Natuurbeschermingsvereniging **West Zeeuws-Vlaanderen**

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

Oostburg, 22 april 2025

Aan:
B&W van Sluis,
Postbus 27,
4500 AA Oostburg.

Betreft: Zienswijze - Ontwerp omgevingsvergunning Kieweg 2 te Breskens

Geacht College,

U bent voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 14 recreatieve nachtverblijven ("zgn. duinhuisjes") op percelen behorend bij Kieweg 2 te Breskens, ofwel genoemd als "De Afslag". Wij hebben kennisgenomen van deze plannen en reageren hierop met onderstaande zienswijze.

In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt veelvuldig geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit niet in strijd is met de vereiste goede ruimtelijke ordening. Die conclusie is onzes inziens niet gerechtvaardigd; onze bezwaren zetten we hieronder gedetailleerder uiteen.

Krachtig Verbonden.
De plannen zijn strijdig met het gemeentelijke visiedocument Krachtig Verbonden, dat in §2.3.1. duidelijk stelt, dat nieuwvestiging van verblijfsrecreatie niet meer is toegestaan. Aan dit punt wordt in de onderbouwing volledig voorbijgegaan. De vraag die dit bij ons oproept: zit er een juridisch geitenpaadje in een ondergeschiktheidverklaring?

Ondergeschiktheid.van de verblijfsrecreatiefunctie.
Die ondergeschiktheid wordt in de onderbouwing maar liefst meer dan 10 keer benadrukt. In welk opzicht is die functie ondergeschikt: ruimtelijk, financieel of anderszins? Hoe kan een functie van ondergeschikt belang zijn, als die in dezelfde onderbouwing noodzakelijk of cruciaal wordt geacht voor de continuïteit en rendabiliteit van het geheel? Zonder nadere definitie is een precedentwerking niet uit te sluiten.
Een uitgebreide economische onderbouwing of bedrijfseconomisch plan ontbreekt in de ter inzage gelegde stukken. Het door ons uit gedeponeerde jaarrekeningen verkregen positieve beeld, kan de noodzaak van de verblijfsrecreatiefunctie niet direct verklaren.

Bij een reëel ondergeschikt belang, dringt zich een beleidsmatige vergelijking op met het (toekomstige) beleid Kleinschalig Kamperen; wij bepleiten om in die situatie ook hier de voorwaarde te verbinden om bij een opheffing/verkoop van de dagrecreatiefunctie binnen 5 jaar de verblijfsrecreatiefunctie te laten vervallen.

De geclaimde synergievoordelen van samenvoeging van hoofd- en ondergeschikte functie wordt nergens onderbouwd.
Dat er sprake is van de vereiste centrale bedrijfsmatige exploitatie van te bouwen overnachtingsmogelijkheden en hoe die gewaarborgd blijft konden wij nergens uit de onderbouwing opmaken.

Natura 2000.
Het plan ligt in de directe nabijheid van Natura 2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe. De huidige stikstofcrisis vraagt om meer terughoudendheid met het verstrekken van een vergunning tot nieuwe wetgeving wordt bekrachtigd. Er zijn provincies die binnen 1000m afstand van Natura 2000 gebieden t.n.o. een bouwstop hebben ingevoerd; hier bedraagt de afstand 280m.

Inpassing
Papier is geduldig. Met termen als "groene duinen", "in het duinlandschap ingepast" en het geheel terrein wordt "vergroend", wordt het van " toegevoegde waarde zijn voor de (leef)omgeving" van het project onderbouwd. Tevens tekeningen met veel bloemen. Er wordt gesteld dat er door het (plan)gebied opnieuw in te richten meer groen komt. Echter uit de onderbouwing blijkt dat de oppervlaktes aan extra verstening en parkeermogelijkheden toenemen en daarmee de bestaande verhouding in negatieve zin beïnvloeden.
De sfeerbeelden in de toelichting vertalen zich niet in een concreet en handhaafbaar inrichtingsplan en lijken enkel bedoeld te zijn om de etalage op te fleuren ten einde goedkeuring voor bouw te krijgen. Waarom wordt hier afgezien van de minimale eisen inzake landschappelijke inpassing van de Zeeuwse Kustvisie? Daarmee wordt e.e.a.immers beter handhaafbaar en is er sprake van een ''gelijk speelveld'' in vergelijking met de eisen waaraan naastliggende ontwikkelingen van Europarcs-Schoneveld en Roompot-Zeebad werden gehouden.
Parkeeroppervlaktes worden waterdoorlatend uitgevoerd. We wijzen er in dit verband op dat de realiteit niet altijd overeenkomt met een voorgesteld en goedgekeurd plan. Zo werd de, onlangs door Roompot gebouwde, onderhoudsschuur aan de naburige Langeweg met dezelfde toezegging vergund; het terrein werd echter gewoon volledig geasfalteerd.
Regels, of een verwijzing daarnaar, die een duurzaam beheer en onderhoud van de ontwikkelingen borgen ontbreken.

Kustvisie
De Kustvisie heeft duidelijk regels aangegeven ten aanzien van nieuwe ontwikkeling. De conclusie in de toetsing dat er sprake is van stedelijk gebied, omdat het plangebied tussen 2 vakantieparken in ligt is niet gerechtvaardigd; de definitie van dit begrip in de omgevingsverordening Zeeland omvat geheel andere criteria.
De toetsing tegen de onderdelen A t/m D van het ontwikkelkader is allerminst overtuigend;
De kwaliteitsslag die wordt opgevoerd in de kustvisie heeft betrekking op verblijfsrecreatie; ten onrechte wordt hier in de toetsing de kwaliteitsslag voor de dagrecreatiefunctie aangevoerd als bewijs van naleving. Er wordt geenszins aangegeven hoe men kan voldoen aan de eisen aan basiskwaliteit. Ruimtelijk schiet het voorstel te kort, economisch is onvoldoende toegelicht, het voorgestelde is niet marktonderscheidend en sociaal lijkt er meer op hoop te worden aangestuurd dan dat dit met cijfers wordt hardgemaakt. Illustratief voor deze tekortkomingen is een volledig vrijblijvend statement als: Voor de bouw worden zo veel als mogelijk duurzame materialen gebruikt.

Ontsluitingsweg
Uit bijgevoegde tekeningen blijkt dat de Kieweg als ontsluitingsweg gaat dienen, maar men benoemt enkel de Nieuwesluisweg als ontsluitingsweg en concludeert dat deze voldoende capaciteit heeft voor ontwikkelingen. In realiteit is de Kieweg de enige ontsluitingsweg. Ter hoogte van te bouwen verblijfsaccommodatie is deze voor gemotoriseerd verkeer enkel toegankelijk in één richting.

Bovendien kampt de Kieweg vanaf Langeweg met capaciteitsproblemen, zowel tussen auto's onderling evenals tussen gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer. De gevaarlijke situaties zullen enkel toenemen.
Tevens wijzen wij erop dat Europarcs ook uitbreidingsplannen heeft, waardoor de Kieweg een risicovol knelpunt zal worden, dat m.n. supergevaarlijk is voor niet-gemotoriseerd verkeer. Deze laatstgenoemde categorie gebruikt juist de Kieweg als toegangsweg voor Waterdunen.

Waterberging.
Waterberging krijgt geen enkele aandacht in de ruimtelijke onderbouwing. Omliggende verblijfsrecreatieparken (Europarcs, Roompot) hebben op dit punt initiatieven tot verbetering ontwikkeld. Zonder de noodzaak in te zien, valt het te verwachten dat realisatie van de nieuwbouw van de 14 woningen de problemen op dit punt zal vergroten.

Omgevingsdialoog
Omdat het hier om een omgevingsvergunning gaat, mocht verwacht worden dat, voorafgaand aan aanvraag, een dialoog met belanghebbenden zou hebben plaatsgevonden. Een dergelijke dialoog is kennelijk niet aan de orde geweest.

Conclusie
Op basis van bovenstaande argumenten verzoeken wij u geen uitvoering te geven aan de voorgenomen vergunningverlening voor de realisatie van 14 recreatiewoningen op de bestemming Horeca aan de Kieweg 2 te Breskens.
Van een vergunningverlening op de voorgestelde basis zou een ongewenste precedentwerking uitgaan die een verdere verstening van onze kust in de hand werkt.

Met vriendelijke groeten,

Namens Planologiewerkgroep van NBV 't Duumpje

J. Timmers.

