zijn (normaliter) inderdaad seizoen-rond beschikbaar, doch het restaurant richt zich daarbij (noodgedwongen) in niet onbelangrijke mate ook op de nabije omgeving c.q. Breskens. Voor de aanwezige gasten is betreffende openstelling prettig, doch vaak niet echt noodzakelijk, gezien de vele uitwijkmogelijk in de directe omgeving.*

   De bezetting van de ES-bungalows buiten het hoogseizoen is hiervan echter in maar zeer beperkte mate afhankelijk.

c. *Ook hier (op blz. 7) worden wederom/nog steeds de inmiddels achterhaalde aantallen qua standplaatsen voor tenten en overig verplaatsbaar kampeergerei opgesomd, zonder daarbij ook maar enigszins rekening te houden met het feit, dat op de daarnaast afgebeelde (en inmiddels al achterhaalde) plattegrond ook al alle gemeenschappelijke speelvelden, het complete voetbalveld alsmede één van de tennisbanen is volgebouwd met (bouwwerken voor het recreatief nachtverblijf (i.c. vakantiebungalows).*

d. *Het is maar goed, dat in betreffende fase de brandweer al ingegrepen had en aldus ruimte gecreëerd was voor een 'blusvijver' (zie afbeelding); anders was die ook 'gedempt' geweest met bouwwerken….*

e. *Op blz. 8 zien we hoezeer (achtereenvolgens) Beachparc Schoneveld, Droompark Schoneveld en Europarcs Schoneveld een zgn. eerste kwaliteitsverbeteringsslag gemaakt hebben. Van de ruim opgezette luxe camping transformeerde de locatie naar een met bouwwerken voor het recreatief nachtverblijf dichtgebouwd/-bebouwd bungalowpark, met nu maar liefst zo'n 375 bouwwerken; veel meer dan ooit de bedoeling was (geweest).*

f. Op blz. 8 wordt verwezen naar bijlage 1 van het onderhavige document. In betreffende bijlage kan (helaas) het volgende geconstateerd worden:

1. Het gemeentelijk beleid wilde het volgende bereiken (blz. 66):
   - Evenwicht tussen vraag en aanbod, *doch van wie en wat wordt niet nader gespecificeerd.*
     Er is een economische wet die stelt 'Ieder aanbod schept zijn eigen vraag' en het aanbod van seizoensverlengende aspecten/activiteiten is aldaar in de loop van de tijd geenszins toegenomen.
     Bouwen voor de extreme vraag in het hoogseizoen - de zgn. piekbelasting - is (g)een optie, want dan kun je voorlopig nog wel even bezig blijven; echter, de leegstand buiten die tijd neemt dan ook meteen - naar rato - verder toe.
     De huidig voorgestelde (toekomstige) uitbreiding levert alleen verkoop-/verhuurwinst op voor ES, naast wat 'afgeleide' extra inkomsten voor de Gemeentekas.
     Enige meerwaarde voor de inwoners van de Gemeente heb ik in dit voorstel echter niet kunnen ontdekken; integendeel.
   - Een betere spreiding van de toeristische druk door het jaar.
     De door ES voorgestelde en door de Gemeente - naar het lijkt - omarmde uitbreiding ES levert nog (veel) meer piekbelasting (en navenante leegstand buiten het seizoen) op.
     Met een evt. uitbreiding wordt juist de druk in het zomerseizoen verder vergroot.

2. Hoe wilden ze het bereiken (blz. 66):
   "….
   - ***Uitbreiding in oppervlakte en/of eenheden gaat alleen gepaard met een kwaliteitsslag op het gehele terrein, waarbij het totale aantal aan recreatieve eenheden binnen de gemeente NIET mag toenemen.***
   - ***Uitbreiding in eenheden wordt dus gekoppeld aan sanering van minimaal hetzelfde aantal eenheden*** *en om flexibiliteit in tijd en locatie te bewerkstelligen wordt een eenhedenbank gecreëerd, zodat een overzicht ontstaat van het aantal gesaneerde versus het aantal nieuwe verblijfseenheden.*
     ….
   - *Bij de uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieterreinen wordt onderscheid gemaakt tussen het omzetten van kampeereenheden in woningen en uitbreiding met (toeristische) kampeerplaatsen.* ***Uitbreiding met recreatiewoningen wordt in principe niet meer toegestaan tenzij er sprake is van een bijzonder product en doelgroep met een toegevoegde waarde voor de streek of ten behoeve van een kwaliteitsslag."***

Het moge duidelijk zijn, dat bij deze punten de plank volledig mis geslagen wordt.

Er vindt zo géén kwaliteitsslag op het GEHELE ES-terrein plaats én het totale aantal recreatieve eenheden binnen de Gemeente neemt met voorgestelde constructie per definitie nog verder toe.

Slechts met creatief boekhouden met de standplaatsen lijkt men enigszins in de richting van de gewenste cijfers te komen, doch - linksom of rechtsom - de huidige/bestaande (circa) 375 eenheden gaan slechts met MAXIMAAL een dertigtal op het bestaande terrein gereduceerd worden, terwijl er vervolgens op de aanvullend aan de Gemeente te onttrekken grond er maar liefst 77 eenheden bijkomen!?
Verder is er, als we kijken naar wat er in de afgelopen periode aan de kust is bijgebouwd c.q. nog in de pijplijn zit, ook niet bepaald (meer) sprake van een bijzonder product. Bovendien mocht/mag er binnen het project Rekreatiepark Schoneveld, nu ES & BS gezamenlijk, sowieso geen recreatiebungalows meer (bij)gebouwd worden…..

Hier wordt dus een beeld geschetst over een eventuele uitbreiding ES, waarvan met de realisatie van e.e.a. pas - onder voorwaarden - over een jaar of 7, op zijn vroegst, gestart wordt.
Daar moet je nu toch geen concrete plannen of afspraken over willen maken, noch als Gemeente(raad) noch als commerciële partij. Doe daarover nu géén toezeggingen, niet voorwaardelijk en zeker niet onvoorwaardelijk; het speelveld is zo weer veranderd, en dán zeker.
En wie weet waar je tegen die tijd allemaal aan moet voldoen qua omgevingseisen, duurzaamheid, stikstofuitstoot en wat dies meer zij; blijf daar nu dus verre van, want voor het hetzelfde geld wordt het dan straks één groot juridisch steekspel met alleen maar verliezers!
Beperk je nu tot een kwaliteitsverbeterslag (incl. uitdunning) op het bestaande ES-park.

3. Hoe wilden ze het bereiken (blz. 67):
   "…
   - *Het uitbreidingsterrein mag een nokhoogte van 6 meter hebben maar het is ook wenselijk om langs de rand van het terrein een lagere hoogte (5 meter) aan te houden. Het huidige voorstel gaat uit van een gevarieerde randzone met hoogste van 5 en 6 meter*

   …."

   Beschamend, dat dit in een dergelijk plan en op deze locatie te Breskens überhaupt nog geopperd kan worden, laat staan, dat de Gemeente dit als vertegenwoordiger/verantwoordelijke voor haar ingezetenen zou kunnen laten passeren.
   En dat in een tijd dat op vele plaatsen in Zeeland 'het gevecht' om de kust en het behoud van de weidsheid van het (Zee)land is opgelaaid.
   Het is toch van de zotte om op deze plaats, grenzend aan Waterduinen ook nog eens te gaan roepen om hogere bungalows als regelrechte horizonvervuilers.
   Duurzaam betekende toch ook zoiets als 'met behoud van uitzicht en leefomgeving'!?
   Hier zij dus herhaald wat ik onder het vorig punt al over de aanpak voorstelde: Beperk je nu tot een kwaliteitsverbeterslag (incl. uitdunning) op het bestaande ES-park.

4. Kwaliteitsverbeterplan (blz. 67)
   "Voor de Knelpuntenanalyse wordt het beleid uit de Kadernota wel als uitgangspunt gehanteerd.
   De volgende uitgangspunten - *hier weliswaar door mij op praktische redenen niet volledig herhaald* - zijn daarbij van belang:
   - De norm is 1,5 parkeerplaats voor recreatiewoningen en 1,2 parkeerplaats voor toeristische standplaatsen.

   ….."

   Ik meen hier te mogen stellen, dat betreffende voorstelling van zaken - volgens mij stammend uit de Kadernota Recreatief Verblijf (vastgesteld d.d. 19 april 2012) - inmiddels ruimschoots achterhaald is.

Dat geldt niet alleen (1) voor wat betreft de normen van 1,5 parkeerplaats voor recreatiewoningen en 1,2 parkeerplaats voor toeristische standplaatsen, maar ook voor (2) het in het Verbeterplan en de verantwoording krampachtig vasthouden aan, en vertekenen van het gebruik van de bijbehorende toeristische standplaatsen.

*Als Rho - aldus het schema op blz. 79 van het Verbeteringsplan - **in december 2019** met het Verbeterplan start, is het bestaande terrein van de camping van Rekreatiepark Schoneveld, incl. de oorspronkelijke open ruimtes zoals die van de diverse toiletgebouwen, de speeltuinen, (delen van) de ligweide en de tennisbanen, alsmede het gehele voetbalveld inmiddels - zo blijkt ook uit de (rechter) afbeelding op blz. 73 van datzelfde plan - volledige 'dichtgetimmerd' met (vergunningvrije) recreatiebungalows en/of andere bouwwerken voor het recreatief nachtverblijf, niet zijnde zgn. kampeermiddelen.*

En voor alle duidelijkheid: NERGENS op het kampeerterrein en/of in het beleid kan, zal of mag (m.i.) dan nog gesproken worden over de inmiddels achterhaalde, verbannen en uitgesloten kampeer-middelen voor het recreatief nachtverblijf.

Ergo, Voor de berekening van het minimaal aantal benodigde parkeerplaatsen, zowel op het bestaande terrein als op de eventuele uitbreiding zou per eenheid altijd uitgegaan moeten worden van MINIMAAL 1,5 per gebouw voor recreatief nachtgebruik.

Zie voor de consequenties hiervan dus ook punt l. op blz. 29-30.

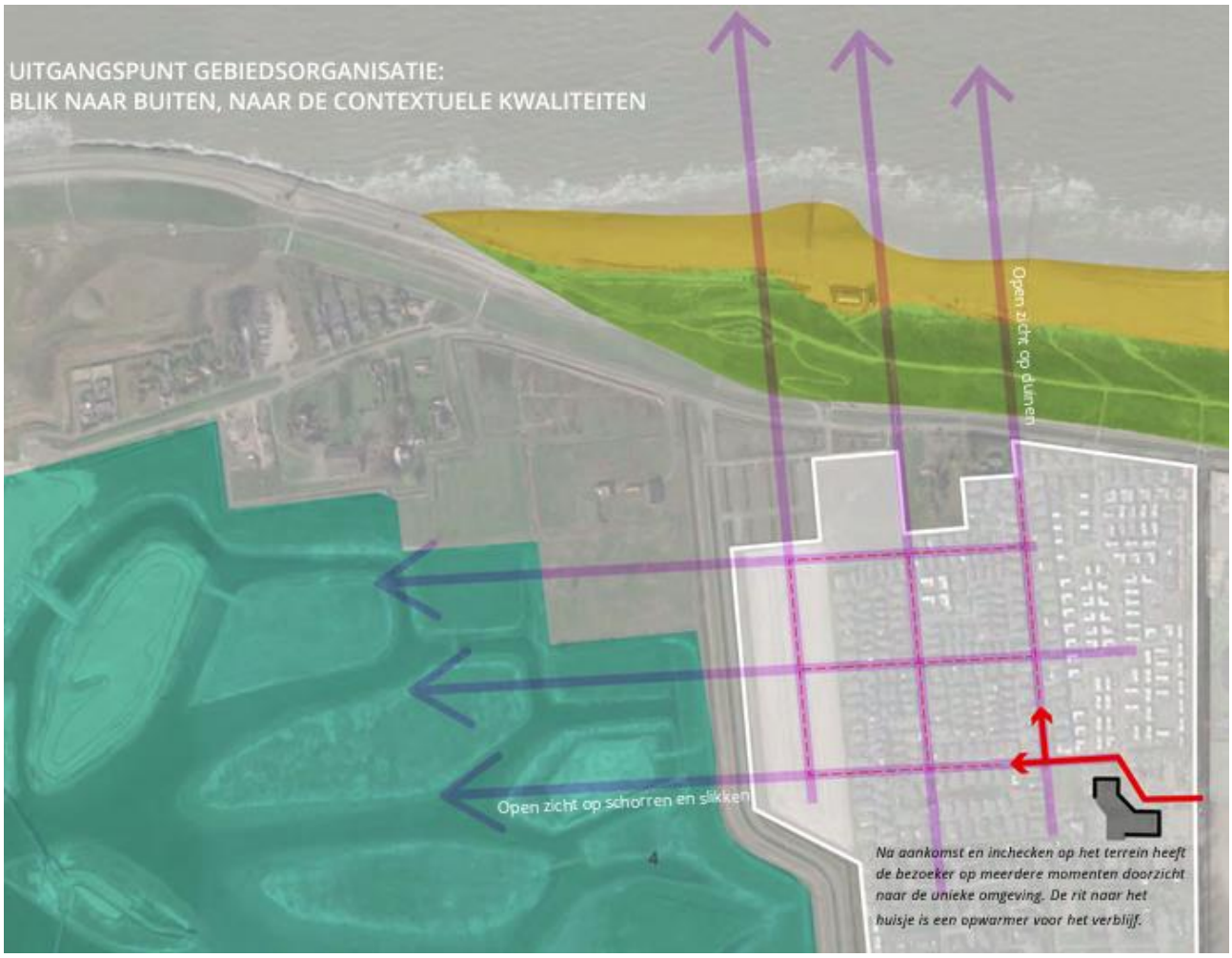
g. Op blz. 10 wordt ingegaan op de 'Kwaliteitsverbeteringspunten'.
Het bevreemdt hoe er 'verkrampt positief' gedaan wordt over de kwaliteitsverbetering.
Laten we wel zijn: de bestaande, hoge kwaliteit van Rekreatiepark Schoneveld is in 2006 nagenoeg volledig teniet gedaan door achtereenvolgens Beachpark Schoneveld (met name!), Droomparken Schoneveld en tenslotte Europarcs Schoneveld, zij het dus in afnemende mate van 'kaalslag' en 'het bebouwen van open ruimtes.

En dan hebben we het nu over een kwaliteitsverbetering?
De harde waarheid is m.i. dat de nu voorgestane kwaliteitsverbeteringen nooit méér groen, lucht en ruimte creëren, dan dat er toen al was, voordat Beachparc de zaak overnam en startte met het dichtbouwen, daarin gevolgd door Droomparken en aansluitend Europarcs.
Over de kwaliteit van de geplaatste gebouwen voor recreatief nachtgebruik laat ik me verder niet uit.

h. Op blz. 12 t/m 14 wordt een prachtig weids beeld geschetst van achtereenvolgens "Schoneveld als onderdeel van de as Waterdunen en Westerschelde", "Schoneveld, uniek gelegen tussen Schelde, Strand, Slikken, Schorren en Weidse akkers", alsmede "Uitgangspunt gebiedsorganisatie: Blik naar buiten, naar de contextueel kwaliteiten".

En als begeleidende tekst daarbij citeer ik uit datzelfde rapport:
"Park Schoneveld kent een grotere context met een ligging aan de Westerschelde en de Waterdunen. Vanuit deze unieke ligging en oriëntatie volgt een ontwikkelconcept waar de kwaliteitsverbetering aan opgehangen is."

En wat dacht u van deze (volgende) illustratie daarbij, op blz. 14 van genoemd verbeterplan, waarbij de pijlen op de afbeelding duiden op het open zicht op schorren en slikken, danwel op de duinen!?



En dan durven ze in datzelfde rapport - zonder tranen in de ogen - voor te stellen om de grootte c.q. hoogte van enkele bungalows in betreffend (uitbreidings)gebied hoger te maken dan ooit tevoren.
Of is hier soms sprake van een soort 'tunnelvisie', waarbij alleen op de 'zichtlijnen' de bungalows laag gehouden houden!?

"I was flabbergasted", zoals de Engelsen dat zo mooi kunnen zeggen!

Maar wil er íemand uit de Gemeente Sluis, uit de raad of van de bevolking, daar nu echt in mee gaan?
En dan heb ik het niet over mijn hiervoor geuite gemoedstoestand…..
doch over betreffend voorstel in voorliggend plan, om e.e.a. alhier verder te vergroten/op te hogen!
En daarover NU een uitspraak te doen, terwijl de evt. start en realisatie pas over 7,5 jaar voorzien is…..
Dit moet je toch niet willen (hier en nu)!?

i. Op blz. 19 - 21 wordt m.i. een incorrecte weergave van de plattegrond getoond.
Hetzelfde geldt voor de afbeelding op blz. 33 (Par. 2.5. Het uitbreidingsgedeelte)

Het perceel Nieuwesluisweg 9 - aan de NO-zijde van het park - kent immers de (Enkel)bestemming wonen en vormde/vormt aldus géén onderdeel van het park, noch de uitbreiding.

*In de discussie over een mogelijk toekomstige uitbreiding van het campinggedeelte van Rekreatiepark Schoneveld is in het verleden **NIMMER** over dit grondoppervlak gesproken; het gebied waarover ooit gesproken is, als mogelijke uitbreiding **van (louter) de campingfunctie**, ligt in zijn geheel aan de westzijde - de Waterdunen-kant - van (de meest westelijke uitgang van) het park.*

j. Op blz. 34 (Sfeerimpressies) wordt een voorbeeld van 'Grote bouwwerken voor recreatief nachtverblijf' getoond.

Op de grond van Rekreatiepark Schoneveld is in de loop der jaren reeds het door de Gemeente in het verleden vastgestelde legitieme (en maximale) aantal vakantiebungalows gerealiseerd. Mocht onverhoopt een uitbreiding qua oppervlak van (wat ooit) de camping (was) alsnog toegestaan worden, dan geldt m.i. nog steeds deze harde (boven)grens.
Slechts de plaatsing van vergunningvrije recreatiebungalows, waarvoor de (bouw)grenzen - qua omvang en hoogtes - duidelijk/eenduidig zijn vastgesteld (Bor!?), zou dan wellicht nog tot de mogelijkheden behoren.

k. Op blz. 35 (uitwerking uitbreidingsterrein) wordt een volledig foute voorstelling van zaken gegeven; de afbeeldingen SPOREN BOVENDIEN IN HET GEHEEL NIET met de begeleidende tekst.

De tekst rechtsonder in de linker afbeelding bevat de volgende zin:
"Daarnaast wordt de poel op de boerderijkavel behouden en wordt het parkeerterrein afgeschermd door middel van de duinen."

Naar ik aanneem wordt er hier met 'de oude boerderij-kavel' het pand/perceel Nieuwesluisweg 9 aangeduid. Niet alleen wordt deze kavel ten onrechte meegenomen in het uitbreidingsplan, maar bovendien is hier ook nog altijd gewoon sprake (geweest) van een woning/perceel met de (Enkel)bestemming "wonen"!
Op betreffend perceel - en dan kijk ik ook even naar de begrenzing zoals deze in de afbeeldingen op blz. 35 is aangehouden - lag/ligt géén poel; hooguit een onoorbaar, ondergronds wateropslag/-bekken tegen de grens met Europarcs, t.b.v. de bestrijding van calamiteiten op het 'campinggedeelte' van ES. De poel nabij Nieuwesluisweg 9 is gelegen in het aangrenzende (separate?) perceel, met nr. 364 (zie afbeelding op blz. 2).

l. Op blz. 37, in paragraaf 2.6 Het hele Park - Parkeren wordt de toekomstige parkeerbalans opgemaakt.

Voor de discussie over het aantal eenheden op het park, voor en na de verbeterslag c.q. de eventuele uitbreiding, verwijs ik naar mijn eerdere betoog daarover in de punten 2 (blz. 4-6) en 6 (blz. 8-9).

*Om een goed beeld te geven van wat hier (ten onrechte) in het Verbeterplan beweerd wordt **ten aanzien van de parkeerplaatsen** zal ik hier nu dan ook een (her)berekening maken op basis van (1) de door Rho in de tekst aangegeven aantallen eenheden (zijnde alle - reeds met ingang van het opstellen van het Verbeterplan - bestaande recreatiebungalows) alsmede (2) de daarbij behorende rekenfactor - aldus de Gemeente in 2012 - van 1 : 1,5 per recreatiebungalow, ook al is deze laatstgenoemde verhouding in de huidige tijd en 'communis opinio' inmiddels volledig achterhaald (lees: te laag).*

Ter illustratie: in december 2013 stelde de Gemeente al in haar notitie 'Ruimtelijke kwaliteit recreatieterreinen, Toetsing en inspiratie':

"De parkeernorm voor permanente recreatieverblijven is 1 op 1,5. Het is echter wenselijk om het aantal parkeerplaatsen bij met name recreatiewoningen hoger te stellen dan deze norm."

Ergo, de in het verbeterplan gehanteerde parkeernorm van 1,2 voor bouwwerken voor het recreatief nachtverblijf is volledig achterhaald en in strijd met de feiten/werkelijkheid!

Voor de 'Toekomstige parkeerbalans' zou de tekst op blz. 37 (m.i.) aldus als volgt (moeten) luiden:
"Op het toekomstige uitbreidingsterrein kunnen maximaal 77 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf worden gerealiseerd en in totaal 414*.*
*De parkeernorm is - gezien de verblijven - **minimaal 1,5 per bouwwerk voor recreatief nachtverblijf.***
*Het totaal aantal parkeerplaatsen komt daarmee uit op **621**.*

De huidige situatie en het plan voor het uitbreidingsterrein voorzien samen in totaal in 558 parkeerplaatsen, aldus het rapport.
Per definitie is nu dus al sprake van een TEKORT van MINIMAAL 63 parkeerplaatsen en dan moet de actuele, (lees: hogere) parkeernorm in dezen nog nader vastgesteld en toegepast worden…..

En e.e.a. gaat 'natuurlijk' ook nog eens ten koste van het in de plannen bestaande & 'begrote' groen. In de praktijk moet in dit opzicht dus duidelijk nog een EXTRA verbeteringsstap/-slag gemaakt worden.

Verder merk ik hier ook nog even op, dat het (evt.) meetellen in dezen van de parkeerplaatsen in de 'milieustraat' enigszins discutabel is. In de praktijk van het hoogseizoen, maar ook vaak ver daarbuiten, blijkt nl. hoezeer 'gasten' (in de meest ruime zin) hun fatsoen verliezen, ook als het om parkeren gaat. En dat geldt tevens voor leveranciers van de winkel en het restaurant e.d., alsmede pakketbezorgers. Te pas en te onpas wordt er geparkeerd op niet voor de betreffende persoon en/of functie bedoelde (parkeer- en/of laad&los)plaatsen: een algemeen maatschappelijk probleem..
De 'openbare' parkeerplaats aan de Kieweg is normaliter al (veel) te klein en mijn verwachting is dan ook, dat de parkeerplaatsen in de milieustraat met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet ter beschikking komen van Europarcs-gasten. Ik zou er dan ook voor willen pleiten, dat deze parkeerplaatsen onlosmakelijk onderdeel vormen van betreffende Gemeente-parkeerplaats en als zodanig ook onder het beheer/onderhoud van de Gemeente vallen.
En wellicht moet er daarvoor dan ook nog even een verrekening met Europarcs plaatsvinden….

* *Omdat het hier, zoals gezegd, 'slechts' over de beeldvorming/berekening/verhouding van aantallen parkeerplaatsen gaat, zijn hier de vermelde aantallen bouwwerken door mij ongewijzigd gehanteerd.*

m. Op blz. 66 start Bijlage 1, waarbij een inkijkje gegeven wordt op het Gemeentelijk beleid, dat van kracht was van 2016 - 2020
En wat we nu dus feitelijk aantreffen op Europarcs zou in de voornoemde periode gerealiseerd en gemonitord moeten zijn door Droompark en Europarcs Schoneveld, alsmede - niet in de laatste plaats of de minste - de Gemeente Sluis!

Over veel van de zaken, die op deze pagina's vermeld staan heb ik in het voorgaande reeds geheel of gedeeltelijk en/of in ander verband mogelijk al een zienswijze gegeven.
Hier wil ik toch graag nog even - in voorkomende gevallen - op e.e.a. ingaan:

1. **Wat willen we bereiken**; eerste aandachtspunt.
   Niet bepaald duidelijk en eenduidig.
   Als de Gemeente Sluis op de locatie Schoneveld bijv. een hoogwaardige camping had willen behouden, dan had zij de commerciële organisaties niet de (nagenoeg volledige) vrijheid moeten geven in de keuze inzake de te plaatsen objecten voor het recreatief nachtgebruik.
   En wat zou er duurzamer zijn: een campingterrein of een park volgebouwd met (vaste) objecten voor het recreatief nachtverblijf? Sèc gesproken lijkt me de eerste optie in eerste instantie toch stukken duurzamer voor de betreffende omgeving dan de tweede ….

2. **Wat willen we bereiken**; tweede aandachtspunt.
   Een helder toetsingskader voor het maken van een kwaliteitsslag … maar mij persoonlijk is niet helder wat en hoe, en waar ik dat kan vinden. Maar ik ben in dezen ook niet maatgevend, doch wel geïnteresseerd, te meer daar hierin gesproken wordt over 'de veranderende vraag vanuit de markt'. Maar naar mijn weten is de recreatiemarkt in eerst instantie een aanbod-gedreven markt!

   'Niet omdat het moet, maar omdat het kan' zoekt men naar mooier, groter, duurder, etc. …. alleen maar om het vorige te overtreffen. En met elke toename in het aanbod zien we dat er aan de onderkant verdere verpaupering optreedt. En dat ware nog niet zo erg als dat in verhouding ging/gaat. Maar we zien dat het aanbod maar blijft groeien en dat we daarbij tevens het risico lopen (schaarse) ruimte/gronden te verliezen, ook nu weer.

3. **Wat willen we bereiken**; zesde aandachtspunt.
   Een vreemde formulering c.q. redenatie"; op welke wijze zou een verhouding tussen beide genoemde categorieën leegstand kunnen voorkomen?
   M.i. bestaat hier geen enkel (causaal) verband tussen, waarmee evt. leegstand voorkomen c.q. teruggedrongen kan worden. E.e.a. is bij verhuur afhankelijk van de vraag ernaar en de huurprijzen; bij eigen gebruik hangt het vaak samen met de familiegewoontes en -gebruiken.
   En beide gebruiksvormen kennen in veel gevallen dezelfde, langere periodes van leegstand, naast een goede bezetting in het hoogseizoen.

4. **Wat willen we bereiken**; laatste aandachtspunt.
   Hier staat een zekere tegenstrijdigheid ten opzichte van wat er nu in de praktijk gebeurt.
   In het hoofdseizoen zit in principe alles vol zit en is de druk maximaal….. en dan zou je die willen spreiden!?

   Òf je reduceert de recreatieve nachtverblijven c.q. parken drastisch, waarmee de aantallen gasten in de regio per periode minder van elkaar zullen afwijken of je probeert in de minder drukke periodes de bezetting van de bestaande recreatieve nachtverblijven c.q. parken verder te laten toenemen. En om in een andere periode ook nog eens meer gasten te willen hebben, dan moet je daar dus ook meer te bieden hebben, dan rust, zon, zee en strand en de weidse omgevingen waar men daar veelal voor komt.

Er zouden daartoe dan ook veel meer slecht-weer-voorzieningen aldaar aanwezig moeten zijn, in de nabije omgeving of op de parken zelf, zoals grote overdekte zwembaden, sporthallen, binnen-speeltuinen voor kinderen etc.
Maar aangezien de druk op de omgeving nu al te hoog is in het hoogseizoen, moet je er dus zeker niet meer bijbouwen aan bungalows, want dat zorgt geenszins voor de gewenst spreiding!
Je krijgt dan alleen maar meer van hetzelfde, met nòg meer congestieproblemen - op alle fronten - in het hoogseizoen.

5. **Hoe willen we het bereiken**; eerste aandachtspunt.
Waar is deze verantwoording - qua 'communicerende vaten' in het geval van Europarcs terug te vinden, voor wat betreft het door haar gewenste extra contingent aan bungalows (77 stuks), dat zij zou willen plaatsen op het voorgestelde uitbreidingsgebied?
Waar in de Gemeente en wanneer is er de overeenkomstige afname van 77 stuks gepland?

6. **Hoe willen we het bereiken**; vierde aandachtspunt.
Wat valt - gegeven de Gemeentelijke regels (zie blz. 13 van deze zienswijze) - onder haar verscherpte kwaliteitseisen?
Het lijkt er op dat hierover op het scherpst van de snede een discussie gevoerd moet worden!?

Als ik - volgens de Gemeente - op 1 hectare maximaal 20 recreatiebungalows mag plaatsen òf 33 eenheden voor het recreatief nachtverblijf en ik hanteer daarvoor de omschrijving uit de Regels van de Gemeente, dan zou ik dus 33 recreatiewoningen neerzetten en deze omschrijven als recreatieve nachtverblijven…..

Mag ik de Gemeente ook hier nogmaals (nadrukkelijk) vragen om haar definities/omschrijvingen van e.e.a. duidelijk(er) en bovenal eenduidig/onderscheidend te maken.
Ik meen uit de achterliggende materie begrepen te hebben, dat beide bouwwerken even omvangrijk mogen zijn, maar ook dat het enige (?) onderscheid tussen beide bouwwerken de bouwhoogte is (of wellicht de vergunningsvrijheid?); maak die dan ook onderdeel van de definities.

En mocht de uitbreiding van Europarcs Schoneveld (onverhoopt) doorgaan, dan is er op het uitbreidingsterrein - volgens deze definities - dus sprake van extra recreatiebungalows, terwijl dat contingent voor Schoneveld oorspronkelijk al beperkt was tot circa 315.

n. Op blz. 68 start Bijlage 2 Kadastrale gegevens (zie afbeelding)



Kadastrale gegevens
Het uitbreidingsterrein heeft een oppervlakte van 38.414 m².

kavelnummer	oppervlakte
1367	34.370
363	3.360
Weg Schoneveld	684
totaal	38.414

Het *verdient aanbeveling om in de afbeelding duidelijk te maken wat hierop de 'Weg Schoneveld' is. Wordt hiermee inderdaad slechts het huidige wandelpad van en naar de duinen bedoeld, lopend langs de eveneens genoemde kavel 363?*
Overigens ben en blijf ik van mening, dat laatstgenoemde kavel nooit of te nimmer tot het uitbreidingsgebied van Europarcs Schoneveld mag (gaan) behoren, aangezien betreffend Gemeente-perceel de bestemming wonen heeft, ook al is het - naar verluid - eigendom van Europarcs Schoneveld en heeft deze het in de loop der jaren - de woning en het perceel - ernstig laten verpauperen.
Het was m.i. een kleine moeite geweest om in ieder geval dit nog een kwalitatief hoge uitstraling te laten behouden, maar zelfs dat (b)lijkt in de praktijk een te grote opgave te zijn (geweest).
Dat geeft weinig vertrouwen m.b.t. de voorgestelde herinrichting van het recreatiepark.

o. Op blz. 81 staat het tweede advies van de Toetsingscommissie vermeld.

Bij de derde bewering is niet duidelijk wàt er opgelost wordt en zo kan ook niet beoordeeld worden of de voorgestelde aanpak naar de mening van de overige betrokkenen, zoals ondergetekende, inderdaad passend is.
Aldus wordt de mogelijkheid ontnomen om hierbij een zienswijze in te dienen.
De betreffende formulering in het rapport verdient m.i. in ieder geval wijziging/verduidelijking.

Punt 30. Ad Bijlage 2 Onderzoek wegverkeerslawaai

a. *De (op blz. 5 & 6) getoonde afbeeldingen zijn (m.i.) qua begrenzing (voorgestelde) uitbreiding per definitie incorrect; ze zijn ook niet gelijk aan elkaar, dus minimaal één ervan is onjuist.*
Ik herhaal daarom hier ook nog even, dat hetgeen ik in het voorgaande reeds aan gebreken, onjuist- en/of onwaarheden gesignaleerd heb, mutatis mutandis ook van toepassing geacht moet worden in alle overige documenten en bijlagen, ook als ik e.e.a. in het vervolg van het voorliggende stuk niet (meer) expliciet benoem(d heb). Waarvan akte.

b. Op blz. 9 wordt (m.i.) m.b.t de 'Intensiteit op de wegen' geconstateerd, dat gegeven de cijfers van 2019 en 2020 men zich vervolgens verder kan beperken tot een jaarlijkse autonome ophoging van 1,5 % per jaar naar het jaar 2033.

Graag spreek ik hier toch graag mijn twijfels uit over deze bewering. Naar mijn bescheiden mening in dezen wordt hierbij helaas voorbij gegaan aan het feit, dat de komende jaren 2 à 3 jaren zeer waarschijnlijk alsnog een explosieve extra groei verwacht mag worden, als gevolg van het completeren/afbouwen van de accommodaties in Waterdunen en Zeebad en de aansluitend toenemende verkeersbewegingen van de nog te verwachten extra gasten.

c. Op blz. 13 wordt gefilosofeerd over maatregelen ter reductie van de geluidbelasting.

Ik begrijp, dat de facto afgezien wordt van ingrijpen.
Echter, als ik e.e.a. goed begrepen heb, dan zou er dus ook extra winst behaald kunnen worden met het aanbrengen van snelheidsbeperkende borden en drempels, waarmee tegelijkertijd ook nog eens de veiligheid vergroot kan worden van gasten, die vanaf een recreatieterrein en/of parkeerplaats de Nieuwesluisweg en v.v. over willen steken.
Ik geef dan ook graag met nadruk in overweging, deze optie serieus mee te nemen.

d. In Bijlage 1 bij het rapport Onderzoek wegverkeerslawaai (i.c. 'Invoergegevens') wordt bij Verkeersgeneratie Europarcs Schoneveld het volgende opgemerkt:

"…..

De voorzieningen die alleen door gasten van het park worden gebruikt, zoals de Supermarkt, daarvan is de verkeersgeneratie al in de kengetallen opgenomen (CROW-272-) Echter is het zwembad ook toegankelijk voor externe bezoekers.

….."

Ik mis hier echter tevens het restaurant met terras en snack-hoek, alsmede de bar en de bowlingbaan. Het restaurant en de bowlingbaan richten zich nadrukkelijk ook op de nabije omgeving en omliggende dorpen en genereren daarmee een niet te verwaarlozen hoeveelheid extra verkeersbewegingen en -overlast. Denk daarbij aan feestjes en partijen, disco's en (bijv.) kien-avonden (standaard op de maandagavonden).
En vlak natuurlijk ook niet uit de toegenomen verkeersbewegingen van leveranciers voor (m.n.) restaurant, café, frituur, terras en winkel, alsmede het groeiend aantal bestelbusjes à la PDP, PostNL en DHL.

Punt 31. Ad Bijlage 7 Quickscan flora en fauna

a. *De afbeeldingen op blz. 6, 8, 13, en 46 zijn qua begrenzing - voorgestelde - uitbreiding incorrect.*

b. *De conclusie (op blz. 15) van betreffend rapport geeft (m.i.) nog een extra reden om het woonperceel Nieuwesluisweg 9 NIET in de uitbreiding van Europarcs Schoneveld mee te (mogen) nemen.*
Het is - als het in oude glorie is hersteld - een prachtige woonlocatie voor (bijv.) een natuurliefhebber, mede door de aangrenzende 'groene oase' en de ligging nabij strand en Waterdunen.

Punt 32. Ad Bijlage 11 Watertoets

a. *De in betreffende bijlage getoonde afbeeldingen qua begrenzing (voorgestelde) uitbreiding - en bijbehorende beschrijvingen - zijn qua begrenzing - voorgestelde - uitbreiding per definitie incorrect.*

b. *De op blz. 8 boven afbeelding 1-2 vermelde aantallen neem ik maar voor kennisgeving aan; ik verwijs in dezen naar hetgeen ik hierover reeds in het voorgaande van deze zienswijze hierover heb opgemerkt.*

c. *De op blz. 15 gesignaleerde Beschermingszones zijn van groot belang, indien onverhoopt alsnog een uitbreiding wordt toegestaan. In het noordelijk deel daarvan gelden dan nl. duidelijk beperkingen ten aanzien van de funderingen e.d.*

d. *De op blz. 21 beschreven/afgebeelde Waterbergingstechnieken zijn wellicht interessant, doch zijn aldaar in het geheel niet aan de orde, gezien punt a.*

****

N.B.
Aldus de zienswijze puntsgewijs bij de Bijlagen
Betreffende punten gelden mutatis mutandis ook voor de overige 'tabbladen' van het beleidsplan.

Naast de voorgaande punten wil ik verder nog het volgende opmerken bij de 'Regels', waarbij ik gemakshalve doorga met nummering; waarvan akte!

****

Punt 33. Ad Regels

a. Ad 1.22 centrale voorzieningen
Het verbaast mij - zeker met Europarcs Schoneveld en/of Roompots Scheldeveste/Zeebad in het achterhoofd - dat onder deze verzamelterm centrale voorzieningen alhier geen melding wordt gemaakt van (o.m.) een bar, frituur en restaurant. Die moeten hier m.i. toch zeker voor beide - toegevoegd worden.

b. Ad 1.35 parkwinkel
Ik weet niet beter dan dat de (Europarcs) parkwinkel - gegeven dit artikel - daarnaast dus ook bedrijfsvreemde activiteiten ontplooide/ontplooit. Zo werden/worden er daar bijv. in ieder geval ook fietsen en e-choppers verhuurd.

c. Ad 1.39 recreatiewoning
*Waarom wordt hier de recreatiewoning apart gedefinieerd en niet volstaan met slechts een verwijzing naar art 1.27 gebouw voor recreatief nachtverblijf (*i.e.: "een gebouw dat is bestemd voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, kampeerhuisje, stacaravan of chalet, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.") *!?*

Er zit nl. in de huidige omschrijving alhier geen enkel onderscheidend vermogen; ook de andere gebouwen voor recreatief nachtverblijf kunnen/worden nl. gedurende een gedeelte van het jaar gebruikt …!?.
En vreemd genoeg worden het kampeerhuisje, de stacaravan en het chalet verder niet gedefinieerd in de regels.
Zie in datzelfde kader ook mijn opmerking onder m.6. op blz. 32.

d. Ad 1.42 verblijfsrecreatie
"het kortdurend verblijf van één of meerdere personen met overnachting die elders hun hoofdverblijf hebben, waarbij in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning."

En toen had ik maar wat graag Sluis' regel/omschrijving van 'Verblijfsrecreatieterrein' willen aantreffen. Voorzover ik echter van de Gemeente Sluis begrijp zou dat dan een 'park' zijn met accommodaties voor het recreatief nachtverblijf, met centrale bedrijfsmatige exploitatie.

ERGO, ik herhaal hierbij met nadruk mijn verzoek aan de Gemeenste Sluis om het bestemmingsplan voor Bungalowpark Schoneveld dit jaar ook conform aan te passen, aangezien het daarbij nu gaat om een bungalowpark op Gemeentegrond, zonder centrale bedrijfsmatige exploitatie en alwaar permanente bewoning niet (meer) toegestaan zou zijn.

e. Ad 4.1 Bestemmingsomschrijving
In de betreffende tekst van het artikel wordt verwezen naar aanduidingen van diverse voor een bepaalde bestemming aangewezen gronden.

Echter, ik heb geen enkele link of tekst kunnen vinden die verwijst naar de (m.i.) bijbehorende afbeelding en/of toelichting zodat men e.e.a. kan inzien en beoordelen.
Ik verzoek u mij per omgaande te informeren, waar ik e.e.a. (alsnog) kan vinden, danwel mij de betreffende ontbrekende afbeelding (incl. bijbehorende legenda) toe te sturen, zodat ik me hierover een definitief oordeel kan vormen, mocht in dezen een evt. bezwaar t.z.t. (nog) noodzakelijk blijken.
Zo heb ik nu - zonder verdere info - sowieso al sterke twijfels met betrekking tot de punten d, g, h, i, en j.

***Ad a.** Europarcs was/is (oorspronkelijk) de facto niets anders dan een kampeerterrein.*
Sterker nog: Er waren op het terrein van Rekreatiepark Schoneveld oorspronkelijk 572 standplaatsen toegestaan, waarbij de exploitant op enig moment zelf mocht gaan invullen, waarvoor hij/zij het zou gebruiken. Echter, op het terrein waren daarbij (maar) 312 recreatiewoning toegestaan.

Aan dat laatste is door de toenmalig exploitant invulling gegeven; dat aantal is vervolgens gerealiseerd op (nu) Bungalowpark Schoneveld. Wat nu dus rest is de voorgaande afspraak op het campinggedeelte van het (oorspronkelijke) Rekreatiepark Schoneveld en dan hebben we formeel dus nog maar plaats voor zo'n 260 vergunningvrije bouwwerken voor recreatief nachtverblijf….

En volgens mij staan die nu ook al(lang) op betreffend terrein, in aanzienlijk grotere aantallen.

Ad d. Hiervan was en kan géén sprake zijn volgens de uitgangspunten van de Gemeente Sluis!
Ergens kan ik mij aldus ook niet aan de indruk onttrekken, dat met dit artikel sprake is van een 'domme verschrijving', nl. dat de oorspronkelijk teksten van Rekreactiepark Schoneveld zijn gebruikt en dat vervolgens - on(voldoende) bekend met de historie c.q. feitelijkheid - de teksten zijn aangepast.

f. Ad 4.2.1 Toelaatbare bebouwing kampeerterrein

1. *Volgens de tekst onder a.2. zou het toegestaan zijn/worden om op deze gronden een (1) bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken te plaatsen.*

   Onder 1.9 bedrijfswoning wordt echter gesteld, dat het dan moet gaan om "een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, **wiens huisvesting daar noodzakelijk is**, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein."

   In de praktijk is gebleken, dat een dergelijke huisvesting daar niet noodzakelijk werd/wordt geacht. Bovendien leidt een dergelijk (extra) bouwwerk ook zeer waarschijnlijk weer tot ongewenste horizonvervuiling, mede gezien het feit, dat hierbij geen beperking tot de gangbare hoogtes voor het recreatief nachtverblijf gelden. Het wordt aldus een zeer storend element in het betreffend gebied.

2. *Volgens de tekst onder b.1. wordt gesteld, dat op een standplaats een ('verbannen'?) "kampeermiddel mag worden gebouwd" of een 'gebouw voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een recreatiewoning.."!*
   Regel 1.27 Gebouw voor recreatief nachtverblijf luidt echter:
   "Een gebouw, dat is bestemd voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, kampeerhuisje, stacaravan of chalet, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.
   Kortom: gelieve het voor ingezetenen van de Gemeente duidelijk èn eenduidig te maken!

g. Ad 4.2.4. Maatvoering ‘verblijfsrecreatie’
In de tabel dient voor het Bouwwerk voor recreatief nachtverblijf onder de kopjes Aantal, Bouwhoogte en Oppervlakte de exacte maat vermeld te worden, gegeven de onduidelijkheid op vele plaatsen. Hier - onder Regels - zou er geen onduidelijkheid of twijfel meer mogen zijn over wat en hoe de Gemeente voornemens is in haar wijsheid in dezen toestaan te staan, op het moment dat zij de voorgestelde, toekomstige uitbreiding alsnog door zou laten gaan.

h. Ad 4.2.5. maatvoering ‘wonen’
Gezien de eerdere/overige uitlatingen van de Gemeente over recreatieparken en de centrale bedrijfsmatige exploitatie stel ik voor om deze sub-paragraaf - om misverstanden hierover te voorkomen - alhier volledig te laten vervallen.

i. Ad 4.4.2. Voorwaardelijke verplichting kwaliteitsverbetering
Hier wordt een zeer vreemde ‘move‘ gemaakt.
Er ligt in feite een uitgewerkt plan voor om evt., en onder voorwaarden, Europarcs te laten uitbreiden en dan gaat het oorspronkelijk om een zeer oude toezegging, dat àls het Campinggedeelte van Rekreatiepark Schoneveld ruimer en mooier ingericht zou worden, er dan extra ruimte voor ***kampeermiddel****en gegeven zou (hebben) kunnen worden (zie “Notitie overgangsbeleid in relatie tot de Zeeuwse Kustvisie van 26 juni 2017”, alwaar in de Bijlage bij zgn. “Pijplijn-projecten” duidelijk is aangegeven, dat het ging/gaat om ‘Camping Schoneveld’ te Breskens en voor wat betreft de Type accommodatie: ‘Kampeereenheden’!*
Inmiddels is er blijkbaar (1) in het geheel geen sprake meer van kampeermiddelen, (2) staat Europarcs Schoneveld volgebouwd met recreatiebungalows, (3) wordt er zelfs nog steeds - ten onrechte - gesproken over een mogelijke uitbreiding, waarbij Europars meteen al in haar schetsen laat zien, dat het louter om recreatiebungalows gaat …. en dan gaan we in deze paragraaf toch weer praten over ‘het kampeerterrein’!?
Dat was en is er al lang niet meer, dus wees duidelijk over welk gebied je het nu echt hebt en illustreer dat met een duidelijk/eenduidige afbeelding, en die bovendien ook spoort met de overige afbeeldingen en tekst.

Maar laten we nu nog even verder duiken in de oude afspraken; ik citeer daarbij wat er toentertijd ten aanzien van de zgn. “Pijplijn-projecten” door de betrokken partijen is vastgelegd:
“…..
Voor deze plannen/projecten geldt dat één of meerdere bij de Zeeuwse Kustvisie betrokken partijen zich vóór 1 juli 2016, op basis van vigerende beleidskaders, aan het plan/project hebben gecommitteerd. ***Dit commitment ligt vast in de vorm van een (voor)ontwerpbestemmingsplan, een (openbare) overeenkomst of raadsbesluit.***
Voor plannen in deze categorie, voorzover niet in overeenstemming met de uitgangspunten voor de kustvisie, geldt het principe 'agree to disagree'.
Voor deze plannen/projecten geldt dat er uiterlijk 1 januari 2019 een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan/vergunning dient te liggen op basis van de vigerende beleidskaders.
Indien vóór 1 januari 2019 er nog géén vastgesteld plan/vergunning is zullen de betreffende ontwikkelingen na die datum worden beoordeeld op basis van het op dat moment geldende beleid. *Voor die tijd streven betrokken partijen ernaar om, voor zover mogelijk, de projecten nader uit te werken overeenkomstig de uitgangspunten van de Zeeuwse kustvisie*
…..”

*Ik wijs hier **met nadruk** nog even op de genoemde, concrete 'deadline' voor de "Pijplijn-projecten":*

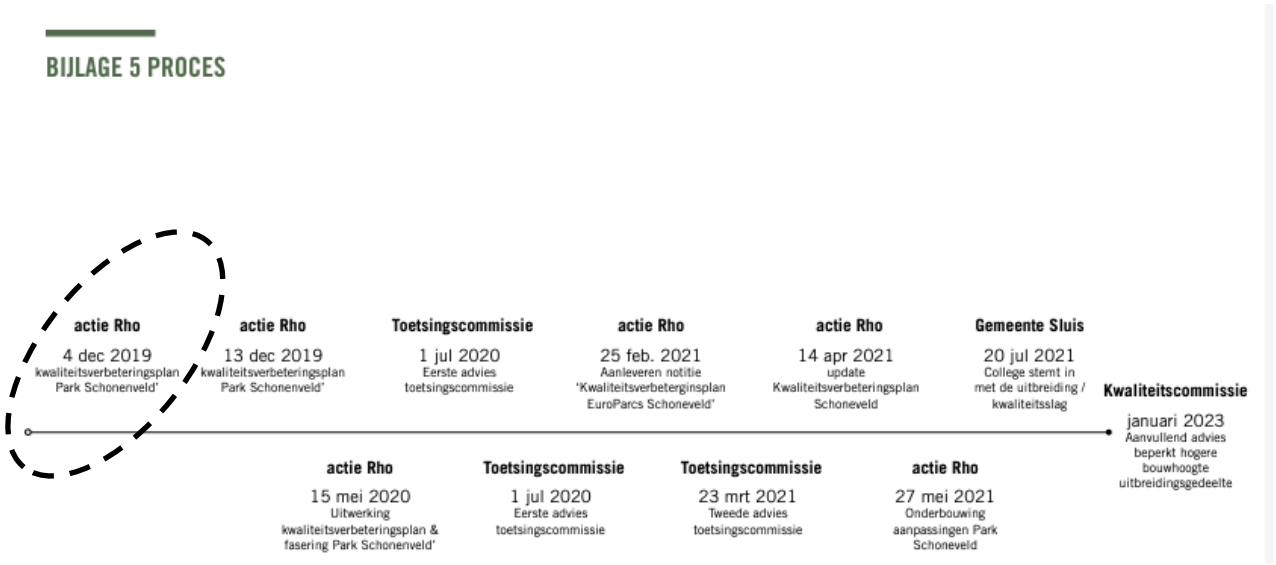
"…..

Indien vóór 1 januari 2019 er nog géén vastgesteld plan/vergunning

is zullen de betreffende ontwikkelingen na die datum worden beoordeeld op basis van het op dat moment geldende beleid.

….."

En leg dit vervolgens naast hetgeen in bijlage 5 'Proces' van het Kwaliteitsverbeterplan van Europarcs Schoneveld aan tijdlijn en processtappen wordt getoond …



Mijns inziens is daarmee de oude toezegging van de toenmalige Gemeenteraad, dat Schoneveld haar camping gedeelte desgewenst - en onder voorwaarden – zou (hebben) mogen vergroten, door de tijd ingehaald.
Er was op dat moment de facto geen sprake meer van een camping; alle standplaatsen (en méér) waren reeds volgebouwd met bouwwerken voor het recreatief nachtverblijf ('recreatiebungalows').

De herinrichting van Eurparcs dient aldus door de Gemeenteraad als een losstaand project beschouwd, beoordeeld, en besloten te worden, op basis van de huidige van kracht zijnde beleidskaders.

Een eventueel verzoek voor een mogelijke uitbreiding van het Park is op zijn vroegst aan de orde als het project 'Herinrichting Europarcs' niet alleen goedgekeurd is, doch bovendien naar volle tevredenheid van de betrokken organisaties volledig gerealiseerd/afgerond is.
Tegen die tijd kan de dàn zittende Gemeenteraad een evt. voorstel beoordelen aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde (beleids)plannen en (gewenste) ontwikkelingen en omstandigheden.

j. Ad. 4.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels
Ik volsta met de opmerking, dat me dit hooglijk verrast. Eerder was hiervan volgens mij geen sprake en het verbaast me dan ook, dat dit hier nu ineens vermeld staat.
Ik adviseer het dan ook hier weer te laten vervallen qua vermelding; de huidige opzet van het park, noch de indeling ervan, staat iets dergelijks (ruimtelijk) toe.

k. *Algemene opmerking/suggestie/aanvulling bij de regels, in het kader van duurzaamheid.*
Ligt het niet voor de hand, dat de Gemeente Sluis in het huidig tijdsgewricht per definitie ook - v.w.b. de bouwwerken door recreatief nachtverblijf - àlle vormen van bouw en/of gebruik van open haarden (dus hout èn gas) alsmede open vuur(korven) verbiedt.
In ieder geval zou dit (m.i.) met ingang van heden en voor elke nieuw- of verbouw van dit soort bouwwerken moeten gelden.
En mag ik aanvullend ook de suggestie doen om op/voor deze locaties (Verblijfsrecreatieparken) ook de verplichting op te (laten) leggen om ingeval van een barbecue e.d. ook alleen nog maar gebruik te (laten/mogen) maken van elektrische apparaten.

Gelieve deze uitgangspunten in de (bouw- en 'leef'-)regels van de parken en/of de APV op te (laten) nemen en voor dit besluit vooral niet de verdere ontwikkelingen af te wachten met betrekking tot de herinrichting van Europarcs.

Dit zijn m.i. zgn. 'quick-wins'.

De voorliggende zienswijze begon (o.m.) met een compliment aan de Gemeenteraad Sluis en eigenlijk moet ik hier nu ook nog afsluiten met een excuus.
Ik heb in de praktijk weer eens mogen ervaren wat Zeelands spreuk 'Luctor et emergo' behelst.
Lange tijd heb ik zitten worstelen met (de inhoud en strekking van) de stukken in het kader van de herstructurering en (evt.) uitbreiding van Europarcs en daarbij had ik een bepaalde volgorde van behandelen/bespreken gekozen…..
En nu ik aan het einde van de 'onderdompeling' ben - 'opgedoken' als het ware - realiseer ik me ook, dat een zeer belangrijk aspect van de hele 'discussie' daardoor uiteindelijk nu op deze laatste bladzijden (i.c. blz. 37 & 38) staat: de (te maken) afspraken m.b.t. 'Pijplijn-projecten'.

Ware mij dat vooraf bekend/duidelijk geweest, dan had ik dat ook veel eerder in mijn zienswijze te berde gebracht en had het de Gemeenteraad misschien een hoop werk kunnen besparen.
Daarvoor nu dus mijn excuses, doch het ging te ver om hetgeen ik reeds op papier had gezet op dàt moment weer volledig om te gooien.

Ik wens u verder veel wijsheid toe met uw beeldvorming in dezen en houdt u daarbij alstublieft goed voor ogen, voor wat en voor wie u het allemaal deed/doet.
Behoud alstublieft het mooie en de kracht van de regio, voor zowel toekomstige generaties als haar gasten.

Vertrouwend aldus juist gehandeld te hebben, groet ik u.
Hoogachtend,



Fred Lammers (c.s.)

Bijlagen: 6

Bijlage 1 What's in a name …. Schoneveld

Als bron gebruik ik hier in eerste instantie (mede) de tekst van de informatiefolder, welke de gasten van toenmalig **Rekreatiepark Schoneveld** bij aankomst ontvingen, ergens eind jaren '80 van de vorige eeuw.

"…..
In 1978 is gestart met de bouw van de (Zeester)bungalows (nr. 2 t/m 97) van **Rekreatiepark Schoneveld** en na het gereedkomen van het bijbehorend restaurant- en bowlingcentrum is in 1983 de camping en het overdekte, verwarmde zwembad geopend.

De naam Schoneveld heeft zijn bekendheid voor een belangrijk deel te danken aan Michiel Adriaanszoon de Ruyter. "

Tijdens de Derde Engels-Nederlandse Oorlog vonden er in juni 1673 twee zeeslagen plaats bij de Vlakte van Schoneveld (c.q. Schoneveldsbank); beide zeeslagen werden door Michiel de Ruyter gewonnen en zo voorkwam hij een Engels-Franse invasie, nadat de Franse aanval over land was vastgelopen op de Hollandse Waterlinie, aldus de overlevering.
De Vlakte van Schoneveld zelf is overigens weer vernoemd naar het eilandje Schoneveld, dat vroeger in de monding van de Westerschelde lag, maar in de loop der tijd werd opgeslokt door de zee."

Rekreatiepark Schoneveld breidde eind vorige eeuw haar vakantiebungalow-deel verder uit, richting Langeweg, te beginnen met de Duinroosvariant en (vervolgens) de Strandparel, (etc.) …

Op enig moment werd de uitbreiding van **Rekreatiepark Schoneveld** richting de Langeweg echter uitbesteed aan Proverko B.V., waarbij de verzameling bungalows, waarmee de resterende 'gaten' werden opgevuld, de verzamelnaam **Strandpark Breskens** kreeg.

Bij de verkoop van **Rekreatiepark Schoneveld**, rond 2006, is het park gesplitst in (wat later definitief werd:) (1) **Bungalowpark Schoneveld** èn (2) **Beachparc Schoneveld**; laatstgenoemde behield daarbij de centrale voorzieningen alsmede de camping.

Beachparc Schoneveld werd vervolgens **Droompark Schoneveld** en 'tot slot' **Europarc(s) Schoneveld.**
En of je bij de laatste stap nog kunt spreken over een echte overname, daar wil ik vanaf zijn; het bleef in ieder geval binnen 'de familie', zo meen ik begrepen te hebben.
En alle bungalows van Rekreatiepark Schoneveld, *incl. Strandpark Breskens*, gingen toen uiteindelijk (samen) verder onder de naam Bungalowpark Schoneveld.

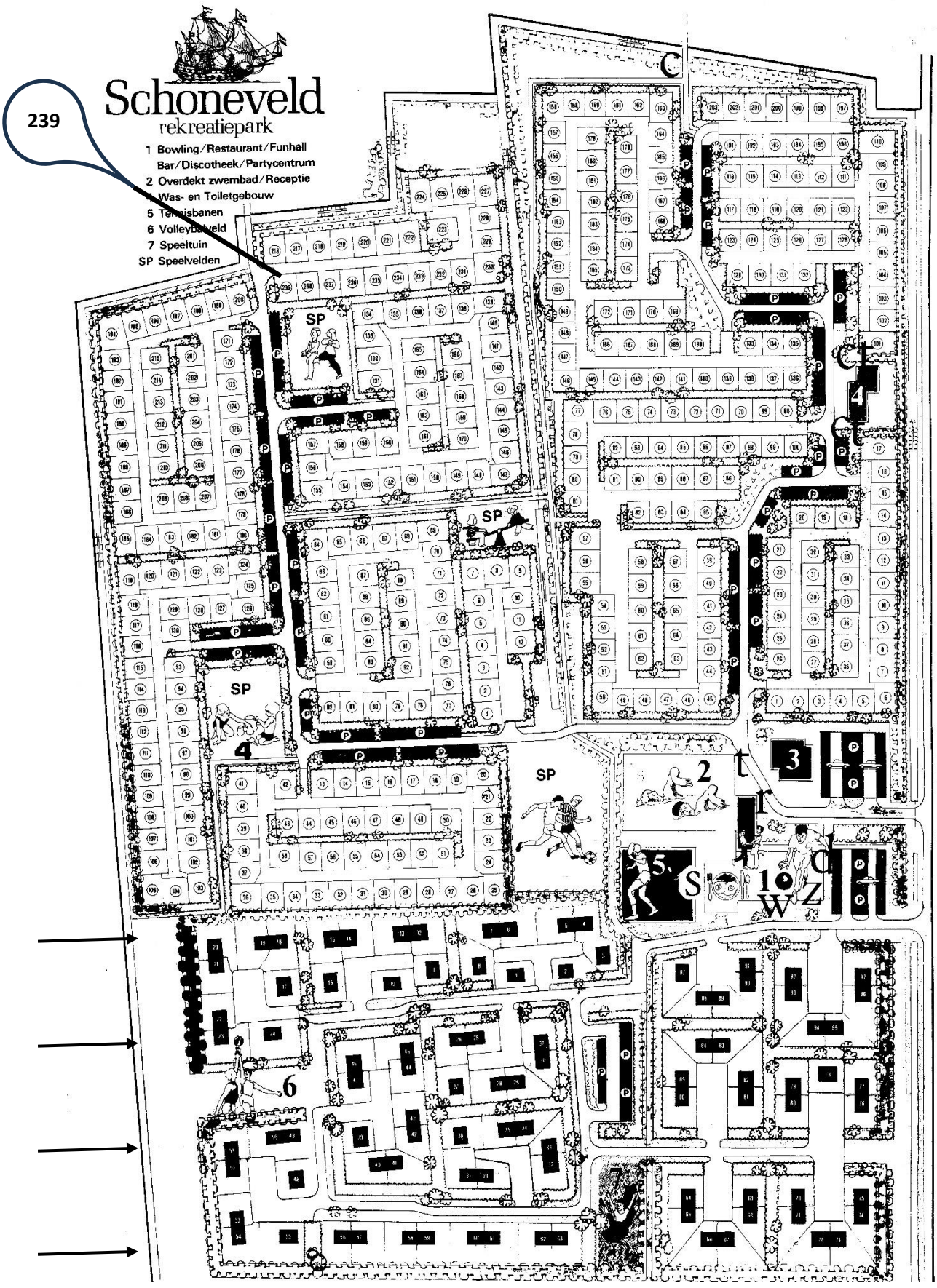
Slechts Roompot hanteerde daarna bij tijd en wijle nog de naam **Strandpark Breskens**, maar dat was meer gelegen in het feit, dat zij vanaf het begin van **Strandpark Breskens** al enkele van betreffende bungalows in de verhuur had/heeft. Echter, ook Roompot heeft inmiddels de expliciete vermelding van **Strandpark Breskens** laten vervallen op haar nieuwe webpagina's (zie m.n. de (SAS)-bungalows), en ook de plattegrond van Zeebad is op dit punt aangepast; kon je ooit op de plattegrond van Zeebad - 'in een hoekje' - de bungalows van **Strandpark Breskens** terugvinden, nu is dat definitief verleden tijd.

Bungalowpark Schoneveld, *ZONDER CENTRAAL BEDRIJFSMATIGE EXPLOITATIE*, aldus bestaande uit louter privé-bungalows (zonder permanente bewoning en volledig gesitueerd op Gemeentegrond) zou nu inmiddels gelijk getrokken kunnen worden met de andere bungalowparken in de Gemeente zoals bijv. Het Heem. Bungalowpark Schoneveld is nu nl. als zodanig ook géén recreatiepark meer, zeker nu er in het geheel geen formele overkoepelende organisatie meer is. Er is slechts nog sprake van (eigenaren van vakantie)bungalows, waarvoor de belangen (desgewenst) behartigd worden door een Vereniging van Eigenaren; maar ook hier is inmiddels sprake van 'vrijwillig lidmaatschap'.

De Gemeente Sluis zou de gewijzigde status van Bungalowpark Schoneveld dan ook conform in haar beleidsplan(nen) moeten aanpassen, of een separaat plan moeten uitbrengen, zodat bijv. post- en bekabelingskabelbedrijven ook hier weer hun diensten aanbieden en het park zo kan meegroeien.

Bijlage 2 Rekreatiepark Schoneveld in vogelvlucht

In de tachtiger jaren van de vorige eeuw…



N.B. De camping zelf omvatte in eerste instantie 239 ‘staanplaatsen’; later kwamen daar de standplaatsen bij op de groenstrook, westelijk van de Zeester-bungalows (zie pijlen), alsmede in de strook aan de Nieuwesluisweg. In voorkomende gevallen wordt gesteld, dat er *op de camping alleen al* 572 eenheden geplaatst mogen worden; dit (b)lijkt met de huidige bebouwing echter onmogelijk. Het (b)lijkt, dat het bestand aan (312) recreatiewoningen van Bungalowpark Schoneveld daarin - per abuis - is meegenomen. Ergo: het aantal eenheden van Europarcs Schoneveld bedraagt zo m.i.) in beide gevallen ‘slechts’ (ca.): **255.**

Bijlage 3 Zon, zee en het zand van Zeeland

Onze band(en) met Zeeland …….. ……. en hoe het allemaal begon.

Welnu, onze toenmalige tandarts, dhr. W., met wiens zoon ik bevriend was, stelde mijn ouders ooit voor om met beide gezinnen vakantie te gaan vieren in Zeeland; ik zal toen iets van 7 jaar oud geweest zijn.
De heer W. ging toen al geregeld met zijn gezin naar Zeeland, i.c. Zeeuws Vlaanderen, in het bijzonder Camping Hoogduin van de familie Dees te Cadzand-Bad, m.n. om van daaruit haaien- en roggetanden e.d. te zoeken in het Zwin….

Afijn, mijn ouders, zus en ik hebben ons daar vervolgens jarenlang - in zomers en tussenliggende periodes, al bivakkerend in tenten, caravans en/of bungalows - prima vermaakt; 's zomers zelfs met een nagenoeg vaste vriendengroep uit heel Nederland, die ook - het in wisselende samenstellingen - jaarlijks terugkeerde.

De zon, de zee en alles wat daarmee samenhing, het was niet voor niets het zonnigste deel van Zeeland c.q. Nederland; we genoten er enorm. De rust en de ruimte … daar kon je pas op adem komen.

Rond mijn 21e leerde ik mijn vriendin kennen - inmiddels ook al weer 43 jaar mijn echtgenote - en maakten we af en toe mooie vliegreizen. Maar toch gingen we elk jaar weer, één of meerdere keren, terug naar Zeeland; ik kon het niet missen en gelukkig deelde mijn vouw die liefde daarvoor ook.

In die tijd maakten we ook graag nog gebruik van de caravan van mijn ouders en/of de tent van mijn zus (en echtgenoot). Zij bepaalden daarmee dus de bestemming en wij maakten slechts 'misbruik' van de situatie, door bij hen 'aan te wippen' en/of in de periode voor of na hun verblijf gebruik te maken van hun kampeerfaciliteiten en -plaats; zo bivakkeerden we in de loop der jaren ook meerdere keren op andere locaties te Zeeland, zoals Camping Dishoek te Koudekerke, Camping de Duinhoeve te Renesse en de Roompot te Kamperland.

Toen het weer het in 1987 grotendeels liet afweten - we verbleven toen (in tenten) te Renesse - besloten we, inmiddels gezegend met een dochter en ook weer in verwachting, om onze dochter aldaar achter te laten bij mijn ouders - ook zij stonden daar toen, maar in een caravan - en gingen we vervolgens de kust van Domburg t/m Cadzand-bad verkennen, op de mogelijkheden voor een stacaravan.

Wij en de kinderen zouden ons de daarop volgende jaren, in dat zonnigste deel van Nederland/Zeeland, prima kunnen vermaken; dat wisten we uit ruime ervaring. Maar dan moesten we nog wel een goede, droge èn betaalbare locatie nabij kust kunnen vinden.

Kort door de bocht: Walcheren was veel te duur, maar in Breskens liepen we 'toevallig' tegen de toenmalig manager van Rekreactiepark Schoneveld aan, dhr. Voet, die niet alleen stacaravans en vakantiehuizen 'in de aanbieding' had, maar ons tevens wist te vertellen, dat de combinatie van het kopen en vervolgens grotendeels via zijn organisatie verhuren van een vakantiebungalow ter plekke, op termijn voordeliger zou zijn dan het bezit van een stacaravan….

We hebben toen dus de gok gewaagd en kunnen daar nu met een goed gevoel op terug kijken.
Tijdens de zomervakanties zaten/zitten we er vervolgens standaard vier weken en voor de rest werd/wordt de bungalow in de verhuur gegeven. En al levert dat verhoudingsgewijs steeds minder op - het aanbod in de directe omgeving blijft explosief groeien - het dekt in ieder geval de kosten enigszins.

Het is enorm jammer, dat het park in 2006 in andere handen, en (m.i.) op dat moment ook de verkeerde, is overgegaan.
De recreatiebungalows van het park waren/werden toen allemaal afgestoten en het resterende deel van Rekreatiepark Schoneveld, i.c. de camping en de centrale voorzieningen, gingen toen over naar/in Beachparc Schoneveld, in eerste instantie o.l.v. dhr. Thijssen.

En regelden we het beheer en de verhuur van de bungalow eerst met/via Rekreatiepark Schoneveld, op het moment dat zij ermee stopten weken we uit naar het verhuurbureau De Zuidwester van mw. Brugge. En al vonden we het heel jammer, dat de samenwerking met Rekreatiepark Schoneveld ten einde kwam, bij De Zuidwester troffen we gelukkig dezelfde professionaliteit i.c.m. het persoonlijk contact aan.

Maar helaas, na enkele jaren besloot mw. Brugge - noodgedwongen - te stoppen met haar werkzaamheden en moesten we weer op zoek naar een alternatief. Maar ook daarbij hebben we weer enorm geluk gehad; de Zuidwester bracht nl. e.e.a. onder bij Verhuurcentrum Breskens en desgewenst konden wij mee.
En daarbij zitten we nu dus nog steeds, met onze Zeester-bungalow op Bungalowpark Schoneveld.

De periode volgend op de overname van de camping door Beachparc Schoneveld, en wat daarmee samenhing, is voor velen op het park èn in de regio als minder positief ervaren; dat gold in zekere mate ook voor de Gemeente, zo meende ik uit onze toenmalige contacten op te kunnen maken.

Ook wij hebben inmiddels - met name in die periode - veelvuldig contact gehad met de Gemeente en haar medewerkers. En daarbij hebben we vervolgens ook alle uitersten van het Gemeentelijk bestuur en beheer kunnen meemaken, in positieve en - helaas ook - in negatieve zin.

Maar hoe dan ook: petje af voor diegenen, die het in de Gemeente toen altijd weer eerlijk en open oppakten. Naar wij hopen, en verwachten, leeft die sfeer en prioriteit er nu nog steeds, want de huidige materie kent o.i. dezelfde problematiek.
Het verhaal van de ‘kleren van de keizer’ heeft hier o.i. al vaker gespeeld, dus blijf kritisch en constructief.

En ook al hadden we in de jaren volgend op de overname bijna altijd wel iets te stellen of regelen met Beachparc Schoneveld en/of de Gemeente - tijdens bijna elk verblijf - we beleefden hier verder nog steeds heerlijke (zomer)vakanties, in de directe omgeving en ‘aan de overkant’.

In de loop van de jaren ’90 - we zijn dan inmiddels gezegend met (in totaal) drie kinderen, een meisje en twee jongens - stampt Bijdevaate uit Zierikzee een compleet nieuw park uit de grond, aldaar in Fort Frederik Hendrik, waar eerst ook het buitenzwembad van Breskens e.o. lag.

Gegeven onze jarenlange en zeer goede ervaringen in/met de omgeving en met de mensen c.q. mentaliteit alhier, wagen we wederom een gokje met onze spaarcenten. We kopen - als belegging en voor de volledige verhuur - één van de eerste kavels op Strandpark Scheldeveste, en doen zo aanvullend ervaring met de verhuur door in eerste instantie Zeebad, doch na de (de facto) niet geheel correcte overname van het park door Roompot, met de centrale Roompot-verhuurorganisatie.

En, in tegenstelling tot velen, maken we daar nog steeds (en graag) gebruik van, in het bijzonder wegens de prettige samenwerking met het personeel van Zeebad zelf.
Vele bezitters/verhuurders zijn inmiddels nl. afgehaakt en/of uitgeweken naar andere verhuurbureaus, aangezien Roompot recentelijk van de verhuurders een algehele make-over van de bungalows verlangde; en dat liep aardig in de papieren.

U begrijpt, dat wij aldus zeer ruime ervaring in de regio hebben opgedaan en eigenlijke bijna alle aspecten van de Gemeente, de regio, de parken, verhuur en verkoop etc. hebben meegemaakt c.q. hebben zien en horen passeren.
Zo heb ik zelf ook nog een aantal jaren deel uitgemaakt van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren van Bungalowpark Schoneveld, waaronder als penningmeester, en lever ik af en toe nog - gevraagd en ongevraagd - ondersteunend materiaal aan. Overigens doe ik dat als vrijwillig lid; toen wij de bungalow kochten stond het verplicht lidmaatschap als zodanig nl. nog niet in de koopakte van de bungalow vermeld.

En dat laatste - de aanlevering van ondersteunend/toelichtend materiaal ter verbetering van de beeld- en besluitvorming - geldt mutatis mutandis ook voor wat betreft (ons lidmaatschap van) de Vereniging van Huiseigenaren op Strandpark Scheldeveste.

We zijn allen enorme natuurliefhebbers en hebben in al die jaren, wandelend en fietsen, de regio verkend; het gebied van Cadzand t/m Terneuzen hebben we aldus al meerdere keren en op verschillende wijzen doorkruist en datzelfde geldt ook voor een nagenoeg zelfde omvangrijk gebied in België.

De zee kent geen echte geheimen meer voor ons - vaak moet we de huidige badgasten zelfs nog attenderen op mogelijke gevaren - en ook veel van de binnenwateren heb ik inmiddels al verkend als enthousiast hobby-hengelsporter.
En een van mijn mooiste natuurmoment te Breskens was die keer, dat ik onderwijl van het uitzicht op de vogeltelpost genietend - samen met mijn oudste zoon - in gesprek raakte met een Bressiaander en hem vertelde, dat ik in al die jaren te Zeeland helaas nog nooit een bruinvis had gezien….. en laat deze man ons nu kort daarna aldaar attenderen op een school bruinvissen, die daar op dat op dat moment voorbij zwemt …. dat was zo bizar!

Het moge al met al duidelijk zijn: ons hart ligt in Zeeland, i.h.b. (West) Zeeuws Vlaanderen, maar wij willen daarbij ook héél graag, zowel privé als zakelijk, dat de gangbare normen en waarden aldaar nageleefd, bewaakt en gehandhaafd worden voor toekomstige generaties, aan ingezetenen en gasten.
En nee, wij zijn geen liefhebber van de 'groot, groter grootst, kijk mij nou - filosofie', zoals deze al - à la Knokke - Cadzand-Bad al heeft besmet en momenteel de haven van Breskens transformeert.
Laten we dus zeker de direct omliggende gebieden koesteren als een mooie, bescheiden overgang, alwaar het nog goed en weids toeven is ….

Het voorgelegde idee van Europarcs Schoneveld is ten dele zeker mooi en wellicht acceptabel, *mits en voorzover* het de wijziging van haar bestaande parkdeel geldt en daarbij ook niet van de bestaande bouwregels/-hoogtes afgeweken wordt; de beoogde uitbreiding én invulling daarvan bevreemden daarentegen echter in veel opzichten, zeker als daarbij ook nog eens, tijdelijk en/of permanent, een extra, voor bewoning bedoeld perceel of percelen aan de woningmarkt onttrokken wordt ….
Groter, duurder en zèlfs wordt nog even overwogen om 'het laatste deel van Waterdunen' op te offeren aan de expansiedrift van Europarcs en daarmee tegelijkertijd weer een perceel met woonbestemming aan de markt te onttrekken.

Verder is nu nog onvoldoende bekend wat de verdere consequenties voor de regio zijn, als gevolg van de definitieve afronding van de realisatie van Molencatens Waterdunen en de wooncomplexen op de havendammen te Breskens.
Per plan zijn weliswaar prachtige voorspellingen gedaan, doch de uiteindelijke praktijk is weerbarstiger. Dan de som der afzonderlijke delen.

Leuk voorbeeld was een gezegde van dhr. Voet, de toenmalig manager van Rekreatiepark Schoneveld.
Die stelde ooit, dat de wegen op het park planmatig waren aangelegd en bedoeld waren om de auto's te leiden; uit het platgereden c.q. -getrapte groen kon hij later dan afleiden hoe de paden moesten gaan lopen volgens/voor de gasten ……

Het lijkt ons persoonlijk dan ook wijs de renovatie van het bestaande Europarcs in ieder geval eerst af te wachten, alvorens aanvullende percelen en de bebouwing daarvan toe te staan.
En in hoeverre was/is de afspraak van de toenmalige Gemeente niet tijdsgebonden en inmiddels achterhaald. En voordat überhaupt met een eventuele uitbreiding gestart kan/mag zijn we zo'n 10 jaar verder. Dan is niet alleen het nu voorgestelde inmiddels weer achterhaald, maar leven we in een heel andere tijd, met een heel andere Gemeenteraad!?

Laat Europarcs wel starten met het herinrichten van het bestaande deel van het park, maar geef het woonperceel van Nieuwesluisweg 9 terug aan de huizenmarkt en bevries de verdere discussie voorlopig.
Want laten we eerlijk zijn…. er wordt zijdelings blijkbaar ook al gesproken over het transformeren van het perceel Nieuwesluisweg 11, dat eveneens (nog) de woonbestemming heeft.
En laten we wel zijn…. dat laatste object/perceel ligt precies op de 'aanvliegroute' van Waterdunen, bij de Vogeltelpost op de naastgelegen duinen.

Gaan we in de toekomst vanuit de Vogeltelpost met verrelijkers in de tenten en huisjes zitten turen om te zien wat ze daar uitvreten?
Laat dat perceel - zo mogelijk - gewoon onderdeel worden van Waterdunen en plaats er bosschages met poelen. Er zijn al zoveel bosschages en bomen weggehaald met de opzet van Waterdunen. Het verdwijnen van de boomgaarden ter plekke heeft al een behoorlijke populatie van uilen en andere roofvolgels doen verkassen..

Dit was uiteindelijk dus wel iets meer context, dan oorspronkelijk de bedoeling was, maar het geeft daarmee ook des te meer aan, hoezeer wij ons verbonden voelen met deze streek, de mensen hier en deze materie. Eenieder kan daarover een mening hebben, maar samen moeten we toch dit prachtige gebied consolideren en conserveren voor haar inwoners en gasten van nu, alsmede die van de toekomst.

Laat het geen grote recreatiefabriek worden, doch een mooi, uitnodigend, gebied/geheel, waar het goed toeven is èn blijft!

Fred Lammers (c.s.)

Bijlage 4 Ik zie, ik zie ……. een zienswijze in 'hoofdlijnen'

Het hier(onder) verwoorde kan niet los gezien worden van de rest van voorliggende zienswijze.
Het is zeker geen limitatieve opsomming; In het voorliggende stuk worden de van toepassing zijnde stukken c.q. teksten nl. puntsgewijs behandeld.

- Er wordt een zienswijze gevraagd naar aanleiding van de gecombineerde voorstellen/verzoeken van Europarcs Schoneveld, om
  1. haar bestaande park, wat ooit het campinggedeelte en de centrale voorzieningen van Rekreatiepark Schoneveld omvatte, te mogen herinrichten, èn om
  2. het park vervolgens,
     ná realisatie van genoemde herinrichting (waarvoor een termijn van circa 7 jaar geldt),
     a. uit te mogen breiden, op basis van/middels:
        i. een *zeer gedateerde* afspraak, primair betreffende een qua oppervlakte uit te breiden camping(functie) van toenmalig Rekreatiepark Schoneveld;
        ii. een nabij gelegen perceel c.q. percelen, waarop de bestemming 'Wonen' staat, waarvan één perceel daarvan - naar verluidt - niet alleen al in het bezit van Europarcs is, maar in ieder geval ook al door haar - al of niet oneigenlijk - wordt 'benut'.
     b. en op genoemde percelen vervolgens gebouwen voor het recreatief verblijf (recreatie-bungalows) te mogen plaatsen.
        Voor wat betreft de bebouwing van de 'uitbreidingsdelen' zijn voorstellen gedaan welke (sterk) samenhangen met het voornoemd herinrichtingsvoorstel, doch qua maatvoering wordt hier - naar het zich laat aanzien - op belangrijke punten van afgeweken, t.w.: groter, hoger, duurder.

De Gemeente Sluis is - zo begreep ik - voornemens de voorstellen gecombineerd te behandelen en er 'in samenhang' over te besluiten, waarmee - bij accordering - nu niet alleen de herinrichting voor de komende 7-10 jaar vastligt, doch tevens de daarop volgende - onder punt 2 genoemde - uitbreiding, die daarmee naar verwachting bijna 'een decennium' later start en op dàt moment, met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid, allang niet meer als zodanig spoort binnen díe tijd, omstandigheden èn Gemeenteraad.
Op dàt moment - 7,5 tot 10 jr. later - zijn nl. ook alle uitbreidings- en (her)inrichtingsactiviteiten van Molencatens Waterdunen, Roompots Zeebad en de appartementen-bouw op de havenhoofden van Breskens afgerond en heeft de markt voor recreatief verhuur en -gebruik al die tijd ook niet stil gestaan.

De beide besluiten kennen dus in het voorstel van de Gemeente wellicht eenzelfde (voorgenomen) besluitmoment, doch de momenten, de strekking èn de periode van realisatie van beide zijn dusdanig afwijkend, dat een gecombineerde behandeling en besluit erover niet alleen ongebruikelijk of onwenselijk is, doch op z'n minst ten zéérste afgeraden moet worden.

Een concreet besluit over een evt. uitbreiding en een (ook in díe tijd) passende inrichting kan eerst genomen worden als er ook een duidelijk beeld is van de op dat moment van toepassing zijnde omstandigheden.
En let wel: dan zijn we dus 7,5 tot 10 jaar verder!
Zo zal op dat moment niet alleen de markt voor recreatief vastgoed en - gebruik e.d. waarschijnlijk ingrijpend gewijzigd zijn, maar ook de regels m.b.t. het grondbezit en -gebruik, alsmede de van toepassing zijnde duurzaamheideisen en de stikstofcriteria. Bovendien is het niet ondenkbaar, dat het natuurpark Waterdunen inmiddels een nog belangrijkere natuurwaarde toegekend heeft gekregen, met alle consequenties van dien..

Gezien (het moment van) Europarcs' combi-verzoek, zeker in het licht van wat er in dezen over gezegd wordt in de 'Notitie overgangsbeleid in relatie tot de Zeeuwse Kustvisie van 26 juni 2017' (in de Bijlage bij de zgn. 'Pijplijn-projecten'), maar ook de volgtijdelijkheid van de plannen en de noodzakelijke lange doorlooptijd van e.e.a., kan m.i. een evt. besluit over een mogelijke toekomstige uitbreiding - over welk deel en in welke vorm dan ook - hier en nu dan ook echt niet aan de orde zijn.
Sterker nog: er bestaat op dìt moment sowieso geen enkele goede reden of argument om Europarcs en/of Bungalowpark Schoneveld nu of in de toekomst uit te (laten) breiden.

- *Europarcs verzoek/voorstel om een verbeteringsslag te maken op haar bestaande park Schoneveld moet m.i. als constructief en positief aanbod door de Gemeenteraad ontvangen worden en als zodanig ook tot een besluit leiden. Beide partijen hebben hier in het verleden m.i. ook 'wat steekjes' laten vallen en kunnen nu samen daadkrachtig optreden om er weer een echt visitekaartje van te maken.*

- *Mocht Europarcs in dat kader toestemming krijgen voor evt. sloop-/bouwwerkzaamheden, dan zij de Gemeente bij dezen dringend verzocht - namens de bungaloweigenaren van Bungalowpark Schoneveld - om:*
  1. *Europarcs daarbij te verplichten haar werkzaamheden buiten het hoogseizoen (en tijdens kantooruren) te doen plaatsvinden, en om:*
  2. *Europarcs daarbij EXPLICIET te verbieden om bij haar werkzaamheden, op welke manier dan ook, gebruik te maken van de (nood)doorgang welke uitkomt op de (gemeente)weg, lopende voor/langs het restaurant van Europarcs en de eerste pleintjes van Bungalowpark Schoneveld.*

- *Er moet bij de herformulering van het verzoek tot renovatie/herinrichting van het bestaande park door betrokken partijen opnieuw zeer kritisch gekeken worden naar de daarbij gehanteerde/te hanteren omschrijvingen, definities, regels, etc. Voor elke inwoner van Breskens moet bijv. duidelijk zijn, waar het onderscheid ligt v.w.b. de (mogelijk) te bouwen c.q. plaatsen eenheden op een voor recreatiedoeleinden bestemde locatie.*
  Laat de discussie over Camping, staan- of standplaatsen in relatie tot kampeermiddelen nu eindelijk eens achterwege en haal de desbetreffende tekstdelen uit de rapporten.

  Op het moment dat volgens de tijdlijn gestart werd met het Kwaliteitsverbeteringsplan Europarcs (zie gelijknamig rapport, blz. 79) was het betreffende campinggedeelte van Rekreatiepark Schoneveld inmiddels nl. definitief door Europarcs 'dichtgetimmerd', met gebouwen voor het recreatief nachtverblijf (i.c. recreatiebungalows).
  Op dat moment kan/kon er de facto niet meer gesproken over een camping en uit de van toepassing zijnde stukken is ook duidelijk (geworden), dat dat ook 'never, nooit, nie' meer het geval zal zijn.

  Beperk je dan in de stukken, de tekst en in de discussie tot wat je wel wil en geef aan hoeveel bouwwerken en in welke soorten en maten er (maximaal) mogen zijn en hoe deze al of niet gesitueerd moeten worden.

- Kijk nog eens heel kritisch naar de in de 'Regels' bij het plan gebezigde definities en omschrijvingen en herschrijf e.e.a. zodat de teksten duidelijk, eenduidig en bruikbaar zijn.
  Zie in dat opzicht bijv. ook mijn Punt 13 op blz. 13.

- *Benoem nu ook duidelijk hoeveel eenheden er van elk op dit moment op het park (moeten/mogen) staan en wat er na de renovatie nog van 'over blijft'.*

- *Stel vast wat de actuele norm voor de parkeerruimte per voornoemde eenheden 'recreatie-woningen' is, waarmee in de geactualiseerde aanvraag c.q. realisatie van Europarcs' herinrichting vervolgens rekening gehouden c.q. gerekend moet worden.*

- Het (laten) onttrekken van woningen aan de woningmarkt en het evt. herbestemmen van betreffende gronden voor recreatiewoning(en)/-bewoning is voor/door de Gemeente Sluis m.i. niet passend.
  Ten aanzien van het bezit - maar zeker het gebruik - van de woning en het bijbehorend perceel Nieuwesluisweg 9 geef ik de Gemeente dan ook in overweging alhier handhavend op te treden, zodat e.e.a. weer uitsluitend en correct conform woonbestemming zal (kunnen) worden benut.

- *Wijk bij een renovatie in een bestaand park of bij een uitbreiding ervan niet af van de bestaande maten qua omvang en hoogte; mocht daartoe echter een noodzaak bestaan uit hoofde van bijv. veiligheid en milieu e.d., beperk e.e.a. dan tot de laagst mogelijke, toegelaten afmeting.*
  (Dergelijke) verandering in maten verstoren nl. de totaalindruk van een park en kunnen zelfs een verschuiving van de vraag geven en daarmee mee onbedoeld/ongewild ook de leegstand van de oorspronkelijke eenheden doen toenemen.

- *Nu er voor Europarcs Schoneveld een ontwerp-bestemmingsplan ter beoordeling/besluitvorming voorligt, is het zaak dit binnen afzienbare tijd mutatis mutandis eveneens te (laten) realiseren voor Bungalow Schoneveld, 'de andere helft' van wat eens Rekreatiepark Schoneveld was.*
  Bungalowpark Schoneveld heeft inmiddels een bijzonder status, die naar 'derden' toe ook duidelijk(er) gecommuniceerd moet (kunnen) worden. Het bungalowpark, bestaande uit recreatie-bungalows in privé-eigendom, kent als zodanig nl. geen centrale bedrijfsmatige exploitatie (meer); het is inmiddels meer een soort (buiten)wijk à la Het Heem, al is op laatstgenoemde locatie op enig moment wel een vorm van permanente bewoning toegestaan.

  Wellicht is het een goed idee om hierover binnenkort eens contact op te nemen met de betreffende vereniging van huiseigenaren (info@vvvschoneveld.com).

- *Ligt het niet voor de hand, dat de Gemeente Sluis in het huidig tijdsgewricht per definitie ook - v.w.b. de bouwwerken door recreatief nachtverblijf - àlle vormen van bouw en/of gebruik van open haarden (dus hout èn gas) alsmede open vuur(korven) verbiedt?*

  In ieder geval zou dit (m.i.) met ingang van heden en voor elke nieuw- of verbouw van dit soort bouwwerken moeten gelden.

Bijlage 5 Addendum m.b.t. Toelichting, Hoofdstuk 1; 1.3 Geldende planologische regelingen

"…..

PIP Waterdunen (2010)

Voor het grootste deel van de uitbreiding van het recreatieterrein geldt het provinciaal inpassingsplan 'PIP Waterdunen' vastgesteld door provinciale staten van Zeeland op 1 oktober 2010 en onherroepelijk vanaf 15 februari 2012. De uitbreiding heeft hierin de bestemming 'Natuur-Recreatie' en er is voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen: 'wro-zone-wijzigingsgebied - 1'. In het wijzigingsgebied mogen gedeputeerde staten het plan wijzigen, onder de volgende voorwaarden:

a. *ten behoeve van verblijfsrecreatie uitsluitend met een centrale bedrijfsmatige exploitatie, waarbij er tevens sprake dient te zijn van een versterking van de natuur- en landschapswaarden;*
b. *een kwaliteitsverbeteringsplan is overlegd met een positief advies van de gebiedscommissie;*
c. *voldaan wordt aan het principe van verevening, zoals opgenomen in het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal;*
d. *toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid nadat een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de natuur- en landschapswaarden, de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;*
e. *een watertoets dient te zijn uitgevoerd.*

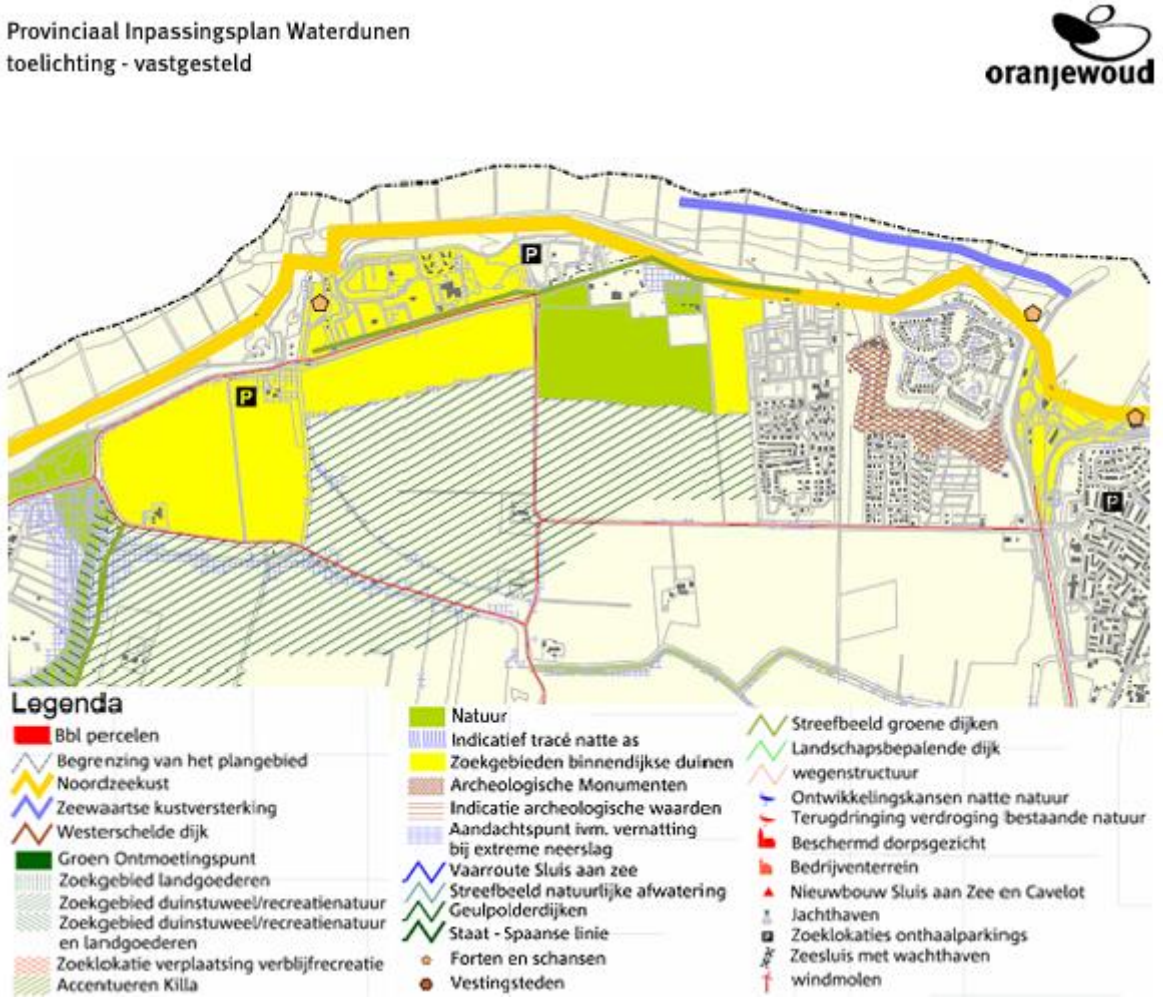
….."

In betreffende paragraaf worden (enkele van) de hierbij van toepassingen zijnde regelingen aangestipt. De mate waarin e.e.a. van toepassing is c.q. doorwerkt, is m.i. echter in een enkel geval suggestief aangegeven.

Zo is met betrekking tot Waterdunen oorspronkelijk inderdaad gesteld dat de gehele Oost-, Zuid- en West-rand onder de 'noemer' Natuur & Recreatie (N-R) viel (zie afbeelding), maar daarbij was m.i. vooral de keuze van het al(snog) of niet algemeen toegankelijk houden van belang, in tegenstelling tot het grote kern-gebied, dat primair voor de natuur was/is.



Als invulling voor het deel, dat ligt tussen het huidig Europarcs Schoneveld en de Slikkenburgseweg, was oorspronkelijk dan ook gedacht aan een invulling met binnendijks duinen, zo is te lezen in het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen (Toelichting), dat vastgesteld werd d.d. 15 febr. 2012; zie afbeelding.



Daarna is er volgens mij i*n dat kader* nooit meer een (concreet voorstel tot) aanpassing van betreffend Waterdunen-deel geweest!?

Nu wordt er in hierboven aangehaalde tekst gesteld dat Gedeputeerde Staten het plan mocht wijzigen onder de daar genoemde voorwaarden, maar - LET WEL - deze voorwaarden hebben zelf NIETS te maken met een evt. keuze zelf; het zijn nl. slechts criteria, die alléén gelden voor de (her)inrichting van een recreatiepark in de Gemeente Sluis, mocht er daar ooit voor gekozen worden.
Maar wat zijn de (ooit) voorgelegde keuzes…?

Er wordt hier dus op geen enkele wijze duidelijk gemaakt, waarom en hoe er uiteindelijk voor een evt. uitbreiding van Europarcs gekozen zou (kunnen) zijn/worden!

En mede gezien de termijn die hier genoemd wordt, is de Gemeente(raad) Sluis nu dus aan zet om een voorstel voor een (evt.) toekomstige uitbreiding van Europarcs alhier, vanuit de huidige normen en waarden, te beoordelen.
Maar wat zijn de mogelijke opties?
Het siert m.i. een Gemeente(raad) om een gebied, dat een wezenlijk onderdeel was en is van de Ecologische Hoofdstructuur en Waterdunen, open te (laten) stellen, maar dan ook echt voor iedereen: inwoners èn bezoekers.
En als er dan ook nog eens een ‘geitenpaadje’ bijkomt, dat direct uitkomt op (het huidig) Europarcs, dan heeft laatstgenoemde ook weer een extra visitekaartje….

Bijlage 6 Addendum m.b.t. Toelichting, Hoofdstuk 4; 4.2 Verkeer en parkeren,
Toetsing verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

In afbeelding 4.1 Verkeerstoedeling plangebied zou naar verluid de aanrijroute voor Europarcs Schoneveld aangegeven zijn.

Echter, als we inzoomen op betreffende afbeelding, dan zult u zien, dat daar enigszins een 'verschrijving' heeft plaatsgevonden. En dat geldt m.i. ook voor de bijbehorende aannames over de verkeersdrukte en het weggebruik aldaar.

Zoals u in de afbeelding op de volgende bladzijde kunt zien is met vermelde aanrijroute feitelijk (abusievelijk) de hoofdinrit van (het 'Zuidelijk deel' van) Bungalowpark Schoneveld aangeduid, lopend vóór de centrale voorzieningen van Europarcs Schoneveld langs.

Gegeven het bestaande wegennet van Bungalow Schoneveld, alsmede de daarin voorkomende afsluitingen vormt dit voor zeker voor meer dan de helft van de bewoners & gasten (van het bungalowpark) toch ook de primaire toegang hiertoe!

Onder het Toetsingskader van Verkeer en Parkeren wordt in de tekst (o.m.) opgemerkt:

"…..

Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid.

…..

Gemotoriseerd verkeer

In de omgeving van het plangebied liggen de Kieweg, de Nieuwesluisweg en de Langeweg. Dit zijn erftoegangswegen (buiten de bebouwde kom) met een maximumsnelheid van 60 km/uur. De Kieweg is voor het gedeelte tussen de hoofdingang van het recreatieterrein en de Nieuwesluisweg een eenrichtingsweg.

Fietsverkeer

Parallel aan de Nieuwesluisweg en de Langeweg liggen vrijliggende fietsvoorzieningen. Op de Kieweg deelt de fietser de rijbaan met het gemotoriseerd verkeer en zijn geen fietsvoorzieningen aanwezig. Doordat de Kieweg alleen wordt gebruikt als toegangsweg voor het recreatieterrein is de verwachte verkeersintensiteit op de Kieweg beperkt en kan het fietsverkeer veilig gebruikmaken van de weg. De ontsluiting van het plangebied voor langzaam verkeer kan als voldoende verkeersveilig worden beoordeeld.

….."

Ten aanzien van de rekenregels ter bepaling van het aantal parkeerplaatsen (op het terrein van Europarcs zelf) heb ik reeds bij Punt 29.l. van mijn zienswijze aangegeven (zie blz. 29-30) dat op dat punt (m.i.) onjuiste aannames zijn gedaan, waardoor er uiteindelijk alsnog een forse correctie (naar boven) gemaakt moet worden in het aantal in de praktijk te realiseren parkeerplaatsen.
Ik volsta hier dan ook met de verwijzing daarnaar.

Afijn, de Kieweg is in feite dus een 60 km weg…. en wordt (terecht) gezien als de aan- en afvoerweg van Europarcs Schoneveld en Bungalowpark Schoneveld.
Echter, daarnaast is het toch ook in belangrijke mate de aanvoerroute van midgetgolf & restaurant de Afslag

Verder moet ik hier eerlijkheidshalve tevens even opmerken, dat een klein deel van de bewoners/gasten van Bungalowpark Schoneveld, zeker als ze hier eenmaal bekend zijn met het 'doolhof' aan de Noordzijde, ook de parkingangen zullen gebruiken, die dichter bij, c.q. aan de Langeweg liggen (zie 'bewegwijzering' in de afbeelding op de volgende pagina).

Maar …. langs het van belang zijnde deel van de Kieweg, lopend van Langeweg richting hoofdingang/-uitgang van Europarcs (zie ‘blokkenlijn’ op afb. hiernaast) bewegen zich aldus niet alleen de eigenaren/gasten van Europarcs, maar ook ‘t merendeel van alle eigenaren/gasten van Bungalowpark Schoneveld; en vergeet daarbij ook niet alle ‘externe’ gasten en klanten van de centrale voorzieningen van het Europarcs-restaurant (incl. terras), de bar, de bowling, alsmede de supermarkt/winkel ter plekke, evenals alle benodigde aan- en afvoertransporten (middels vrachtwagens e.d.) daartoe.



Alle verkeer van Europarcs èn (m.n.) het Zuidelijk deel van Bungalowpark Schoneveld moet dus over deze weg, HEEN en TERUG, (bijv.) als ze naar de dichtstbijzijnde supermarkt willen, of de aangrenzende ingang van Waterdunen, liefst met hun hondje; maar dat geldt dus ook (en met name!) voor de wandelaars met kinderen (incl. kinder- en bolderwagens), alle fietsers en wat die meer zij, *naast* het ‘normale (genoemde) auto- en vrachtverkeer.

En dacht je soms, dat er hier een (veilig) voet- en/of fietspad lag…. vergeet het maar! Als je als wandelaar het tegemoetkomend verkeer zou willen ontwijken, lopend in de berm, dan kun je het aan de Oostkant van de weg wel vergeten, want dan ‘kukel’ je in het lager gelegen slootje c.q. maisveld; de berm zelf ís daar nl. veel te smal, zeker voor bolderwagens en/of (aangelijnde) honden.

Met andere woorden: (groepen) wandelaars moeten zich aan één en dezelfde kant van de (Kie)weg - in beide richtingen - in de bosschages drukken om het (snel)verkeer doorgang te verlenen, met alle risico’s van dien, zeker met ‘loslopende’ kinderen en honden; en dat op een 60 km weg……

En dan gaat het hier, qua drukte en belasting ook nog eens over recreatieverkeer sèc, waarvan een kenmerk is, dat het grote - onevenredige - piekbelastingen kent, m.n. in het hoogseizoen. Neem bijv. de gebruikelijke aankomst- en vertrekdagen c.q. -tijden, dan wil je niet daar zijn; niet als automobilist of fietser, en zeker niet als wandelaar(s).
Of op díe momenten, dat er elders een evenement is…. je kunt op die (Kie)weg aan de vervoersbewegingen en (-irritaties) herleiden wat de begin- en eindtijden van de evenementen waren!

Dàt dus over die (Kie)weg en het gebruik ervan; je wordt er niet bepaald vrolijk van.
En mocht U nu ècht denken, dat we inmiddels alles goed bekeken hebben…… dan moet ik u bij dezen toch nog even wijzen op het volgende, een niet bepaald onbelangrijke detail.

Is het U ook opgevallen, dat sinds de opening van Rekreatiepark Schoneveld, begin jaren 80 van de vorige eeuw, nagenoeg àlle weggebruikers - en dat bedoel ik dan ook in de meest ruime zin van het woord - in omvang zijn toegenomen!?

Die constatering geldt overigens voor het wegverkeer in bepaalde opzichten zelfs dubbelop: zo is de gemiddelde auto sinds (circa 1980) tot nu toe niet alleen zo'n 15-25 cm in breedte gegroeid, maar de 'gewichtige(r)' bestuurder van heden ten dage koopt daarenboven, gemiddeld genomen, ook nog eens een groter model!

Twee passerende auto's hebben op de rijbaan (lees: Kieweg) nu dus - in totaal - zo'n 30 tot 50 cm extra wegdek nodig en daarmee is in de afgelopen jaren - op de Kieweg - verre van voldoende rekeningen gehouden; er zijn weliswaar hier en daar wat extra 'grasstenen' in de berm geplaatst, maar de lantarenpalen e.d. blokkeren daar e.e.a. nog steeds qua doorstroom en doorloop!

Kortom: zorg dat je de berekeningen conform aan laat passen, zodat je niet alleen een reëel beeld hebt van de huidige situatie, maar ook dat je weet wat er speelt, op het moment dat het park gerenoveerd is.
En natuurlijk, voor het geval dat er over een jaar of tien nog een - hopelijk goede - discussie komt over het al dan niet alsnog uitbreiden van Europarcs Schoneveld, zet dan e.e.a. ook correct op voor de dan spelende opzet, bijv. met in- en uitgangen op de Slikkenburgseweg.
Maar m.i. is dat laatste - de uitbreiding - vooralsnog gelukkig (nog) niet aan de orde.

Maar dat er op korte termijn al een verkeers- en verbeterplan moet komen voor de Kieweg is m.i. duidelijk en de problematiek zal ook moeten (gaan) blijken uit de voorgestelde 'herijking' van de verkeersbewegingen aldaar, met de noodzakelijke ruimte voor alle verkeersdeelnemers ter plekke.
Let daarbij dus vooral ook op het conflict dat daar nú al speelt.

Nog steeds is het een 60 km weg, maar nagenoeg àl het (fiets- &) voetverkeer van Europarcs naar de Jumbo c.q. Waterdunen, zeker met kinderen en/of honden, loopt langs dat deel van de Kieweg naar de Langeweg.
En daar bij de kruising, als het druk is, is er vervolgens ook geen enkele uitwijkmogelijkheid voor voornoemde weggebruikers.
En vergeet daarbij ook niet, dat het verkeer, dat van Molencatens Waterdunen naar Breskens e.d. gaat, voor het overgrote deel via de Langeweg komt; ergo: de kruising met de Kieweg, tevens met een fiets-/wandelingang naar Waterdunen, wordt aldus een haast onneembaar oversteek voor het langzaam verkeer.

Zie  *; rechtsonder op de afbeelding op de vorige bladzijde.*

Gezien het gesignaleerde gebruik c.q. gevaar…. wordt het geen tijd, dat 'het eerste deel' van de Westelijke berm/bosschage langs de (Kie)weg een duidelijk en herkenbaar fiets-/voetpad krijgt, maar waarbij het gemotoriseerd verkeer aldus ook de mogelijkheid houdt/krijgt om (iets verder) uit te wijken, indien nodig.

En vanzelfsprekend worden de huidige lantarenpalen dan ook naar de westzijde van het fiets-/voetpad 'verbannen'.

Ik zou voor nu hier graag met nadruk voor deze (m.i.) noodzakelijke veranderingen willen pleiten, ongeacht de uitkomsten van de verdere discussie over de (evt.) renovatie en/of uitbreiding van Europarcs, omdat e.e.a. (m.i.) nu reeds - veiligheidshalve - bittere noodzaak is.

Pak het svp snel op, voordat het echt te laat is.