Aardenburg, 22 juli 2022.

Aan: de raadsleden en fractie-assistenten van de gemeente Sluis.

Beste mensen,
We hebben reces. Rustiger tijden. Maar niet voor iedereen, want er zijn er die het druk hebben i.v.m. de toeristen. Maar het scheelt wel wat leeswerk. Misschien eens tijd om nog eens de commissie Ruimte/AB van 8 maart 2022 op IBABS op te zoeken en agendapunt 5c " Bestemmingsplan Regiopark Oostburg – Toelichting" aan te klikken.
Ik heb alle 436 bladzijden gelezen. Ik weet niet hoe dat met jullie gesteld is. Is ook niet nodig. De eerste 40 bladzijden is al voldoende. Zelfs dat hoeft niet. Lees dan blz.11, 16, 18, 21 t/m 23, **29**, 30, 34 en pak er dan **111,** 331 en 416 bij en je zou voldoende moeten weten.

Op 11 december 2019 deed toenmalig wethouder Marian Poissonnier in de commissie Ruimte/AB de mededeling over de Euregiotuinen. (zie en beluister agendapunt 15 " Actiepuntenlijst"). Toen werd er door Sjaak Quaak(toen nog CDA), Arnold Scheppers (toen nog D en T) en Jaap Butter(toen nog Groen Links) gevraagd om de verklaring op schrift te ontvangen. Arnold en Jaap 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 Arnold.

Dat heb ik ook gedaan en kwam tot de conclusie dat het niet overal past. Ik ga jullie er maar twee noemen. Die anderen bewaar ik voor na het reces.

Opmerking 1: Verblijfsrecreatie. (Zie blz. 16, 111 en 416.)

Regiopark biedt van maart t/m november groepskamperen (= *verblijfsrecreatie*) aan. Argument: groepskamperen is belastend voor mensen op een camping. Dus kennelijk niet in een woongebied met 138 direct omwonenden ?

Het conceptplan spreekt van 50 eenheden voor max. 200 personen tijdens 3 aaneengesloten dagen. Een maand van 30 dagen biedt dan dus maximaal aan 30 : 3 (x 200) = 2000 personen verblijfsrecreatie aan. .(zie ook blz. 416). Dat is in 8 maanden dus 16.000 personen.

Ook in de flyer van de gemeente staat: "groepskamperen enkel tussen 15 maart en 15 november met maximale duur van 3 nachten" .

Dan kom je dus tot dezelfde maximale aantallen.

Op blz. 29 staat dan dat groepskamperen mogelijk is met max. 1- 4 groepen van 150 personen per maand. Dat zouden er dan max. 600 per maand zijn.

In de flyer van de gemeente staat dan ook weer:

“Groepskamperen mogelijk voor maximaal 50 plaatsen en maximaal 100 personen.”

Weten jullie het nog? Schimmigheid, verstopte mogelijkheden, het is kenmerkend voor dit plan.

Eén ding is wel duidelijk. *Hier is gewoon sprake van een flinke camping.*

Klopt dat met de wedstrijdvoorwaarden?

Op blz. 29 lezen wij dat van de 78.550 bezoekers, die er jaarlijks verwacht worden er 55.000 gekoppeld zijn aan activiteiten, 8.000 aan horeca en 15.000 aan verblijf.

In de wedstrijdvoorwaarden staat:
- *Verblijfsrecreatie als hoofdfunctie is niet mogelijk.*
- *Verblijfsrecreatie kan echter kleinschalig, onderscheidend en als nevenactiviteit bij een andere hoofdactiviteit worden overwogen.*

Maar in Krachtig Verbonden “ (de “Bijbel” van de gemeente Sluis) lezen we op blz. 26 onder 2.3.1 “Verblijfsrecreatie” onder het kopje “ Waar hebben we mee te maken” in de laatste bullit:
“ Nieuwvestiging van verblijfsrecreatie is niet meer toegestaan”.

In 3.3. Gemeentelijk beleid (blz. 21 t/m 23) somt ontwikkelaar van Kerkhoff een groot aantal punten uit “Krachtig Verbonden “ op en komt dan tot de eindconclusie : ***“Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past in het gemeentelijk beleid”.***

Maar bovengenoemde bullit nam hij er voor het gemak maar niet in op!!!

En weten jullie nog wat nu de hoofdactiviteit en de nevenactiviteit is? Camping? Horeca? Festivalterrein?

Opmerking 2: Bebouwing en de gevolgen voor de natuur.

Op blz. 18 lezen we dat er nog 6950 m2 bebouwd mag worden.
In de voorwaarden voor de wedstrijd staat :

- *Woningbouwontwikkeling wordt niet toegestaan op deze locatie.*

Nee we praten dus niet over een woning, maar bijv. wèl over 2000m2 voor een overdekte spel-en speelvoorziening, dat aan het bestaande gebouw gerealiseerd wordt. 300m2 daarvan is voor horeca gereserveerd. Het huidige gebouw kent een vloeroppervlakte van 1.072 m2. Er komt dus 2x dit gebouw bij !!!

Hoe verhoudt zich dat tot de wedstrijdvoorwaarden?

Op blz. 331 (in antwoord op de ingediende inspraak reacties) noemt men het dan: " Ten opzichte van de oorspronkelijke planopzet is het plan verder geconcretiseerd".

Ik ga op de andere m2 voor de lodges, de groepsaccommodaties, de start-ups (de broedplaatsen), het toiletgebouw en de op blz. 30 genoemde 1300m2 onbenoemde bouwmogelijkheid , nu niet ver in, maar van verschillende ondernemers, die deel hebben genomen aan de wedstrijd, weet ik wel dat, indien zij geweten hadden dat er nog zoveel bijgebouwd mocht worden, zij hun bod verhoogd hadden.

Is dit in overeenstemming met de voorwaarden van de wedstrijd?
Heeft iedereen gelijke kansen gehad?
Deze mogelijkheden ontstaan nu allemaal gaandeweg of zoals men het noemt: " worden verder geconcretiseerd".

De ondernemer houdt vol dat hiervoor geen natuur opgeofferd moet worden. Op blz. 11 onder 2.4 lezen we dat er tussen het hoofdgebouw en het water nog een terras kan worden ingezet. Het terrein moet toegankelijk gemaakt worden voor aan-en afvoer voor horeca en evenementen en voor hulpdiensten.
Hoeveel van de 6543 bomen (aantal bomen is 1500), heesters en struiken (met een herplantingswaarde van rond de 4 miljoen euro gaan hiervoor verdwijnen?
Hoeveel stikstof gaat de bouw hiervan opleveren, terwijl we inmiddels weten dat er in het Groote Gat (Natura 2000 gebied) 95 %

stikstofreductie moet plaatsvinden en in de omgeving van het Groote Gat 70%.
Het rapport geeft op bla. 34 als conclusie aan dat: " er uit de berekeningen blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000 gebieden en er geen vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming behoeft aangevraagd te worden."
Het Groote Gat is een zaak van de Provincie en als Natura 2000 gebied uiteindelijk onderhevig aan Europese wetgeving.

De intentieovereenkomst heeft een ontbindende clausule waar staat dat beide partijen die kunnen gebruiken i.v.m. "zwaar wegende redenen".
Stikstof zou zo'n zwaarwegende reden kunnen zijn.

Ik wil het hier dus bij laten. Het is tenslotte reces, maar hoewel ik mag aannemen dat aan het verzoek van Arnold, Sjaak en Jaap is voldaan, voeg ik hierbij de *resterende wedstrijdvoorwaarden toe.*
Het is heel interessant te weten dat deze gebaseerd zijn op de intentieovereenkomst tussen de gemeente Sluis en Regiopark Oostburg B.V. (van Damme) . Deze werd op 29 november 2018 door beiden ondertekend en was geldig tot uiterlijk 31 december 2019. Inmiddels is hij dus al 3x verlengd, terwijl de inhoud door de genoemde "concretisering" al lang niet meer strookt met het ingediende plan of omgekeerd ***: het ingediende plan strookt m.i. al lang niet meer met de wedstrijdvoorwaarden en de gesloten intentieovereenkomst.***

Ik ben benieuwd wat jullie mening hierover is .

Suggestie: Wij zijn op 28 januari 2020 en 26 januari 2021 door van Damme c.s. geïnformeerd over wat er met de Euregiotuinen gaat gebeuren en luister de opnames nog maar eens terug en je zult horen dat er in die totaal twee uur meer over wat zij nog niet wisten gesproken is, dan over concrete invullingen.
Misschien eens een idee om "Stichting Euregiotuinen voor ons" ook eens twee uur de tijd te geven om hun ideeën over wat er werkelijk staat te gebeuren met ons te delen en daarover te discussiëren.
Dat zou een mooi stukje *burgerparticipatie* zijn (zeer nadrukkelijk aanwezig in datzelfde "Krachtig Verbonden") en tegemoetkomend aan de belangen van de 138 direct omwonenden van de Euregiotuinen, die zich heel veel zorgen maken over ***hun rust*** en dan

niet alleen tijdens ons reces, maar ook daarna . Tijdens de verkiezingscampagne voor de gemeenteraad hebben vele partijen uitgesproken en in hun programma' vastgelegd dat *onze bewoners centraal staan.* ***Geldt dat niet voor deze mensen?***

Bijlage: de rest van de wedstrijdvoorwaarden:

- *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).*
- *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 kon men een plan en bod indienen. Hierop kwamen negen reacties binnen.

Het is natuurlijk toch weer wat uitgebreider geworden dan de bedoeling was, maar ik hoop dat jullie de moeite willen nemen dit te lezen, (maar als je hier bent heb je dat al gedaan) en daarna ***ook eens de toets, die Arnold voorstelde, toe te passen door de wedstrijdvoorwaarden en het beoogde plan op elkaar te leggen en te kijken of het past.***
Ik wens jullie een wel gemeend rustig reces toe en voor diegenen, die nu extra moeten buffelen, omdat ze werkzaam zijn in de toeristische sector : Sterkte en goede zaken.

Met vriendelijke groeten

Dick van Heijst

Tevens verzonden aan het college, de secretaris en de griffier.