From: Dick van Heyst <dcvheyst@gmail.com>
Sent: dinsdag 7 juni 2022 22:33:41
To: Info Gemeente Sluis
Cc:
Subject: Zienswijze i.v.m. ontwerp-bestemmingsplan Regiopark Oostburg
Attachments: Zienswijze mei 2022.docx

Raadsleden van de gemeente Sluis
College B en W van de gemeente Sluis

Hierbij de zienswijze i.v.m. het ontwerp-bestemmingsplan Regiopark Oostburg

De zienswijze mag openbaar gemaakt worden.

Met vriendelijke groeten

Dick van Heijst

Aan de raad van de gemeente Sluis
College B en W van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Aardenburg, 8 juni 2022

Onderwerp: het ontwerp-bestemmingsplan Regiopark Oostburg
(vanaf nu Plan genoemd).

Geachte leden van de raad, geacht college,

Allereerst een drietal opmerkingen:

1. Ik dien deze zienswijze in namens de heer P.W. A.G. Vlyminck, wonende Brugsevaart 4, 4501 NE te Oostburg.
   Hij heeft mij hiertoe gemachtigd en zijn machtiging voeg ik hierbij.
2. Ik wens de inhoud van mijn eerdere inspraakreactie, ingezonden op 9 maart 2021 (als poststuk E 21.00738 ingeschreven) ook nu weer als zienswijze in te brengen.
3. Deze zienswijze mag openbaar gemaakt worden.

Een deel daarvan, namelijk de blz. 12 t/m 16 voeg ik hier als bijlage 3 toe.

Op 24 mei 2017 besluit de gemeente Sluis de Euregiotuinen te Oostburg openbaar aan te bieden middels een *prijsvraag*.

De voorwaarden van de prijsvraag zijn:

- De locatie Euregiotuinen bestaat uit verschillende percelen(T1000,T1489,T1001 en T1412).
- Het initiatief moet gericht zijn op volledig overname van al deze percelen(geen verhuur, geen opsplitsing van percelen en geen overname van slechts één of enkele percelen). Enige uitzondering hierop kan gevormd worden door een splitsing van T1412 (perceel grenzend aan Oostburg).
- Woningbouwontwikkeling wordt niet toegestaan op deze locatie.
- Verblijfsrecreatie als hoofdfunctie is niet mogelijk. Verblijfsrecreatie kan echter kleinschalig, onderscheidend en als nevenactiviteit bij een andere hoofdactiviteit worden overwogen.

- Het initiatief moet zichzelf financieel kunnen bedruipen. Er zal een marktconforme prijs gehanteerd worden en er zal van gemeentewege geen bijdrage verleend worden aan de exploitatie van het initiatief.
- Bedrijfsmatige activiteiten die thuishoren op een bedrijventerrein worden niet toegestaan.
- Naburig perceel T1003(en groenstrook) is eigendom van het Waterschap. Het is aan de initiatiefnemer om over gebruik of overname van deze strook afspraken te maken met het Waterschap. Deze strook vormt vanzelfsprekend geen onderdeel van de onderhandelingen tussen de gemeente en initiatiefnemer.

  Tot 22 september kan men een plan en bod indienen. Hierop komen negen reacties binnen.

Op 6 november wordt de raad bijgepraat over de initiatieven voor de Euregiotuinen en wordt de raad in de gelegenheid gesteld om haar voorkeur uit te spreken.

Uit de agenda en de notulen van het Presidium blijkt echter dat hierbij alleen de fractievoorzitters aanwezig waren. Zij hebben de inzendingen van de prijsvraag geanonimiseerd voorgelegd gekregen op wat een “ambtelijk overleg” wordt genoemd

Daarbij ging het om 9 fracties. Mij is bekend dat de heer Babijn niet aanwezig was, dus waren er maximaal 8 van de 19 raadsleden aanwezig.

Vraag 1: Is dit aantal representatief voor de Raad?

“Als college hebben wij, *mede op basis van uw inbreng,* op 21 november 2017 een besluit genomen over de prijsvraag” (citaat uit brief van A. van Hoeve van 27 november 2017).

In deze brief wordt verder aangegeven dat er een 3 tal plannen geselecteerd zijn, waaronder als eerste het voorkeursinitiatief van Regiopark Oostburg B.V. van de heer E. van Damme. Er wordt melding gemaakt van het feit dat dit plan ook de *voorkeur van de raad* had.

Vraag 2: In hoeverre kun je 8 fractievoorzitters de raad noemen?

Vraag 3: In hoeverre kunt u de opmerkingen “ mede op basis van uw

inbreng" en " de voorkeur van de raad " na toetsing of hier sprake is van een op democratische gronden tot stand gekomen besluit in stand houden ?

M.i. is hier helemaal geen sprake van een inbreng van de raad en een voorkeur van de raad. Daarvoor moet de hele raad geraadpleegd worden en niet in een achterkamertje tijdens een ambtelijk overleg.
De mening van de raad wordt gevraagd, getoetst en uitgesproken in een openbare vergadering in de raadszaal.
En niet in de laatste plaats bij zo'n belangrijk dossier.

Ik constateer dat hier dan ook geen meerderheid van de raad aanwezig was.

(Een dergelijke aanpak sterkt mij in mijn mening dat gesteld kan worden dat het college de maatschappelijke consequenties van de verkoop van de tuinen zwaar onderschat heeft en voor mij is het eens en temeer een bewijs dat de belangen van de omwonenden vanaf het begin ondergeschikt waren aan die van een ondernemer)

Vraag 4: Bent u het met mij eens dat hier absoluut niet gesproken kan worden van een besluit dat stoelt op een raadsmeerderheid?

"Voorafgaand aan deze termijn zal nadrukkelijk worden aangegeven welke voorwaarden gelden bij deze openbare verkoop en op welke wijze initiatieven bekeken en geselecteerd zullen worden. Deze voorwaarden komen later aan bod in deze nota."

Citaat uit een Nota voor B en W van afdeling BB 29-02-2016 (voortaan Nota genoemd).

Vraag 5: De criteria hebben in het Advertentieblad gestaan. Maar hoe kwam het college tot het voorkeursinitiatief ?

Vraag 6: En op welke wijze zijn die dan bekeken en beoordeeld?

"Bij de vooraankondiging van de indieningtermijn zullen ook de voorwaarden die gelden voor de initiatieven openbaar worden gemaakt. Deze voorwaarden dienen (mede) als toetsingskader voor het kiezen van voorkeursinitiatieven en kunnen tevens dienen als uitsluitingsgrond voor ingediende plannen." (Nota)

Vraag 7: Waren dit de enige uitsluitingsgronden of waren er nog meer? Zo ja. Welke?

Op 21 september 2017 heeft de ontwikkelaar plan “Park Euregiotuinen” opgesteld en met bod bij de gemeente ingediend. Inmiddels heeft het plan de naam “Regiopark Oostburg “ gekregen.

Op 29 november 2018 werd een intentieovereenkomst tussen Regiopark Oostburg BV (van Damme) en de gemeente Sluis ondertekend.

Op 11 december 2019 leest wethouder Poissonnier in de commissie Ruimte A/B een verklaring voor, waarin zij informatie geeft over de inhoud van het Plan.

De belangrijkste punten uit de intentieverklaring, die vooruitlopend op de anterieure overeenkomst, is opgesteld tussen de gemeente en van Damme zijn:

1. het gaat over de percelen T1000, 1001, 1489 en 1712, samen 129.630 m2.

Vraag 8: Waar is T1412 uit de voorwaarden van de prijsvraag gebleven en waarvan gezegd wordt dat het eventueel gesplitst kon worden ? Dit om tweeërlei redenen, zoals uit de nota aan B en W blijkt:

“De voorgestelde voorwaarden die aan initiatiefnemers wordt meegegeven zijn als volgt:
De locatie Euregiotuinen bestaat uit verschillende percelen (T1000, T1489, T1001 en T1412). Het initiatief moet gericht zijn op volledige overname van al deze percelen (geen verhuur, geen opsplitsing van percelen en geen overname van slechts één of enkele percelen. Enige uitzondering hierop kan gevormd worden door een splitsing van T1412 (perceel grenzend aan Oostburg). Hierbij kan worden voorgesteld om een splitsing te maken waarbij de parking, het centrumgebouw en de achterliggende waterpartij worden mee verkocht en perceel T1412 dus deels in eigendom van de gemeente blijft en deels overgaat naar de kopende partij.De reden om een splitsing van perceel T1412 optioneel te houden is tweeledig. Enerzijds om daarmee de haalbaarheid van plannen mogelijk te vergroten door het aandeel verplichte afname van gronden te verkleinen waardoor de prijs gedrukt kan worden. Aan de andere kant kan

het nieuwe perceel altijd nog zelfstandig ín de markt gezet worden voor een aparte ontwikkeling. Voor dit terrein blijft ook een aparte toegangsmogelijkheid bestaan vanaf de Nieuwstraat. In het verleden is voor dit gedeelte regelmatig nagedacht over woningbouw in de toekomst."

Vraag 9: Nu is weer geen sprake van T 1712. Graag een uitleg over de perceelnummers, die aan van Damme te koop worden aangeboden en wat dan T 1712, T 1412 en T 1722 (zie opm. hieronder) inhoudt en wat hiervan het aantal m2 is.

Vraag 10: Wanneer zijn de wijzigingen van de perceelnummers doorgevoerd en waarom?

Opm: In het vonnis van de Rechtbank Middelburg d.d. 27 mei 2022 in de zaak Philips fruittuin Wielewaal (C.Faes) en de gemeente Sluis, is sprake van de sectienummers T 1000,1001,1489 en 1722 (na omnummering).

Vraag 11: Krijgt van Damme nu bij aankoop van het hele perceel (want dat bestaat uit 13 ha zoals in de intentieovereenkomst vermeld staat), nu ook de mogelijkheid om T1412 (of onder welk nummer het nu ook staat) te splitsen, waardoor hij op het gedeelte grenzend aan Oostburg op termijn woningen kan bouwen? Dat wordt toch zeker in de Nota op zijn minst gesuggereerd en als mogelijkheid onder de aandacht gebracht. Er wordt duidelijk over woningbouw gesproken.

Ik heb hierop al eerder gewezen en een vraag over gesteld bij de presentatie door van Damme op 26 januari 2021 en vermeld op blz. 12 van mijn inspraakreactie.

2. de nadruk ligt op dagrecreatie en daarbij ondergeschikte verblijfrecreatie.

3. als het bouwplan nader uitgewerkt wordt, zal het moeten beantwoorden aan de specifieke vraag of hier inderdaad sprake is van een dag recreatieve functie met daarbij een ondergeschikte verblijf recreatieve functie.

In de wedstrijdvoorwaarden stond:
Verblijfsrecreatie als hoofdfunctie is niet mogelijk. Verblijfsrecreatie kan

echter kleinschalig, onderscheidend en als nevenactiviteit , behorende bij een nadere hoofdactiviteit worden overwogen

Vraag 12 : Op blz. 29 en 111 van het Plan (zie bijlage 1 en 2 op blz. 22 en 23) zien we dat hier gewoon een volwaardige camping ontstaat. Bij de inloop dag op woensdag 20 april 2022 bevestigde een ambtenaar van de gemeente mijn vraag dat hier inderdaad sprake is van een camping.
Op blz. 30 wordt de typering "kampeerplaats" gebruikt.
Bent u het met mij eens dat hier sprake is van een camping?

Op basis van blz. 111 moet m.i. ook het parkeer en verkeer hoofdstuk herschreven worden. (zie bijlage 2 en 3).

Vraag 13 : Vindt u dat de gegevens over het parkeren en de verkeersbewegingen nog geloofwaardig zijn?

Vraag 14 : Hoe kun je hier verdedigen dat de verblijfsrecreatie ondergeschikt is aan de dagrecreatie?

Vraag 15: En wat is dan de hoofdactiviteit en wat de nevenactiviteit?

In de Nota staat:

"De voorkeur gaat uit naar een invulling die aansluit bij de recreatieve functie van de locatie (los van de sub bestemming tuinbezichtigíng). De locatie leent zich voor een functie die een bijdrage kan leveren aan een gevarieerd toeristisch-recreatief product voor Oostburg maar ook gemeentebreed".

Dit is de voorkeur van het college, maar de gehele beschrijving en doelstelling etaleert een vaagheid, waardoor zowel in tijd als ruimte alles mogelijk is. Het moet een groeimodel worden. Dat geeft de ondernemer de mogelijkheid om toekomstige ontwikkelingen *ui*t de huidige waardebepaling van het perceel te houden. Die zijn namelijk zeer bepalend voor de taxatie van de gronden.

Vraag 16: Bent u het met mij eens dat het Plan duidelijker moet zijn over de te verwachten ontwikkelingen?
De ondernemer heeft in de twee presentaties herhaaldelijk gewezen op de lijn Groote Gat, Euregiotuinen, sportactiviteiten.

Vraag 17: Is het de bedoeling dat dit plan later onderdeel wordt van Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen. Misschien toch niet zo'n vreemd idee als je ziet dat we met de zelfde ontwikkelaar te maken hebben.

Op blz. 5 van het Plan lezen we :

"Uitgangspunt is dat in het plangebied nieuwe toegevoegde waarde gecreëerd wordt . Dat creëren is geen vanzelfsprekende weg over gebaande paden, waar alles van te voren vast te leggen is, maar veel meer een ontdekkingstocht. Een ontdekkingstocht op organische wijze, in samenhang met de omgeving, op een ecologische en economisch verantwoorde wijze. Een groei model, samen met anderen. Dat betekent ook dat het park flexibel moet kunnen bewegen. Op de snelle veranderingen die de maatschappij in het algemeen en in de belevingseconomie in het bijzonder plaatsvinden."

Stel u eens voor dat je een bouwaanvraag voor een woning in een dergelijke omschrijving aanvraagt. Misschien staat de andere dag de GGD voor je deur. Alles wordt in een vage setting omschreven. Bij deze werkwijze horen ook de start-ups. Dat is helemaal hip in deze tijd. Zo lang jij nog geen vaste plannen hebt of bezig bent met de voorbereidingen daarvan, vul je de start-ups in. Zij hebben ook geen enkele rechten en zodra jij een verdere invulling geeft aan je plannen, zet je ze buiten de deur. Hoe nobel dat principe ook is.

Vraag 18: Hoe verklaart u het verschil tussen zo'n vage doelstelling voor een toch zo ingrijpend plan en de zeer strakke regie bij de aanvraag voor een woning? Waarom wordt hier zoveel ruimte gegeven voor een onbekende invulling van het terrein?

Dat heeft m.i. maar één doel: de waarde van de gronden zo laag mogelijk zien te houden. In het proces tegen Faes lees ik in een brief van de gemeente onder kenmerk BB/U/anb.17 aan ABAB (adviseur van Faes) dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de grond de verkoopprijs bepalen en in het proces-verbaal van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant van 23 september 2016 zegt de heer van Hoeve op blz. 7:" ik betwist dat de huurprijsverhoging na de bestemmingsplanwijziging een voorwaarde is geweest om Faes tegen te werken. De waarde van de grond is nu eenmaal afhankelijk van wat er op mag".

Vraag 19 :

a. Bent u het met mij eens dat dit dan nu ook het geval moet zijn?
b. Gaat alleen al door het feit dat er op termijn een uitbreiding van 2000m2 aan het hoofdgebouw gerealiseerd gaat worden de waarde van de gronden al niet in sterke mate omhoog?

Vraag 20: En bent u het met mij eens dat deze vaagheid de controlerende functie van de raad zeer belemmerd?

4. dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan Buitengebied Sluis, maar dat het college , op basis van een positief advies van de onafhankelijke deskundige op het gebied van recreatie en toerisme, in principe bereid is om een planologische procedure te voeren. Dit wel binnen de kaders van haar publiek rechtelijke verantwoordelijkheid.

Vraag 21: Wie was die onafhankelijke deskundige ?

5. (Gedeeltelijke) zelfrealisatie is slechts mogelijk indien door de ontwikkelaar wordt aangetoond dat de genomen maatregelen geen onderdeel vormen van het bouwplan.

Zelfrealisatie of zelfverwezenlijking is de hoogste vorm van behoefte en de behoefte(s) van de ondernemer bij dit project is (zijn)groot.

Vraag 22:
a. Kan het Plan de toetsing. dat er via zelfrealisatie al geen maatregelen zijn genomen, die onderdeel zijn geworden van het bouwplan, nu al aan?
b. Zijn er nu al activiteiten, die niet stroken met de voorwaarde genoemd bij zelfrealisatie?

Vraag 23 : Hoe denkt u in de toekomst de genomen maatregelen t.b.v. het bouwplan te kunnen toetsen aan de voorwaarden ?

6. dat partijen hun afspraken schriftelijk wensen vast te leggen in voorliggende intentieverklaring, vooruitlopend op de totstandkoming van een anterieure overeenkomst voor het bouwplan.

Vraag 24: de anterieure overeenkomst moet uiterlijk voor vaststelling van het bestemmingsplan worden getekend. Wanneer is uiterlijk?

Wat moet het terrein kosten?

Citaat uit de Nota:
“Omdat de verwachting is dat de initiatieven zeer divers van aard zullen zijn is het feitelijk onmogelijk om op voorhand een richtlijnprijs mee te geven die de gemeente zal hanteren. Het heeft daarom de voorkeur om de initiatiefnemers hun plan in te laten dienen in combinatie met een bod. *Vervolgens kan, wanneer het plan geselecteerd is binnen de top 3, een* gerichte taxatie *uitgevoerd laten worden vanuit de gemeente die als basis kan dienen voor verdere onderhandelingen*.

Opm. De top 3 werd door het college samengesteld.

“Bovengenoemde opsomming van voorwaarden zullen toetsingscriteria vormen voor de algemene selectie van initiatieven waarmee verder aan u een top 3 wordt voorgelegd om mee te gaan onderhandelen. “

Vraag 25: Heeft er een taxatie plaats gevonden? Zo ja, dan wil ik het resultaat hiervan inzien.

Vraag 26: Zo nee, waarom is dit dan niet gebeurd?

Ik wil hierbij nog duidelijk gesteld hebben dat de mogelijkheid om de gronden via een prijsvraag aan te bieden toen nog niet in het Grondplan opgenomen was. Dat is pas in 2021 gebeurd.

Daar er in het verleden nergens over een taxatie gesproken werd, neem ik op voorhand aan dat dit niet gebeurd is. Het is dan ook niet een kwestie van kunnen, maar van moeten. Dat is een voorwaarde bij aankoop van gronden, woningen etc.

Bij de intentieovereenkomst met de familie Faes was dit wel gebeurd, namelijk op 1 oktober 2014 door de Dobbelaere Makelaars te Oostburg en in oktober 2015 door Kindt en Biesbroeck Vastgoed te Sluis.

Faes werd geconfronteerd met een verhoging van de prijs voor *alleen* T1000 van 83 %, namelijk van € 243.000(den Dobbelaere) naar € 445.000 (Kindt en Biesbroeck).

Een taxatie is slechts een half jaar geldig.

De activiteiten, die van Damme wil gaan uitvoeren, staan in geen enkele verhouding meer met de plannen van Faes en ook niet meer met de voorwaarden van de prijsvraag. Bij een huidige taxatie, op basis van zijn plannen, zou de waarde nog veel hoger zijn.

Uit de Nota : “Ter kennisname wordt u ook even de financiële achtergrond van de percelen geschetst. Het perceel T'I000 is al sinds lange tijd eigendom van de gemeente Sluis. De huidige WOZ-waarde hiervan bedraagt € 140.000. De boekwaarde hierop bedraagt op dit moment € 242.000,- De overige percelen zijn aangekocht in september 2014 na een besluit van de gemeenteraad om hiertoe over te gaan voor een bedrag van €450.000,- ex btw. Hiervan bedraagt de WOZ-waarde € 973.828,- **. De huidige boekwaarde hiervan bedraagt € 455,215,- “.

**Opm. Zie hiervoor ook mijn berekening op blz. 14 en 15 van bijlage 3. Ook toen al kwam ik uit op een waarde van € 970.000. De hier boven genoemde waarden zijn dus uit een nota van 29-02-2016 !

Vraag 27: Bij vraag 11 vroeg ik of de mogelijkheid tot het bouwen van woningen er nog was . Als dit het geval is, dan verhoogt dit de waarde van het perceel en moet dat in een taxatie opgenomen worden.

Bij van Damme gaat het om het hele gebied en hij kan het kopen voor € xxxxx (mag officieel nog niet genoemd worden) maar een ambtenaar van de gemeente heeft al in de pers via Omroep Zeeland op 29-06-2017 geventileerd dat dit om en nabij de € 700.000 is en menigeen weet dat de prijs hier heel dicht boven ligt.

Citaat Omroep Zeeland: “ In principe kan iedereen een vrij bod doen, legt een woordvoeder van de gemeente uit, maar er zit nog een waarde op van € 700.000 euro, dus we verwachten dat het bedrag die richting op zal gaan”

Faes werd toentertijd afgewezen, omdat zijn bod onder de taxatiewaarde lag.

Er is nu wel iets merkwaardigs aan de hand, want één van de eerste voorwaarde, waar de gemeente Sluis aan denkt is de volgende:

“De eerste voorwaarde die we als gemeente zelf willen hanteren is dat de locatie niet automatisch aan de hoogste bieder zal worden verkocht maar dat er sprake is van een integrale afweging tussen het concept-plan en de daaraan gekoppelde financiën. Dit is ook overeenkomstig het Visiedocument'Krachtig Verbonden' waarin staat genoemd dat bij verkoop van vrijkomende locaties niet alleen wordt gekeken naar de economisch meest voordelige optie maar ook naar de kwaliteit van de voorgestelde herinvulling (zowel ruimtelijk als functioneel). Gelet op de ligging en potentie van de locatie lijkt het voor de hand liggend om deze optie hier ook te hanteren.” (citaat uit Nota).

Hiermee dekt de gemeente zich dus op voorhand in om een te lage, niet marktconforme, beneden de taxatiewaarde liggende prijs te accepteren en mogelijk te maken.

Vraag 28: En hoe verhoudt zich dat dan tot de overige deelnemers aan de prijsvraag?

Vraag 29: Wie heeft bij de overige deelnemers aan de prijsvraag de verhouding tussen hun bod en plan beoordeeld en langs welke criteria?

Ook dit is als voorwaarde gehanteerd: (citaat Nota).

“Door een initiatiefnemer zowel een plan als een bieding te laten indienen kan ook op voorhand een inschatting gemaakt worden hoe serieus een plan genomen moet worden of wat de (financiële) draagkracht van een ontwikkeling kan zijn.”

Als men bij Faes dezelfde voorwaarden had gehanteerd en men had zijn bedrijf in Eindhoven bezocht, had men tot de conclusie moeten komen dat de kwaliteit meer dan gewaarborgd was. Dan had hier al een aantal jaren, ten volle tevredenheid van de omwonenden, eenzelfde prachtig bedrijf gestaan. Een bedrijf dat op dit moment door de Provincie Noord-Brabant, in haar beleidsnota Landbouw, geselecteerd is als één van de zes voorbeeldbedrijven i.v.m. de transitie van de landbouw.

Uitgaande van hetzelfde criterium als bij Faes gehanteerd, verwerft van Damme de gronden dan ook vèr beneden de waarde.

Vraag 30: Is hier sprake van overtreding van de Wet Markt en

Overheid en is hier sprake van Staatssteun?

Mijn mening: ja hier is zeker sprake van overtreding van de Wet Markt en Overheid

Na juridische informatie hieromtrent ingewonnen te hebben, is m.i. het volgende het geval:
De verkoop van de betreffende percelen en de voorafgaande uitgeschreven prijsvraag, moeten als een economische activiteit in de zin van de Wet Markt en Overheid bezien worden. Daarvoor zal de gemeente dan ook in ieder geval de integrale kosten moeten doorberekenen. In dit geval betekent dit, dat er een reële verkoopprijs wordt gehanteerd, die gebaseerd is op een taxatie van de betreffende percelen met de gebruiksmogelijkheden die met het voorliggende bestemmingsplan worden geboden.
Doordat de gemeente geen transparantie betracht en WOB-verzoeken omtrent dit 'project' worden afgewezen, kan niet worden getoetst of er wordt gehandeld conform de Wet Markt en Overheid.
Vanuit haar controlerende taak zal de gemeenteraad daar in openbaarheid alsnog informatie over moeten verkrijgen en delen.
Het feit dat geen recent en op de beoogde bestemming afgestemd taxatierapport is opgesteld betekent al dat er niet overeenkomstig de bedoeling van de Wet Markt en Overheid gehandeld wordt.

"Woningbouwontwikkeling wordt niet toegestaan op deze locatie. Gelet op de huidige woningmarktsítuatie en de regionale woningmarktafspraken is hier geen behoefte aan. Wel kan maximaal 1 (bedrijfs}woning worden toegestaan behorend bij de hoofdfunctie van de nieuwe invulling." (Nota)

Of kennelijk toch wel, gezien het gestelde in vraag 11 n.a.v. een opmerking in de Nota.

Wel mogen er in totaal 30 verblijfseenheden gebouwd worden. Dat zullen 20 kleine verblijfseenheden (trekkerslodges) zijn en 3 groepsaccommodaties en dan is er nog plaats voor 7 campers

De trekkerslodges mogen een gezamenlijk oppervlakte hebben van 1400m2. Dat wil zeggen dat zij gemiddeld 70m2 oppervlak per stuk hebben. Met de toegestane hoogte hebben we het dan toch over een redelijk verblijf. Ze krijgen op blz. 30 dan ook terecht de typering "

Vakantiewoning”.

Gezien de toegestane hoogte is er sprake van een redelijk verblijf.

Voor de 3 groepsaccommodaties is 600m2 beschikbaar (200m2 per stuk) en voor de start-ups (2 à 3) 300m2. (100 tot 150m2 per stuk). Voor het toiletgebouw, noodzakelijk, omdat hier een camping ontstaat, 300m2.

Opm. In het aanvankelijk ingediende plan kwam het woord toilet niet eens voor.

Voor de broedplaatsen is 300m2 beschikbaar en wordt uitgegaan van 3 tot 5 eenheden. Die hebben dus een oppervlakte van 60 tot 100m2.

Op blz. 331 wordt gesproken over een overdekte spel- en speelvoorziening. Het is de bedoeling dat die aan het bestaande gebouw wordt gerealiseerd. De oppervlakte hiervan wordt 2000m2, waarvan 300m2 voor horeca benodigd is. Het huidige gebouw heeft een vloeroppervlak van 1.072 m2. Dit betekent dat het huidige gebouw qua oppervlakte praktisch verdubbeld wordt.

Op blz. 30 wordt ook nog gesproken over 1300m2 onbenoemde bouwmogelijkheid.

Er wordt uitgegaan van percentages bebouwing in het vigerend en nieuwe bestemmingsplan en gesteld dat de bebouwing (inclusief de woning) nu vermindert naar 6.950 m2

Vraag 31: Maar de vraag blijft: Waar vinden wij dat terug in de wedstrijdvoorwaarden?

Nergens! En dat is nu juist ook het onrecht dat een aantal van de andere deelnemers aan de prijsvraag aangedaan is. Als zij hadden geweten dat er meer bebouwing op de locatie mocht plaats vinden, hadden zij een hoger bod uitgebracht.

Vraag 32: Hoe komt het dat van Damme wel van deze mogelijkheid op de hoogte was en de overige deelnemers niet?

Vraag 33:
a. Is hier sprake van een informatieongelijkheid?
b. Is hier voldaan aan het gelijkheidsprincipe, waaraan de gemeente

zich dient te houden?

“Het initiatief moet zichzelf financieel kunnen bedruipen. Er zal een marktconforme prijs gehanteerd worden bij de mogelijke onderhandelingen en er zal van gemeentewege ook geen bijdrage verleend worden aan de exploitatie van het initiatief. Kortom, het is aan de ondernemer zelf om de ontwikkeling van de grond te krijgen en draaiende te houden” (Nota).

Over de marktconforme prijs heb ik het al gehad, maar wanneer je de inzet van de gemeente ziet op de twee inloopdagen, de mankracht die er met name bij die in april ingezet werd en alle ambtelijke ondersteuning zoals o.a. bij de beantwoording van de inspraakreacties, dan heeft dit initiatief de gemeenschap al heel wat geld gekost.

Vraag 34: Kunt u aangeven wat de kosten van de gemeente tot nu toe zijn geweest om het initiatief van van Damme te helpen verwezenlijken.

Vraag 35:
a. Kunt u het aantal uren aangeven die nodig zijn geweest om de ambtenaren alle vragen, die in eerste instantie gesteld werden in de inspraakreacties, te laten beantwoorden?

b. En wat is de prognose hiervan t.a.v. de zienswijzen?

Vraag 36: Ontstaan er hierdoor problemen bij het uitvoeren van andere taken?

Vraag 37: Vindt u het vanuit dit standpunt nog verstandig om zo’n groot gedeelte van de personeelsinzet, c.q. personeelskosten, te blijven inzetten voor dit plan?

Vraag 38: Realiseert u zich dat de kosten nog aanzienlijk hoger kunnen uitvallen i.v.m. de, linksom of rechtsom, te verwachte planschadeprocedures?

Misschien kunt u het gestelde in de Nota dat boven vraag 54 staat nog eens in overweging nemen.

Ik constateer tevens een groot contrast met de tegenwerking, die het plan Faes van de gemeente Sluis ondervond.

Bij 1.1. Voorgeschiedenis. De aanleiding Euregiotuinen, staat:

“De Euregiotuinen worden in het begin van deze eeuw net buiten de bebouwde kom van Oostburg aangelegd.”

Dit is een interessante opmerking, daar dit reeds door een aantal personen aangekaart en zelfs door de Provincie onderzocht is.

Vraag 39: Mag ik aannemen dat, daar waar van Kerkhoff de “huisadviseur “van de gemeente Sluis is, hij ook hier maatwerk levert?

In dit geval is het de Provincie, die zeggenschap heeft over de tuinen en de belangen moet verdedigen van dit stuk grond, gelegen tussen het Natura 2000 gebied Het Groote Gat“ en de Sophiapolder.

Vraag 40: Is de constatering van de heer van Kerkhoff de juiste en deelt de gemeente daarmede het feit dat de tuinen buiten de bebouwde kom liggen?

In de tuinen zijn toentertijd 6543 bomen, heester en struiken geplant. Wanneer we uitgaan van de waarden, die de gemeente Sluis vastgelegd heeft in het Groenbeheerplan, dan vertegenwoordigen die een theoretische vervangingswaarde van ruim 4 miljoen euro. Herhaaldelijk is er door de Stichting “Euregiotuinen voor ons” en ondergetekende op gewezen dat er straks rigoureus gekapt gaat worden en dat werd niet in de laatste plaats bevorderd door de opmerking van de heer van Damme in het artikel van Omroep Zeeland van 25-02-2019 onder de titel “ Euregiotuinen, hoe Eric van Damme een zwaan wil maken van een lelijk eendje” en waarin hij meldde dat de machines al klaar staan.

Er wordt nu gesteld dat er praktisch niet gekapt wordt en alleen maar gesnoeid.

Maar, hoe maak je zonder te kappen plaats voor:

- 2000 m2 extra gebouw. ** zie opm.
- een terras tussen het hoofdgebouw en de waterpartij.

- het toiletgebouw
- de 3 groepsaccommodaties
- de 20 verblijfseenheden, die je ook nog regelmatig wilt verplaatsen
- broedplaatsen 300m2
- bouwmogelijkheid onbenoemd (opslag, onderhoud etc.) van 1300m2
- de aanvoerroutes voor de bevoorrading van de horeca.
- de aan-en afvoerroute voor de te garanderen veiligheid voor de bezoekers.
- de aan-en afvoerroute voor brandweer, ambulance etc

Op zoneringkaart 7 staat aangeduid dat bebouwing mogelijk is op 4500m2. Aangegeven wordt nu juist het gebied van de dubbele bomenrij. Op dit moment een werkelijk prachtig gebied. Alleen daar is de raad bij de rondleiding door de tuinen op 22 september 2021 niet langs geleid.

De 20 recreatie eenheden en de 3 groepsaccommodaties mogen overal neergezet worden.

Vraag 41: Hoe denkt u de stelling dat er nauwelijks gekapt gaat worden, ja dat de natuur ongemoeid zal blijven, te kunnen verdedigen en zal een kapvergunning niet aangevraagd bij en afgegeven moeten worden door de Provincie?

Vraag 42: Hoe denkt u aan de door u gestelde doelen t.a.v. biodiversiteit en klimaatacceptatie te beantwoorden als er zo'n belasting op dit gebeid plaatsvindt?

** Opm. i.v.m. Archeologisch onderzoek
Dit heeft gevolgen voor het archeologisch onderzoek. In mijn inspraakreactie stelde ik al op blz.15:

Er mag dus gebouwd worden en bij de uitleg van de kaart over de bebouwing van de broedplaatsen en de sterretjes, die een eventuele archeologische waarde aanduiden, zei de heer Kerkhoff dat je pas bij een bebouwing van, hij dacht 2500m2, archeologisch onderzoek moet doen (dit is overigens onjuist, maar in het plan staat het wel goed. Voor sommige plaatsen bij 50m2, maar bij de meeste bij 500m2) en dat dit zou gaan spelen als je in één keer een wat groter gebouw gaat neerzetten. Dat

houdt dus in dat die mogelijkheid er zeker is, anders opper je het niet.

Bij het nogmaals beluisteren van de band van de commissie Ruimte van 11 december 2019 hoorde ik nu dat wethouder Poissonnier het toen al over de aanbouw had:

“ aan het hoofdgebouw zal op termijn bij voorkeur een slecht weer voorziening gekoppeld worden”

Nu staat er op blz. 24 in het Plan in verband met het archeologisch onderzoek dat er een vrijstelling is van de onderzoekplicht voor ingrepen dieper dan 40 cm. onder het maaiveld tot een oppervlakte van 500m2. Als je 2000m2 aan het hoofdgebouw gaat bouwen zal je ook zeker dieper dan 40cm. onder het maaiveld moeten graven.

Vraag 43: Bent u het met mij eens dat hier wèl een archeologisch onderzoek plaats moet vinden en dat dit niet onder “Waarde Archeologie 2” valt?

De direct omwonenden:

Ik sprak op blz. 3 al over het feit dat hun belangen vanaf het begin al ondergeschikt zijn geweest aan die van de ondernemer. De omwonenden worden een aantal malen in het stuk genoemd. Ik pik er een paar uit.

Op pagina 5 lezen we:

Niet alle onderdelen van het plan, zoals benoemd in de intentieovereenkomst, passen in het vigerende bestemmingsplan. Derhalve wordt een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht, waarbij het plan zoveel mogelijk ruimte en flexibiliteit krijgt voor ontwikkeling zonder de *belangen van de direct omwonenden* uit het oog te verliezen”

en op blz. 402 en 403 wordt gesproken over de afspraken met de omwonenden. We lezen:

- in de periode tot aan de exploitatie zullen de planologische procedures en de daadwerkelijke voorbereiding en aanleg van het park leidend zijn in de afstemming met de omgeving.

Vraag 44 : Bent u op de hoogte van het feit dat veel omwonenden

nog nooit enig contact met de initiatiefnemer hebben gehad?

We lezen verder:

Tijdens de exploitatie stelt de initiatiefnemer de volgende jaarcyclus voor:

- in de winter worden de plannen voor de evenementen en de ontwikkeling van het park besproken met de omwonenden. Tijdens de gesprekken zullen wensen en aandachtspunten van de omwonenden aan de orde komen. Deze zullen in de afweging meegenomen worden in de verdere uitwerking van de plannen;
- voorafgaande aan de start van het seizoen de precieze planning, aard van de evenementen en de genomen maatregelen ter voorkoming van overlast worden toegelicht. De input van de omwonenden zal gebruikt worden voor de optimalisatie van de aanpak.
- Tijdens de evenementen is de beheerder de contactpersoon voor de omwonenden. De beheerder zal klachten en aandachtspunten van de omwonenden behandelen en registreren.
- In het najaar worden de evenementen en de dagelijkse gang van zaken geëvalueerd met de bewoners. De uitkomsten van de evaluatie vormen input voor de voorbereiding van het nieuwe seizoen.

Als de gronden eenmaal verworven zijn, weet de initiatiefnemer ineens wèl de bewoners te informeren en erbij te betrekken.

Vraag 45: Vindt u ook niet dat een dergelijke zorg ook in de huidige fase van een initiatiefnemer verwacht mag worden?

Maar de eerste taak om de omwonenden te informeren ligt bij de gemeente. In mijn inspraakreactie sprak ik op blz. 1 en 2 al over hoe dat in de tijd van de gemeente Oostburg ging. De omwonenden zijn tot aan het plan van van Damme altijd door de gemeente op de hoogte gesteld.

In “Krachtig Verbonden” wordt al op de eerste bladzijde hoog van de toren geblazen over het belang van burgerparticipatie. In de immer uitgestelde “Omgevingswet” is het (als hij er ooit komt) zelfs een

verplichting. Maar ook dan zitten er weer haken en ogen aan en moeten gemeentes achteraf kunnen bewijzen dat zij de burgers en andere belanghebbenden een rol in het besluitvormingsproces hebben gegeven.

Nou in het geval van dit plan zou ik dat wel eens bewezen willen zien.

En kom dan niet aan met het excuus van Covid of met die twee armetierige inloopdagen van respectievelijk 6 november 2021 en 20 april 2022. Zij werden karig bezocht. Of de mededeling over de prijsvraag in het Advertentieblad. Tot op heden is de “Stichting Euregiotuinen voor ons” nog amper op een fatsoenlijke manier door het college tegemoet getreden en hebben ze geen duidelijke antwoorden op hun vragen gehad. Ja, ze hebben ingesproken, gewandeld met B en W in Coronatijd etc. etc., maar ze zijn weinig wijzer geworden.

Bij de commissie Ruimte/AB van 8 maart 2022 is dit na de inspraak van de Stichting “Euregiotuinen voor ons “ ook aan de orde geweest en heeft met name de heer Quaak hier vragen over gesteld.

Vraag 46 :

a. Wat is het antwoord dat de heer Quaak heeft gekregen over zijn vraag hoe de communicatie met de Stichting is verlopen?

b. Blijkt uit dat antwoord dat de gemeente/ het college haar taak in deze naar behoren heeft vervuld?

Je kunt en mag de informatie niet overlaten aan de koper. Hij heeft alleen maar een aantal omwonenden bezocht, maar niemand van de Stichting en een brief gestuurd onder de titel “Beste Buren” en een infomoment gehad in Hoogendamme.

Vraag 47: Vindt u ook niet dat de gemeente in haar zorgplicht naar de omwonenden schromelijk in gebreke is gebleven?

Vraag 48: Kunt u, zoals dat straks bij de “Omgevingswet” verplicht wordt, bewijzen dat de omwonenden voldoende inbreng hebben gehad in het besluitvormingsproces van het plan Regiopark Oostburg?

Maar het kan nog gekker:

Op blz. 12 lezen we:

“De gronden in het zuidwesten, die nu worden gebruikt voor landbouwkundig doeleinden, worden ingezet als ruimte voor het verblijf van grote groepen en evenementen. Er is in de regio nu geen mogelijkheid voor verenigingen en grote groepen om een weekend weg te organiseren, omdat de verblijfsaccommodaties daarop niet geëquipeerd zijn en de menging met reguliere gasten veelal als belastend wordt ervaren. Om die reden wordt op de gronden in het zuidwesten de mogelijkheid geboden voor groepskamperen.”

Vraag 49: Vindt u dat deze groepsaccommodaties zich wel mengen met de omwonenden?

Vraag: 50:

a. Zijn er in het verleden initiatieven van ondernemers geweest, die geïnformeerd hebben/ een aanvraag ingediend hebben voor het inrichten van kampeerplaatsen voor groepen?

b. Zo ja. Op welke gronden zijn die dan afgewezen?

M.i. krijgen de omwonenden al genoeg voor hun kiezen om dan nog maar te zwijgen over de geluidsoverlast.

De geluidsmetingen en tig bladzijden vol met berekeningen, de opmerkelijke verminderingen van decibels over korte afstanden, het feit dat eruit gegaan is van een situatie in Groningen, het feit dat er op gevels van gebouwen gemeten wordt op 1.50 meter hoogte etc. , etc. Het is allemaal theoretisch geklets.

Ik nodig het college en de raad uit om ter plaatse van de tuinen apparatuur neer te zetten, dat een geluid van 135/140 db met voldoende bassen kan produceren en dan eens te kijken/ te beluisteren wat er werkelijk gebeurt.

Vraag 51: Wist u dat:

a. Ter hoogte van de Schorpioen de bewoners bij gunstige wind (de veel voorkomende zuid – westen wind) kunnen horen als er op het sportveld door Oostburg gescoord wordt? En daar staan nu echt

geen honderden mensen langs de lijn.

b. De kermis van Oostburg tot in Waterlandkerkje te horen is?

c. Er in 2006 al eens een disco evenement in de tuinen heeft plaatsgevonden en dat dit tot veel klachten heeft geleid? (zie ook inspraakreactie op blz. 342).

Vraag 52: Kunnen de omwonenden, maar ook de andere inwoners van Oostburg, op korte termijn rekenen op dit experiment?

Planschade:

Deze kan alleen gemeld worden als het planologisch besluit onherroepelijk is. Dat kan dus nog wel even duren.

Vraag 53:

a. Bent u op de hoogte van het feit dat er nu al zeer aanmerkelijke planschade bij één van de direct omwonenden is?
b. Dat deze mensen een behoorlijk bedrag hebben moeten investeren.
c. Dat zij hierop nu nog geen actie kunnen ondernemen om vergoeding hiervan via een planschadeprocedure te bewerkstelligen?

" Het voorstel is om vooraf een termijn te bepalen waarbinnen de onderhandelingen moeten worden afgerond, of in ieder geval in een redelijk stadium moeten zijn. Dit om een scenario als bij de familie Faes, waar ruim twee jaar is onderhandeld, te voorkomen. *Bij succesvolle onderhandelingen zal vervolgens het gebruikelijke proces in gang gezet worden van het sluiten van een intentieovereenkomst en vervolgens het voeren van een planologische procedure, het aangaan van een anterieure overeenkomst en het overgaan tot overdracht van gronden (*Nota).*

Vraag 54: Wat was de vooraf vastgestelde termijn en is die inmiddels al niet overschreden? De twee jaar van de familie Faes zijn in ieder geval al wel overschreden.

Op blz. 4 eerste alinea, stelde ik al dat op 11 december 2019

wethouder Poissonnier in de commissie Ruimte/AB de mededeling over de Eurgiotuinen deed. Toen werd er door de heer Quaak (toen nog CDA), door de heer Scheppers(toen nog D en T) en de heer Butter(toen nog Groen Links) gevraagd om de verklaring op schrift te ontvangen. De heren Scheppers en Butter vroegen ook nog om er dan de voorwaarden van de prijsvraag bij te doen " opdat wij dan kunnen toetsen of dit op elkaar past", aldus de heer Scheppers.

Ik ga ervan uit dat dit gebeurd is en daar zij nog steeds voor de realisatie van het plan zijn, mag ik aannemen dat zij tot een andere conclusie dan ik zijn gekomen.

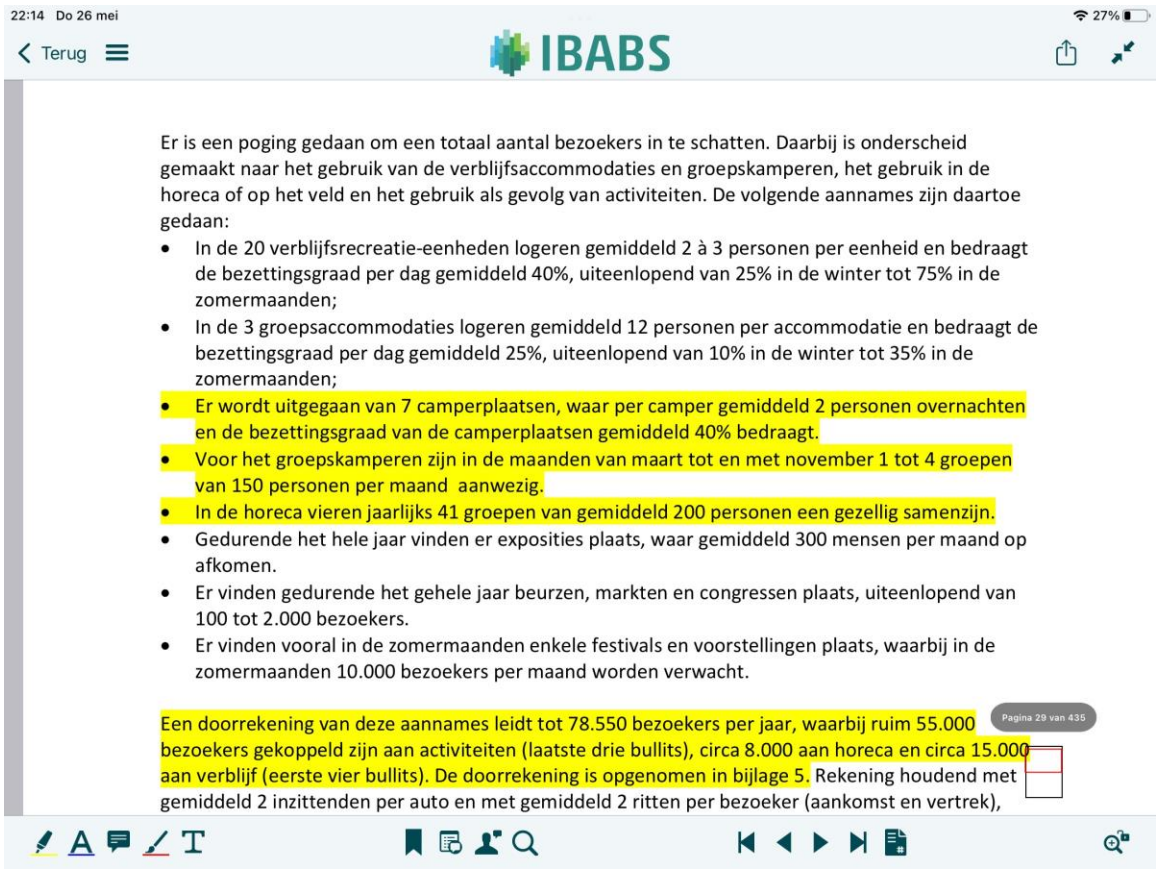
Ik kom tot de conclusie dat als ik de voorwaarden van de prijsvraag op het plan van van Damme leg, dit plan op een aantal punten niet beantwoordt aan de gestelde voorwaarden en alleen al om die reden moet m.i. het ontwerp - bestemmingsplan afgewezen worden.

Vraag 55: Vindt u nog steeds dat het plan van van Damme aan de voorwaarden van de prijsvraag voldoet?

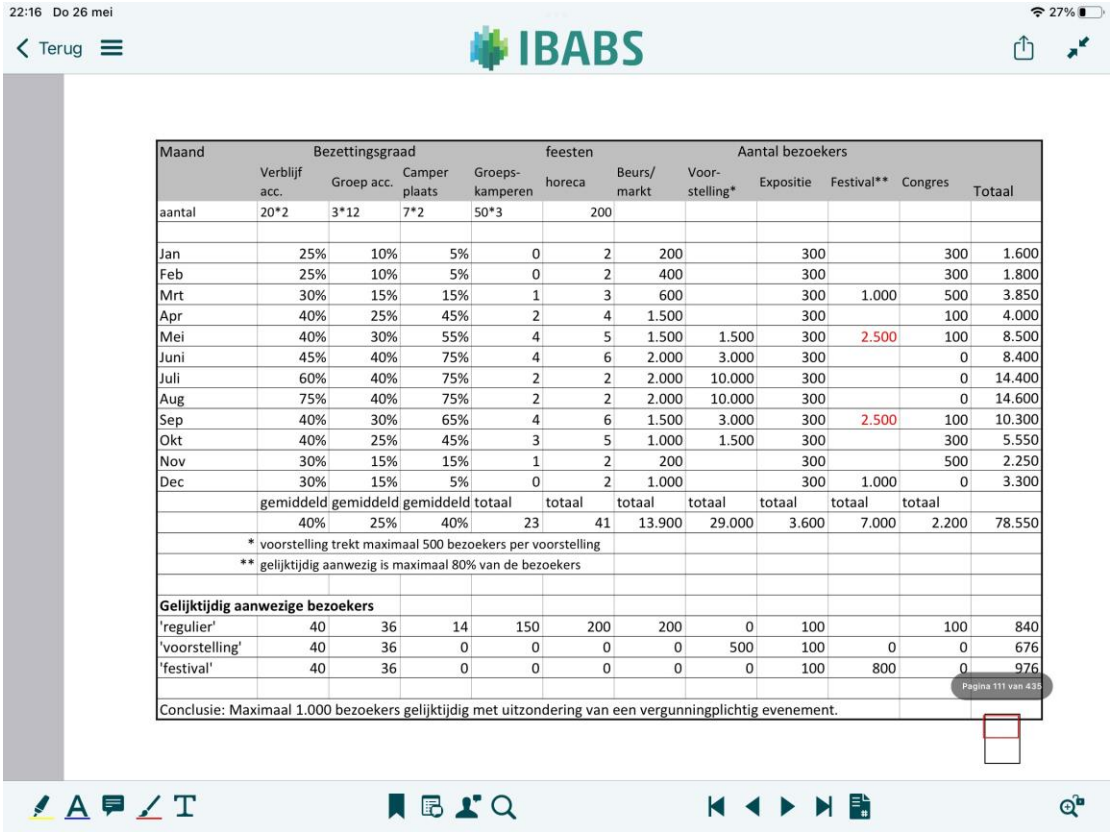
Hoogachtend

Dick van Heijst
Romanlaan 22
4527 BE Aardenburg

fractie-assistent SP Sluis


22:14 Do 26 mei
27%
Terug
IBABS
Er is een poging gedaan om een totaal aantal bezoekers in te schatten. Daarbij is onderscheid gemaakt naar het gebruik van de verblijfsaccommodaties en groepskamperen, het gebruik in de horeca of op het veld en het gebruik als gevolg van activiteiten. De volgende aannames zijn daartoe gedaan:
• In de 20 verblijfsrecreatie-eenheden logeren gemiddeld 2 à 3 personen per eenheid en bedraagt de bezettingsgraad per dag gemiddeld 40%, uiteenlopend van 25% in de winter tot 75% in de zomermaanden;
• In de 3 groepsaccommodaties logeren gemiddeld 12 personen per accommodatie en bedraagt de bezettingsgraad per dag gemiddeld 25%, uiteenlopend van 10% in de winter tot 35% in de zomermaanden;
• Er wordt uitgegaan van 7 camperplaatsen, waar per camper gemiddeld 2 personen overnachten en de bezettingsgraad van de camperplaatsen gemiddeld 40% bedraagt.
• Voor het groepskamperen zijn in de maanden van maart tot en met november 1 tot 4 groepen van 150 personen per maand aanwezig.
• In de horeca vieren jaarlijks 41 groepen van gemiddeld 200 personen een gezellig samenzijn.
• Gedurende het hele jaar vinden er exposities plaats, waar gemiddeld 300 mensen per maand op afkomen.
• Er vinden gedurende het gehele jaar beurzen, markten en congressen plaats, uiteenlopend van 100 tot 2.000 bezoekers.
• Er vinden vooral in de zomermaanden enkele festivals en voorstellingen plaats, waarbij in de zomermaanden 10.000 bezoekers per maand worden verwacht.
Een doorrekening van deze aannames leidt tot 78.550 bezoekers per jaar, waarbij ruim 55.000 bezoekers gekoppeld zijn aan activiteiten (laatste drie bullits), circa 8.000 aan horeca en circa 15.000 aan verblijf (eerste vier bullits). De doorrekening is opgenomen in bijlage 5. Rekening houdend met gemiddeld 2 inzittenden per auto en met gemiddeld 2 ritten per bezoeker (aankomst en vertrek),
Pagina 29 van 435

“



Maand	Bezettingsgraad				feesten		Aantal bezoekers				
	Verblijf acc.	Groep acc.	Camper plaats	Groeps-kamperen	horeca	Beurs/ markt	Voor-stelling*	Expositie	Festival**	Congres	Totaal
aantal	20*2	3*12	7*2	50*3	200						
Jan	25%	10%	5%	0	2	200		300		300	1.600
Feb	25%	10%	5%	0	2	400		300		300	1.800
Mrt	30%	15%	15%	1	3	600		300	1.000	500	3.850
Apr	40%	25%	45%	2	4	1.500		300		100	4.000
Mei	40%	30%	55%	4	5	1.500	1.500	300	2.500	100	8.500
Juni	45%	40%	75%	4	6	2.000	3.000	300		0	8.400
Juli	60%	40%	75%	2	2	2.000	10.000	300		0	14.400
Aug	75%	40%	75%	2	2	2.000	10.000	300		0	14.600
Sep	40%	30%	65%	4	6	1.500	3.000	300	2.500	100	10.300
Okt	40%	25%	45%	3	5	1.000	1.500	300		300	5.550
Nov	30%	15%	15%	1	2	200		300		500	2.250
Dec	30%	15%	5%	0	2	1.000		300	1.000	0	3.300
	gemiddeld	gemiddeld	gemiddeld	totaal	totaal	totaal	totaal	totaal	totaal	totaal	
	40%	25%	40%	23	41	13.900	29.000	3.600	7.000	2.200	78.550
*	voorstelling trekt maximaal 500 bezoekers per voorstelling										
**	gelijktijdig aanwezig is maximaal 80% van de bezoekers										
Gelijktijdig aanwezige bezoekers											
'regulier'	40	36	14	150	200	200	0	100		100	840
'voorstelling'	40	36	0	0	0	0	500	100	0	0	676
'festival'	40	36	0	0	0	0	0	100	800	0	976
Conclusie: Maximaal 1.000 bezoekers gelijktijdig met uitzondering van een vergunningplichtig evenement.											

Bijlage 3

De financiële kant van het verhaal:

Omdat dit een goed ijkpunt is, wil ik ook hierbij plan Faes en plan van Damme met elkaar vergelijken en dit zeker vanuit het principe : Gelijke monniken, gelijke kappen"

Ik verwijs tevens naar de stukken met het kenmerk 16.16810 van 27 december 2016, waarin u het vonnis van de Rechtbank Zeeland-West Brabant kunt lezen en waarin de chronologische volgorde vermeld staat.

Zoals al eerder opgemerkt, hebben meerdere ondernemers de gronden rechtstreeks van de Rabobank kunnen kopen. De vraagprijs was toen € 550.000. De gemeente wenste echter de regie in handen te houden, temeer daar een stuk grond, toen bekend als T 1412 aan de grond van de voormalige Euregiotuinen grensde. Faes wenste de T nummers 1000, 1001, 1489 en 1412 (gedeeltelijk, waarop het gebouw staat) voor zijn plannen te verwerven. Deze nummers waren voor het grootste deel het bezit van de Stichting Euregiotuinen. T 1000 was echter niet in handen van de

gemeente, maar was, na het faillissement van de Stichting Euregiotuinen, eigendom van de Rabobank. Op 25 september 2014 ging de raad dus akkoord met de aankoop van T1000 voor een bedrag van € 450.000. Hiermede had het plan Faes ervoor gezorgd dat T1000 voor € 100.000 minder dan de oorspronkelijke vraagprijs in het bezit kwam van de gemeente.

In de intentieovereenkomst tussen de gemeente Sluis en de familie Faes stond oorspronkelijk dat Faes via een ABC-constructie de T nummers: 1001, 1412 (gedeeltelijk) en T 1489 zou kopen en T 1000 zou huren. Vervolgens deed hij het voorstel om T1000 eerst voor een periode van 5 jaar te huren voor € 6300/ jaar en het daarna te kopen voor € 200.000. De gemeente stelde in principe akkoord te gaan met de aankoop van het gebouw en 3.32.88 ha grond t.b.v. € 250.000 met als voorwaarde de haalbaarheid van de plannen, alsmede met de huurprijs van € 6300/ jaar, maar dat zij niet akkoord konden gaan met de verkoop van T1000 t.b.v. € 200.000. Dit in relatie tot de voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden.

" *Zoals eerder aangegeven is de gemeente bij verkoop gehouden aan de regels, die gelden voor Staatssteun en aan het bepaalde in de Wet Markt en Overheid. Deze regelgeving bepaalt dat de gemeente slechts kan verkopen tegen een getaxeerde waarde. Voor het perceel T1000 is nu reeds bekend dat in de toekomst op het perceel bouwactiviteiten (opm. de recreatieve nachtverblijven) kunnen plaatsvinden. De aard en het aantal van deze activiteiten zijn bepalend voor de vraagprijs. In een nog uit te voeren taxatie houdt de taxateur daar rekening mee. " (citaat uit brief van de gemeente aan Faes van 6 juli 2015).*

Op 1 oktober2014 was T 1000 getaxeerd door de Dobbelaere Makelaars te Oostburg. Het ontvangstgebouw met terrassen op 3,3288 ha werd getaxeerd op € 282.000 en T1000 tuin op 4.8466 ha op € 243.000. De huurprijs van de grond werd bepaald op € 6300 en na bestemmingswijziging (15 trekkershutten + evenementen) op € 12.300 per jaar. Met deze bedragen kon Faes redelijk leven. Hij wilde voor T1000 echter € 200.000 betalen, nadat hij het vijf jaar gehuurd had. Tevens wilde hij de rest van T 1412 voor de gemeente onderhouden. De gemeente hield zich aan haar standpunt.

Faes wilde vervolgens terug naar het oorspronkelijk uitgangspunt van de intentieovereenkomst: koop van het gebouw en grond erom heen en huur van T1000.

De gemeente laat in oktober 2015 het geheel opnieuw taxeren. Nu door Kindt en Biesbroeck Vastgoed en Beheer uit Sluis. Reden: de recreatieve nachtverblijven (dus de trekkershutten)en een bedrijfswoning. Voor de bedrijfswoning, als nieuw element, berekende Kindt en Biesbroeck een grondprijs van € 80/m2 . Voor een oppervlak van 1500m2 moest € 120.000 betaald worden. De grondwaarde van de trekkershutten werd bepaald op € 225.000 (1800 m2) en de tuin/boomgaard 45.166m2 à € 5 /M2 op € 225.000. Het totaal werd bepaald op 48.466 m2 voor € 570.830. Hier werd € 125.000 vanaf getrokken voor kosten (bouwrijp maken,

procedurekosten, architect etc) De marktwaarde werd aldus bepaald op € 570.830 - € 125.000 = (afgerond) € 445.000. De gemeente verhoogde de huurprijs op basis van deze gebruikersgegevens naar € 12.300/jaar en eiste dat T1000 na 5 jaar gekocht zou worden voor de prijs van € 445.000.

In één jaar tijd was de prijs van T1000 dus van € 243.000(de Dobbelaere) naar € 445.000 gegaan, een verhoging van 83% De taxatie prijzen van den Dobbelaere van respectievelijk 282.000 en 243.000 vindt u echter niet terug in uw overzicht. De vraag is nu : waarom staan die niet in het vonnis? Zijn die niet aangereikt door de gemeente? In ieder geval heeft u uit dit stuk geen kennis kunnen nemen van deze informatie. Heel opmerkelijk is dat de enorme verhoging alleen maar toe te schrijven is aan de bedrijfswoning als toegevoegde gebruiksmogelijkheid.

Faes stelde dus voor om terug te gaan naar de oorspronkelijke intentieovereenkomst van koop van het gebouw en de grond eromheen en huur van T1000 en ging akkoord met de verhoogde huur van € 12.300 / jaar voor T1000. De gemeente hield vast aan die € 445.000 en kwam daarna nog met een aantal zaken, waarover zij vonden dat er ook nog geen overeenstemming was bereikt. Hier liepen de onderhandelingen vast en eindigde het in een rechtszaak, die de gemeente won.

Voor Faes was de maat vol. Er werd ten onrechte getwijfeld aan de economische haalbaarheid van zijn plan en met zo'n grote waardevermeerdering en de nieuw ingebrachte voorwaarden kon hij terecht twijfelen of de gemeente nog wel serieus de intentie had om zijn plan een kans te geven. Hij had meer het idee dat zijn plan, via het raadsbesluit, gebruikt was om de gronden te verwerven en dat hij door de onderhandelingen met de Rabobank er mede voor gezorgd had dat de gemeente T1000 voor € 100.000 minder kon kopen en dat hij daarna al snel niet meer op medewerking kon rekenen.

Van Damme betaalt nu voor het hele terrein, inclusief de rest van T1412, dat inmiddels eerst in mei 2017 de benaming van T 1721 kreeg en daarna op 25 oktober 2017 (datum registratie 27 oktober 2017) de benaming van T1722 *een bepaald bedrag, dat ik hier niet mag noemen.* Als we terug gaan naar 2014 en 2015, en we gaan een vergelijking maken tussen Faes en van Damme, dan zouden, op basis van de taxatie van Kindt, de volgende prijzen gehanteerd moeten worden:

Kindt berekent voor tuingrond € 5/ m2 en voor bouwgrond € 80/m2.

T1000 + woning+ hutten :	445.000
T 1412 met gebouw(deels)	250.000
rest T 1412 a 5,5 ha	275.000
TOTAAL:	970.000

Faes zou alleen de eerste twee aankopen doen. Als we van Damme nu langs dezelfde meetlat leggen en zien dat plan van Damme meerdere gebruiksmogelijkheden kent, dan kom ik tot de volgende berekening:

Voor T 1000 + woning + trekkershutten:

De trekkershutten maken plaats voor lodges , geen 15 maar 20 met een totale grondoppervlakte van 1400m2. (Ze hebben en kleiner grondvlak, maar een tweede verdieping). Bij Faes stond hier een opp. van 1800m2 voor. Dus dat betekent een aftrek bij van Damme van € 50.000. (14/18 x 225.000).

De woning, gesitueerd tussen Nieuwstraat 85 en 87 zal straks geen deel uitmaken van het plan. Hij zit echter wel in het bod van de wedstrijd en valt dus binnen de prijs, die voor de grond betaald is. De grond daar heeft een opp. van 1500m2, die dus een grondwaarde van € 120.000 vertegenwoordigt. Dat is gelijk aan bij Faes.

Het totaal voor van Damme wordt dan :	395.000
T1412 met gebouw deels	250.000
rest 1412 5.5 ha à € 5	275.000
Totaal :	920.000

Maar nu de extra gebruiksmogelijkheden in plan van Damme:

- er komen 2 à 3 groepsverblijven tot 600m2. Dat is dus 600 x € 80 = € 48.000.

Hierdoor komt het totaal op *€ 968.000.*

- volgens *het fingerend bestemmingsplan* mag 1,5 ha bebouwd worden, hetgeen inhoudt dat dit dan een grondprijs van *€ 1.200.000* vertegenwoordigt.
We moeten dus rekenen volgens het bestemmingsplan dat ook al gold sinds 2002/2003 en in 2017 en ook nu nog niet gewijzigd is .

- volgens *het voorliggend bestemmingsplan* zou er binnen de bomenrij tot 25 % van 3 ha gebouwd mogen worden. Dit is de broedplaats waar de start-ups gepland zijn. 7500 m2 x € 80 = € 600.000 en buiten de bomenrij tot 200m2, 200 m2 x € 80 = € 16.000. Totaal: *€ 616.000* .

Er mag dus gebouwd worden en bij de uitleg van de kaart over de bebouwing van de broedplaatsen en de sterretjes, die een eventuele archeologische waarde aanduiden, zei de heer Kerkhoff dat je pas bij een bebouwing van, hij dacht 2500m2, archeologisch onderzoek moet doen (dit is overigens onjuist, maar in het plan staat het wel goed. Voor sommige plaatsen bij 50m2, maar bij de meeste bij 500m2) en dat dit zou gaan spelen als je in één keer een wat groter gebouw gaat neerzetten. Dat houdt dus in dat die mogelijkheid er zeker is, anders opper je het niet.

- er zijn klein-horecalocaties gepland.

- er mogen 300 kampeerplaatsen komen (toch een redelijke camping met gauw rond de 600 gasten), ruimte voor 15 campers, 5 muziekevenementen vanaf drie podia.

- er zijn twee parkeerplaatsen van 3500 m2 beschikbaar.

Dus de gebruiksmogelijkheden in het plan van Damme zijn vele malen groter dan die in het plan Faes en daarmede moet de waarde van de gronden dus aanmerkelijk stijgen.

De prijzen van de tuin- en bouwgrond uit 2015 zullen inmiddels wel gestegen zijn, maar dat is ook het geval met de prijzen voor het bouwrijp maken , aanleg gas, water en elektra , de proceskosten, architect etc.

Maar:

- zit in dit bedrag de, op basis van Krachtig Verbonden, rood voor rood bijdrage ? -
zit hierin de, op basis van de vereveningsbijdrage i.v.m. de toevoeging van nieuwe verblijfseenheden, de bijdrage voor het Fonds Recreatieontwikkeling?
- zit hierin de herstructureringsbijdrage (Fonds woningbouwontwikkeling) voor de toevoeging van 1 woningkavel? Volgens de heer Kerkhoff is dit voor 1 woning niet nodig. Klopt dat?
- zit hier de bouwleges op basis van de Legesverordening van de gemeente in?

Wet Markt en Overheid/ Staatssteun:

- Conclusie: van Damme krijgt m.i. de grond voor een veel te lage prijs en is dit in strijd met de Wet Markt en Overheid en is hier eveneens sprake van Staatssteun .

Kortom hier had opnieuw een taxatie plaats moeten vinden / hier moet opnieuw een taxatie plaatsvinden. Precies zoals dat bij het plan Faes gedaan is. Waarom is dit niet gebeurd en wanneer gaat dat alsnog gebeuren?

Na informatie hieromtrent ingewonnen te hebben, is m.i. het volgende het geval:

De verkoop van de betreffende percelen en de voorafgaande uitgeschreven prijsvraag, moeten als een economische activiteit in de zin van de Wet Markt en Overheid bezien worden. Daarvoor zal de gemeente dan ook in ieder geval de integrale kosten moeten doorberekenen. In dit geval betekent dit, dat er een reële verkoopprijs wordt gehanteerd, die gebaseerd is op een taxatie van de betreffende percelen met de gebruiksmogelijkheden die met het voorliggende bestemmingsplan worden geboden. Doordat de gemeente geen transparantie betracht en WOB-verzoeken omtrent dit 'project' worden afgewezen, kan niet worden getoetst of er wordt gehandeld conform de Wet Markt en Overheid.
Vanuit haar controlerende taak zal de gemeenteraad daar in openbaarheid alsnog informatie over moeten verkrijgen en delen.
Het feit dat geen recent en op de beoogde bestemming afgestemd taxatierapport is opgesteld betekent al dat er niet overeenkomstig de bedoeling van de Wet Markt en Overheid gehandeld wordt.
Ik wil hier graag duidelijkheid over verkrijgen !!!