Gemeente Sluis
Ingekomen
24 NOV. 2023
NR.

Natuurbeschermingsvereniging **West Zeeuws-Vlaanderen**

23.0008284
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Secretariaat:
Philipsweg 9a,
4501 PH OOSTBURG
e-mail:
secretariaat@duumpje.nl

Oostburg, 23-11-2023.

Aan:
Gemeenteraad van Sluis,
Postbus 27,
4500 AA Oostburg.

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan: 'Contre Escarpe Retranchement en Kokersweg Zuidzande'.

Geachte raadsleden,

Op het ontwerpbestemmingsplan 'Contre Escarpe Retranchement en Kokersweg Zuidzande' willen we graag met de hieronder volgende zienwijze reageren.

Algemeen.

Retranchement heeft zijn bestaansrecht en naam te danken aan het vestingwerk dat er in de 80-jarige oorlog werd aangelegd. De behouden wallenstructuur behoort tot de best bewaarde vestingwerken in ons land en is van grote landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische betekenis. De waarde wordt niet alleen bepaald door de vestingwallen zelf, maar ook door de onlosmakelijk daarmee verbonden omgeving. (het zg. monumentenbiotoop)
Het voorliggende plan toont geen enkel respect voor deze omgevingswaarden en realisatie ervan zou een ernstige inbreuk betekenen op genoemde kernkwaliteiten van de vestingwallen.

Beleid, dat ooit in de provincie Noord-Brabant werd ontwikkeld om stoppende varkens- en pluimveehouders tegemoet te komen in de sloopkosten van leegstaande, verstorende bebouwing heeft die oorspronkelijke intentie volledig verloren. Deze ruimte-voor-ruimte regeling gekoppeld aan het verplaatsingsbeleid voor de verkregen bouwtitels lijkt in de gemeente Sluis te verworden tot een dankbaar instrument voor projectontwikkelaars. De verplaatsing van bouwtitels naar, ook economisch, aantrekkelijkere woongebieden blijkt in veel situaties het leidende motief van de regeling te zijn geworden. De bij de regeling behorende kwalitatieve criteria bieden daarnaast alle ruimte voor een in hoge mate subjectieve beoordeling.

Ook de toelichting op dit ontwerpbestemmingsplan toont die subjectiviteit overduidelijk aan. Dat de ontwikkeling van dit plan per saldo in positieve zin bijdraagt aan de vereiste ruimtelijke kwaliteitswinst wordt nergens onomstotelijk aangetoond. Ook hier zien we dat de verbetering van de landschapskwaliteit wordt ingevuld met extra bomen/struiken, daar waar de duurzaam aanwezige identiteit en samenhang gebaat is met openheid.

Er is bovendien onvoldoende aandacht uitgegaan naar alternatieven en een dwingende reden ontbreekt. Het plan dient op meerdere gronden te worden afgewezen. Retranchement verdient iets beters. Wij komen tot deze conclusie o.a. op basis van de hieronder volgende punten.

Onderliggend commentaar en argumentatie.

1. Situatie Kokersweg.

Het betreft hier het slopen van een pelsdierhouderij waarvoor, in verband met een vervroegd verbod, een rijks-subsidie/compensatieregeling van toepassing is/was. De wet Verbod Pelsdierhouderij voorkomt herstart na sloop. Waarom deze alternatieve mogelijkheid niet is onderzocht blijft onterecht buiten beschouwing in de afwegingen.

In 2020 heeft de gemeente besloten geen medewerking te verlenen aan de realisatie van 4 compensatiewoningen aan de Kokersweg en aangegeven om gezamenlijk met initiatiefnemer te zoeken naar een realisatie, die beter past binnen het bestaande beleid. (B&W besluit 14-10-2020). Als het voorliggende plan de uitkomst van deze gezamelijke zoektocht is, vragen wij ons nadrukkelijk af wat de rol van de gemeente is geweest.

In aug.2021 werd een vergunning verleend voor het slopen van de bebouwing van de voormalige nertsenkwekerij. Op 15 nov. jl. hebben wij geconstateerd, dat er met sloop was begonnen, maar dat die nog niet volledig is afgerond. Het is onbekend of er in het kader van de Natuurbeschermingswet voorafgaand aan de vergunningverstrekking in 2021 een quick-scan flora/fauna werd voorgeschreven/uitgevoerd. Het is denkbaar dat zich in de tussentijd beschermde soorten hebben gevestigd en een controle daarop is uitgebleven..

2. Locatie: De Breydelhoeve, Molenstraat 14, Retranchement.

Op 15-04-2014 werd een bestemmingswijziging goedgekeurd voor deze locatie. Aan deze vergunning waren, vanwege de aanmerking als historisch waardevol bouwwerk, een aantal voorwaarden verbonden. Zo moest de ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van de bestaande cultuurhistorische waarde van het pand en het karakter van het erf in stand te blijven en te worden hersteld of versterkt. De wijziging diende voorts **niet te leiden tot toename van de bestaande bouwmassa bij een cultuurhistorisch waardevol pand.** Voor de waardering van dit cultuurhistorsch erfgoed, speelt ook de omgeving, het zg "erfgoedbiotoop", een belangrijke rol. In de toelichting op het voorliggende plan ontbreekt een toetsing tegen deze voorwaarden van de Stichting Historisch Boerderij Onderzoek.

Overigens blijkt ook in de toelichting bestemmingswijziging Breydelhoeve (2013) dat papier geduldig is geweest: de toegezegde realisatie van meerwaarde voor de omgeving in de vorm van een wagenschuur (na hoeveel tijd vervalt een vergunning?) en de aanplant van een boomgaard laten na 9 jaar nog steeds op zich wachten.

3. De toelichting bij het ontwerp.

3.1 Dat de initiatiefnemer met dit project inspeelt op reeds gerealiseerde functieveranderingen (agrarisch→natuur) in de omgeving, is totaal niet relevant en misleidend. De beoogde functieverandering ter plaatse is van agrarisch→wonen. Hoe we dat "inspelen" moeten interpreteren wordt niet duidelijk gemaakt. (blz 5 van de toelichting).

3.2 Op pag. 11 van de toelichting wordt m.b.t .de Kokersweg gerefereerd naar een betrokkenheid van de Stichting Landschapsbeheer Zeeland (SLZ) bij het landschappelijke inpassingsplan 2014-2016 (als onderdeel van de verstrekte vergunning van 26-02-2015). Voor de goede orde: dit plan werd **niet** door SLZ opgesteld; het SLZ-logo werd, zonder nadrukkelijke toestemming van deze organisatie, in deze documentatie "geplakt".

3.3 Op pag 15 staat dat de inspiratie voor het inpassingsplan gebaseerd is op een situatie uit 1970. Daarmee wordt gesuggereerd dat het historisch verantwoord zou zijn. Zonder enige aanvullende onderbouwing is dat nietsbetekenend.

3.4 Rijksbeleid (blz 17) De behoefte aan woningen dien te worden aangetoond (ladder voor duurzame verstedelijking) De conclusie dat die behoefte er is, zonder onderscheid te maken in woning/prijs-categorie is in dit verband zonder betekenis.

3.5 Toetsing tegen provinciaal beleid.
Mbt art 2.27.1. Lichtverstoring is slechts één aspect waar hier rekening mee wordt gehouden; de beschreven oplossing ter voorkoming van lichtverstoring houdt echter op zichzelf weer een onevenredige aantasting in : de extra bomen betekenen een aantasting van de landschapsidentiteit ter plaatse.
M.b.t. 2.28.1 Ook al valt de beoogde ontwikkeling buiten de kaart bij de omgevingsverordening, zij heeft wel degelijk impact op cultuur-historische waarden. Zoals eerder al aangegeven : de beeldbepalende karakteristieke omgeving van genoemde wallen is onlosmakelijk verbonden met de waarden van dit vestingmonument en dient zoveel mogelijk gespaard te worden.

3.6 Toetsing tegen gemeentelijk beleid .
Het plan is op de volgende punten in conflict met Krachtig Verbonden.

(1) Dat de 3 woningen in een behoefte voorzien en daarmee vraag/aanbod beter in balans zouden brengen (=uitgangspunt in Krachtig Verbonden) is zonder nadere differentiatie naar type woning/marktsegment etc een voorbarige en ongerechtvaardigde conclusie.

(2) De toelichting stelt dat de kernkwaliteiten van de Wallen van Retranchement, waaraan de ontwikkeling grenst, ongestoord blijven. Dat is volkomen onterecht: de cultuur-historische waarde van de wallen wordt niet alleen bepaald door de wallen zelf, maar ook door de omgeving. De unieke ruimtelijke kwaliteit van de combinatie van agrarisch gebied, natuur en cultuurhistorie wordt wel degelijk aangetast bij realisatie van het plan.
De situatie in de nabije Molenstraat wordt opgevoerd als "*de minst heldere begrenzing*" en het "*meest verstoorde deel*" van de Wallen. Op die vaststelling is op zichzelf niets aan te merken; dat die planologische dwaling uit het verleden vervolgens wordt gebruikt om de inbreuk van het voorliggende plan op de omgevingskwaliteit te relativeren/legitimeren is tendentieus en onacceptabel.
De volgende vaststelling op blz 28 is in dit verband ook van belang:"*Het meest noordelijke deel van de Contre Escarpe wordt verhard met gebakken klinkers en er wordt een nieuwe aansluiting gerealiseerd, maar door de natuurlijke vormgeving van de voortuinen, worden de landschaps- en cultuurhistorische waarden versterkt.* Vormen de voortuinen een compensatie voor de kleiklinkers? De voortuinen kunnen niet losgezien worden van de aansluitende bebouwing/verstening.. Op geen enkele wijze kan dit beeld een versterking betekenen van de cultuurhistorische waarden en daarmee samenhangende ruimtelijke kwaliteit.

3.7 Ruimte voor ruimte /verplaatsing bouwtitels.

(1) Extra bouwtitel als gevolg van Wet verbod pelsdierhouderij.
Het rapport van de onafhankelijk adviseur dat tengrondslag ligt aan de 4e bouwtitel ontbreekt als bijlage bij de toelichting.
De nieuwe status van de landbouwschuur aan de Kokersweg, zodra die niet langer in een agrarisch bouwblok staat, blijft onbesproken.

(2) Geschiktheid locatie Contre Escarpe.
De locatie is ongeschikt. Woningen en inpassingsplan zorgen voor een onacceptabele inbreuk op de identiteit van het landschap behorende bij de vestingwallen en de historische hoeve..

3.8 Ecologie
De eindconclusie dat er geen sprake is van een significant nadelig effect op beschermde soorten, wordt niet onderbouwd met gegevens of onderzoek.
Het plangebied en ook de Breydelhoeve bevinden zich in kilometerhok 15-375. In dit gebied zijn zeker beschermde soorten aanwezig (o.a. boomkikker, mogelijk steenuil). Een flora/fauna quickscan is nodig om te kunnen rechtvaardigen dat een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet niet aan de orde is en die ontbreekt.

4. Precedentwerking.

Als het huidige plan door zou gaan, wordt daarmee de mogelijkheid geopend om bouwtitels te verplaatsen naar een zuidwaarts aansluitend te ontwikkelen gebied langs de Contra Escarpe. Een zeer ongewenste ontwikkeling. Een beroep in het kader van het gelijkheidsbeginsel is niet uit te sluiten.

Wij hopen hiermee namens de achterban van onze organisatie een constructieve bijdrage te hebben geleverd aan het behoud van de identiteit van ons mooie West Zeeuws-Vlaamse landschap in het algemeen en Retranchement in het bijzonder.

Met vriendelijke groeten
Namens Plano-werkgroep NBV 't Duumpje,

J. Timmers.