Natuurbeschermingsvereniging **West Zeeuws-Vlaanderen**

23.0004248

Inkomende documenten Gemeente Sluis

Gemeente Sluis
Ingekomen
30 MEI 2023
NR.

Secretariaat:
Philipsweg 9a
4501 PH Oostburg

Aan:
Het College van Burgemeester en
Wethouders der gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Betreft : zienswijze WABO
Langeweg 108 te Breskens
Referentie : 2023 – 05 - 30
Behandeld door : planologiewerkgroep

Breskens, 30-05-2023

Geacht college,

Op 5 april 2023 werd bekendgemaakt dat B&W van gemeente Sluis voornemens zijn een vergunning te verlenen voor het bouwen van een facilitair gebouw en 7 recreatieve nachtverblijven op het adres Langeweg 108 te Breskens.

Onze vereniging maakt bezwaar tegen het voorgenomen besluit en wel om de volgende redenen:

Zoals het plan (http://www.gisnet.nl/ruimtelijkeplannen/sluis/NL.IMRO.1714.oglangewegbres-ON01/t_NL.IMRO.1714.oglangewegbres-ON01.html#_1_Inleiding) zelf aangeeft, valt de nieuwe ontwikkeling binnen de Zeeuwse Kustvisie. Het betreft geen zgn. afgesproken (en goedgekeurd) pijplijn-project, dus de Zeeuwse Kustvisie is planologisch leidend bij de afweging van dit plan.

De Kustvisie geeft aan dat op maximaal 13% van het geplande oppervlak gebouwd mag worden.
Het plan Langeweg 108 behelst een te bebouwen oppervlak van 18%. Zonder dat hierbij het facilitair gebouw meegeteld wordt. Met het verstrekken van een vergunning worden dus de normen overschreden die de Kustvisie maximaal hanteert. Mede omdat in uw voorstel gebieden buiten het plangebied worden meegerekend, komt het college tot de mening dat van overschrijding geen sprake is.

Dit soort onderbouwingen zijn regelrecht in strijd met de Kustvisie en niet alleen dat: het is ook strijdig met de gedachte achter de Kustvisie. Met het oneigenlijk toepassen van de regels werkt u mee aan geitenpaadjes die ruimte bieden aan juist die ongewenste ontwikkelingen die de Kustvisie wil uitbannen.

Een rol speelt verder de precedentwerking. Als u meegaat in de redenering van de initiatiefnemers, zullen anderen hierin een stimulans vinden om ook plannen te ontwikkelen die zich niet of amper verdragen met goed en duidelijk bestuur. Ieder in Zeeland, zowel gemeente als provincie, hebben er juist baat bij als de afspraken van de Kustvisie nagekomen worden in plaats van ondermijnd.

We komen ook nog even terug op het bouwen van facilitaire gebouwen. Het bouwen hiervan valt buiten de Kustvisie. Het voorgestelde facilitaire gebouw is helemaal niet uitsluitend bedoeld voor serviceverlening aan de 7 te bouwen recreatieve nachtverblijven. Het oppervlak van dit gebouw behelst 11% van de planomvang. Hierdoor stijgt het voorziene te bebouwen oppervlak tot 29%.

Behalve ons bezwaar tegen de grove overschrijding van het maximaal te bebouwen oppervlak (in lijn met de Kustvisie), zijn we van mening dat de vrijstelling die de Kustvisie noemt voor facilitaire gebouwen hier niet van toepassing is. Het is volstrekt duidelijk dat de proporties van dit gebouw een forse overschrijding inhouden van wat passend zou zijn voor 7 recreatieobjecten.

Het facilitair gebouw wordt verder onvoldoende beschreven om goedkeuring te verlenen. Behalve het voorgestelde oppervlak (men spreekt van ongeveer 400 m²), wordt met de voorgestelde bouwhoogte de huidige vergunning flink overschreden. Evenmin wordt uit de stukken duidelijk of met de genoemde hoogte van 6 meter nokhoogte of goothoogte bedoeld wordt.

Evenmin komt de landschappelijke inpassing verantwoord aan de orde. Heeft men het over de bestaande bomen (voor zover die de 'hervorming' overleven), of additionele aanplant, met een bredere groene rand.

Ook hier wijzen we op wat vanuit Kustvisie wordt voorgeschreven. De plannen garanderen geenszins dat genoemd facilitair gebouw niet vanuit (verre) omgeving te zien zal zijn. Dezelfde opmerking geldt ook de bouw van de recreatieve nachtverblijven: hier is evenmin sprake van enige landschappelijk aanpassing dan wel aansluiting aan bestaand 'landschap': de verblijven zijn tot aan de perceelsgrens/grens met de Langeweg gepland.

Onderbelicht is ook de regenwaterafvoer. Behalve de voorgestelde 28% te bebouwen oppervlak wordt ook duidelijk dat veel meer oppervlak verhard gaat worden. Het plan zelf schat dit op 250 m². Als we de tekeningen nader bezien, lijkt ons het dubbele aantal vierkante meters waarheidsgetrouwer.

Dat is zorgwekkend, want het gebied kent momenteel reeds problemen met de waterhuishouding, zowel wat betreft de afvoer van hemelwater als van het riool. Met de toename van het bebouwd oppervlak, hand in hand gaand met de afname van de vierkante meters onbebouwd terrein die overtollig water kunnen opnemen, zal gemeente Sluis binnenkort gedwongen worden flink te investeren in het verzwaren van riolering en regenwaterafvoer. Het lijkt ons nuttig hier tevoren aandacht aan te schenken en te overwegen de initiatiefnemers hiervoor een rekening te presenteren.

Een deeloplossing voor deze ongetwijfeld optredende toekomstige wateroverlast, kan liggen in het autoluw opzetten van het geheel. Gasten krijgen geen parkeerplaats direct bij de woning, maar dienen gebruik te maken van de reeds aanwezige algemene parkeervoorzieningen. Nieuwe toegangswegen en parkeerplaatsen kunnen achterwege blijven. En nog even terugkomend op het facilitair gebouw: nergens zien we beschreven waarom juist hier zoveel parkeerruimte nodig is en hoe toegang plaatsvindt. We pleiten er dan ook voor toegang tot dit gebouw te verschaffen via het bestaande terrein van de initiatiefnemers. En, voor zover toch opstel- en parkeermogelijkheden gecreëerd moeten worden, hiervoor doorgroeistenen te gebruiken.

Tenslotte wijzen we erop dat genoemde ontwikkeling binnen 1000 m van een Natura2000 gebied plaatsvindt. Van gemeente Sluis mag dus verwacht worden aandacht te besteden aan een strenge afweging ten aanzien van nut en noodzaak.

In de verwachting met onze zienswijze hieraan een bijdrage te hebben geleverd, verblijven wij,

met vriendelijke groeten,

Namens Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje W.Z.Vld.

J.H. Dubbeldam
(bestuurslid)

J.A. de Hulster
(bestuurslid)

cc: provincie Zeeland / cc gemeenteraad Sluis