



Vereniging Stad en Lande van Schouwen-Duiveland

Postbus 70, 4300 AB Zierikzee
e-mail: secretariaat@stad-en-lande.nl

Gemeente Schouwen-Duiveland
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders en de leden van de Gemeenteraad
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

Zierikzee, 9 januari 2017

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Brouwerseiland

Geacht College en leden van de Gemeenteraad,

Middels dit schrijven maakt de Vereniging Stad en Lande van Schouwen Duiveland gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op het Ontwerp Bestemmingsplan en Ontwerp Omgevingsvergunning Brouwerseiland.

Door de ZMF, waar wij ook lid van zijn, is een zienswijze ingediend welke wij volledig onderschrijven. Tevens onderschrijven wij de ingediende zienswijze van de Natuur- en Vogelwacht Schouwen-Duiveland, welke ook namens onze vereniging Stad en Lande is ingediend. In aanvulling hierop willen wij u nog het volgende meegeven:

De Deltadammen zijn aangelegd voor veiligheid. En daar hebben we een cadeau bij gekregen. Het zijn prachtige plekken geworden. Met open ruimte en zicht op de Noordzee en de nieuw ontstane meren, met ruimte voor buitensporten en ontspanning voor iedereen. Het zijn prachtige aanrijroutes naar ons eiland. Een beter visitekaartje kan ons eiland niet wensen. En dan moet je dat niet vol gaan bouwen. Of de boodschap moet zijn, Zeeland is één en al recreatiepark, en dat rijdt u nu binnen.

Het is niet voor niets dat de discussie over bouwen aan de kust juist nu zo speelt. Een discussie waarin juist het beschermen van het open kustlandschap waar iedereen plezier van heeft het adagium is en ook de basis is van onze recreatie-economie. Geen Belgische toestanden, maar zorgen dat het gebied aantrekkelijk blijft en er mensen naar ons eiland komen en vooral blijven komen.

En natuurlijk is het voor projectontwikkelaars aantrekkelijk om juist in de mooiste plekken megalomane plannen als dit van de grond te tillen, gezien de winsten die dat op de korte termijn oplevert. Maar dat is nu net het model waardoor het gebied dichtslibt. Zo was eerst Port Zélande de ultieme aanpak, maar is inmiddels een achterhaald concept gebleken en verkocht. Ook het park bij Bruinisse laat zien hoe in weerwil van mooie verhalen over mediterrane uitstraling je de entree van ons eiland kunt verknoeien en waarvan nu velen roepen, dat had niet moeten. Maar ondertussen staat het er. En zo zijn er op het eiland meer parken met veel elan op de kaart gezet, waarvan het concept is achterhaald en waarvan nu de kwaliteit als onvoldoende wordt gezien.

Brouwerseiland past ook niet op deze plaats, gezien het geknutsel in het landschap dat nodig is om het te realiseren. Een haven moet een duingebied worden. En om het lawaai van de autoweg af te schermen is een geluidswal tot 10 m hoog voorzien. Bijna net zo hoog als de Brouwersdam zelf. Dus wég uitzicht, wég beleving van de weidsheid, wég beleving van de Brouwersdam als waterstaatkundig kunstwerk.



De extra kosten die met al deze ingrepen gemoeid zijn, moeten met het verdere ontwerp wel worden terugverdiend. En dat gebeurt door woningen te bouwen die over een geweldig uitzicht beschikken, dus hoog. En dus ook tot boven de Brouwersdam. De Brouwersdam is 11.80 m hoog. Aanvankelijk zouden er geen of alleen bij het centrumpje gebouw(en) komen met iets meer hoogte. Nu blijkt uit de plannen dat er 45 woningen tot 13.50 m mogen reiken, en bij het centrumpje zelfs nog iets hoger. Dus 45 woningen steken straks met een verdieping boven de dam uit. Prachtig natuurlijk wanneer je daar binnen zit. Maar dat is nu precies wat we niet wilden. Bebouwing boven de skyline aan de kust. Het is ook onbegrijpelijk dat het college de gemeente voorstelt hierin mee te gaan. Bouwen in de skyline van het meest belangrijke toeristische stukje van Schouwen Duiveland, het strand van Renesse. Een skyline die nu nog weids en open is, met de vlakke lijn van de Brouwersdam en in de verte de vuurtoren van Ouddorp (met als enige smet het fiasco van het Inspiratiecentrum). Een skyline waarvan het ook naar de toekomst toe het strategisch heel verstandig is doelbewust en publiekelijk te kiezen die open te houden, en daarmee ook in de toekomst sterker te staan bij ongewenste plannen door derden; bijvoorbeeld windparken in zee voor de kust. Hier zou een statement te maken zijn door het middendeel van het failliete Inspiratiecentrum open te maken (het riet er af) of af te breken.

Het plan wordt door de initiatiefnemers gebracht alsof Schouwen-Duiveland er beter van wordt. In het jaar dat de leges worden geïnd is dat misschien zo, maar voor de langere termijn wordt dat absoluut niet hard gemaakt en betwijfelen wij dat sterk. Deze zorg wordt na het lezen van het ZKA-rapport en EER-rapport alleen maar groter. Zie onderstaand kader.

In het ZKA-rapport wordt betoogd dat Brouwerseiland kiest voor "diversificatiestrategie, een nieuw te ontwikkelen premium vraagsegment" (par. 2.2 in het rapport). Deze strategie wordt in de praktijk zelden toegepast vanwege de extreem hoge risico's op succes. ZKA erkent dit en stelt: "Goede risicobeheersing en een duidelijke visie zijn van essentieel belang."

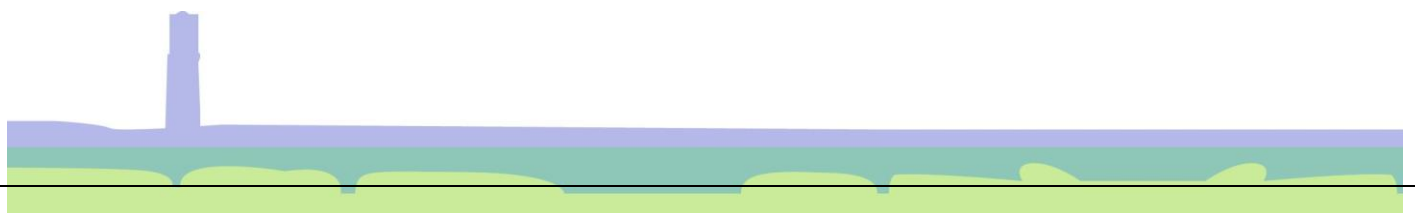
Die goede risicobeheersing en de visie worden echter nergens duidelijk. De risicobeheersing – in de vorm van een peiling bij de doelgroep, door middel van fasering of aanbieden van opties op huizen – ontbreekt, althans deze wordt hier niet uitgewerkt. De visie redeneert vervolgens vooral naar zichzelf toe. Gesteld wordt dat het een "onontgonnen markt" is (zie 4.3) en dat de doelgroep nauwelijks bediend wordt door de "Nederlandse bungalowsector". Dat is de redenering van de koelkastenverkoper op Groenland: ze hebben geen koelkasten, dus het zal wel een interessante markt zijn. En tegelijkertijd kun je net zo goed stellen dat de doelgroep *wel* bediend wordt.

Kijk naar de huizen aan het Veerse Meer en op de Kop van Schouwen of Walcheren. Daar staan veel huizen van € 500.000 tot € 1 miljoen en meer op schitterende locaties aan het water of in de duinen, vlakbij echte stranden. Het aanbod is op de diverse huizensites voor iedereen te vinden met de expliciete toevoeging dat ze ook als recreatiewoning mogen worden gebruikt. En dat dan op windluwe plekken, waar het het gehele jaar prettig is om buiten te zijn, hetgeen juist niet voor de bungalows op Brouwerseiland geldt.

In par. 4.7 van het ZKA-rapport wordt Brouwerseiland vergeleken met een 5-sterrenhotel. "Deze hotels komen bijna niet van de grond buiten Amsterdam/Den Haag. Niet alleen omdat de marktomvang te beperkt is, maar ook omdat het aanvullende aanbod in de vorm van sterrenrestaurants, luxe boetieks, casino's e.d. ontbreekt." Het is daarbij volslagen onduidelijk hoe het dichtstbijzijnde dorp - Scharendijke - de omgeving van de Rampweg – Renesse zich zou kunnen spiegelen aan het aanbod dat klaarblijkelijk nodig is. Of wanneer de boodschap is dat Brouwerseiland zelf hierin de regio Amsterdam/Den Haag naar de kroon zou kunnen steken dan riekt dat wel erg naar een staaltje zelfoverschatting dat nu goed in de kraam te pas komt.

In par. 5.2 van het ZKA-rapport vergelijkt men Brouwerseiland met referentieprojecten en concludeert men dat het zich duidelijk in de top van de markt positioneert. Dit zal in vergelijking met de gekozen projecten waarschijnlijk het geval zijn, maar absoluut niet met de directe omgeving, zoals Nieuw-Haamstede, Domburg of het Veerse Meer en het aanbod aan recreatiewoningen aldaar.

In par. 6.1 worden projecten in het buitenland aangehaald, die qua voorzieningenniveau, locatie (klimaat) en positionering zouden overeenkomen met Brouwerseiland. Qua klimaat, ligging en prijzen zijn het totaal onvergelykbare locaties.



In par. 7.1 worden de effecten op de omgeving genoemd: "Brouwerseiland als economische hefboom voor de omgeving" en "nieuwe werkgelegenheid, educatie en een trotse bevolking". Maar niets van dit alles wordt onderbouwd en veel effecten staan haaks op de juist als sterke genoemde eigenschappen van het project, een geïsoleerd gebied met veel privacy. De grote vraag blijft welke voorzieningen gaan profiteren van de gebruikers van Brouwerseiland. Men heeft het over "strandactiviteiten" en een "privégids naar de visafslag in Stellendam", wat vooral de armoede illustreert van de argumentatie voor het plan.

Het EER-rapport richt zich meer op de economische benefits van de plannen en stelt "Brouwerseiland voegt toeristisch-recreatieve voorzieningen toe die momenteel nog niet in Zeeland (en zelfs niet elders in Nederland) bestaan: de recreatiewoningen en hotelvilla's zetten een nieuwe standaard voor Nederland en trekken daarmee een nieuwe doelgroep naar Zeeland." (pagina 3).

Zoals hiervoor al beargumenteerd, zit deze doelgroep ondermeer al in Domburg, Nieuw-Haamstede, en aan het Veerse Meer. "De initiatiefnemers werken waar mogelijk met partijen uit Zeeland." (pagina 4). Na deze uitspraak worden de investeringen van € 45 en € 93 miljoen in 2017 en 2018 in het economisch model allemaal bij de bestedingen in Zeeland geteld, hetgeen respectievelijk 254 en 493 arbeidsplaatsen oplevert (pag. 6). Alsof er geen concurrentie vanuit de rest van buiten Zeeland mag zijn. De Zeeuwse aannemers en andere betrokken bedrijven zullen moeten concurreren met andere bedrijven uit binnen- en buitenland en mogen blij zijn als ze een deel van het werk mogen doen. Het "waar mogelijk" biedt ook alle ruimte om voor de goedkoopste aanbieder te gaan. De berekeningen over de effecten van de bestedingen na de bouw bevat een nog grotere omissie. In de tabel op pagina 11 worden de 'uitgaven huur accommodatie' als lokale bestedingen beschouwd. Die worden niet lokaal besteed en daarmee wordt meer dan 70 % van het genoemde bedrag van € 37.772.000 niet lokaal uitgegeven. Uiteraard levert deze € 37.772.000 dus ook slechts minder dan 30 % van de werkgelegenheid. Omgerekend kom je dan op slechts 152 FTE in plaats van de beloofde 515 FTE in de tabel op pagina 12.

Samenvattend hebben beide rapporten meer weg van een promotieverhaal om het plan er door heen te krijgen dan van een degelijke onderbouwing en worden de revenuen in de vorm van werkgelegenheid tijdens de bouw als daarna schromelijk overschat.

Wat ook ontbreekt is een economische analyse van de consequenties van de plannen voor het bestaande economische gebruik, zoals het wegzuigen van kopers en bezoekers van bestaande accommodaties in de regio als ook de gevolgen voor locatie Brouwersdam als unieke surf-hotspot die nationaal en internationaal van grote betekenis is. Dat hier grote risico's genomen worden is helder, gezien de felle reacties vanuit de surfwereld. En dat geldt niet alleen voor de surfers zelf en het populaire en aantrekkelijke imago van deze tak van sport, maar ook voor de economie en bestedingen op ons eiland (overnachtingen, horeca, retail) die daarmee samenhangen en waar zowel de ondernemers als de gemeente (o.a. toeristenbelasting) van profiteren. Ook de beoogde aanleg van een jachthaven heeft een aanzuigende werking, hetgeen in de krimpende markt voor pleziervaart zal leiden tot nog meer lege plaatsen in de jachthavens van Bruinisse, Brouwershaven en Port Zélande. Ook dat lijkt ons ongewenst.

In de plannen is opgenomen dat de helft van de huizen op Brouwerseiland verkocht kan worden zonder verplichting om te verhuren. De andere helft dient ingebracht te worden in de centrale verhuurorganisatie, hetgeen –aldus de plannenmakers – zou moeten leiden tot een bezettingsgraad van 80%. Dat lijkt ons schromelijk overschat. Minder bezetting leidt tot minder winkeltjes, minder horeca, en ook minder toeristenbelasting voor de gemeente: alles minder. Het gebruik van de woningen op het park Punt-West laat zien dat de bezettingsgraad veel lager ligt (wel verkocht maar klaarblijkelijk vooral als beleggingsobject). Een bezetting van 80% voor Brouwerseiland is onrealistisch hoog, waarmee ook de veronderstelde werkgelegenheid van 500 fte's en de becijferde financiële opbrengsten op drijfzand zijn gebouwd.



En hoe zit dat op de langere termijn? Van parken met verhuurconstructies zien we dat wanneer de glans er van af is en de bezetting terugloopt de parken uiteindelijk worden afgestoten, zoals het belendende Port Zélande laat zien, waar de huisjes aan derden van de hand zijn gedaan. En wat tot nu toe dan gebeurt is dat onder het mom van het aanboren van nieuwe bronnen van revenuen er maar weer een nieuw park in ontwikkeling wordt gebracht, waarvan Brouwerseiland nu de volgende is. En dat is nu juist het sluipende proces van een met bebouwing dichtslibbende kust. Het is niet voor niets dat het Kustpact wordt opgesteld om dit proces te doorbreken en de Minister van Infrastructuur en Milieu aangekondigd heeft dat het gemeentebestuur van Schouwen-Duiveland geen toestemming krijgt voor het nemen van een besluit betreffende de plannen rondom Brouwerseiland zolang er geen definitieve overeenkomst en vaststelling van de regels omtrent kustbebouwing bestaat.

Wanneer er dan toch behoefte is om in een veranderende recreatiemarkt te investeren met meer vraag naar comfort en luxe, dan zijn er op Schouwen-Duiveland voldoende bestaande parken die een opknapbeurt kunnen gebruiken. Ook op mooie plekken vlak bij de duinen of het water. Zet daar op in, zoals dat ook in de nieuwe Zeeuwse Kustvisie wordt aanbevolen.

Tot slot willen wij de openbare toegankelijkheid van het gebied aan de orde stellen. Al in een eerder stadium van de planvorming hebben wij in een openbare bijeenkomst aangegeven dat de huidige haven en omringend gebied openbaar toegankelijk zijn en dat ook moet blijven. Daar is weinig van terecht gekomen. Het gebied is slechts gedeeltelijk openbaar toegankelijk en dan nog via een enkel pad naar een stukje strand, met zicht op die villa's. De invulling is geheel gericht op het private genot van de eigenaren van de woningen. Wat wij voorzien hebben gebeurt. De locatie wordt grotendeels onttrokken aan de publieke ruimte. Wij vinden dat ongewenst.

Resumerend zijn wij van mening dat het plan Brouwerseiland niet past. Het plan leidt met name door de bouwhoogte en geluidswal tot een onaanvaardbare grote inbreuk op de open ruimte en weidsheid van het landschap van de Grevelingen en Brouwersdam, als ook op de ongereptheid van de horizon zoals die vanaf het strand van Renesse kan worden beleefd. Het voegt daarmee niets toe voor Schouwen-Duiveland en draagt vooral risico's in zich voor het recreatief-toeristisch product van ons eiland, waar onze economie het van moet hebben. De onderbouwing van de plannen heeft meer weg van een promotiecampagne met als basis welkome aannamen dan van een objectieve analyse op basis waarvan afwegingen kunnen worden gemaakt.

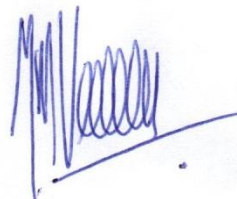
Gezien de brede maatschappelijke onrust rond dit plan als ook de koers die landelijk wordt ingezet om de kwaliteiten van onze kust voor natuurlandschap en recreatie te bewaken pleiten wij ervoor van dit plan af te zien. Het plan is ongewenst, overbodig en trekt vooral een onzekere wissel op de toekomst.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur:



A.G. de Munnik
voorzitter



J.M. van Dijke-Vermeulen
secretaris

