



Vereniging Stad en Lande van Schouwen-Duiveland

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

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Van de Gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

maandag 29 september 2014

Onderwerp: Zienswijze Gebiedsvisie Schelphoek

1. Inleiding

Op 7 juli 2014 is de "Gebiedsvisie Schelphoek" ter inzage gelegd en wordt de mogelijkheid geboden daarop zienswijzen kenbaar te maken. De Vereniging Stad en Lande wil daar graag gebruik van maken.

Aanleiding voor de zienswijze is een initiatief van Medisch Maatwerk voor het oprichten van een zorgresort op het havenplateau van de Schelphoek, met een vloeroppervlak van 10.000 m², een capaciteit van 100-120 kamers, en waarbij ook het gebruik van het zorgresort als reguliere hotelvoorziening, onderdeel is van het businessplan.

De visie is op 9 juli en 16 september 2014 aan de orde geweest op informatieavonden in respectievelijk het dorps huis van Serooskerke en het gemeentehuis in Zierikzee. De plannen voor het zorgresort zijn al eerder op 28 februari 2012 gepresenteerd op een informatieavond in Serooskerke, waar toen ook door ons is gereageerd.

2. Een gebiedsvisie die past bij de Schelphoek

Vertrekpunt voor de gebiedsvisie zijn de huidige kwaliteiten van het gebied, het huidige gebruik en hetgeen daarover in reeds bestaande beleidsstukken en eerder opgestelde visies (zie overzicht op pag. 8 van de visie) is geformuleerd. In voorliggende visie wordt daarvan in hoofdstuk 2 een inventarisatie gemaakt. Deze herhaalt feitelijk wat er in 2009 tijdens het door DLG georganiseerde werkatelier Schetsschuit Schelphoek op papier is gezet.



In die inventarisatie kunnen wij ons in grote lijnen vinden. Kort samengevat zijn de kwaliteiten en daarmee de te beschermen dragers van het gebied: de natuur, het open landschap en de betekenis van de Schelphoek als uitloopgebied voor de dorpsgemeenschap van Serooskerke. Deze waarden zijn het logisch vertrekpunt voor verdere ontwikkelingen. In de uitgangspunten voor de visie zoals die in hoofdstuk 2 vervolgens worden geformuleerd, wordt vaak gesproken over het "versterken van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten", zonder dat duidelijk is wat daarmee wordt bedoeld. Wat ons betreft zijn deze kwaliteiten: het nog relatief ongerepte landschap en de natuur die nog relatief ongestoord haar gang kan gaan. Versterken van deze kwaliteiten betekent het behoud en zo mogelijk verbeteren van deze ongereptheid en rust, maar zonder dat het gebied op slot gaat voor, met name die inwoners en recreanten, die juist van deze natuur en ongereptheid willen genieten. En daar ligt dus een uitdaging bij het opstellen van de visie. Wij noemen dit hier omdat later in de visie wordt geponeerd dat nieuwe bebouwing zodanig moet zijn, dat die de kwaliteit van het landschap en de natuur versterkt. Verwacht had mogen worden dat dit zou zijn toegelicht omdat deze functies zich a priori slecht laten verenigen. Maar daar wordt in de visie niet op ingegaan. Ook tijdens de informatieavonden is door meerdere aanwezigen gevraagd, hoe het uitgangspunt dat bebouwing het landschap en de natuur versterkt, moet worden geïnterpreteerd. Ook toen is daar geen duidelijkheid over gegeven. Ons inziens dient hoofdstuk 2 van de visie hier op te worden aangevuld. Zonder deze duidelijkheid bestaat het risico dat in discussies langs elkaar heen wordt gepraat, en teksten en discussie blijven hangen in kretologie.

Tijdens het Schetsschuit atelier is vanuit voornoemde kwaliteiten, gebruik en potenties van het gebied, een verkenning gemaakt voor een ontwikkelingsrichting van het gebied. Deze verkenning kenmerkt zich door de beperkte schaal van de beoogde ontwikkelingen, die in aard geïnitieerd worden door het huidige gebruik en wat het gebied te bieden heeft, met als thema: de Schelphoek als logisch startpunt voor een bezoek aan de Schouwse Zuidkust. Het resultaat van deze verkenning is beeldend samengevat op pagina 6 van de schets en hiernaast overgenomen. Voor de verdere achtergronden en details wordt verwezen naar het document zoals dat in 2009 door DLG is opgesteld.



Wij hadden verwacht dat in voorliggende visie op de uitkomst van deze verkenning zou zijn voortgebouwd. De mogelijkheid voor een zorgcomplex kan daar zeker deel van uitmaken, maar dan in overeenstemming met de invulling van het gebied zoals geopperd in 2009 en dus met ook andere volumes. Door ook deze varianten uit te werken ontstaat een beeld wat kan en wat daarin de voors en tegens van de verschillende keuzen zijn. Met een dergelijke analyse wordt het ook voor de gemeenteraad mogelijk een beter afgewogen besluit te nemen over welke ontwikkelingen in de Schelphoek wenselijk zijn. Dat lijkt ons lastig nu de visie zich feitelijk beperkt tot een inpassingsplan voor het ingediende initiatief en het daarbij geformuleerd pakket van eisen, waarmee de raad al dan niet kan instemmen.

3. Hoogte van het bos en schaal van de bebouwing

Een van de richtinggevende uitspraken in de visie (p. 37) is dat de bebouwing niet boven de boomkruinen van het Kreekbos uitkomt, met als motivering dat door de groene achtergrond het gebouw vanaf de Oosterscheldezijde "minder massief overkomt" en vanaf de Schouwse polder en Serooskerke "niet zichtbaar is". In het verlengde van deze uitspraak wordt gesteld dat op het havenplateau tot drie bouwlagen hoog mag worden gebouwd. Dat is tot een hoogte van 10 m boven het havenplateau, oftewel 15 m boven NAP.

Met deze gevolgtrekking wordt impliciet geconcludeerd dat met "het minder massief overkomen van het gebouw" het gebouw in deze omvang aanvaardbaar is, hetgeen nog maar zeer de vraag is. In dit verband de volgende analyse:

Het magazijn gedeelte van het OMODA-gebouw, dat is het zwarte gedeelte, aan de Weg naar de Val, heeft een grondplan van ca. 100 bij 50 m en heeft een hoogte van 10 m. Het vooraanzicht van variant 1 voor het zorgresort is ca. 150 m lang en heeft eveneens een hoogte van ca. 10 m. Deze variant is vanaf de Oosterschelde gezien dus anderhalf keer zo groot als het OMODA-magazijn. Variant 1 staat daarbij op het havenplateau, dat ligt op 5 m plus NAP en steekt 15 m, dus anderhalf keer zo hoog als het OMODA-gebouw, uit boven het landschap. Ter vergelijking: de hoogte van de voormalige stortplaats bij de Schelphoek, nu het hoogste punt in het gebied, is 9 m boven NAP. Het gebouw steekt ook daar dus nog eens 6 m (bijna twee verdiepingen) bovenuit.



Een bouwwerk als dit en op deze plaats zal naar onze mening zeer prominent in het landschap zichtbaar zijn. Temeer daar in het winterhalfjaar de bomen kaal zijn. Het gebouw zal dan ook vanaf de landzijde zichtbaar zijn en gezien vanuit de Oosterschelde een nog zwaarder stempel drukken op het landschap. Verwacht had mogen worden dat daarom ook de wintersituatie in de visie in beeld gebracht zou zijn. Temeer daar door omwonenden de zorg over de massaliteit van het complex en de uitstraling daarvan op de omgeving in juist ook het winterhalfjaar, al vroeg in het traject (feb. 2012) kenbaar is gemaakt. Waarom hier niet op in is gegaan is ons een raadsel.

Voorts wordt er in de visie van uitgegaan dat de bomen in het gebied de gewenste hoogte hebben, en deze ook zullen behouden. Het Kreekbos ligt op een hoogte van ca. 1 m onder NAP. Dit betekent dat de bomen in het bos voor de varianten 1 en 2 (= vijf bouwlagen, waarvan drie verdiepingen boven de dijk) en 3 (= één bouwlaag boven de dijk) een minimale hoogte moeten hebben van respectievelijk 16 m, 18 m en 12 m. In dit verband kunnen wij de animatiebeelden op pag. 31 van de visie, waarin in alle gevallen de bomen ongeveer even hoog zijn als de ingetekende gebouwen, niet plaatsen. Wij hebben hier tijdens de laatste informatieavond op gewezen. Ook betwijfelen wij of deze hoogten over de gehele zichthorizon, zoals aangegeven in de animaties, in werkelijkheid aanwezig zijn.

Los van de juistheid van de gepresenteerde gegevens is hier de vraag aan de orde van welke boomhoogten het realistisch is om uit te gaan. Advies over actuele en in de toekomst te verwachten boomhoogten bij terzakekundigen is hier op zijn plaats, daar de hoogte van het bos nu vooral bepaald wordt door snelgroeiende soorten als populieren, wilgen en essen, en met name de populierachtigen en wilgen aan het eind van hun levenscyclus zijn en dus zullen verdwijnen. Met het uitbreken van een ziekte onder essen door de schimmel *Chalara fraxinea*, met vergelijkbare symptomen als de iepziekte (verdorren van takken en vervolgens afsterven van de boom), gaat mogelijk ook een groot deel van deze bomen verdwijnen. De vegetatie die dan overblijft is een eikenbos waarvan ons is aangegeven dat in gebieden met zoute kwel, zoals de omgeving van de Schelphoek, de hoogte vaak bij een meter of tien blijft steken.

Verder zijn wij van mening dat wanneer de hoogte van de bomen als criterium voor de bouwhoogte wordt gekozen, het niet realistisch is om van de hoogte van de kruinen uit te gaan. In het zomerhalfjaar zijn deze weliswaar groen en ondoorzichtig. Maar wanneer het blad van de bomen is, zijn de kruinen transparant en zullen de gebouwen scherp aftekenen tegen de lucht.



Om dat nog enigszins te verbloemen zouden de bomen ruim boven de daken moeten uitsteken, om zo een wat geleidelijker overgang tussen het gebouw en de lucht te creëren. Wij gaan ervanuit dat wij hier niets nieuws bedenken en dat daar door landschapsarchitecten al eerder over is nagedacht. Ergo, ook op de boomhoogte als criterium voor de bouwhoogte, en de wijze waarop dit inhoudelijk is uitgewerkt, blijft de visie ons inziens in gebreke. De visie wekt daarmee de schijn dat vooral is gezocht naar argumenten om de reeds gemaakte keuze om aan de ontwikkeling van het beoogde complex mee te werken, ook landschappelijk te legitimeren.

4. Waar gaat het mis

Al in de inleiding van de visie wordt op pag. 9 gesteld dat:

1. Het initiatief past in de uitgezette koers in de strategische visie - Tij van de Toekomst en de recreatieve ontwikkeling van de Schelphoek.
2. In 2011 heeft het college van B&W een principe besluit genomen om medewerking te verlenen aan dit initiatief.
3. Daarbij is aangetekend de verdere ontwikkeling van het initiatief om in de Schelphoek een zorgresort mede vorm te geven door middel van een gebiedsproces, dat moet leiden tot een breed gedragen visie voor het gebied.

Tij van de Toekomst maakt een strategische verkenning van mogelijke economische ontwikkelingen op Schouwen-Duiveland. Daarin wordt aangegeven dat de zorg economie voor het eiland kansen biedt en het interessant is die te verkennen en waar mogelijk te benutten. In hetzelfde document worden aan mogelijke ontwikkelingen als deze ook randvoorwaarden gesteld (p. 51):

- We gaan zorgvuldig om met landschap, natuur, cultuur, monumenten en milieu en investeren ook in het verbeteren van deze kwaliteiten.
- We gaan zorgvuldig om met de uitbreiding en nieuwvestiging van activiteiten in het landschap.
- We zetten in op een hoge ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Oftewel er dient te worden afgewogen of ontwikkelingen passen / wenselijk zijn binnen de kwaliteiten van ons eiland als waarden op zich, als drager voor het woon- en leefklimaat als ook als drager voor onze recreatie-economie.



Dat het beoogde zorgresort "past" binnen de uitgangspunten voor landschap en natuur in en rond de Schelphoek, en wat daarover ook in de vele andere beleidsnota's en stukken die op gemeentelijk en provinciaal niveau zijn opgesteld, is niet op voorhand duidelijk.

De stellingname dat het initiatief past in de Strategische Visie is daarmee op zijn minst voorbarig en, zoals toegelicht, ons inziens op essentiële onderdelen ook onjuist.

Ook de procedure zoals die is gevolgd is ongelukkig. Door nog vóór de visie is opgesteld al in principe medewerking te verlenen aan het initiatief en vervolgens de verdere ontwikkeling van het resort te koppelen aan het ontwikkelen van een gebiedsproces, ontstaat het risico dat de visieontwikkeling zich verengt tot een plan voor inpassing van het resort in het gebied, waarbij in de slipstream daarvan nog een aantal andere gewenste ontwikkelingen wordt meegenomen. Concreet betekent dit dat essentiële onderwerpen, zoals de vraag of bebouwing van het havenplateau en/of bebouwing die boven de dijk uitsteekt op een locatie als deze überhaupt wel past of wenselijk is, niet meer aan de orde komen. Terwijl dit wel essentiële vraagstukken zijn. Immers, bouwvolumes en hoogtes als deze zijn op Schouwen-Duiveland, zeker in het buitengebied, een novum. En in ieder geval voor het gebied de Schelphoek staan zij daarbij haaks op het gedachtegoed over de bescherming van de open ruimte (o.a. Platte van Schouwen), hoogwaardige natuur aan de zuidkust (Tureluur, Oosterschelde) en wat Serooskerke, met 302 inwoners het kleinste dorp van het eiland, kan dragen.

Van het honoreren van een initiatief als dit zal ook eilandbreed een sterke precedentwerking kunnen uitgaan, met ook hier de vraag of dat wenselijk is. Dit zijn onderwerpen die aandacht verdienen en die ons inziens feitelijk centrale vraagstukken zijn waar in de visie op zou moeten worden ingegaan. Dat deze onderbelicht zijn gebleven is een ernstige omissie. Wij zijn niet de enigen die dat vinden, zoals blijkt uit de aard van de reacties op alle drie de informatieavonden, die zich toespitsten op plaats en massaliteit van de beoogde bebouwing en de impact daarvan op landschap natuur en woonklimaat.

Wij hebben al eerder gewezen op de risico's van het opstellen van gebiedsvisies in de context van concrete aanvragen en onze zorg daarover uitgesproken. Oftewel de gebruikelijke weg van het eerst formuleren van een visie, waaraan initiatieven vervolgens worden getoetst, om te keren.



Die zorg is helaas bewaarheid. Het stuk is geen gebiedsvisie geworden maar een inpassingspleidooi voor een concreet project, zodat dit ook niet als onderlegger zal kunnen dienen voor latere planologische besluitvorming. Op essentiële vraagstukken als voornoemd is niet ingegaan en in het verlengde daarvan zijn alternatieve en ons inziens meer logische en passende gebiedsinvullingen niet uitgewerkt. Ook constateren wij dat aan het beschermingsregime zoals dat geldt vanuit Natura 2000 geen of nauwelijks aandacht is besteed, terwijl dit wellicht zeer bepalend kan zijn voor wat met name op het buitendijkse deel van het gebied aan ontwikkelingen mogelijk is. Wij bevelen aan, deze punten alsnog in de visievorming op te nemen en wanneer u er voor kiest in de gebiedsvisie voorbeelden als casestudie uit te werken, dat ook te doen voor het voorstel in het volgende hoofdstuk.

5. Visie van Stad en Lande

Dat het gedeelte van de Schelphoek waar het hier om gaat een upgrade nodig heeft en het wijs is daarvoor een visie te ontwikkelen staat voor ons niet ter discussie. De ontwikkeling die wij voor de Schelphoek zien, sluit aan bij de ideeën zoals die in de Schetsschuit zijn geformuleerd: regionaal en gericht op het gebruik van de kwaliteiten die het gebied nu heeft.

Of meer concreet: gericht op natuurbeleving, op de Schelphoek als relict uit de ramp, met daarop afgestemde voorzieningen in de vorm van een informatiecentrum/restaurant (uitstraling strandpaviljoen) met verblijfsmogelijkheden voor mensen die in het gebied willen verblijven (hotel, al dan niet deels wat versnipperd in het bos) en voorts een logische inrichting van het gebied (waaronder het strandje) voor dagrecreatie en als uitloopgebied voor de bewoners van Serooskerke. En dat alles passend binnen het landschap en de functies van het gebied. Hoogbouw die zichtbaar uitsteekt boven de dijk en het havenplateau zoals nu voorzien hoort daar ons inziens niet in thuis.

Nader ingevuld, en wat ons betreft als aanzet voor een eventuele tweede casestudie, hebben wij daarbij het volgende beeld voor ogen:



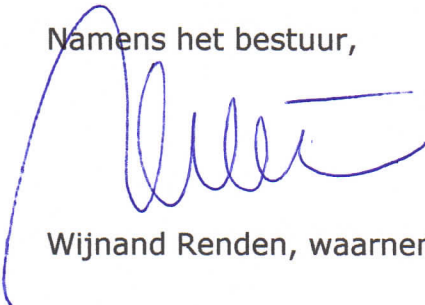
Havenplateau. De inrichting van dit gebied is gericht op dagrecreatie, de sportvisserij en de landschaps- en natuurbeleving van bezoekers aan het gebied. Concreet omvat dit het behoud van de botenhelling, het strandje en een daarop aansluitende horecavoorziening in de vorm van een strandtentachtige accommodatie die past in het landschap van het gebied. Deze voorziening kan worden gecombineerd met een informatiepunt aan de zuidkust van Schouwen, dat gaat over de geschiedenis van de Schelphoek in relatie tot de ramp. Een apart informatiecentrum dat is geïntegreerd in het duinlandschap is daarvoor ook een mogelijkheid. De bebouwing is niet hoger dan de dijk.

Voor verblijfsaccommodaties is op het havenplateau geen plaats.

Binnendijs. Op de huidige locatie van het hotel en aangrenzend woonhuis is een hotel/restaurant mogelijk, waarbij het ons logisch lijkt dat het zich primair richt op bezoekers van de zuidkust van Schouwen. Een zorgfunctie behoort ook tot de mogelijkheden, maar het is aan de ondernemer(s) daar invulling aan te geven. Punt van aandacht zijn signalen vanuit de RECRON, dat gewaakt moet worden voor het creëren van verblijfsmogelijkheden die op het eiland al voldoende voorhanden zijn en waarbij extra accommodaties leiden tot leegstand elders. Dat is ook wat ons betreft ongewenst. Kenmerkend voor bebouwing is dat deze past bij de schaal en kwaliteiten van de omgeving. Concreet betekent dit dat de bebouwing zich beperkt tot voornoemde locatie (hotel met omliggende gronden en het woonhuis) en bij voorkeur niet of slechts in beperkte mate (in ieder geval niet meer dan één verdieping) uitsteekt boven de dijk.

Wij hopen dat deze zienswijze bijdraagt aan de ontwikkeling van het Schelphoekgebied die past bij de schaal en kwaliteiten van het gebied en daarmee aan het woon-, leef- en verblijfsklimaat van onze inwoners en bezoekers. En dat deze ontwikkeling op haar beurt een bijdrage levert aan de economie van ons eiland, die het juist van parels als de zuidkust moet hebben. Uiteraard zijn wij bereid in de verdere beleidsontwikkeling mee te denken, aangezien ook dit deel van het eiland ons aan het hart gaat.

Namens het bestuur,


Wijnand Renden, waarnemend voorzitter


Gabri de Groot, secretaris