13

From: .....
Sent: zondag 5 juni 2022 13:03:05
To: Info Gemeente Sluis
Cc:
Subject: .Zienswijze)bestemmingsplan Regiopark Oostburg.
Attachments: Zienswijze ..b.t. ontwerpbestemmingsplan Regiopark Oostburg..docx.docx

E22.001943

.Aan : de raad en het college van de gemeente Sluis.
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Onderwerp: Bezwaarschrift/zienswijze inzake 'ontwerpbestemmingsplan Regiopark Oostburg'

Oostburg, 06 juni 2022

Geachte leden van de gemeenteraad en het college,

M' + ingang van 28 april 2022 is ter inzage gelegd het 'ontwerpbestemmingsplan Regiopark Oostburg'. Hierbij wordt de navolgende zienswijze ingediend naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze wordt ingediend door:

Aan de gemeenteraad, het college en de initiatiefnemer wordt uitdrukkelijk verzocht om niet alleen rekening te houden met de inhoud van deze zienswijze, maar om tevens een onderbouwde reactie te geven op de constateringen in deze zienswijze en om antwoord te geven op de vragen die blijven bestaan bij de indiener van deze zienswijze.

In deze zienswijze wordt aandacht besteed aan de volgende onderwerpen:

1. Voortraject en zorgvuldige voorbereiding.
2. Van belang zijnde 'wet- en regelgeving'.
3. Bescherming 'omgeving en milieu'.
4. Planregels bestemming 'Recreatie'.
5. Planregels bestemming 'Wonen'.

1. Voortraject en zorgvuldige voorbereiding.

Het plangebied betreft het terrein van de voormalige Euregiotuinen. De Euregiotuinen zijn in het begin van deze eeuw aangelegd op het betreffende terrein aan de Nieuwstraat te Oostburg, net buiten de bebouwde kom. Bij de aanleg, bouw en exploitatie dienen zich allerlei problemen aan en de verwachte bezoekersaantallen worden bij lange na niet gehaald. In 2004 gaat het complex dicht. De gemeente Sluis wordt eigenaar van het perceel met daarop het hoofdgebouw. Verschillende plannen voor herontwikkeling sterven een vroege dood.

In 2017 schrijft de gemeente Sluis een prijsvraag uit en nodigt belangstellende uit om een bod te doen op het perceel met daarbij een plan voor ontwikkeling van het perceel. Als voorwaarden in die prijsvraag worden vermeld:

- 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).

- Woningbouwontwikkeling wordt niet toegestaan op deze locatie.
- Verblijfsrecreatie als hoofdfunctie is niet mogelijk. Verblijfsrecreatie kan echter kleinschalig, onderscheidend en als nevenactiviteit behorend 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 (een 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 gemeente en initiatiefnemer.

Door de gemeente Sluis is het initiatief van Van Damme Recreatie als voorkeursinitiatief aangemerkt, wat uiteindelijk heeft geleid tot een intentieovereenkomst tussen de gemeente en Van Damme Recreatie, en tot het onderhavige ontwerp van het bestemmingsplan 'Regiopark Oostburg'.

Op welk moment, met welke procedure, door welke commissie, en met welke toepassing van welke criteria het initiatief van Van Damme Recreatie is aangemerkt als voorkeursinitiatief is niet bekend gemaakt door de gemeente. Een Wob-verzoek om de documenten hieromtrent vrij te geven is bij herhaling afgewezen. Er is derhalve geen sprake geweest van een transparant proces in de keuze voor het initiatief van Van Damme Recreatie. Er is niet duidelijk gemaakt op welke wijze en in welke mate rekening is gehouden met alle af te wegen belangen, waaronder de belangen van omwonenden en overige inwoners die gevolgen kunnen ondervinden van de uitvoering van het initiatief.

De verkoop van het betreffende perceel, en de voorafgaande uitgeschreven prijsvraag, moet worden beschouwd als een economische activiteit in de zin van de Wet Markt en Overheid. De gemeente zal dan ook in ieder geval de integrale kosten moeten doorberekenen, hetgeen in dit geval betekent dat een reële verkoopprijs wordt gehanteerd, gebaseerd op een taxatie van het betreffende perceel met de gebruiksmogelijkheden die met dit 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. De gemeenteraad zal daarover in openbaarheid alsnog informatie moeten verkrijgen en delen.

Er is geen invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid tot bevordering van burgerparticipatie, zoals onder meer vastgelegd in het visiedocument 'Krachtig Verbonden 2021-2025'. Er is immers geen voorafgaand inhoudelijk overleg met omwonenden en overige mogelijk belanghebbenden gevoerd door de gemeente of de initiatiefnemer. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt door de initiatiefnemer omtrent de voortgang van het project. Mede gezien de beoogde regionale functie van het initiatief is het ontwerpbestemmingsplan daarmee onzorgvuldig voorbereid.

De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) geoordeeld dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen va behoorlijk bestuur en daarmee het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Dit geldt volgens de Hoge Raad dus ook voor de beslissing met wie en onder welke voorwaarden het een overeenkomst tot verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak sluit. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn, aldus de Hoge Raad. Het gelijkheidsbeginsel brengt volgens de Hoge Raad ook mee dat het overheidslichaam, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen. Deze mededingingsruimte hoeft niet door middel van een selectieprocedure geboden te worden indien bij voorbaat vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor verkoop.

Naar aanleiding van het Didam-arrest van de Hoge Raad heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken ten behoeve van de decentrale overheden een 'Factsheet uitgifte van onroerende zaken en het bieden van gelijke kansen' opgesteld, waarin wordt uitgelegd wat de Hoge Raad heeft beslist en wat de gevolgen daarvan zijn voor de uitgifte van onroerende zaken door de overheid.

Ten aanzien van het Euregiotuinen-terrein kan niet worden gezegd dat bij voorbaat vaststond dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking kwam voor verkoop. Voorafgaand aan de in 2017 door de gemeente uitgeschreven prijsvraag waren immers al diverse initiatieven de revue gepasseerd. Uit het feit dat negen initiatiefnemers een initiatief hebben ingediend in 2017 blijkt ook reeds dat er meerdere serieuze gegadigden waren. De criteria zoals omschreven in het arrest van de Hoge Raad moeten dan ook worden toegepast op de voorgenomen verkoop en levering van het Euregiotuinen-terrein door de gemeente.

Aan de (potentiële) gegadigden voor aankoop van het terrein zijn voor zover bekend geen andere voorwaarden medegedeeld dan de voorwaarden bij de prijsvraag zoals hiervóór vermeld. Deze voorwaarden voldoen niet aan de criteria zoals die in het arrest van de Hoge Raad zijn aangelegd. Voorafgaand aan publicatie van de prijsvraag zijn er immers geen objectieve, toetsbare en redelijke criteria kenbaar gemaakt aan de hand waarvan de koper zou worden geselecteerd. Evenmin is voorafgaand aan de selectieprocedure openbaar informatie verstrekt met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria.

Op grond van artikel 3:14 BW mag een bevoegdheid die krachtens het burgerlijk recht aan een overheidslichaam toekomt, niet worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. De gemeente heeft blijkens het voorgaande bij het aanbieden van het Euregiotuinen-terrein en het sluiten van de intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst met Van Damme duidelijk wel gehandeld in strijd met de regels van publiekrecht, zodat sprake is van nietige althans vernietigbare handelingen van de gemeente.

Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is 'maatwerk' ten behoeve van de realisatie van het plan van Van Damme Recreatie. Het bestemmingsplan kan niet worden uitgevoerd zonder dat daarvoor de gemeentelijke gronden van het Euregio-terrein, in strijd met de voorwaarden zoals geschetst in het Didam-arrest, aan Van Damme worden verkocht en geleverd. De gemeenteraad had dit op voorhand moeten inzien, zodat ook daarom het ontwerpbestemmingsplan geen stand kan houden (zie Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 20 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1157).

Nu de gemeente handelt en heeft gehandeld in strijd met de criteria die de Hoge Raad heeft aangelegd in het Didam-arrest, dient de gemeente ten aanzien van de aanbieding, gunning, verkoop en levering van het Euregiotuinen-terrein een nieuwe openbare biedprocedure te starten die voldoet aan de criteria zoals geformuleerd in het Didam-arrest van de Hoge Raad. Het feit dat de gemeente handelt en heeft gehandeld in strijd met de criteria die de Hoge Raad heeft aangelegd in het Didam-arrest, maakt daarenboven ook dat het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid en ook daarom niet in stand kan blijven.

In de prijsvraag is dus onder andere als voorwaarde gesteld dat op de planlocatie verblijfsrecreatie als hoofdfunctie niet mogelijk is, maar slechts kleinschalig, onderscheidend en als nevenactiviteit behorend bij een andere hoofdactiviteit kan worden overwogen. Dat moet worden beschouwd als een beleidskeuze waaraan de gemeente z' zelf heeft verbonden bij het uitschrijven van de prijsvraag. Uit het ontwerp blijkt echter dat verblijfsrecreatie wel degelijk één van de hoofdfuncties zal zijn en dat zeer zeker geen sprake is van slechts een kleinschalige nevenactiviteit. Er wordt in nagenoeg het gehele plangebied ruimte gemaakt voor 30 permanente verblijfsrecreatie-eenheden en groepsaccommodaties, deels voor grote groepen. Daarnaast wordt een groot deel van het terrein, in het zuidwestelijke deel, bestemd voor groepskamperen. Op maximaal 50 plaatsen kunnen tot wel 200 personen daar tot drie aaneengesloten nachten verblijven. Verblijfsrecreatie wordt dus mogelijk gemaakt voor honderden personen. Van enig onderscheidend vermogen blijkt ook niet uit het plan. Feitelijk behelst het plan simpelweg een centrale horecagelegenheid met daaromheen terreinen voor verblijfsrecreatie en evenementen. Er is dus sprake van een evenemententerrein met bijbehorende camping.
In feite wordt Regiopark dus een recreatieterrein met Horeca en Groepskamperen.

- Dit Groepskamperen is elders niet gewenst omdat andere recreanten dit als belastend ervaren. En in een woonomgeving is dit niet aan de orde?
- Dit Groepskamperen wordt op 3 verschillende wijzen aangeboden: pag. 16 vermeldt 200 personen in 3 aaneengesloten dagen (maar de maand telt ±30 dagen), dus mogelijk 10 x 200 = 2000 personen.) Pag. 29 vermeldt 1-4 groepen van max. 150 personen = 600 personen. De infoflyer van 20/4 vermeldt 100 personen. Daarnaast worden de termen kampeermiddelen en kampeereenheden door elkaar gebruikt.
- Een kampeereenheid is een "plaats" (hoe groot?) een kampeermiddel kan meerdere vormen aannemen.
- Wikipedia noemt een "groep" een verzameling van 2 of meer personen. Dus 10 dorstige jongeren, of meerdere van dit soort groepen, zijn ook een groep. In de regelgeving wordt een sociale achtergrond geaccepteerd als groep.
- Welke maatstaven worden gehanteerd, wie stelt deze op en wie beoordeelt of de groepen toelaatbaar zijn en met welke criteria?
- Wie draagt de verantwoording bij dit Groepskamperen?

- Regionale campings, minicampings moeten soms jaren wachten op een lichte uitbreiding. Regiopark gaat direct af op structureel Kamperen met 150 m2 sanitair, 8 meter hoog? In de periode mrt/sept, onder de rook van de bebouwde kom.
- Visiedocument Krachtig Verbonden formuleert: „Er wordt geen nieuwe verblijfsrecreatie toegestaan." Handelt de gemeente Sluis dan niet in tegen de zelf geformuleerde afspraken, want Regiopark zet in (pag. 29) op 15.000 verblijfsrecreanten?

Ondergetekende wil graag onderbouwde antwoorden op bovenstaande vragen.

Het feit dat 'ongebruikelijke' gebouwen voor groepsaccommodatie geplaatst zullen worden, maakt niet dat sprake is van een zodanig onderscheidend concept, dat dit plan toegestaan kan worden wanneer daadwerkelijk rekening wordt gehouden met de voorwaarden zoals vermeld in de prijsvraag.

In het visiedocument 'Krachtig Verbonden' wordt onder het thema Recreatie, toerisme en cultuur onder meer opgemerkt dat nieuwvestiging van verblijfsrecreatie niet meer is toegestaan, conform de 'Kadernota recreatief verblijf gemeente Sluis'. De tot 2021 enig overgebleven zoeklocatie voor nieuwvestiging van verblijfsrecreatie (Lampzinspolder) is inmiddels ingevuld. In 'Krachtig Verbonden' verbindt de gemeente zich er ook toe om klimaatadaptatie en behoud of versterking van biodiversiteit een vast onderdeel te laten zijn van nieuwe plannen op diverse terreinen.

Gelet op deze beleidspunten is het toevoegen van de onderhavige verblijfsrecreatie op deze locatie volledig in str met het beleid van de gemeente Sluis. Er is daarmee sprake van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (het rechtszekerheidsbeginsel). Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan volledig in strijd met deze punten. Er wordt namelijk in Krachtig Verbonden expliciet gezegd dat er geen nieuwe verblijfsrecreatie wordt toegestaan. Het verweer dat er slechts sprake is van een ondergeschikte functie snijdt geen hout, aangezien de verblijfsrecreatie-eenheden ook gebruikt kunnen worden wanneer er geen evenement plaatsvindt.

Rust, ruimte en beleefbaarheid van het landschap zijn van belang voor de recreant. Heeft uw raad de signalen in beeld die de bezoekers van onze streek afgeven? Meer en meer verklaren zij deze regio failliet op dit gebied door de toenemende recreatieterreinen. Toevoegen van een recreatieterrein zal het open en ruimtelijke karakter van onze streek verder laten afbrokkelen.

2. Van belang zijnde wet- en regelgeving.

Bij de beoordeling van dit ontwerp dient onder meer rekening gehouden te worden met de volgende wet- en regelgeving:

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen.

In de toelichting behorend bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het plangebied zelf geen deel uitmaakt van een gebied dat direct is aangewezen als nationaal ruimtelijk belang. Het Rijksbeleid heeft volgens de toelichting dan ook geen directe werking op dit bestemmingsplan.

Deze aanname is incorrect. Ondanks het feit dat het plangebied zelf niet is aangewezen als zijnde een gebied van nationaal ruimtelijk belang ligt het plangebied direct aan een Natura 2000 gebied en op korte afstand van gebied wat behoort tot de ecologische hoofdstructuur. De planvorming in de vorm van o.a. een evenemententerrein met de daarbij behorende geluidsoverlast heeft wel degelijk een invloed op dit natuurgebied.

Daarbij wordt in artikel 2.10.4. (beschermingsregime) van het Barro het volgende gesteld: dat er bij provinciale verordening regels gesteld moeten worden die bewerkstellingen dat een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op een gebied behorende tot de ecologische hoofdstructuur en een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken geen activiteiten mogelijk maken ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan, die per saldo leiden tot een significante aantasting

van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden, tenzij:
a. er sprake is van een groot openbaar belang,
b. er geen reële alternatieven zijn, en
c. de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.

Daar de ontwikkeling in hoge mate het Natura 2000 gebied het Groote Gat qua geluidsoverlast onder druk zal zetten en dit zal leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden dient dit overwogen te worden. Daarnaast is het plan ook op relatief korte afstand van het natuurgebied Sophiapolder (de Liter), welke tot de ecologische hoofdstructuur behoort. Ook op dit gebied zal het plan een negatieve invloed hebben door geluidsoverlast. Ook dit dient overwogen te worden.

In het tweede lid van artikel 2.10.4 Barro staat te lezen:
De regels, bedoeld in het eerste lid, kunnen tevens betrekking hebben op omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken.
Daar deze regels ook van toepassing zijn op omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan dient de Barro ook overwogen te worden ten aanzien van de afwijkingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan.

Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

In artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In tegenstelling tot wat wordt gesteld in de toelichting bij het ontwerp, is in dit geval wel degelijk sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is sprake van een planologische functiewijziging (evenementen, (verblijfs)recreatie, faciliteiten voor startende ondernemers) én er worden buiten het nu aanwezige bouwvlak nieuwe bouwvlakken (tezamen ruimschoots meer dan 500 m2) gerealiseerd waarop accommodaties voor recreatie gebouwd mogen worden. Daarnaast mogen buiten de bouwvlakken volgens het voorontwerp ook tijdelijke gebouwen (pop-ups) worden gebouwd.

In de huidige bestemming is de planlocatie uitsluitend bestemd als 'terrein voor de bezichtiging van tuinen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer', waarbij sprake is van één bouwvlak waar tot maximaal 10 meter hoogte gebouwd mag worden.

Er is dus niet voldaan aan het vereiste dat een beschrijving wordt gegeven van de behoefte aan de beoogde ontwikkeling. Er is geen marktonderzoek verricht. Bovendien kan niet worden volgehouden dat de planlocatie zich bevindt binnen bestaande stedelijk gebied. De locatie grenst aan noordzijde weliswaar aan bebouwing, maar aan de andere grenzen van de planlocatie is sprake van landelijk gebied.

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld op 21 september 2018, bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Vier grote strategische opgaven staan centraal, te weten Duurzame en concurrerende economie, Klimaatbestendige en neutrale samenleving, Waardevolle leefomgeving en Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving. Een wereldwijde en belangrijke maatschappelijke opgave is verduurzaming van wonen, recreatie en bedrijvigheid. Daarbij wordt de vraag gesteld hoe de Zeeuwse (energie)productie, consumptie én levenswijze toekomstbestendig gemaakt kan worden, zodat people, planet én profit in waarde toenemen. In het plangebied wordt ruimte gecreëerd voor start-ups die de mogelijkheden van verduurzaming van het toeristisch-recreatieve product, één van de pijlers van de Zeeuwse economie, verkennen. Verder wordt nadrukkelijk de balans gezocht tussen duurzaam en concurrerend vanuit het initiatief enerzijds en klimaatbestendig en waardevol voor de leefomgeving anderzijds.

In paragraaf 5.4: vrijeteijdseconomie, wordt in het Omgevingsplan het volgende vermeld:

Juist door ontwikkelingen in ruimtelijke ordening, vrijetijdseconomie, recreatieve mobiliteit zoals wandelen en fietsen, leefbaarheid en natuur met elkaar te combineren, kunnen we onze ambities waarmaken. Dat zorgt voor een win-win situatie: de natuur biedt toegevoegde waarde voor ondernemers in de vrijetijdseconomie en de toeristische bestedingen leveren een bijdrage aan behoud en zelfs versterking van de natuur. Dit draagt tevens bij aan het vergoten van de betrokkenheid van inwoners en bezoekers van Zeeland bij de Zeeuwse natuur. Belangrijke randvoorwaarde is dat natuur- en landschapswaarden op z'n minst behouden blijven. We verbinden partijen (recreatieondernemers, overheden, natuur- en landschapsorganisaties etc.) waardoor nieuwe samenwerkingsvormen ontstaan.

In deze paragraaf wordt als belangrijke randvoorwaarde gesteld dat natuur- en landschapswaarden op z'n minst behouden dienen te blijven bij ontwikkelingen. Daarnaast wordt gestuurd op het verbinden van partijen.
Met het plan zoals dit blijkt uit het ontwerp worden de natuur- en landschapswaarden niet behouden. Het betreft hier niet alleen de natuur- en landschapswaarden van het Euregio-terrein maar ook de waarden van het omliggende gebied, waaronder een Natura2000-gebied. De overlast van een evenemententerrein op de natuur- en landschapswaarden van het terrein zelf maar ook op de omliggende gronden kan niet worden ontkend. Daarnaast is het de bedoeling om partijen te verbinden. Nu er geen sprake is van participatie is hier volledig de plank misgeslagen.
Op pagina 32 van het Omgevingsplan staat te lezen:
- Groene topkwaliteit –
De groene topkwaliteit van het Zeeuwse kustgebied wordt gevormd door een netwerk van beschermde natuurgebieden. De gebieden hebben grote landschappelijke kwaliteiten en bestaan uit een hoge variatie aan plant- en diersoorten die specifiek zijn voor de Zeeuwse kust of Overig Zeeland. Hier overheerst weidsheid, stilte en duiste s die de beleving van deze groene topkwaliteit nog intenser maakt. Het Natuurnetwerk Zeeland en de Natura2000-gebieden vormen samen de gebieden van groene topkwaliteit. Om de kwaliteiten van deze gebieden te beschermen, zijn nieuwe (e)recreatieve ontwikkelingen uitgesloten. Om de instandhoudingsdoelstelling te behalen worden zowel in het kader van het beheerplan (beheerplanmaatregelen)als in het kader van PAS herstelmaatregelen (voor de stikstofgevoelige natuur) uitgevoerd. De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en de uitwerking van de Wet natuurbescherming (het opstellen van beheerplannen voor N2000-gebieden) ligt hieraan ten grondslag.

Het Natuurnetwerk Zeeland en de Natura2000-gebieden vormen samen de gebieden van groene topkwaliteit. Om de kwaliteiten van deze gebieden te beschermen, zijn nieuwe (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen uitgesloten. De met onderhavig ontwerpbestemmingsplan mogelijk te maken ontwikkeling heeft rechtstreeks impact op een Natura2000 gebied en is dus volgens het Omgevingsplan niet toegestaan.

Op pagina 35 van het Omgevingsplan staat vermeld:
Overig Zeeland

De verblijfsrecreatie buiten de kustzone vraagt in de toekomst een kwaliteitsverbetering en productinnovatie en –differentiatie. Nieuwvestiging is mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied en in aandachtsgebieden

Er is hier echter feitelijk geen sprake van stedelijk gebied (momenteel valt de locatie in het plan buitengebied) en daarnaast is er geen sprake van een aandachtsgebied. Planning van verblijfsrecreatie op deze locatie is ook hierom in strijd is met het provinciaal beleid.

Op pagina 36 van het Omgevingsplan staat:

Dagrecreatie

De Provincie Zeeland wil de aantrekkelijkheid van de provincie vergroten voor bewoners en gasten. Daarbij gaat de vergroting van de mogelijkheden voor dagrecreatieve voorzieningen en attracties, en het vergroten van de bijdrage van de dagrecreatie aan de lokale economie, hand in hand. Om te voorkomen dat door concurrentie overaanbod en leegstand ontstaat op reguliere detailhandelslocaties is de provincie terughoudend met het toestaan van ondersteunende detailhandel.
Er wordt niet gemotiveerd waarom detailhandel op de onderhavige locatie een vereiste is. Gelet op de terughoudendheid van de provincie en de korte afstand tot het winkelgebied in het centrum van Oostburg is detailhandel op deze locatie overbodig.

Verder staat in het Omgevingsplan:

Ook op andere locaties willen wij ontwikkelingsmogelijkheden bieden mits de activiteiten aansluiten op het karakter van Zeeland en qua aard en schaal passen bij de locatie. Concreet betekent dit onder meer dat bij uitbreiding en

nieuwvestiging van dagrecreatieve voorzieningen rekening moet worden gehouden met de voor het gebied benoemde landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en aanwezige infrastructuur.

De aard en schaal van het evenemententerrein sluit niet aan op de locatie. De druk die een evenemententerrein met verblijfsrecreatie met zich meebrengt heeft een onevenredig zware weerslag op de omliggende natuur en bewoners. Er is niet aantoonbaar in voldoende mate rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en aanwezige infrastructuur.

Op pagina 38 van het Omgevingsplan staat te lezen:

5.7. Voorzieningen

'Naast primair het behoud en versterking van vitale binnensteden en kernwinkelgebieden'

Detailhandel
De duurzaamheidsladder voor stedelijke ontwikkeling is ook van toepassing op detailhandel. Kernwinkelgebieden vervullen een belangrijke economische en sociale functie voor bewoners en toeristen. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van functies en versterking van attractieve steden zien we de (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats voor detailhandel. In kernen zonder kernwinkelgebied is ruimte voor lokale detailhandel en buiten bestaand bebouwd gebied zijn kleinschalige en aan het buitengebied gebonden vormen van detailhandel mogelijk.

Horeca en detailhandel in het nabije buitengebied van Oostburg heeft een ongunstig effect op de vitaliteit van de binnenstad van Oostburg en het kernwinkelgebied. Gelet hierop is onbegrijpelijk dat horeca en detailhandel zijn opgenomen in de planvorming daar geenszins gemotiveerd is dat deze aan het buitengebied is verbonden?

Op pagina 75 van het Omgevingsplan staat:

7.1. Biodiversiteit

We onderschrijven het belang van behoud en versterking van biodiversiteit. Biodiversiteit ondersteund de veerkracht van natuur en is van wezenlijk belang voor duurzame landbouw en verhoogt ook de kwaliteit van de leefomgeving in de dorpen en de steden.

Soortenbeleid
Om de achteruitgang van soorten planten en dieren te stoppen nemen we juridische, maar ook fysieke maatregelen. Zo kunnen soorten meeliften met het beheer en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Zeeland, de herstelmaatregelen in het kader van Natura 2000 en de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS), de Kaderrichtlijn Water en het Agrarische Natuur- en Landschapsbeheer.

We nemen specifieke maatregelen voor internationaal beschermde soorten (soortenbescherming) waarvoor in Zeeland belangrijke leefgebieden liggen en waarvan de status van de staat van instandhouding matig of zeer ongunstig is. Daarnaast dient de kwaliteit van bestaande natuurgebieden (NNZ, Natura 2000) waar nodig verbeterd te worden, waarbij verdroging, vermesting en versnippering de grootste knelpunten zijn. Verder zijn we verantwoordelijk voor de wettelijke bescherming van soorten die geregeld is in de Wet natuurbescherming en de verdere uitwerking daarvan in de Omgevingsverordening. Via agrarisch natuur en landschapsbeheer (ANLb) kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het behoud van de biodiversiteit buiten het NNZ. We voeren sinds de decentralisatie van het natuurbeleid de regie over het ANLb. Sinds 1 januari 2016 wordt uitvoering gegeven aan het nieuwe landelijke beleidskader en subsidiestelsel voor ANLb. Dit moet leiden tot een effectiever en efficiënter ANLb. Kaders en doelen van het ANLb zijn vastgelegd in het Natuurbeheerplan Zeeland.

Via het provinciaal faunabeheer wordt de bestrijding van schadeveroorzakende soorten en het uitkeren van schadevergoedingen geregeld. Via het Faunabeheerplan (op- en vastgesteld door de faunabeheereenheid Zeeland) wordt uitvoering gegeven aan ontheffingen en vergunningen om schade veroorzakende dieren te beheren, reguleren en bestrijden.

Het Euregio-gebied is door de jaren heen een uniek stuk natuurgebied geworden. In het gebied hebben zich inmiddels een groot aantal soorten flora en fauna gevestigd, waarvan enkele op de rode lijst voorkomen. Ondanks het feit dat deze lijst geen juridisch status heeft, dient deze als een belangrijke indicator voor de aanwezigheid van flora en fauna

in Nederland. Daarnaast is het Euregio-gebied verbonden met het Natura2000 gebied het Groote Gat. Het betreft in deze een fysieke verbinding met de waterloop die onder de weg doorloopt. Daarnaast is de afstand tussen beide gebieden dermate klein dat er gesproken kan worden van een natuurnetwerk of wel overgangs/bufferzone welke tot aan het natuurgebied Sophiapolder doorloopt. In de natuurparagraaf wordt hier volledig aan voorbij gegaan. Daarnaast is het effect van geluid- en lichtoverlast op het Natura2000 gebied het Groote Gat in het geheel niet overwogen in de natuurparagraaf.

Daarnaast wordt in de natuurparagraaf ten onrechte niet meegenomen dat er al jarenlang door de vlinderstichting op de locatie onderzoek wordt verricht.
Verder op pagina 75 van het Omgevingsplan staat:

Natuurverbreding

'zorgt natuur voor een aangename omgeving om in te wonen, werken en recreëren en draagt natuur bij aan onze gezondheid, kennis en geluk'

Het verdwijnen van het huidige terrein van de Euregio-tuinen heeft een ongunstig effect op omwonenden qua gezondheid en geluk. Deze belangen van de veelal oudere omwonenden zijn totaal niet meegewogen in de keuze voor het plan.

Op pagina 77 van het Omgevingsplan wordt vermeld:

Bescherming natuurgebieden

De gemeenten beschermen de bestaande natuurgebieden en de agrarische gebieden van ecologische betekenis via een passende bestemming. Als aantasting van natuurwaarden per saldo onvermijdelijk is (groot openbaar belang, geen alternatief) worden negatieve effecten zoveel mogelijk beperkt (mitigatie) en verlies gecompenseerd. We volgen hierbij de compensatieregeling zoals die door het Rijk wordt opgenomen in de SVIR en het Barro en stellen dus geen aanvullende eisen. Daarnaast biedt de Wet natuurbescherming aanvullend specifieke wettelijke bescherming. Binnen het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) zijn door het Rijk gebieden aangewezen van internationaal belang. Dit zijn de Natura 2000-gebieden, die vallen onder de Wet natuurbescherming: Voordelta, Vlakte van de Raan, alle Deltawateren, Markiezaat (deels) Kop van Schouwen, Manteling van Walcheren, Yerseke en Kapelse Moer, Vogelkreek, Canisvliet, Groote Gat Oostburg en het Zwin en Kievittepolder.

Na aanwijzing door het Rijk wordt er voor elk gebied een beheerplan opgesteld: voor de Deltawateren, Voordelta en Vlakte van de Raan door het Rijk, voor alle overige gebieden door de Provincie (behalve Markiezaat Provincie Noord Brabant). In het beheerplan worden de instandhoudingsdoelen benoemd en de bijbehorende noodzakelijke maatregelen, die "haalbaar en betaalbaar" moeten zijn. Daarnaast is er aandacht voor het bestaande gebruik en ontwikkelingsruimte voor andere functies (sociaaleconomische paragraaf, Programmatische Aanpak Stikstof PAS). Naast een beheerplan wordt voor ieder Natura 2000-gebied een handhavingsplan opgesteld. Wij zien op de toepassing van het plan toe.
De gemeente dient de bestaande natuurgebieden te beschermen. Gezien de invloed van geluid en licht op het Natura2000-gebied het Groote Gat wordt aan deze taak geen behoorlijke invulling gegeven. Daarnaast is er een beheerplan opgesteld voor het Natura2000-gebied het Groote Gat. De invloed van het plan in relatie tot het beheerplan is niet meegenomen in de motivatie van het ontwerpbestemmingsplan.

Op pagina 82 van het Omgevingsplan staat:

Beleving

In de Natuurvisie en in de Kustvisie is de wens uitgesproken om omgevingskwaliteiten als rust, stilte, weidsheid, open horizon (ruimte) en/of duisternis ook te behouden in het belang van de landschapsbeleving door bewoners en bezoekers van Zeeland. Omdat deze waarden weinig aandacht en bescherming krijgen, is aanvullend provinciaal beleid wenselijk. We willen echter niet extra gebieden aanwijzen, omdat dit onnodige beperkingen in het landelijk en stedelijk gebied zou kunnen veroorzaken. Er wordt een beroep gedaan op gemeenten om deze waarden mee te laten wegen in de lokale belangenafweging over ontwikkelingen in landelijk en stedelijk gebied.

In hoeverre zijn deze waarden meegewogen bij de keuze van het plan en de beoordeling van de ontwikkeling? Dit is niet gemotiveerd.

Op pagina 96 van het Omgevingsplan staat te lezen:

8.5. Stedenbeleid

Door de aanvullende woningbouw te concentreren in stedelijk gebied wordt niet alleen gebouwd waar de markt om vraagt, maar wordt ook het draagvlak voor voorzieningen in de directe omgeving behouden.

Tegelijk blijft het nodig om de woningbouw in dorpen te faciliteren. Hier ligt de opgave primair bij herstructurering, inbreiding binnen de bestaande kern, vervangende nieuwbouw en het verleggen van bestaande plannen naar nieuwe kansrijke locaties die inspelen op de lokale behoeftes.

En op pagina 97:

8.6. Wonen
We stellen de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren. We moeten streven naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens.
Veel plannen zijn bovendien bedoeld voor doelgroepen en woonmilieus waar de vraag juist minder is geworden.

De in het ontwerp betrokken woning bevindt zich niet in stedelijk gebied en er is geen sprake van inbreiding in de bestaande kern. Daarnaast voldoet de woning niet aan de vraag die er bestaat op de woningmarkt. Momenteel is er slechts een behoefte aan starterswoningen. De woningmarkt is momenteel dermate verziekt door het gevoerde beleid ten aanzien van de woningmarkt dat prijzen van woningen stijgen en starters geen kansen meer krijgen op de woningmarkt. Het gevolg is dat het kleine aantal jonge mensen die zich willen vestigen naar de gemeente Terneuzen of Hulst uitwijken. Hoe kan de gemeente motiveren dat deze woning noodzakelijk is op deze locatie?
In het Omgevingsplan staat verder:

8.7. Gezonde leefomgeving

Een gezonde leefomgeving is een omgeving die bewoners als prettig ervaren, die mensen uitnodigt tot gezond gedrag en ontzorgt waar nodig. Structuur, identiteit en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in hun omgeving zijn belangrijk voor ruimtelijke kwaliteit. Deze is op zijn beurt weer bepalend voor het woon- en leefklimaat van steden en dorpen. Veranderingen in de fysieke omgeving gaan vaak ook gepaard met veranderingen in de sociale omgeving, zoals de sociale veiligheid en cohesie. Analyse van deze factoren moet daarom deel uitmaken van de planvorming voor nieuwe ontwikkelingen in de gebouwde omgeving. Gemeenten laten een dergelijke analyse onderdeel uitmaken van hun structuurvisies en bestemmingsplannen. Vanuit de Wet publieke gezondheid zijn gemeenten primair (bestuurlijk) verantwoordelijk voor gezondheidsbeleid. Welzijn en gezondheid van mensen is in sterke mate afhankelijk van hun natuurlijk en sociale woon- en leefomgeving. Gemeenten zijn er voor verantwoordelijk dat bij de ruimtelijke (her)inrichting rekening wordt gehouden met factoren die een negatief of positief effect hebben op de kwaliteit en gezonde inrichting van de leefomgeving.

In hoeverre heeft de gemeente Sluis rekening gehouden met bovenstaande bij de plankeuze en planvorming? Dit is geenszins gemotiveerd. Zoals al eerder gesteld heeft de ontwikkeling een gigantische weerslag op de veelal gepensioneerde omwonenden en is het dan ook onbegrijpelijk dat dit element niet aantoonbaar wordt overwogen in het ontwerpbestemmingsplan.

Op pagina 101 van het Omgevingsplan staat:

8.8. Milieukwaliteit

Bij milieukwaliteit gaat het vooral om bewaken van een optimale scheiding van woningen en bedrijven die geluid produceren, veiligheidsrisico's geven of verontreinigingen uitstoten. We benadrukken het belang van vroegtijdig betrekken van milieuaspecten bij ruimtelijke planvorming in het overleg met partijen (zoals gemeenten). We voeren actief beleid om bedrijven extra flexibiliteit te bieden met onder meer geluid- en veiligheidszones. Geluid Zeeland is een Provincie met veel recreatie en mensen willen daar zoveel mogelijk rust ervaren. Unieke plekken in het landschap, waar rust en stilte centraal staan, zoals Natura2000 gebieden, worden beschermd als Milieubeschermingsgebieden (Kaart 21: Geluid).

Voor de milieubeschermingsgebieden gelden richtwaarden en gedragsregels om verstoring van de rust en stilte te voorkomen. De regels zijn aangepast aan de huidige verstoring, zodat bestaande activiteiten maar ook nieuwe mogelijk zijn en blijven. Van gemeenten verwachten we dat ze de kwaliteit van rust en stilte integraal meewegen in ontwikkelingen. Om overlast van lawaaisporten en gemotoriseerde luchtsporten te beperken is structureel gebruik uitsluitend toegestaan op bestaande locaties. Nieuwe locaties of uitbreiding van bestaande locaties is alleen mogelijk indien door verplaatsing van een bestaande locatie de overlast voor de omgeving vermindert en/of lawaaisporten dan wel gemotoriseerde luchtsporten beter worden geconcentreerd. Voor modelvliegtuigterreinen geldt, als uitzondering hierop dat nieuwvestiging mogelijk is als het terrein ver genoeg afligt van het Natuurnetwerk Zeeland (uitgezonderd binnendijken, bloemdijken en faunadijken). Voor tijdelijke en uitzonderlijke luchtvaartactiviteiten gelden specifieke voorwaarden.

Natura2000-gebieden worden beschermd als Milieubeschermingsgebieden. Voor de milieubeschermingsgebieden gelden richtwaarden en gedragsregels om verstoring van de rust en stilte te voorkomen. Een motivering dat hieraan voldaan wordt ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan.

Duisternis
Duisternis is een kwaliteit die in Zeeland nog aanwezig is en door de recreant en bewoner heel erg wordt gewaardeerd vooral in het buitengebied en de natuur. De Provincie wil delen van Zeeland waar de donkerte een echte meerwaarde heeft beschermen tegen onnodige lichthinder zonder belemmerend te werken (Kaart 20: Milieukwaliteit Licht en duisternis).

Beschermingszones Stilte, donkerte en openheid zijn kwaliteiten die binnen en buiten Zeeland steeds zeldzamer en meer gewaardeerd worden. Deze kwaliteiten zijn onder andere in de kust- en natuurgebieden te beleven (Kaart 20: 104 Omgevingsplan Zeeland 2018 Milieukwaliteit Licht en duisternis).

Deze waarden worden beschermd in alle N2000-gebieden, de stiltegebieden (milieubeschermingsgebieden), landschappen die van provinciaal belang zijn vanwege ondermeer de openheid (omgevingsverordening), en de Groene Zeeuwse Topkwaliteit-gebieden en Natuurstranden die zijn aangewezen in de Kustvisie.

Gemeenten worden gevraagd om bij de integrale afweging rond ontwikkelingen in landelijk en stedelijk gebied rekening te houden met de aanwezige waarden donkerte, openheid en stilte.

Momenteel heerst op de locatie een volledige duisternis, wat met de ontwikkeling volledig teniet gedaan wordt. Dit is bij de plankeuze en planvorming niet aantoonbaar en gemotiveerd afgewogen.

Op pagina 110 van het Omgevingsplan valt te lezen:

9.3. Aandacht voor natuur bij projecten

Het detailniveau van beleidsuitspraken in het Omgevingsplan Zeeland 2018 staat gedetailleerde beoordeling tot op het niveau van 'verscheidenheid van soorten in (deelgebieden van) Zeeland' in het milieueffectrapport niet toe. Bij 'projecten op locatie' die mogelijk worden gemaakt door het Omgevingsplan Zeeland is beoordeling van effecten op soorten (en daarmee op biodiversiteit) wel mogelijk en in het kader van de Wet natuurbescherming zelfs verplicht. De provincie moet als bevoegd gezag altijd op de hoogte worden gebracht van projecten met mogelijke effecten op natuur. Afhankelijk van de aard van het project en de omvang van de effecten dient de initiatiefnemer - ingevolge de Wet Natuurbescherming - een melding te doen dan wel een ontheffing of vergunning aan te vragen.

Is bij de plankeuze en planvorming aandacht geweest voor de aanwezige en omliggend natuur? Dat blijkt onvoldoende uit het ontwerp en de toelichting daarbij.

Omgevingsverordening Zeeland

In de Omgevingsverordening Zeeland is onder meer bepaald dat een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een bestaand terrein buiten de kustzone uitsluitend mogelijk gemaakt mag worden binnen bestaand stedelijk gebied. Zoals hiervoor betoogd is de planlocatie niet gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Dat volgt ook uit de Omgevingsverordening. In de toelichting behorend bij de verordening wordt immers gesteld dat er is gekozen om het stedelijk gebied niet op kaart aan te duiden:

'Voor de begripsbepaling stedelijk gebied is aangesloten bij de begripsbepaling in artikel 1.1.1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening. Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Voor het bepalen van de grens van het bestaand stedelijk gebied moet worden gelet op de feitelijke situatie, de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Gekozen is voor een verbale aanduiding van het bestaand stedelijk gebied en geen op de kaart aangegeven begrenzing. Daarmee wordt ruimte geboden aan lokaal maatwerk en wordt voorkomen dat de provinciale verbeelding slechts een momentopname laat zien die geen recht doet aan wijzigingen die voortdurend optreden in de begrenzing van bestaand stedelijk gebied.'

Gelet op de situatie ter plaatse, de omstandigheden, ligging, aard van de omgeving en het feit dat het gebied gelegen is in het huidige bestemmingsplan buitengebied kan men onmogelijk uitgaan van het feit dat er sprake is van stedelijk gebied. Het tegenovergestelde is eerder het geval. Daarnaast heeft de aangeleverde kaart gelet op de toelichting geen juridische status.

In de toelichting bij het ontwerp staat dat alleen de artikelen 2.7, 2.17 en 2.27 uit de Omgevingsverordening van toepassing zijn. Dit is onjuist. De volgende bepalingen uit de Omgevingsverordening zijn eveneens van toepassing op de locatie:

Artikel 2.6 Detailhandel

- 1.

In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande - voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.

- 2.

Het eerste lid is niet van toepassing op de in bijlage B genoemde categorieën.

Daar de locatie niet gelegen is in bestaand stedelijk gebied is dit artikel van toepassing. Er wordt niet gemotiveerd of er sprake is van detailhandel welke functioneel aan het buitengebied is verbonden is.

Als de planlocatie wel geacht wordt gelegen te zijn binnen bestaand stedelijk gebied, dan dient volgens de Omgevingsverordening voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

B. Economische haalbaarheid:
Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

Markt en onderscheidend vermogen van het concept:
Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.
D. Sociaal maatschappelijke bijdrage:
Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat te lezen dat het concept een aanvulling is op het pakket aan recreatie in West Zeeuws-Vlaanderen, aangezien er geen andere plekken zijn waar grote groepen kortdurend kunnen verblijven, er behoefte is aan opstelplaatsen voor campers en een plek wordt gegeven aan creatieve pop-ups die de recreatiemarkt kunnen verkennen.

In het visiedocument 'Krachtig Verbonden' staat echter juist te lezen dat in de gemeente Sluis sprake is van een blijvende toename aan verblijfsaccommodaties, terwijl de kwaliteit ervan in een aantal gevallen e wensen overlaat. Het is dan, gezien de visie van de gemeente, aangewezen om in te zetten op opwaardering van de verouderde recreatieterreinen, en niet om een nieuw terrein voor verblijfsrecreatie te stichten, waardoor het overaanbod nog verder groeit. Het initiatief levert ook geen enkele aanwijsbare bijdrage aan het behoud van voorzieningen en tast de (leef) omgeving juist in ernstige mate aan.

Artikel 2.7 Wonen

In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.
In het ontwerpbestemmingsplan is een woning opgenomen welke als kleinschalige woninglocatie kan worden geclassificeerd in het landelijk gebied. Er wordt gesteld dat deze in het bestaand stedelijk gebied gelegen is. Deze aanname is onjuist, gelet op de toelichting behorende bij de verordening. De woning voldoet niet aan de in bijlage C genoemde voorwaarden en is dan ook in strijd met de Omgevingsverordening.

Artikel 2.11 Verblijfsrecreatie buiten de kustzone

- 1.

In een bestemmingsplan wordt een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend toegelaten in bestaand stedelijk gebied en met inachtneming van de overige bepalingen van deze verordening. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 3 opgenomen uitgangspunten.

- 2.

Het eerste lid is niet van toepassing indien, op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening, krachtens een bestemmingsplan, de nieuwvestiging of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein reeds is toegelaten met dien verstande dat de afwijking van de bepalingen van deze verordening niet mag worden vergroot.

- 3.

Het eerste lid is niet van toepassing op een nieuw verblijfsrecreatieterrein dat gerealiseerd wordt in de vorm van een nieuw landgoed en buitenplaats, zoals bedoeld in bijlage C bij artikel 2.7, onder 3.

- 4.

In afwijking van het eerste lid is uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein toegelaten buiten bestaand stedelijk gebied, met dien verstande dat in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 3 opgenomen uitgangspunten.

- 5.

In afwijking van het eerste lid kan een nieuw verblijfsrecreatieterrein worden toegelaten buiten bestaand stedelijk gebied indien in de toelichting op het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 4 opgenomen uitgangspunten.

In de onderbouwing wordt uitgegaan van een locatie die is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Dit is niet van toepassing daar de locatie gelet op de toelichting van de verordening is gelegen buiten het stedelijk gebied. De motivatie in de onderbouwing is dan ook gebaseerd op het verkeerde lid. De ontwikkeling valt onder lid 5 van dit artikel en dient dan ook te voldoen aan bijlage D onder 4.

Nieuwvestiging van recreatieterreinen is mogelijk binnen de begrenzing van bestaand stedelijk gebied. In afwijking hierop is nieuwvestiging ook mogelijk indien gezamenlijke partijen – vooruitlopend op de uitkomsten van een gebiedsgerichte aanpak – in gezamenlijkheid een specifiek aandachtsgebied aanwijzen en gaan ontwikkelen. De locatie Euregiotuinen komt niet voor op de kaart van aandachtsgebieden. Daar de ontwikkeling buiten stedelijk gebied plaatsvindt en niet aangewezen is als aandachtsgebied is de realisatie van verblijfsrecreatie op deze locatie in strijd met de Omgevingsverordening. Naast ondernemers heeft ook de overheid een rol in deze. Als de overheid partij is, richt zij haar aandacht in de eerste plaats op het proces en de publieke ruimte. Daar de gemeente partij is in deze als grondeigenaar en geacht wordt om haar aandacht te vestigen op het proces en de publieke ruimte, is de totstandkoming en keuze voor het plan in strijd met de verordening daar er geen participatie plaatsgevonden heeft met de omwonenden van de locatie Euregiotuinen.

In de onderbouwing wordt gesteld dat de ontwikkeling een toegevoegde waarde heeft voor de leefomgeving. Gelet op de overlast behorende bij een evenemententerrein/verblijfsrecreatieterrein is alleen de motivatie dat het een positieve bijdrage levert aan de leefomgeving onvoldoende. Daarnaast wordt gesteld dat er geen locaties in West-Zeeuws-Vlaanderen zijn waar je met grote groepen voor een korte periode kunt verblijven. In de vorm van gevestigde NED's zijn er in het buitengebied echter voldoende van dit soort verblijven voor grote groepen beschikbaar. Deze motivatie gaat dan ook niet op. Tot slot wordt gesteld dat de ontwikkeling een positief effect heeft op de werkgelegenheid. In de toeristische sector heerst al geruime tijd een schrijnend personeelstekort. De streek West Zeeuws Vlaanderen heeft dan ook geen extra impuls nodig in de recreatiesector ten aanzien van werkgelegenheid. Momenteel wordt er steeds meer gebruik gemaakt van arbeidsmigranten welke ook weer een negatief effect hebben op de woningmarkt.

Artikel 2.23 Bestaande natuur

- 1.

In een bestemmingsplan wordt voor de in bijlage 9 aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur, primair de bestemming Natuur, Bos, Beschermde of Waardevolle dijk aangewezen.

• 2.

Bestaand gebruik en bestaande bebouwing mogen positief worden bestemd.

• 3.

In afwijking van het eerste lid worden binnendijken zoals aangegeven in bijlage 9 voor zover deze samenvallen met binnendijken, in bijlage 8 aangeduid als regionale waterkering, primair bestemd voor Waterstaat-waterkering en secundair voor Natuur, Bos, Beschermde- of Waardevolle dijk.

• 4.

De wezenlijke kenmerken en waarden van de in bijlage 9 aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur zijn de huidige en potentiële waarden, gebaseerd op de natuurdoelen voor het gebied. De natuurdoelen zijn vermeld in het Natuurbeheerplan Zeeland 2016 zoals dat luidt op de datum van vaststelling van deze verordening.

• 5.

In een bestemmingsplan worden geen bestemmingen aangewezen of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de wezenlijke kenmerken of waarden van de in bijlage 9 aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur per saldo significant worden aangetast. Ook mag de bestemming niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden of tot een significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Zeeland. In de toelichting bij ‹ bestemmingsplan waarin, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik worden toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat de in de vorige volzin bedoelde aantasting en vermindering zich niet voordoet.

• 6.

Het eerste en het vijfde lid zijn niet van toepassing op het aanwijzen van bestemmingen of het geven van regels waarbij:

o a.

sprake is van een groot openbaar belang en

o b.

er geen reële andere mogelijkheden zijn en

o c.

de negatieve effecten op de in het vierde lid bedoelde wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang zoveel mogelijk worden beperkt door het treffen van mitigerende maatregelen en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd volgens de in bijlage F beschreven voorwaarden.

• 7.

Tot een groot openbaar belang wordt in ieder geval gerekend de veiligheid, de drinkwatervoorziening, inrichtingen voor de opwekking van elektriciteit met behulp van windenergie of de plaatsing van installaties voor de opsporing, winning, opslag of het transport van olie en gas.

Het Groote Gat is opgenomen als bestaande natuur. Lid 5 van dit artikel dient dan ook overwogen te worden. Dit ontbreekt in de onderbouwing.

Artikel 3.18 Aanwijzing milieubeschermingsgebieden

• 1.

De gebieden waarvoor regels gelden ter voorkoming of beperking van geluidhinder worden als zodanig aangewezen op de bij deze verordening behorende kaarten genoemd in bijlage 13 en 14.

• 2.

Gedeputeerde staten kunnen een op de kaart aangegeven grens nader bepalen.

• 3.

Gedeputeerde staten dragen er zorg voor dat de in het eerste lid aangewezen gebieden als zodanig goed zichtbaar zijn aangeduid door middel van borden, waarvan het model wordt vastgesteld door gedeputeerde staten.

• 4.

De in het derde lid bedoelde borden worden geplaatst langs alle openbare wegen en vaarwegen die tot het gebied toegang geven dan wel daaraan grenzen, op of nabij de grens van dat gebied.

Artikel 3.25 Richtwaarden voor activiteiten buiten milieubeschermingsgebieden

• 1.

Ten aanzien van activiteiten buiten een gebied, die van invloed kunnen zijn op de rust en stilte binnen een gebied als bedoeld in artikel 3.24, eerste lid, onder a, geldt als richtwaarde voor het langtijdgemiddeld geluidsniveau van deze

activiteiten het bestaande referentieniveau van het omgevingsgeluid op de grens van die gebieden. Indien en voor zover uit metingen en berekeningen blijkt dat het referentieniveau in de dag-, avond-, of nachtperiode

o a.
meer bedraagt dat 40 dB(A), wordt voor de betreffende periode een waarde van 40 dB(A) als richtwaarde gehanteerd;

o b.
minder bedraagt dan 30 dB(A), wordt voor de betreffende periode een waarde van 30 dB(A) als richtwaarde gehanteerd.

• 2.
Ten aanzien van activiteiten buiten een gebied, die van invloed kunnen zijn op de rust en stilte binnen een gebied als bedoeld in artikel 3.24, eerste lid, onder b, geldt als richtwaarde voor het langtijdgemiddeld geluidsniveau van deze activiteiten het bestaande referentieniveau van het omgevingsgeluid op de grens van de (buitenste) begrenzing van het gebied. Indien en voor zover uit metingen en berekeningen blijkt dat het referentieniveau in de dag,- avond,- of nachtperiode meer bedraagt dan 48 dB(A), wordt voor die periode een richtwaarde van 48 dB(A) gehanteerd.

In de onderbouwing wordt gesteld dat voldaan wordt aan de grens van (48 dB(A) geldend ten aanzien van het Groote Gat. Deze motivatie is echter onvoldoende daar ook artikel 3.25 overwogen dient te worden.

Artikel 2.27 van de Omgevingsverordening bepaalt:

1. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worde gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, zoals aangegeven in bijlage 9, met inachtneming van een ingevolge artikel 2.26 vastgestelde wijziging van de begrenzing, wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.
2. In een bestemmingsplan waarin een bevoegdheid tot afwijking van de regels door middel van een omgevingsvergunning wordt opgenomen, voor de in het eerste lid bedoelde gronden, wordt de regel gesteld dat de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien geen onevenredige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het binnen 100 meter afstand gelegen natuurgebied plaatsvindt.

De planlocatie ligt binnen 95 meter van het beschermde natuurgebied 'Groote Gat'. De bestemming voor de gehele planlocatie wordt aangewezen middels dit ontwerp. De in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde bestemming 'Recreatie' biedt veel meer ontwikkelingsmogelijkheden dan de huidige bestemming. In de huidige bestemming is de planlocatie immers uitsluitend bestemd als 'terrein voor de bezichtiging van tuinen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer'.
Oók de strook van 10 meter aan de oostkant wordt in het ontwerp bestemd voor 'Recreatie' en krijgt mitsdien de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan. Ten onrechte is dan ook geen beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt oc niet aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt. Bij de afwijkingsregeling in artikel 10 van de regels is ook geen rekening gehouden met deze bepaling uit de Omgevingsverordening.

Op grond van de Omgevingsverordening is het Groote Gat ook een milieubeschermingsgebied, waar voor geluid een richtwaarde geldt van maximaal 48 dB(A). In het ontwerp is echter met deze maximale geluidswaarde geen rekening gehouden, aangezien in artikel 3.5.5 van het ontwerp uitsluitend een regeling is gegeven voor geluidsmeting ter plaatse van de gevels van de woningen.

Nota Evenementenbeleid gemeente Sluis

In de Nota Evenementenbeleid is het beleid van de gemeente Sluis ten aanzien van evenementen binnen de gemeente neergelegd. De verhouding van het voorontwerp van het bestemmingsplan tot deze nota zal hiernà worden behandeld bij bespreking van de bestemming 'Recreatie'.

Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Sluis

Ook met de regels die zijn neergelegd in de plaatselijke APV dient rekening gehouden te worden. Ook hierop zal hiernà nog worden ingegaan bij de inhoudelijke bespreking van de bestemming.

3. Bescherming omgeving en milieu.

Bij de planvorming en plankeuze is onvoldoende rekening gehouden met de leefbaarheid van de inwoners van Oostburg en dan met name de direct omwonenden. Vele van de omwonenden van de planlocatie zijn mensen die ofwel tegen hun pensioen aan zitten of gepensioneerd zijn. Onder leefbaarheid wordt door deze demografische groep een rustige oude dag en omgeving verstaan. Met de huidige planvorming wordt het toekomstperspectief dan ook volledig verstoord. Kennelijk worden de belangen van één ondernemer en de economische belangen van de gemeente boven die van de omwonenden gesteld.

In 'Krachtig Verbonden' wordt gesteld dat elke kern een eigen cultuur heeft. Dit klopt. De cultuur van de kern Oostburg is nu echter juist niet een recreatieve cultuur. Oostburg heeft zoals de gemeente zelf in meerdere beleidstukken stelt, de functie van winkelstad waar mensen boodschappen doen en andere voorzieningen te vinden zijn zoals de middelbare scholen, bibliotheek etc. Recreatie hoort niet bij de cultuur van de kern Oostburg.

Een van de bedreigingen die in het visiedocument Krachtig Verbonden wordt genoemd wordt is leegstand van winkels en een teruglopend voorzieningenniveau voor de inwoners. Het toevoegen van horeca en detailhandel in het directe buitengebied van Oostburg werkt verdere leegstand in de hand. De planvorming is dan ook in strijd met het eigen beleid om leegstand van winkels en panden te voorkomen.

De planlocatie ligt ten zuiden van de kern Oostburg. Op de locatie is meestal sprake van wind uit het zuidwesten. Dat betekent dat lawaai c.q. geluid door de wind gedragen wordt in de richting van de kern Oostburg, en meer in het bijzonder nog in de richting van gevoelige objecten als school, ziekenhuis, verzorgingstehuizen en appartementencomplex, die gelegen zijn in de richting waarheen het geluid door de wind gedragen zal worden. Ten onrechte is daaraan geen extra aandacht besteed bij de voorbereiding van het ontwerp. Uit de uitgevoerde metingen van geluidsbelasting blijkt niet dat een correctie is toegepast voor de meest voorkomende windrichting.

In strijd met de Omgevingsverordening Zeeland is geen beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurgebied Groote Gat en wordt ook niet aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt. Evenmin is aantoonbaar rekening gehouden met de richtwaarde voor geluid die geldt binnen het milieubeschermingsgebied Groote Gat.

In 2018 en 2019 is een natuuronderzoek uitgevoerd in opdracht van Van Damme Recreatie. Uit dat onderzoek blijkt dat veel verschillende diersoorten op de planlocatie voorkomen. Behalve de gerapporteerde soorten zijn in het gebied ook nog gesignaleerd: ree, velduil en bunzing. De gemeente Sluis heeft zich blijkens 'Krachtig Verbonden' gecommitteerd om een bijdrage te leveren aan het in stand houden en bevorderen van biodiversiteit. Dat blijkt niet uit het ontwerpbestemmingsplan.

Er wordt in de toelichting bij het ontwerp gesteld dat vanuit het Natura2000 gebied geen verbinding is met de Euregio tuinen ('Betreding direct vanuit het Regiopark is niet mogelijk'). Dit is onjuist. De waterloop is wel degelijk met het Groote Gat verbonden onder de weg door. In dit kader is het zelfs een belangrijke verbindingsfactor voor waterleven. Dit is ook terug te zien in de biodiversiteit in de waterloop van de Euregiotuinen. In de waterloop bevindt zich namelijk een voor West Zeeuws Vlaamse begrippen vrij diverse flora en fauna. Waaronder de Zwanenmossel, welke duidt op een goede waterkwaliteit. In de onderbouwing wordt hier niet op in gegaan en dit is dan ook onvoldoende gemotiveerd.

In de toelichting wordt verder gesteld dat er beschermde amfibieën voorkomen. Dit is correct, er wordt echter ook gesteld dat de steile oevers van de aangelegde vijver niet ideaal zijn en hiermee het leefgebied niet ideaal is. Het leefgebied is echter ideaal voor amfibieën. Dit blijkt wel uit de stenen vijvers gelegen naast het gebouw in de Euregiotuinen welke in het paarseizoen wemelen van de parende amfibieën. De keuze voor het 'verhuizen' van de voortplantingsbiotoop naar één of twee aan te leggen poelen wordt niet gemotiveerd.

Een evenemententerrein zal haar evenementen voornamelijk in de maanden april tot september (o.a. broedseizoen) organiseren. In de onderbouwing wordt volledig voorbijgegaan aan de invloed van geluid op in de planlocatie aanwezige flora en fauna. Onder andere uit het rapport 'Verstoring van vogels door recreatie; Literatuurstudie van verstoringsgevoeligheid en overzicht van maatregelen' van Vogelbescherming Nederland blijkt dat mitigerende maatregelen bij muziekfestivals in de open lucht uiterste noodzaak zijn om schadelijke gevolgen voor vogels (vertrapping van nesten, nestverlies, nestverlating, sterfte van jongen, verhoogde predatie, verlaten van territorium of habitat) te voorkomen. Mitigerende maatregelen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit beperkte openingstijden, beperkte toegankelijkheid, locaties van podia en verkooppunten, beperken van verlichting etc. Ten onrechte is geen aandacht besteed aan een verplichting tot het nemen van dergelijke maatregelen bij evenementen. Daarnaast is het maar zeer de

vraag of voor een evenement in genoemde maanden geen ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming (WNB) vereist is. In het plangebied komt een groot aantal soorten voor waardoor de kans aannemelijk is dat er ontheffing in het kader van WNB vereist is voor zowel de bouw als de afzonderlijke evenementen.

In het natuuronderzoeksrapport wordt tot uitgangspunt genomen dat een 'zonering' gehanteerd zal worden zoals ook verbeeld op figuur 8 in de toelichting bij het ontwerp. De gehele planlocatie, op de te bouwen woning na, krijgt echter de bestemming 'Recreatie' en zou dus conform die bestemming gebruikt mogen worden. Er is voor de gebruiker van de locatie geen enkele belemmering om ook de 'zones' die zijn ingekleurd als voedselbos, broedplaats of natuur te gaan gebruiken ten behoeve van recreatie. De enige beperking ter plaatse van de functie-aanduidingen 'groen' en 'parkeerterrein' is dat daar geen verblijfsrecreatie-eenheden (gebouwen voor recreatief nachtverblijf) en groepsaccommodaties zijn toegestaan. Wanneer ook die delen van de planlocatie gebruikt worden ten behoeve van (verblijfs)recreatie en/of evenementen, dan zal wel degelijk een ernstige verstoring van de natuurlijke omgeving en broedplaatsen van de diverse beschermde diersoorten plaatsvinden. Ten onrechte is hiertegen geen bescherming geboden in het ontwerpbestemmingsplan. Een mogelijke oplossing is om het deel waar de meeste beschermde soorten verblijven te bestemmen als 'Natuur' met bijbehorende regels.

In de toelichting bij het ontwerp wordt verwezen naar bodemonderzoeken uit 1998 en 2006. Ondanks dat de leeftijd van een bodemonderzoek niet wettelijk is vastgelegd, hanteren overheden een houdbaarheidsduur van een bodemonderzoek van vijf jaar. Genoemde bodemonderzoeken zijn dan ook niet meer voldoende actueel en er dient nieuw bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Temeer er inmiddels op gebied van bodem een hoop ontwikkeling geweest zijn (b.v. de Pfas-problematiek).

In de toelichting wordt ook gesteld dat het verhard oppervlak niet direct verandert door het plan. Het plangebied had en houdt bestemmingen die tot enige mate van verharding kunnen leiden. Twee zinnen later wordt het volgende gesteld

'Extra verharding is te verwachten door de bouw van een woning, de verblijfsrecreatie-eenheden en van de groepsaccommodaties'.

Dit spreekt elkaar tegen en is dan ook onvoldoende gemotiveerd. Daarnaast verandert de verharde oppervlakte wel degelijk ten aanzien van het huidige bestemmingsplan buitengebied, wat ook in de toelichting zelf bevestigd wordt.

4. Planregels bestemming 'Recreatie'.

Bouwregels

Volgens de planregels mag van het bouwvlak maximaal 15% bebouwd worden met gebouwen. Dat is maximaal c a 4.500 m2, waarvan 750 m2 tot een hoogte van 15 meter gebouwd mag worden. Buiten het bouwvlak mogen nog de gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie, groepsaccommodaties en broedplaatsen worden gebouwd. Dat is samen maximaal 2.450 m2. Dat betekent dat in totaal maar liefst circa 7.000 m2 bebouwd mag worden met gebouwen. Artikel 8.3 biedt daarenboven de mogelijkheid om aanbouwen tot 2,5 buiten de bouwgrenzen toe te voegen aan de gebouwen. Daar komen nog tot 50 kampeerplaatsen voor maximaal 200 personen bij. Tot slot mogen onbeperkt andere bouwwerken worden gebouwd binnen de bestemming 'Recreatie', met inachtneming van artikel 3.2.4 in de planregels voor wat betreft de bouwhoogte. Het plan biedt dus volstrekt onnodig veel te veel ruimte voor bebouwing, terwijl dit niet noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening.

De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden wordt, in afwijking van artikel 2.3 van de regels, gemeten tussen de bovenzijde van de begane grond vloer en het hoogste punt van het gebouw. Naast het feit dat deze wijze van meten afwijkt van de wijze van meten als onder artikel 2.3 wijkt deze tevens af van alle andere bestemmingsplannen in de gemeente Sluis. Deze wijze van meten heeft tot gevolg dat het mogelijk is om een heuvel te maken en daar bovenop een recreatie eenheid te realiseren. Gelet op het landschapsbeeld lijkt dit zeer onwenselijk. Uit de Notitie beantwoording inspraak- en overlegreacties blijkt dat voor deze meetwijze is gekozen om een verblijfseenheid in de vorm van een boomhut mogelijk te maken. Dat is een ontoereikende motivering. Met de huidige planregels kan op een creatieve manier tot een (veel) grotere hoogte worden gebouwd. Daarenboven past het realiseren van boomhutten niet bij de beweerde intentie om de aanwezige natuur zoveel mogelijk ongemoeid te laten. Ten behoeve van groepskamperen mag volgens de regels van het ontwerpbestemmingsplan een sanitair gebouw gebouwd worden. Dit gebouw mag 150 m2 in oppervlakte zijn en mag tot 8 meter hoog gebouwd worden. Dat mag dus een vrij kolossaal gebouw van twee verdiepingen worden. Dat biedt onnodig veel planologische bouwruimte en

is niet noodzakelijk voor een goede ruimtelijke ordening wanneer het sanitair gebouw uitsluitend bedoeld zou zijn voor maximaal 200 groepskampeerders.

Specifieke gebruiksregels

In de gebruiksregels in het ontwerpbestemmingsplan wordt horeca in de categorieën 1a, 1b (m.u.v. hotel), 1c, 2a en 2b toegestaan. De toegestane 'middelzware' horeca in het buitengebied is niet wenselijk en is ook strijdig met provinciaal beleid. De middelzware horeca is ook niet nodig om de exploitatie van de door de initiatiefnemer beoogde ondernemer rendabel te maken. De toegestane horeca-activiteiten uit categorie zijn daartoe ruimschoots voldoende.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de horeca gelinkt moet zijn aan de diverse functies binnen het totale gebied. In de regels staat echter slechts dat de horeca primair ten dienste staat van de genoemde activiteiten. Horeca-activiteiten die niet direct gelinkt zijn aan de diverse functies worden dus niet verboden in de regels.

In de gebruiksregels is bepaald dat parkeren volledig op eigen terrein georganiseerd dient te worden, ook tijdens niet vergunningplichtige evenementen (vermoedelijke wordt hiermee bedoeld kleine evenementen als bedoeld in de Nota Evenementenbeleid). Ten behoeve van vergunningplichtige evenementen (vermoedelijk wordt hiermee bedoeld : ldelgrote en grote evenementen als bedoeld in de Nota Evenementenbeleid) is het toegestaan om parkeercapaciteit buiten het eigen terrein te gebruiken.

In het voorontwerp was hieraan toegevoegd: 'Door middel van een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken en kan worden toegestaan dat het parkeren buiten het terrein wordt georganiseerd, mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op aanvaardbare loopafstand, dan wel in combinatie met vervoer van en naar het terrein (pendelbussen).' Dit is nu losgelaten. Nu is gekozen voor de regeling dat ingeval van parkeren buiten het eigen terrein een mobiliteitsplan wordt ingediend met de aanvraag voor de evenementenvergunning. De belasting van omgeving, milieu en infrastructuur zal dus telkens afhankelijk zijn van de inhoud van het op te stellen mobiliteitsplan. Daarmee schept het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende duidelijkheid.

Hierbij wordt voorts opgemerkt dat nog geen rekening is gehouden met de gevolgen van de verkeersbewegingen voor het fietspad aan de Nieuwstraat. Dat fietspad wordt zeer intensief gebruikt door inwoners, toeristen, fietsgroepen, wielrenners en scholieren. Elke verkeersbeweging van en naar het terrein betekent dat een voertuig het fietspad moet kruisen. Dat leidt ongetwijfeld tot veelvuldige verkeersonveilige en gevaarlijke situaties, waarbij ongevallen op de loer liggen. Dit moet nader worden onderzocht. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt overwogen dat de komende tijd benut zal worden om de verkeerssituatie in de Nieuwstraat goed in beeld te brengen en te bezien of nadere maatregelen nodig zijn. Op deze wijze is het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig voorbereid. Om te ! men beslissen of parkeren buiten het eigen terrein mogelijk en wenselijk is, zal de verkeerssituatie in de Nieuwstraat en de omliggende infrastructuur reeds in beeld gebracht moeten zijn.
In de paragraaf 'Geluidbelasting als gevolg van de ontwikkeling 'wordt alleen ingegaan op de ontsluiting richting de rotonde. Wanneer een evenement eindigt is het scenario dat door de grote gelijktijdige verkeersverplaatsing de Dierkensteenweg, Boomkreekweg, Bakkerstraat en de route door Oostburg gebruikt worden als ontsluiting realistisch. Hier wordt niet op in gegaan in de onderbouwing.

West Zeeuws Vlaanderen heeft met name in de zomermaanden een enorme influx van toeristen. Het wordt elk jaar nog drukker in West Zeeuws Vlaanderen. Dit mede door de ongebreidelde toevoeging van recreatieterreinen in de streek. De vraag is in hoeverre hierbij rekening wordt gehouden met de capaciteit van de hulpdiensten. Een situatie waarbij een groot ongeluk tijdens een evenement plaatsvindt is niet ondenkbaar. Calamiteiten hebben de afgelopen jaren op meerde festivals plaatsgevonden. Bij de plankeuze en planvorming heeft de VRZ kennelijk niet geadviseerd. Is de capaciteit van brandweer, ambulances en politie in onze regio bij evenementen zoals die op de planlocatie zouden plaatsvinden nog gewaarborgd ten opzichte van de enorme influx van mensen? Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het advies van de VRZ nog steeds niet is gevraagd, ondanks de inspraakreacties die zijn ingediend naar aanleiding van het voorontwerp. Ook hiermee is het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig voorbereid.

In de toelichting bij het plan staat te lezen dat wordt ingeschat dat er bij kleinschalige evenementen kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en dat pas bij vergunningplichtige evenementen wellicht uitgeweken zal moeten worden naar parkeren op andere locaties. In het voorontwerp was de overweging dat bij een

evenement met meer dan 2.000 bezoekers wellicht uitgeweken zou moeten worden naar parkeren buiten het eigen terrein. Nu wordt de koppeling met het verwachte aantal bezoekers dus losgelaten.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet gedefinieerd wat een 'vergunningplichtig evenement' is. Uit de toelichting kan worden afgeleid dat daarvoor aangesloten moet worden bij de Nota Evenementenbeleid. In deze Nota staat te lezen dat een kleinschalig evenement niet vergunningplichtig is. De definitie van een 'kleinschalig evenement' in de Nota Evenementenbeleid is echter een geheel andere definitie dan de definitie van een 'kleinschalig evenement' in het ontwerpbestemmingsplan. Het blijft dus volstrekt onduidelijk wanneer er sprake is van een vergunningplichtig evenement.

In de Nota Evenementenbeleid is de onderverdeling in categorieën evenementen niet afhankelijk gesteld van het te verwachten aantal bezoekers, maar van de duur, uitstraling, te verwachten hinder of overlast, en te verwachten inzet van politie en brandweer. Een kleinschalig, en dus niet-vergunningplichtig, eendaags evenement kan dus wel degelijk meer dan 2.000 bezoekers ontvangen, mits sprake is van een lokale uitstraling, geen afsluiting van wegen en geen versterkte muziek na 21.00 uur. Als tijdens een dergelijk evenement op het terrein alle verblijfsaccommodaties en alle kampeerplaatsen zijn bezet, dan verblijven er ruim 350 mensen in een accommodatie, kampeertent of camper op het terrein. Als er wordt gerekend met 2 inzittenden per auto, dan dienen alleen al voor de personen die verblijven op het terrein 175 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Daar komen dan nog bij de parkeerplaatsen die nodig zijn voor de bezoekers van het evenement die niet op de locatie verblijven in een accommodatie of op het kampeerterrein. Op het terrein worden circa 400 parkeerplaatsen voorzien. Buiten het deel van de planlocatie met aanduiding 'parkeerterr ' is parkeren niet toegestaan. Het is dus op voorhand duidelijk dat niet voorzien zal kunnen worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein indien een groot aantal bezoekers een kleinschalig evenement bezoekt.

Aanvullende parkeergelegenheid binnen aanvaardbare loopafstand is niet beschikbaar. De grotere parkeerterreinen binnen de kern Oostburg liggen op meer dan een kilometer van de planlocatie verwijderd. Het risico is levensgroot dat bezoekers, wanneer zij niet meer op het terrein van de planlocatie kunnen parkeren, zullen gaan parkeren langs de Nieuwstraat en andere omliggende wegen en zich dan te voet zullen bewegen langs deze druk bereden straat, met alle verkeersonveilige situaties van dien.

Gebruiksregels 'Evenementen'

In de omschrijving van de bestemming 'Recreatie' is bepaald dat de gronden binnen deze bestemming onder meer bestemd zijn voor kleinschalige en middelgrote evenementen. In artikel 3.5 van het voorontwerp worden nadere regels gegeven voor de bestemming evenementen.

Het begrip 'evenement' wordt in het voorontwerp gedefinieerd als 'periodieke en/of incidentele manifestaties', gevolgd door enkele voorbeelden.

In artikel 3.5.5 is bepaald dat maximaal 5 middelgrote evenementen per jaar mogen plaatsvinden, waarbij elk middelgroot evenement maximaal vier aaneengesloten dagen mag duren en per jaar maximaal gedurende 10 dagen een middelgroot evenement mag worden gehouden. Een middelgroot evenement is gedefinieerd als een evenement dat niet past binnen de representatieve bedrijfssituatie zoals voorgeschreven volgens het Activiteitenbesluit en niet past binnen de incidentele bedrijfssituaties ex artikel 2.21, lid 1 onder b, van het Activiteitenbesluit.

Er is volgens het voorontwerp dus pas sprake van een middelgroot evenement indien dat evenement niet past binnen de representatieve bedrijfssituatie en niet past binnen de incidentele bedrijfssituaties. Met de representatieve bedrijfssituatie wordt volgens de 'Handreiking meten en rekenen Industrielawaai 1999' bedoeld: die situatie waarbij de voor de geluidproductie relevante omstandigheden kenmerkend zijn voor een bedrijfsvoering bij volledige capaciteit in de te beschouwen etmaalperiode. Een door zijn aard als hoofdactiviteit aan te merken activiteit binnen de inrichting is onderdeel van de representatieve bedrijfssituatie. Het aantal keren per jaar dat een activiteit voorkomt heeft geen invloed op het al dan niet onderdeel uitmaken van de representatieve bedrijfssituatie.

Met 'incidentele bedrijfssituaties' wordt volgens het Activiteitenbesluit bedoeld: andere festiviteiten die plaatsvinden in de inrichting, waarbij het aantal bij of krachtens een gemeentelijke verordening aan te wijzen dagen of dagdelen per gebied of categorie van inrichtingen kan verschillen en niet meer mag bedragen dan twaalf per kalenderjaar.

Het voorgaande betekent dus de facto dat alle evenementen en festiviteiten die maar enigszins verband houden met de hoofdactiviteit van Regiopark Oostburg niet vallen onder de definitie van 'middelgroot evenement' in het voorontwerp. Al deze evenementen en festiviteiten kunnen dus in onbeperkte mate worden georganiseerd en zijn ook

niet gebonden aan de nadere regels betreffende aantal bezoekers, eindtijden en geluidsnormen als neergelegd in artikel 3.5.5 in het voorontwerp! Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de beoogde activiteiten een zeer breed scala beslaan, van beurzen tot wedstrijden, van markten tot congressen, van concerten tot presentaties, van festivals tot parades.

Regiopark Oostburg krijgt op deze wijze dus feitelijk 'carte blanche' voor het organiseren van evenementen en festiviteiten. Alle evenementen die verband houden met de hoofdactiviteit kunnen onbeperkt worden georganiseerd. Voor incidentele evenementen waarbij meer (geluids)overlast verwacht mag worden, maar die wel verband houden met de hoofdactiviteit, kon in het voorontwerp een ontheffing voor 12 eendaagse evenementen worden verleend. Deze ontheffing is nu zelfs niet meer nodig. Tot slot mogen nog vijf meerdaagse evenementen worden gehouden die buiten de definities van 'representatieve bedrijfssituatie' en 'incidentele bedrijfssituatie' vallen. Dat is een ontoelaatbaar ruim kader voor het organiseren en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De definitie van 'middelgroot evenement' is ook strijdig met het geldende evenementenbeleid zoals dit volgt uit de Nota Evenementenbeleid. In die Nota wordt wel een meer concrete definitie gegeven van een 'middelgroot evenement', namelijk:

- Heeft een bovenlokale uitstraling, en/of
- versterkte muziek in avond- en nachtperiode, en/of
- vergt nadere verkeersmaatregelen, en/of
- enige hinder of overlast voor de omgeving, een en ander ter beoordeling van de burgemeester, en/of
- vergt nadere aandacht politie of brandweer, en
- er kan naast een aantal specifieke voorschriften doorgaans worden volstaan met standaardvoorschriften.

Het is onbegrijpelijk dat niet bij deze definitie aansluiting is gezocht.
In de uitspraak van 29 februari 2012 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State overwogen dat met betrekking tot een evenemententerrein het op de weg van de planwetgever ligt om onder meer ten aanzien van het aantal evenementen per jaar, het soort evenementen en de maximale bezoekersaantallen voorschriften te stellen, indien dat uit een oogpunt van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een evenemententerrein op een bepaalde locatie van belang is. Gezien de planlocatie van Regiopark Oostburg – tegen de bebouwde kom, grenzend aan bestaande woningen, en grenzend aan een beschermd natuurgebied – moet aan deze voorwaarden worden voldaan. In de genoemde uitspraak heeft de Afdeling overwogen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan als het onderhavige een beoordeling nodig is op basis van de maximale mogelijkheden die het plan biedt. Zoals hiervoor betoogd, zijn die mogelijkheden op grond van de planregels nagenoeg onbegrensd. De Afdeling heeft overwogen dat zonder een beperking in de planregels wat betreft het aantal, de aard en de omvang van de evenementen een dergelijke beoordeling van de maximale mogelijkheden niet goed denkbaar is. Daarbij is ook van belang dat niet alle af te wegen belangen en gevolgen die in het kader van een bestemmingsplan afgewogen dienen te worden, ook in het ' 'ler van de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning kunnen worden beoordeeld. Dat evenementen (mede) door de APV gereguleerd kunnen worden, is evenmin een reden om een nadere regeling ten aanzien van evenementen in de planregels achterwege te laten, aldus de Afdeling.

Ten onrechte zijn in het voorontwerp geen nadere regels gesteld ten aanzien het aantal evenementen per jaar, het soort evenementen en de maximale bezoekersaantallen.

In de Nota Evenementenbeleid wordt onder meer overwogen: Aan de gemeente is dan de taak om de belangen van een evenement af te wegen tegen de belangen van het woongenot. Vanuit dat oogpunt is er reden om grenzen te stellen aan het aantal (overlast veroorzakende) evenementen en om overbelasting van bepaalde locaties te voorkomen. Uit het voorontwerp en de toelichting daarbij blijkt echter uit niets dat door de gemeente een afweging is gemaakt tussen de belangen van een nieuw evenemententerrein en de belangen van het woongenot van omwonenden en overige inwoners van Oostburg en omgeving.

In artikel 3.5.5, sub d, van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de eindtijd voor het voortbrengen van versterkt (muziek)geluid wordt gesteld op 24.00 uur (zondag t/m donderdag), dan wel 01.00 uur (vrijdag, zaterdag en dagen vóór een officiële feestdag). Er is echter géén eindtijd voor een evenement opgenomen. Dat is in strijd met de Nota Evenementenbeleid, waar de eindtijd voor een evenement is bepaald op 00.30 uur respectievelijk 01.30 uur. Er behoren in het bestemmingsplan regels gesteld te worden voor de eindtijd voor versterkte en onversterkte muziek én voor de eindtijd van te organiseren evenementen.

In artikel 3.5.5, sub e, van het voorontwerp is slechts een maximaal equivalent geluidsniveau, gemeten in dB(A), voor de middelgrote evenementen vastgelegd. Ten eerste dient voor alle te houden evenementen en festiviteiten, althans voor alle evenementen die vallen buiten de representatieve bedrijfssituatie, maximale geluidsniveaus opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Ten tweede dient ook een maximaal geluidsniveau in dB(C) in het bestemmingsplan opgenomen te worden. Bij het organiseren van evenementen waarbij muziek ten gehore wordt gebracht, dragen de lagere bastonen van de muziek immers verder dan de hogere tonen. Om te voorkomen dat de lagere tonen voor teveel geluidsoverlast zorgen, dient een maximaal geluidsniveau in dB(C) bepaald te worden, bijvoorbeeld 85 dB(C). Tot slot is in deze bepaling opgenomen dat het geluidsniveau wordt gemeten en beoordeeld ter plaatse van (de gevels van) woningen op een hoogte van 1,5 meter. Er is echter niet bepaald bij welke woning er gemeten en beoordeeld moet worden. Er dient opgenomen te worden dat er gemeten en beoordeeld moet worden ter plaatse van (de gevels van) de dichtstbijzijnde woning, gemeten vanaf de geluidsbron.

Uit het ontwerpbestemmingsplan, de toelichting daarbij en het uitgevoerde geluidsonderzoek blijkt niet in hoeverre er bij de bepaling van de maximale geluidsniveaus rekening is gehouden met het stemgeluid dat wordt voortgebracht door de bezoekers van evenementen.

5. Planregels bestemming 'Wonen'.

In 2017 schrijft de gemeente Sluis een prijsvraag uit en nodigt belangstellende uit om een bod te doen op het perc met daarbij een plan voor ontwikkeling van het perceel. Als voorwaarde in die prijsvraag wordt onder andere vermeld:

- Woningbouwontwikkeling wordt niet toegestaan op deze locatie.

Het alsnog toestaan van woningbouw is dus in strijd met het in de prijsvraag geschetste kader.

In het visiedocument 'Krachtig Verbonden' is als beleid opgenomen dat nieuwbouw van woning vraaggericht dient te zijn en dat elke nieuwe woning in de basis levensloopbestendig moet zijn. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt niet dat enige vraag bestaat naar de op te richten woning. Evenmin blijkt dat een levensloopbestendige woning gebouwd zal worden. De betreffende locatie is geen voor de hand liggende 'inbreilocatie' voor nieuwbouw van een woning.

Totstandkoming plan staat haaks op beleidsvisie gemeente Sluis
Tot slot constateer ik dat het ontwerpbestemmingsplan 'Regiopark Oostburg' in strijd is met de eigen beleidsvisie van de gemeente Sluis.
Er is namelijk geen sprake geweest van burgerparticipatie.

Planschade
Graag verneem ik, mocht het onverhoopt ooit aan de orde komen, op wie belanghebbenden/slachtoffers hun planschade kunnen verhalen indien er bij de initiatiefnemer, "ondergebracht" in 'Regiopark Oostburg B.V.', niets te halen zou vallen?

BEZWAARSCHRIFT/ZIENSWIJZE
Om genoemde redenen maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Regiopark Oostburg'.
Gezien al de voorgaand benoemde argumenten kan het ontwerpbestemmingsplan m.i. niet in stand blijven.
In afwachting van uw beslissing op mijn bezwaarschrift/zienswijze, verblijf ik.

Hoogachtend,

Oostburg, d.d. 06-06-2022,

Handtekening: