nationale ombudsman

Relaas inzake de openbare verkoop van de locatie van de voormalige Euregiotuinen in de gemeente Sluis.

Datum
Publicatienummer [publicatienummer]

Verzoek aan de Nationale ombudsman

Op 12 januari 2023 is namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis (hierna: het college) contact opgenomen met de Nationale ombudsman. Daarbij is verwezen naar de in 2017 door het toenmalig college uitgeschreven prijsvraag voor een nieuwe ontwikkeling van de voormalige Euregiotuinen. Het initiatief voor de Euregiotuinen - gelegen net buiten de bebouwde kom van Oostburg - dateert van eind jaren negentig en is in 2002-2003 gerealiseerd. Door tegenvallende bezoekersaantallen heeft het park in 2004 de deuren moeten sluiten. In de jaren daarna zijn er verschillende initiatieven geweest om een nieuwe invulling te geven aan het terrein van de Euregiotuinen. Dit bleef echter zonder resultaat.

In 2017 heeft het college middels een openbare oproep geïnteresseerden uitgenodigd een plan in te dienen voor het terrein. Drie partijen, hierna te noemen Betrokkene A, Betrokkene B en Betrokkene C hebben ieder afzonderlijk een plan ingediend. Uiteindelijk is geen van de door deze Betrokkenen ingediende plannen uitgekozen voor verdere uitwerking. Het verloop van dit proces heeft geleid tot verschillende juridische procedures tussen een of meerdere Betrokkenen en de gemeente Sluis.

Het college schrijft dat zij samen met Betrokkenen open staat voor een vorm van bemiddeling. Benadrukt wordt dat het daarbij gaat om een procesevaluatie, en niet om een inhoudelijk oordeel over de gevolgde prijsvraag. Het college vraagt de ombudsman of een dergelijk mediation-traject opgestart kan worden, welke opdracht daarbij verstrekt dient te worden en welke kosten daarmee gepaard gaan.

Bevoegdheid en werkwijze van de Nationale ombudsman

Tot 1 januari 2023 was de Zeeuwse ombudsman de voor de gemeente Sluis bevoegde ombudsman. Deze gemeente had - evenals de andere Zeeuwse gemeenten - gebruik had gemaakt van de mogelijkheid om op grond van artikel 81p van de Gemeentewet de behandeling van klachten op te dragen aan een eigen, gemeentelijke ombudsman. De instelling van de Zeeuwse ombudsman is per 1 januari 2023 beëindigd, zodat vanaf die datum de Nationale ombudsman de bevoegde ombudsman is voor alle Zeeuwse gemeenten.

Dat betekent dat vanaf die datum een ieder het recht heeft de Nationale ombudsman schriftelijk te verzoeken een onderzoek in te stellen naar de wijze waarop een bestuursorgaan van een van de Zeeuwse gemeenten zich in een bepaalde aangelegenheid jegens hem of een ander heeft gedragen. Ingevolge artikel 9:26 van de Algemene wet bestuursrecht is de Nationale ombudsman vanaf die datum ook bevoegd uit eigen beweging een onderzoek in te stellen. De taken en bevoegdheden van de Nationale ombudsman zijn vastgelegd in de Wet Nationale ombudsman en de Algemene wet bestuursrecht. De Nationale ombudsman voert zijn taak op verschillende manieren uit. Van oudsher als klachtbehandelaar die na onderzoek te hebben ingesteld een oordeel geeft, maar meer en meer als partner in het oplossen van een conflict tussen burger en overheid.

Gesprekken met Betrokkene A en het college

Tijdens een gesprek met een medewerker van de Nationale ombudsman op 8 februari 2023 bracht Betrokkene A, mede namens Betrokkene B en Betrokkene C naar voren dat er bij hen vragen leven rondom de uitgeschreven prijsvraag en meer specifiek:

- Op welke gronden/overwegingen de prijsvraag indertijd is uitgeschreven;
- Welke criteria daarbij zijn opgenomen voor de indiening en beoordeling van de plannen;
- Hoe de beoordeling/weging van de plannen heeft plaatsgevonden en
- In hoeverre de huidige ontwikkelingen (nog steeds) in overeenstemming zijn met de bij de prijsvraag opgenomen criteria?

Betrokkenen A, B en C zouden graag zien dat de Nationale ombudsman aan de hand van alle relevante stukken een feitenrelaas opstelt, waarna betrokken partijen (al dan niet onder begeleiding van de Nationale ombudsman) met elkaar in gesprek gaan over wat er nu precies is gebeurd, of een en ander juist, correct of behoorlijk is verlopen en welke conclusies (en vervolgstappen) daar uit dienen te worden getrokken. Daarbij gaf Betrokkenen A aan dat een eventuele schadevergoeding niet op voorhand uitgesloten zou moeten worden en openbaarheid van het feitenrelaas van belang is, omdat ook bij anderen in de gemeente vragen leven over de herontwikkeling van de Euregiotuinen.

Tijdens een aansluitend gesprek met de burgemeester en de betrokken wethouder gaf de burgemeester aan dat Betrokkenen A, B en C zich eind 2022 tot haar hadden gewend. Tijdens een vervolggesprek is kort ingegaan op de uitgeschreven prijsvraag en de vragen die bij hen leven. Voorgesteld is een onafhankelijke derde naar het proces van de prijsvraag te laten kijken. Daarom is begin januari contact gezocht met de Nationale ombudsman. Het college zou graag zien dat onduidelijkheden of misverstanden uit de weg geholpen worden. Deze kwestie speelt ook binnen de gemeenteraad en de Sluise gemeenschap regelmatig op. Bovendien ligt het in de planning om het bestemmingsplan omtrent de herontwikkeling van de Euregiotuinen voor de zomerperiode van 2023 aan de gemeenteraad voor te leggen.

Reactie van de Nationale ombudsman op het verzoek

Op 16 februari 2023 deelde de Nationale ombudsman Betrokkenen en het college mee positief tegenover het verzoek te staan, met de volgende kanttekeningen:

- De vraag of schadevergoeding aan de orde is (of zou moeten zijn) kan niet aan de Nationale ombudsman worden voorgelegd, noch onderdeel uitmaken van het gesprek over het opgestelde feitenrelaas. De rechter is de enige instantie die een (bindend) oordeel kan geven over de vraag of een partij gehouden is de gestelde schade te vergoeden. Het staat partijen vrij die procedure voor de rechter te voeren;

- Ook zal de Nationale ombudsman zich niet uitlaten over de vraag of de huidige ontwikkelingen rondom de Euregiotuinen (nog steeds) in overeenstemming zijn met de bij de prijsvraag opgenomen criteria. Het is aan de gemeenteraad om een oordeel te geven over die voorgestelde herontwikkeling via het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan. Deze politiek-bestuurlijke overweging behoort aan de raad en niet aan de ombudsman.

Onder verwijzing naar het vorenstaande zijn partijen gevraagd binnen twee weken aan te geven of de Nationale ombudsman wordt gevraagd een feitenrelaas op te stellen rondom de instelling en beoordeling van de prijsvraag inzake de herontwikkeling van de Euregiotuinen, deze beoordeling aan beide partijen voor te leggen alvorens deze te bespreken tijdens een gesprek tussen partijen en onder leiding van (een medewerker van) de Nationale ombudsman. Tijdens dit gesprek zal in ieder geval ook aan de orde moeten komen, hoe partijen staan tegenover openbaarmaking van het feitenrelaas. Tevens is partijen gevraagd welke aspecten/onderwerpen naar hun mening bij het opstellen van een feitenrelaas meegenomen zouden moeten worden.

Reactie Betrokkenen A, B en C

Op 23 februari reageerde Betrokkene A, mede namens Betrokkenen B en C. Allereerst werd opgemerkt dat met genoegen is geconstateerd, dat het huidige college hun klachten omtrent de gang van zaken serieus wenst te behandelen. Inhoudelijk zijn enkele opmerkingen geplaatst over de reikwijdte van het feitenrelaas, de beschikbaarheid van informatie en de openbaarheid van het feitenrelaas. Ten slotte zijn enkele, voor Betrokkenen relevante aspecten/onderwerpen aangegeven en is aangegeven dat Betrokkenen bereid zijn hun eigen feitenrelaas ter beschikking te stellen.

Over de reikwijdte van het door de ombudsman op te stellen feitenrelaas wordt opgemerkt dat de prijsvraag een gevolg is van het beëindigen van een voor het uitschrijven van de prijsvraag tussen de gemeente Sluis en Betrokkene C gesloten intentieovereenkomst. De gang van zaken rondom die overeenkomst zou naar hun mening uitdrukkelijk onderdeel moeten uitmaken van het feitenrelaas. Enerzijds omdat de betreffende contractpartijen hieruit conclusies zouden moeten kunnen trekken over de vraag of, en zo ja in hoeverre sprake is geweest van onrechtmatig handelen en/of nalaten van partij(en). Anderzijds, omdat die conclusies antwoord geven op de vraag of er al dan niet basis was voor het uitschrijven van de prijsvraag.

Over de beschikbare informatie wordt opgemerkt dat het thans ontbreekt aan relevante informatie over onder andere de beoordeling van de ingediende plannen en biedingen. Betrokkenen zijn van mening dat - behoudens wettelijke beperkingen - alle relevante informatie die ten grondslag ligt aan het feitenrelaas ook voor hen ter beschikking zou moeten (kunnen) komen.

Ten aanzien van de openbaarheid van het feitenrelaas merken Betrokkenen op dat ondoorzichtigheid van de gemeentelijke besluitvorming rondom de herontwikkeling van de voormalige Euregiotuinen niet alleen voor hen, maar zeker ook voor andere burgers en ondernemers binnen de gemeente Sluis aanleiding is (geweest) om vraagtekens te plaatsen bij de gang van zaken. Daarom hechten zij aan volledige openbaarheid van het feitenrelaas en de conclusies van de Nationale ombudsman.

Ten aanzien van andere - voor het feitenrelaas - relevante aspecten of onderwerpen wordt opgemerkt:

- Betrokkene C zou graag zien dat aandacht wordt besteed aan diens vermoeden dat de gemeente tijdens de looptijd van de met hem gesloten intentieovereenkomst al naar alternatieven keek, zoals een mogelijke locatie voor een asielzoekerscentrum.
- Betrokkene B vraagt specifieke aandacht voor de vraag waarom geen aandacht is besteed aan de zorg-component in zijn plan, waardoor de beperking 'woningbouw' feitelijk buiten werking had kunnen worden gesteld. Dit omdat hij door de toenmalig wethouder uitdrukkelijk was geadviseerd deel te nemen aan de prijsvraag, terwijl woningbouw door die prijsvraag werd uitgesloten.
- Voor alle Betrokkenen dient het feitenrelaas in ieder geval een duidelijk beeld te geven van de opvolgende besluitvormingsprocessen en – meer in zijn algemeen – ook antwoord te geven op de vraag of de met Betrokkene C gesloten intentieovereenkomst terecht zonder positief gevolg is gebleven, of de prijsvraag terecht is uitgeschreven en of de uitkomst van de prijsvraag redelijkerwijs wordt gedragen door de (wijze waarop de) beoordeling heeft plaatsgevonden?

Reactie college

Op 2 maart 2023 schrijft het college akkoord te gaan met het voorstel van de Nationale ombudsman. Benadrukt wordt dat het, het college er om te doen is de onderlinge verhoudingen te normaliseren. Het college is bereid alle informatie ter beschikking te stellen van de ombudsman, maar tekent daarbij aan dat dit niet automatisch betekent dat alle beschikbaar gestelde informatie openbaar zal worden.

Het college kan niet meegaan in het verzoek van Betrokkenen A, B en C om te toetsen op rechtmatigheid, nalatigheid en/of onrechtmatig handelen. Enerzijds, omdat dit niet overeenkomt met de aanleiding om dit traject te starten. Anderzijds, omdat hiervoor een procedure bij een gerechtelijke instantie openstaat.
Ten slotte acht het college het onjuist om als voorwaarde vooraf te stellen dat het traject en de uitkomsten daarvan openbaar worden. Onder verwijzing naar het Mfn-Mediationreglement schrijft het college dat mediation altijd vertrouwelijk is. Dit als waarborg dat partijen al wat daartoe nodig is aan de orde kunnen stellen in de mediation, zonder dat dit bij anderen mondeling of schriftelijk en direct of indirect bekend wordt of in een procedure bij de rechter wordt gebruikt.

Nadere reactie van de Nationale ombudsman op het verzoek

Op 22 maart 2023 deelt de Nationale ombudsman partijen onder verwijzing naar hun reacties mee nog steeds positief te staan tegenover het verzoek een feitenrelaas op te stellen, maar dat de eerder geplaatste kanttekeningen over de vraag of schadevergoeding aan de orde is (of zou moeten zijn) en de vraag of de huidige ontwikkelingen rondom de Euregiotuinen (nog steeds) in overeenstemming zijn met de bij de prijsvraag opgenomen criteria nog onverkort gelden.

De Nationale ombudsman merkt daarnaast op dat de taken en bevoegdheden van de Nationale ombudsman zijn vastgelegd in de Wet Nationale ombudsman en de Algemene wet bestuursrecht. Het is primair de taak van een ombudsman om klachten te behandelen en een oordeel te geven, nadat de overheidsinstantie eerst zelf de klacht heeft behandeld. De Nationale ombudsman voert zijn taak op verschillende manieren uit. Van oudsher als klachtbehandelaar die na onderzoek te hebben ingesteld een oordeel geeft, maar meer en meer als partner in het oplossen van een conflict tussen burger en overheid. Dat laatste was (en is) voor de Nationale ombudsman de reden positief te reageren op het verzoek om een feitenrelaas op te stellen, welke besproken kan worden in een gesprek tussen partijen.

Geconstateerd wordt dat er, in ieder geval bij Betrokkenen A, B en C mogelijk andere verwachtingen leven ten aanzien van de betrokkenheid van de Nationale ombudsman. Daarom wordt benadrukt dat de Nationale ombudsman op grond van de wettelijke bepalingen alleen een oordeel kan geven over het al dan niet behoorlijk handelen van de overheid in een specifieke situatie, nadat hij daartoe een onderzoek heeft ingesteld. Een dergelijk onderzoek door de Nationale ombudsman, gericht op het uitbrengen van een oordeel is in onderhavige kwestie echter niet aan de orde.
Ten eerste, omdat de Nationale ombudsman pas vanaf 1 januari 2023 bevoegd is ten aanzien van gedragingen van bestuursorganen van de Zeeuwse gemeenten.
Ten tweede omdat de rechter zich heeft uitgelaten over de vraag of de intentieovereenkomst tussen de gemeente Sluis en Betrokkene C ontbonden kon worden. De vraag of deze overeenkomst terecht zonder positief gevolg is gebleven, is daarmee reeds door de rechter beantwoord. En op grond van wettelijke bepalingen is de ombudsman verplicht deze rechterlijke uitspraak en de gronden waarop deze rust in acht te nemen.

De Wet open overheid (Woo) is ook van toepassing op de Nationale ombudsman. Stukken zijn in beginsel openbaar, tenzij gronden zoals neergelegd in de wet daaraan in de weg staan. Het door de Nationale ombudsman op te stellen relaas zal bestaan uit een, geobjectiveerde en geanonimiseerde weergave van de feiten. Dat feitenrelaas is in beginsel openbaar en voor iedereen beschikbaar. Dat geldt echter niet automatisch voor de gebruikte stukken.

De Nationale ombudsman is nog steeds bereid een beschrijving op te stellen over de uitgeschreven prijsvraag, zoals aanleiding tot, het uitschrijven van en het doorlopen proces inclusief dat van de besluitvorming en bekendmaking van de uitkomsten. De Nationale ombudsman zal echter geen oordeel geven over het gevolgde proces, de daarin gemaakte keuzes of de uitkomst van die keuzes. Partijen kunnen hier tijdens het gesprek in aansluiting op het uitgebrachte relaas hun visie op of standpunt over geven.

Ten slotte wordt opgemerkt dat de Nationale ombudsman zich er van bewust is dat het opstellen van een feitenrelaas wellicht niet aansluit op de wensen of verwachtingen die bij een of beide partijen leven. Het kan zijn dat (een of beide) partijen een andere route meer aangewezen acht, bijvoorbeeld een formele mediation onder leiding van een geregistreerd mediator of het volgen van juridische procedures. Indien partijen na kennisname van het vorenstaande toch de ombudsman willen vragen dit feitenrelaas op te stellen, worden zij gevraagd dit zo spoedig mogelijk te laten weten zodat daar op korte termijn mee kan worden begonnen.

Definitieve reactie van partijen

Op 28 maart 2023 deelt het college mee te kunnen instemmen met de (inhoud van de) nadere reactie van de Nationale ombudsman.

Op 31 maart 2023 dankt Betrokkene A, mede namens beide andere Betrokkenen de Nationale ombudsman voor diens verhelderende nadere reactie. Zij hebben hun verwachtingen ten aanzien van de betrokkenheid van de ombudsman bijgesteld, maar zien desalniettemin met belangstelling het op te stellen feitenrelaas tegemoet. Daarbij gaan zij er wel van uit dat de beschrijving van de 'aanleiding tot de prijsvraag' ook een feitenrelaas bevat over de intentieovereenkomst tussen de gemeente en Betrokkene C.

In reactie hierop deelde de Nationale ombudsman mee dat met de gemeente contact wordt opgenomen voor het beschikbaar stellen van de benodigde stukken. Of de beschrijving van de ‘aanleiding tot de prijsvraag' ook relevante feiten over de intentieovereenkomst bevat, kan (nog) niet worden beoordeeld. Vooralsnog gaat de Nationale ombudsman er van uit dat beide zaken los van elkaar staan, maar dat het kan zijn dat uit de stukken blijkt dat die relatie er wel is. In dat geval zal dit worden meegenomen.

Relaas

Onderstaand relaas is opgesteld aan de hand van de door het college beschikbaar gestelde stukken.

Wat ging er aan de openbare verkoop vooraf?

Op 2 mei 2014 is tussen Betrokkene C en de gemeente Sluis een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het gebied van de voormalige Euregiotuinen. Artikel 6 van deze overeenkomst bepaalt dat de overeenkomst eindigt indien partijen een anterieure of samenwerkingsovereenkomst ondertekenen of uiterlijk op 31 december 2015. De gemeente Sluis stelde zich op het standpunt dat de intentieovereenkomst na genoemde datum was geëindigd. Betrokkene C stelde zich op het standpunt dat er voor 31 december 2015 een bindende (algehele) overeenkomst tot stand was gekomen. Bij de kantonrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant vorderde Betrokkene C dan ook nakoming van de intentieovereenkomst. Deze vordering werd uiteindelijk bij vonnis van 7 december 2016 afwezen.

Na verstrijken van de in de intentieovereenkomst genoemde datum is in de vergadering van het college van 24 mei 2016 het voorstel tot openbare verkoop van het perceel van de voormalige Euregiotuinen besproken. Het college werd onder andere geadviseerd de in de nota voorgestelde verkoopprocedure, inclusief de daarbij te stellen voorwaarden te hanteren en de verkoopprocedure daadwerkelijk op te starten op het moment dat er geen sprake meer is van beslaglegging op de gronden, dan wel meer duidelijkheid is verkregen omtrent de juridische procedure met Betrokkene C.

Over de te volgen verkoopprocedure wordt het volgende voorgesteld:

- een openbare verkoop;
- waarbij eenieder de gelegenheid krijgt ideeën/plannen schriftelijk kenbaar te maken, vergezeld van een eerste bod;
- daarvoor een termijn van drie maanden open te stellen, waarbij medewerkers van het cluster Vastgoed aanspreek- en inleverpunt zijn;
- voorafgaand aan die termijn nadrukkelijk aan te geven welke voorwaarden gelden en op welke wijze initiatieven bekeken en geselecteerd worden;
- gedurende die termijn een of twee momenten in te lassen, waarop de mogelijkheid wordt geboden de locatie ter plaatse te bekijken;

- na het verstrijken van die termijn alle initiatieven te verzamelen, naast elkaar te leggen en zo nodig verduidelijkende vragen te stellen aan de initiatiefnemers;
- op basis van de ingediende plannen een voorstel voor te leggen aan het college, met daarin een top drie van initiatieven waarmee in die volgorde onderhandelingen kunnen worden gevoerd;
- alvorens die onderhandelingen aan te gaan een gerichte taxatie uit te laten voeren die als basis kan dienen voor verdere onderhandelingen;
- onderhandelingen te starten met het eerst genoemde initiatief uit de top drie;
- indien die onderhandelingen, om wat voor reden dan ook niet rondkomen deze af te ronden en te starten met vervolgonderhandelingen met het tweede initiatief uit de top drie;
- vooraf een termijn te bepalen waarbinnen de onderhandelingen moeten worden afgerond, of in ieder geval in een redelijk vervolgstadium zijn beland en
- bij succesvolle onderhandelingen het gebruikelijke proces in gang te zetten (sluiten intentieovereenkomst, voeren planologische procedure, aangaan anterieure overeenkomst en overdracht gronden).

Tevens wordt in de nota aangegeven dat vanwege de ligging en de potentie van de locatie deze niet automatisch aan de hoogste bieder zal worden verkocht. Er dient een integrale afweging te worden gemaakt tussen het plan en de daaraan gekoppelde financiën. Dit is overeenkomstig het Visiedocument 'Krachtig Verbonden', waarin staat dat bij verkoop van vrijkomende locaties niet alleen wordt gekeken naar de economisch meest voordelige optie, maar ook naar de kwaliteit van de voorgestelde her-invulling (zowel ruimtelijk als functioneel). Tevens wordt aangegeven dat bij de vooraankondiging ook de voorwaarden openbaar worden gemaakt. Deze dienen (mede) als toetsingskader. In de nota aan het college staat hierover:

> "De voorgestelde voorwaarden die aan initiatiefnemers wordt meegegeven zijn als volgt:
>
> - De locatie Euregiotuinen bestaat uit verschillende percelen (T1000, T1489, T1001 en T1412). Het initiatief moet gericht zijn op volledige overname van al deze percelen (geen verhuur, geen opsplitsing van percelen en geen overname van slechts één of enkele percelen). Enige uitzondering hierop kan gevormd worden door een splitsing van T1412 (perceel grenzend aan Oostburg). Hierbij kan worden voorgesteld om een splitsing te maken waarbij de parking, het centrumgebouw en de achterliggende waterpartij worden mee verkocht en perceel T1412 dus deels in eigendom van de gemeente blijft en deels overgaat naar de kopende partij.
> De reden om een splitsing van perceel T1412 optioneel te houden is tweeledig. Enerzijds om daarmee de haalbaarheid van plannen mogelijk te vergroten door het aandeel verplichte afname van gronden te verkleinen waardoor de prijs gedrukt kan worden. Aan de andere kant kan het nieuwe perceel altijd nog zelfstandig in de markt gezet worden voor een aparte ontwikkeling. Voor dit terrein blijft ook een aparte toegangsmogelijkheid bestaan vanaf de Nieuwstraat. In het verleden is voor dit gedeelte regelmatig nagedacht over woningbouw in de toekomst.
>
> - De voorkeur gaat uit naar een invulling die aansluit bij de recreatieve functie van de locatie (los van de sub-bestemming tuinbezichtiging). De locatie leent zich voor een functie die een bijdrage kan leveren aan een gevarieerd toeristisch-recreatief product voor Oostburg maar ook gemeentebreed.
>
> - Woningbouwontwikkeling wordt niet toegestaan op deze locatie. Gelet op de huidige woningmarktsituatie en de regionale woningmarktafspraken is hier geen behoefte aan. Wel kan maximaal 1 (bedrijfs)woning worden toegestaan behorend bij de hoofdfunctie van de nieuwe invulling.
>
> - Nieuwvestiging van verblijfsrecreatie als hoofdfunctie is ook 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 bij de mogelijke onderhandelingen en er zal van gemeentewege ook geen bijdrage verleend worden aan de exploitatie van het initiatief. Kortom, het is aan de ondernemer zelf om de ontwikkeling van de grond te krijgen en draaiende te houden.

- Geen bedrijfsmatige activiteiten die thuishoren op een bedrijventerrein. Hiervoor leent de locatie zich niet vanwege haar karakter en dat zou strijdig zijn met het beleid dat dergelijke bedrijven thuishoren op bedrijventerreinen.

- Op de locatie ligt ook nog een strook die eigendom is van het Waterschap (perceel T1003). Het is aan de initiatiefnemer om over gebruik en/of overname van deze strook afspraken te maken met het Waterschap. Deze strookt vormt vanzelfsprekend geen onderdeel van de onderhandelingen tussen gemeente en initiatiefnemer.

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

Het college besluit op 24 mei 2016 de voorgestelde verkoopprocedure, inclusief voorwaarden te hanteren voor een openbare verkoop van de locatie van de voormalige Euregiotuinen. Het college besluit tevens dat er breed naar mogelijkheden gekeken mag worden. De passage dat de voorkeur uitgaat naar een invulling die aansluit bij de recreatieve functie, vervalt daarmee.
Tevens besluit het college de verkoopprocedure pas op te starten als er geen sprake meer is van beslaglegging op de gronden, dan wel duidelijkheid over de juridische procedure omtrent de beëindigde intentieovereenkomst.

Besluitvorming inzake de openbare verkoop

Nadat de kantonrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant op 7 december 2016 de vordering tot nakoming van de intentieovereenkomst had afgewezen en er zo duidelijkheid was verkregen in de juridische procedure omtrent de intentieovereenkomst is de verkoopprocedure opgestart. Hiervoor is onder andere op de gemeentelijke website de volgende aankondiging gepubliceerd

"**Te koop: voormalige terrein Euregiotuinen met opstal**
Gemeente Sluis is op zoek naar een geschikt initiatief voor het voormalige terrein Euregiotuinen, net buiten de bebouwde kom van Oostburg. Het terrein van 12,96 hectare is oorspronkelijk ingericht voor tuinbezichtigingen, met een entreegebouw ontworpen door architectenbureau Rau & Partners. Sinds 2004 is het terrein met gebouw niet meer in gebruik.

Plan indienen
Geïnteresseerden kunnen tot 22 september een plan met bod indienen. **Wij nodigen u uit om uiterlijk** 22 september **een aanbod aan de gemeente te doen**, bestaande uit een omschrijving van uw plan en een bod. Vervolgens zal uit de ingekomen plannen een selectie worden gemaakt en zal een keuze worden gemaakt voor een voorkeursinitiatief. Hiermee zullen de eerste gesprekken over verkoop en voorwaarden plaatsvinden. Gemeente behoudt zich het recht voor geen enkel aanbod te aanvaarden indien er geen plannen zijn die kwalitatief en financieel voldoende krachtig zijn.

Bezichtingsdagen
Wilt u dit object bezichtigen? Dat kan op onze **bezichtigingsdagen** 4 juli van 9u30 tot 11u30 en op 26 juli van 9u30 tot 11u30

Voorwaarden

- 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.

Voor inlichtingen kunt u contact opnemen met (…) of (…)."

In de collegevergadering van 21 november 2017 is de nota 'Prijsvraag verkoop Euregiotuinen' besproken. Hierin wordt verwezen naar het collegebesluit van 24 mei 2016, de opengestelde termijn voor het indienen van plannen en de georganiseerde openbare kijkdagen. Tijdens de opengestelde termijn zijn er negen plannen, inclusief bieding ingediend. De nota waarin deze plannen worden toegelicht is in de vergadering van 24 oktober 2017 door het college aangehouden, omdat het college de gemeenteraad wilde betrekken voorafgaand aan besluitvorming door het college.

Daarvoor is op 6 november 2017 een bijeenkomst georganiseerd, waarbij samen met (een afvaardiging van) de raad de ingediende plannen zijn doorgenomen. Voor deze bijeenkomst waren alle raadsleden inclusief fractie-assistenten uitgenodigd. Omdat de plannen vertrouwelijk waren ingediend, vond deze bijeenkomst ook in beslotenheid plaats. Na een introductie door de portefeuillehouder is ambtelijk een korte presentatie van de diverse plannen gegeven. De plannen zijn niet vooraf aan de raadleden toegestuurd om vertrouwelijkheid en anonimiteit beter te kunnen waarborgen en tegelijkertijd per plan hetzelfde vertrekpunt te kunnen nemen. Vervolgens is per plan gekeken naar de sterke en minder sterke punten.

Daarbij is aangegeven dat de voorafgaand aan de prijsvraag meegegeven, uitsluitende voorwaarden niet opnieuw ter discussie kunnen worden gesteld. Tevens zijn de criteria aangegeven die bij de ambtelijke beoordeling zijn meegenomen. Voorafgaand aan de bijeenkomst was al aangegeven dat de uitkomst van de consultatie van de raad in de nota voor het college wordt opgenomen.

Omdat de initiatiefnemers is meegedeeld dat naar verwachting eind oktober een collegebesluit genomen zou worden, is college en presidium voorgesteld hen te informeren over de wens van het college advies van de raad te vragen en hierdoor de planning opschuift naar eind november. Tevens is college en presidium geadviseerd in deze fase omwonenden niet te betrekken bij de keuze voor een voorkeursinitiatief. Ten eerste omdat het gaat om verkoop van gemeentegrond aan een particulier, met als doel een ontwikkeling mogelijk te maken waar de gemeente als geheel beter van wordt. Individuele belangen van omwonenden en het algemeen belang kunnen daarbij uiteen lopen. Daarnaast speelt de toegezegde vertrouwelijkheid van de plannen een belangrijke rol. Door het wijzigen van de prijsvraag buiten de regels om kan de gemeente verweten worden onrechtmatig te handelen en kan middels een civiele procedure schadeloosstelling of levering gevorderd worden. Aangegeven is dat wanneer een voorkeursinitiatief is gekozen er uiteraard wel overleg kan plaatsvinden tussen omwonenden, initiatiefnemer en de gemeente over de exacte invulling van het plan. Zowel college als presidium hebben deze voorstellen en adviezen overgenomen.

In de nota 'Prijsvraag verkoop Euregiotuinen' welke in de collegevergadering van 21 november 2017 is besproken wordt over de beoordeling van de plannen opgemerkt dat er op voorhand weinig uitsluitende voorwaarden en geen harde toetsingscriteria zijn meegegeven. Dit om de diversiteit van de plannen te stimuleren. De enig concrete voorwaarde was dat het plan, zowel een toelichting op het concept moest bevatten alsmede een bieding. Gelet op de diversiteit van de ingediende plannen, wordt geconcludeerd dat er vanuit veel verschillende invalshoeken naar het gebied is gekeken. Dit heeft geresulteerd in zeer uiteenlopende initiatieven. Om tot een goed gewogen oordeel te komen, is een brede ambtelijke werkgroep samengesteld vanuit diverse disciplines (ruimtelijk beleid, recreatie en toerisme, vastgoed, planologie en Aantrekkelijk Oostburg). Die werkgroep heeft alle plannen bekeken en beoordeeld, waarbij per plan is gekeken naar:

- de meerwaarde voor Oostburg en/of de regio;
- het onderscheidend vermogen;
- de ruimtelijke invulling en benutting van het perceel;
- het openbare of gesloten karakter en
- de sociaal/maatschappelijke aspecten.

Op basis van deze afweging is een ambtelijke top drie samengesteld. Vervolgens heeft in beslotenheid een raadsconsultatie plaatsgevonden, waarbij de plannen (geanonimiseerd) zijn gepresenteerd en is aangegeven wat de kansen en risico's zijn. De raad is in de gelegenheid gesteld haar voorkeur uit te spreken, waarbij aan alle fracties is gevraagd welk plan hun voorkeur heeft. Geconcludeerd is dat er een unanieme voorkeur bestaat voor het plan 'Park Euregiotuinen'. Daarnaast gaf een deel van de aanwezigen aan ook wel wat te voelen voor uitbreiding van een bedrijf wat zich bezighoudt met de teelt van medicinale kruiden. De lijn vanuit de raad komt overeen met het ambtelijk advies, omdat deze twee plannen vanuit de ambtelijke organisatie ook zijn aangedragen als voorkeurs- en tweede keuze.

Overeenkomstig het ambtelijk advies besluit het college op 21 november 2017:

- Kennis te nemen van de ingediende plannen en biedingen;
- In te stemmen met de voorgestelde top 3 van initiatieven op basis van het ambtelijk advies en een raadsconsultatie;
- De indieners van het voorkeursinitiatief uit te nodigen voor een eerste bestuurlijk gesprek om het besluit mee te delen en het vervolgproces te starten en
- Alle initiatiefnemers te informeren per brief.

Beschrijving en beoordeling van de ingediende plannen

In de nota aan het college is per plan kort beschreven wat het plan op hoofdlijnen behelst, welk bod is gedaan en welke voorwaarden initiatiefnemers stellen. In de nota is tevens per plan aangegeven hoe de ambtelijke werkgroep deze heeft beoordeeld. De ingediende plannen zijn als bijlagen aan de nota gevoegd.

Hieronder wordt per plan kort het ingediende idee weergegeven, alsmede de beoordeling daarvan. Daarbij is de volgorde uit het collegevoorstel aangehouden. Bij de beschrijving van de plannen is rekening gehouden met de privacy van de indieners.

Plan 1: Kuur- en hersteloord
Dit plan richt zich op de realisatie van een kuur- en hersteloord voor mensen die gezondheidsproblemen ondervinden door elektromagnetische velden.

In de beoordeling wordt aangegeven dat:
- het bod in de buurt komt van de resterende boekwaarde;
- de koppeling tussen zorg en toerisme een potentiële kans is, zoals genoemd in Krachtig Verbonden;
- de beoogde doelgroep van meerwaarde is binnen de groeisector toerisme, maar gelet op de omvang tevens een risico;
- er sprake is van een (gedeeltelijk) openbaar karakter, met mogelijkheden om te recreëren voor inwoners van Oostburg en/of de regio;
- de financiering een vraagteken is en
- de voorwaarde dat het gehele plangebied stralingsarm gehouden wordt, nadelig kan zijn voor toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente.

Plan 2: Crematorium
Dit plan richt zich op de realisatie van een uitvaartcentrum met een eigen crematorium.

In de beoordeling wordt aangegeven dat:
- slechts een klein deel van het terrein daadwerkelijk wordt ingevuld;
- het de vraag is of er in de regio behoefte is aan een nieuw crematorium en
- het ingediende bod niet als marktconform is te beschouwen.

Plan 3: Outdoor Experience
Dit plan richt zich op de realisatie van een gebied voor buitenactiviteiten in combinatie met een BBQ-restaurant.

In de beoordeling wordt aangegeven dat:
- het plan een recreatieve meerwaarde heeft voor de streek als geheel;
- de brede doelgroep als voordeel, maar ook als nadeel kan werken indien een (te) breed scala wordt aangeboden en de kans bestaat dat het van alles een beetje, maar nergens echt goed in wordt;
- activiteiten concurrerend kunnen werken voor lokale ondernemers;
- het bod iets onder de marktwaarde ligt en
- een aantal van de activiteiten waarvoor vergunning noodzakelijk is overlast kan geven voor omwonenden.

Plan 4: Zonnepark
Dit plan richt zich op de bouw en exploitatie van een grootschalige, grondgebonden opstelling van zonnepanelen. Hiermee wordt op duurzame wijze elektriciteit opgewekt waarmee (theoretisch) kan worden voorzien in de stroombehoefte van ongeveer een kwart van de huishoudens in de gemeente Sluis.

In de beoordeling wordt aangegeven dat:
- Sluis zich zou kunnen profileren als duurzame gemeente;
- bijgedragen wordt aan maatschappelijke doelen;
- de huidige inrichting van het terrein compleet verdwijnt en weinig bijdraagt aan de beleving voor inwoners en toeristen;
- het bod boven de boekwaarde ligt, maar een voorbehoud van financiering geldt en
- het bod afhankelijk is van het verkrijgen van subsidie, waarvoor de initiatiefnemer eerst een omgevingsvergunning moet hebben.

Plan 5: Park Euregiotuinen
Dit plan richt zich op een combinatie van dag- en verblijfsrecreatie, gebaseerd op de elementen verpozen, verblijven, beleven, samenzijn en broedplaats voor ideeën en visies.

In de beoordeling wordt aangegeven dat:
- een nieuw park voor dagrecreatie een regionale functie heeft voor zowel toeristen als inwoners;
- bestaande elementen van de locatie als basis worden genomen;
- voor elk van de vijf elementen is beschreven hoe en waar hier invulling aan te geven;
- de organisatie van evenementen een positieve bijdrage kan leveren aan de streek;
- het bod licht de boekwaarde overstijgt en
- het een bewezen ondernemer betreft.

Plan 6: Extra locatie teeltfaciliteiten
Dit plan richt zich op de realisatie van extra teeltruimte en een bezoekers-, opleidings- en onderzoeksfaciliteit voor de teelt, gebruik en (ver)werking van medicinale en aromatische planten.

In de beoordeling wordt aangegeven dat:
- een nieuwe waarde wordt toegevoegd aan een onderneming waarvoor uitbreiding noodzakelijk is;
- de initiatiefnemer een sterke binding met de streek heeft en in zijn vakgebied een wereldspeler is;
- er een beperkte synergie is tussen invulling van het gebied en centrum Oostburg en de streek;
- het terrein beperkt openbaar en toegankelijk is;
- de toegevoegde waarde hoger zal zijn als het bedrijf ook een functie krijgt als educatief centrum en
- het bod relatief laag is vergeleken met andere biedingen.
-

Plan 7: Health Park
Dit plan voorziet in de realisatie van een locatie waar samen met een zorgpartner wonen en zorg wordt aangeboden voor 55-plussers.

In de beoordeling wordt aangegeven dat:
- het wonen centraal staat en niet de zorg
- het bod wordt betaald in drie termijnen, afhankelijk van de oplevering van woningen en benodigde vergunningen waardoor de kans bestaat dat slechts een deel gerealiseerd kan worden;
- de bijdrage voor aanleg van het riool niet kostendekkend is, waardoor op dit punt financieel bijgedragen zou moeten worden door de gemeente en
- het risico bestaat dat woningen onderdeel worden van de regionale woningmarktafspraken.

Plan 8: Tuinier- en meditatiecentrum
Dit plan voorziet in de realisatie van een tuinier- en meditatiecentrum, gericht op natuur en rust.

In de beoordeling wordt aangegeven dat:
- er geen marktconforme prijs wordt geboden en
- de informatie over het plan zo minimaal is dat maar een beperkt beeld gevormd kan worden.

Plan 9: Fruittuinencomplex
Dit plan voorziet in de realisatie van een belevingscentrum rondom de thema's fruitteelt en streekproducten.

In de beoordeling wordt aangegeven dat:
- er geen marktconforme prijs wordt geboden.

Advies omtrent de ingediende plannen

In de nota aan het college wordt vervolgens aangegeven dat op basis van bovenstaande analyse ambtelijk een top drie wordt voorgesteld.

Allereerst wordt geconcludeerd dat de plannen 2 (Crematorium), 8 (Tuinier- en meditatiecentrum) en 9 (Fruittuinencomplex) niet in aanmerking komen voor een plaats in de top drie.

Vervolgens wordt geconcludeerd dat plan 7 (Health Park) niet voldoet aan de vooraf gestelde voorwaarde dat woningbouwontwikkeling niet wordt toegestaan.

Plan 4 (Zonnepark) komt niet in aanmerking, omdat de locatie haar openbaar karakter en de daarmee samenhangende meerwaarde voor de streek verliest en er voldoende andere locaties in de gemeente zijn die zich hier beter voor lenen.

Vervolgens blijven er - naar de mening van de ambtelijke werkgroep - vier plannen over die allen een openbaar karakter hebben, meerwaarde kunnen bieden voor Oostburg en de streek en onderscheidend vermogen hebben. Drie van deze plannen zijn een combinatie van dagrecreatie en verblijfsrecreatie en het vierde plan gaat uit van bedrijfsinvulling in combinatie met mogelijke bezoekersfunctie en educatieve functie.

Wanneer de plannen 5 (Park Euregiotuinen), 3 (Outdoor Experience) en 1 (Kuur- en hersteloord) met elkaar worden vergeleken biedt plan 5 - naar de mening van de ambtelijke werkgroep - de meeste kansen. Met het plan wordt een brede, maar niet oneindige doelgroep aangesproken. Dit in tegenstelling tot plan 3 (geen specifieke doelgroepen, iedereen is doelgroep) en plan 1 (zeer beperkte doelgroep). Dit komt ook nadrukkelijk terug in het concept, wat daardoor het meest aansluit bij bestaande bezoekers en inwoners van de gemeente, maar tegelijkertijd een mooie aanvulling is op het bestaande aanbod.

De werkgroep schat in dat plan 3 teveel gaat concurreren met bestaande voorzieningen en plan 1 te specifiek is. Daarnaast is ook het bod bij plan 5 het hoogst en voldoet dit als enige van de drie plannen aan de huidige boekwaarde. Ook de gestelde voorwaarden richting de gemeente zijn in plan 5 het minst beperkend en te overzien. De plannen van plan 3 (veel vergunningen, qua evenementen en ontheffingen) en plan 1 (locatie stralingsarm houden en financieel risico) bevatten meer voorwaarden en risico's.

Indien deze plannen tegen elkaar afgezet worden, betekent dit dat plan 5 de voorkeur verdient, vervolgens plan 1 en tot slot plan 3.

Tot slot blijft over plan 6 (Extra locatie teeltfaciliteiten). Het plan als toekomstbeeld is zeer positief te beoordelen, met daaraan gekoppeld de bezoekersfunctie en educatieve functie. Wanneer dit weggelaten wordt is het plan een stuk minder aantrekkelijk, wanneer het gaat om meerwaarde voor de streek en het openbaar karakter. Voorgesteld wordt om bij deze beoordeling uit te gaan van het complete plan, inclusief toekomstbeeld en dit ook als voorwaarde te hanteren bij mogelijke onderhandelingen.

Afgezet tegen de drie eerder genoemde plannen wordt geconcludeerd dat plan 5 de voorkeur geniet op basis van de brede doelgroep en meer uitgebreide dag-recreatieve functie. Daarnaast speelt ook de hoogte van het bod een bepalende factor in deze afweging. Ten opzichte van de overige twee plannen wordt de potentie van uitbreiding van plan 6 kansrijker geacht (mits de bezoekersfunctie en educatieve functie wordt ingevuld). Het bedrijf achter plan 6 heeft een uniek verhaal te vertellen en is wereldspeler in het vakgebied. Dat kan een extra onderscheidend aspect zijn ten opzichte van de plannen 1 en 3. Feit blijft echter wel dat het bod bij plan 6 beduidend lager ligt dan de boekwaarde en een specifiek vraagstuk is bij eventuele onderhandelingen.

Concluderend komt de ambtelijke werkgroep, rekening houdend met de tijdens de bijeenkomst op 6 november 2017 door de raad aangegeven voorkeur uit op de volgende top drie.:

1. Plan 5 Park Euregiotuinen
2. Plan 6 Extra locatie teeltfaciliteiten
3. Plan 1 Kuur- en hersteloord

Opgemerkt wordt dat de afwegingen die zijn gemaakt en hebben geleid tot de top drie uiteraard deels subjectief zijn. Een aantal zaken zijn niet meetbaar en zijn bekeken vanuit het perspectief van de gemeente. Tevens wordt opgemerkt dat op voorhand niet exact een scherp toetsingscriterium is meegegeven. Dat is bewust gedaan om er met een brede visie naar te kunnen kijken. Erkend wordt dat hierdoor de kans bestaat dat initiatiefnemers die niet uitgekozen worden protest zullen aantekenen tegen de gunning aan een andere partij. En dat hierbij ook de mogelijkheid bestaat dat er juridische stappen ondernomen zullen worden om de uitslag aan te vechten. Ambtelijk is geconcludeerd dat de gemaakte keuze voor het voorkeursinitiatief voldoende is te rechtvaardigen. Daarbij is opgemerkt dat wanneer vooraf exacte criteria meegegeven waren er toch een mate van subjectiviteit blijft bestaan door het toekennen van scores aan deze criteria. En dat de kans op protest hoe dan ook aanwezig is, ongeacht de manier van beoordeling.

Vervolgens wordt voorgesteld alle initiatiefnemers per brief op de hoogte te stellen van het besluit van het college. Gelet op de tijd die het merendeel van de initiatiefnemers in hun plannen heeft gestoken, dient goed beargumenteerd te worden aangegeven wat als sterke punten werd gezien en wat als minder goede punten. Tevens wordt aangegeven dat voorafgaand aan en gedurende de prijsvraag is gebleken dat de lokale media dit dossier met interesse volgen. Tegelijkertijd hebben de indieners hun plannen vertrouwelijk ingediend en verwachten zij ook dat de gemeente er als zodanig mee omgaat. Om toch actief naar buiten te communiceren, wordt het college voorgesteld na een positief collegebesluit hierover te communiceren naar de bekende lokale mediakanalen. De strekking hiervan zal zijn dat er negen plannen zijn ingediend, dat deze zeer divers waren en er een top drie is opgesteld. Met de eerste keuze zal worden onderhandeld om te komen tot een definitieve overeenkomst. En dat, zodra hier een akkoord over is bereikt de gemeente en de betrokken partij gezamenlijk naar buiten zullen treden om de plannen te presenteren. Over de overige plannen zal niet nader worden gecommuniceerd, gelet op de vertrouwelijkheid daarvan en het feit dat ze ook niet zullen worden gerealiseerd. Tenslotte wordt aangegeven dat het aanbeveling verdient om zowel de stadsraad als de ondernemersvereniging in Oostburg te informeren over de procedure en de voorlopige stand van zaken. Beide partijen hebben aangegeven interesse te hebben in de ontwikkelingen van de Euregiotuinen, zodat het in het kader van de goede onderlinge verstandhoudingen hen bij volgende reguliere overleggen te informeren over de stand van zaken.

Het college heeft op 21 november 2017 overeenkomstig het ambtelijk advies besloten

Brieven aan indiener voorkeursinitiatief en Betrokkenen A, B en C

Aan de indiener van het voorkeursinitiatief schrijft het college op 24 november 2017 diens plan te hebben aangemerkt als voorkeursinitiatief en graag in gesprek te gaan om te komen tot vervolgafspraken. De reden dat voor de keuze van het college is gelegen in de koppeling van dagrecreatie en daaraan ondergeschikte verblijfsrecreatie en daarbij ook nadrukkelijk de verbinding die wordt gelegd tussen de kust en het achterland. Daarnaast ziet het college in het plan duidelijk terug dat wordt uitgegaan van de bestaande elementen van het gebied en dat hier op een zorgvuldige manier invulling aan wordt gegeven met een passend aanbod van activiteiten en functies. Dit alles ziet het college als een mooie invulling van de locatie en als een belangrijke toevoeging aan het recreatief product voor de gehele gemeente.

Aan Betrokkene A schrijft het college op 24 november 2017 diens initiatief niet als voorkeursinitiatief te hebben gekozen. Met het plan zou de gemeente Sluis zich kunnen profileren als duurzame gemeente, terwijl

de jaarlijkse bijdrage aan maatschappelijke doelen voor het college een positief punt is. Met realisatie van het plan zou de huidige inrichting van het terrein echter volledig verdwijnen. De potentie die de locatie vanuit landschappelijk en functioneel gebruik biedt, wordt daarmee naar de mening van het college niet benut terwijl ook het openbare karakter komt te vervallen. Ten slotte wordt gewezen op het gemaakte voorbehoud van financiering.

Aan Betrokkene B schrijft het college op 24 november 2017 diens initiatief niet als voorkeursinitiatief te hebben gekozen. Uitgegaan wordt van realisatie van een bungalowpark met moderne, toekomstbestendige bungalows en voorzieningen in de nabijheid, dit alles gekoppeld aan een bepaalde mate van zorg, terwijl als één van de voorwaarden in de verkoopadvertentie is gesteld dat woningbouw op deze locatie niet is toegestaan. Hoewel in het plan wordt aangegeven dat het uitdrukkelijk niet is bedoeld als woonwijk en het aanbieden van zorg centraal staat, kan het college niet anders dan concluderen dat woningbouw wel degelijk de belangrijkste component van het plan is en daarmee niet voldoet aan de, in de verkoopadvertentie gestelde voorwaarden.

Aan Betrokkene C schrijft het college op 24 november 2017 dat als een van de voorwaarden van de prijsvraag geldt dat een marktconforme prijs wordt gehanteerd. Het gedane bod is echter dusdanig laag dat het college meent dat hier geen sprake is van enige marktconformiteit en mede op basis hiervan heeft besloten de voorkeur te geven aan een ander initiatief.

Uitwerking voorkeursinitiatief

Na het besluit van het college heeft er op 14 december 2017 een eerste overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemers. De eerste stap in dat proces was om te komen tot een intentieovereenkomst. In 2018 hebben er vervolgens meerdere gesprekken plaatsgevonden met de initiatiefnemer. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de op 29 november 2018 gesloten intentieovereenkomst tussen de gemeente Sluis en de indiener van plan 5. Deze intentieovereenkomst had als doel het vastleggen van:

- een eerste kader waarbinnen het initiatief nader kan worden uitgewerkt;
- een verzoek tot wijziging van het vigerend planologisch kader van het plangebied en
- een anterieure overeenkomst.

Tot zover het op basis van de van het college van de gemeente Sluis ontvangen stukken opgestelde relaas.

Perspectief betrokkenen

Op 23 februari 2023 gaf Betrokkene A, mede namens Betrokkenen B en C aan bereid te zijn hun eigen feitenrelaas ter beschikking van de Nationale ombudsman te stellen. Omdat het door de ombudsman op te stellen relaas is bedoeld om te bespreken in een gesprek tussen partijen, heeft de Nationale ombudsman er voor gekozen het perspectief van betrokkenen op te nemen in dit relaas.

Door Betrokkenen is de versie 29 april 2023 van het 'Feitenrelaas, inzake prijsvraag locatie vm. Euregiotuinen' toegestuurd.

Hierin wordt over de voorgeschiedenis van Betrokkene B opgemerkt dat deze eind 2013 een verzoek krijgt vanuit het college voor een gesprek met een beleidsambtenaar over onder andere de (aanpak van de) leegstandsproblematiek in het midden- en kleinbedrijf. Uit dat gesprek en een aantal vervolggesprekken op ambtelijk en bestuurlijk niveau komt onder andere naar voren dat de gemeente behoefte heeft aan een aanspreekpunt vanuit het midden- en kleinbedrijf dat (ook) de pandeigenaren zou kunnen

vertegenwoordigen. Dat leidt uiteindelijk op 15 april 2014 tot de inschrijving in het Handelsregister van de “Stichting Herontwikkeling Vastgoed Oostburg”.
Tijdens de oprichtingsvergadering worden de beoogde bestuurders van de stichting aan vertegenwoordigers van de gemeente Sluis voorgesteld en worden diverse problemen en doelstellingen besproken. Daarbij is nadrukkelijk ook de situatie van de voormalige Euregiotuinen aan de orde gekomen. De gemeente heeft daarbij geen melding gemaakt van het feit dat het college op 18 maart 2014 heeft besloten voor die locatie een intentieovereenkomst aan te gaan met Betrokkene C.

Tussen stichting en gemeente wordt afgesproken tot een gezamenlijke aanpak te komen voor de voorgestelde doelstellingen (o.a. aanpak leegstand en handhaving kernfunctie Oostburg). Begrippen als 'handhaving voorzieningen' en 'leefbaarheid' staan daarbij centraal. Het bestuur van de stichting bestaat uit een accountant en enkele andere ondernemers, met als voorzitter Betrokkene B. Allen zijn eigenaren van vastgoed in het centrum van Oostburg.

In de periode april 2014 – juni 2017 zijn die brede doelstellingen op verzoek van de gemeente met diverse doelgroepen besproken tijdens enkele bijeenkomsten in het Ledeltheater. De gemeente Sluis neemt als mede-initiatiefnemer ook deel aan die bijeenkomsten. Daaruit komt onder andere naar voren dat ook de zorgcomponent (ziekenhuis, verpleegtehuis De Stelle) aandacht verdient. Betrokkene B doet in die periode in binnen- en buitenland ideeën op over aansprekende vormen van beschermd wonen en ontwikkelt een plan voor een uniek, hoogwaardig woon-/zorgcomplex op de locatie van de Euregiotuinen. Dat plan wordt door het bestuur van de stichting positief ontvangen en gezien als een potentiële “boost” voor de gehele herontwikkelingsproblematiek in Oostburg.

Dat initiële plan wordt met ZorgSaam besproken en daar positief ontvangen. Toegezegd wordt mee te werken aan de verdere uitwerking van het plan. Dat resulteert uiteindelijk in een planopzet ter grootte van ca. € 30 miljoen, inclusief bijbehorend financieringsplan. Voor Betrokkene B is dat aanleiding om eind mei/begin juni 2017 een gesprek met de betrokkene aan te gaan, teneinde dat plan met haar door te nemen. Zij deelt Betrokkene B in dat gesprek mee, dat het college inmiddels op 24 mei 2017 heeft besloten voor de beoogde locatie een prijsvraag uit te schrijven. Zij adviseert Betrokkene B deel te nemen aan die prijsvraag, alhoewel – zo wordt in het feitenrelaas gesteld - mag worden verondersteld dat de wethouder op de hoogte is van de beperkingen die de gemeente stelt aan plannen. Los van het feit dat het bestuur van de stichting feitelijk – en zonder vooroverleg – geconfronteerd wordt met een specifieke aanpak van één van de locaties die een uitdrukkelijke rol had (kunnen) spelen in een integrale oplossing van de 'centrumproblematiek', betekent dit voor Betrokkene B dat hij zich genoodzaakt ziet om het plan voor eigen rekening en risico in te brengen.

In het door Betrokkenen opgestuurde 'Feitenrelaas, inzake prijsvraag locatie vm. Euregiotuinen' wordt over de voorgeschiedenis van Betrokkene C opgemerkt dat vóór het uitschrijven van de prijsvraag er een intentieovereenkomst was tussen de gemeente en Betrokkene C. Die overeenkomst is in mei 2014 ondertekend en gebaseerd op het besluit van het college van 18 maart 2014 om in principe in te stemmen met een door Betrokkene C voorgestelde herontwikkeling van de locatie van de voormalige Euregiotuinen.

Na de gemeenteraadsverkiezingen van 19 maart 2014 en de vorming van een nieuw college op 13 mei 2014 werd het Betrokkene C duidelijk dat er geen of onvoldoende politieke steun meer was. Gesteld wordt dat tijdens de looptijd van de intentieovereenkomst de gemeente acties heeft ondernomen om tot een alternatieve invulling te komen, de onderhandelingen heeft vertraagd en tijdens de onderhandelingen nieuwe voorwaarden inbrengt. Betrokkene C kan zich derhalve niet vinden in de uitspraak van de kantonrechter omtrent de beëindiging van de intentieovereenkomst.

Over de door het college uitgeschreven prijsvraag wordt vervolgens het volgende opgemerkt:

"28. Nadat de intentieovereenkomst op de geschetste manier haar geldigheid heeft verloren, ligt voor de gemeente de weg open om een nieuwe eigenaar te zoeken.
29. In een (vertrouwelijke) ambtelijke nota d.d. 29 februari 2016 wordt een “verkoopprocedure voorgesteld voor een openbare verkoop van de inmiddels (via de genoemde A-B-transactie) door de gemeente in eigendom verkregen locatie van de voormalige Euregiotuinen”. Die nota komt vervolgens aan de orde in de B&W-vergaderingen van 17 en 24 mei 2016. Bij B&W-besluit van 24 mei 2016 wordt de voorgestelde verkoopprocedure vastgesteld.
30. Vervolgens vindt het voormelde gesprek tussen wethouder (…) en (Betrokkene B; No) plaats (…).
31. In juni 2017 kondigt de gemeente Sluis een prijsvraag/biedingsproces (hierna te noemen: “Prijsvraag”) aan met betrekking tot herbestemming en aankoop van het voormalige terrein “Euregiotuinen”, gelegen aan de Nieuwstraat, net buiten de bebouwde kom van Oostburg.
32. Geïnteresseerden worden uitgenodigd om uiterlijk op 22 september 2017 “een aanbod aan de gemeente te doen, bestaande uit een plan en een bod. Vervolgens zal uit de ingekomen plannen een selectie worden gemaakt en zal een keuze worden gemaakt voor en voorkeursalternatief. Hiermee zullen de eerste gesprekken over verkoop en voorwaarden plaatsvinden. Gemeente behoudt zich het recht voor geen enkel aanbod te aanvaarden indien er geen plannen zijn die kwalitatief en financieel voldoende krachtig zijn.”
33. Uit de betreffende advertentietekst (…) komt naar voren dat de gemeente in elk geval op zoek is naar een plan dat “kwalitatief en financieel voldoende krachtig” is.
34. Blijkens voormelde advertentie stelt de gemeente Sluis vooraf wèl een aantal voorwaarden
(1) een woningbouwlocatie wordt niet toegestaan;
(2) verblijfsrecreatie als hoofdfunctie is niet mogelijk; verblijfsrecreatie, mits kleinschalig en onderscheidend en als nevenactiviteit bij een andere hoofdactiviteit worden overwogen;
(3) het initiatief moet zichzelf financieel kunnen bedruipen, zonder gemeentelijke bijdrage in de exploitatie;
(4) er zal een marktconforme koopsom worden gehanteerd;
(5) bedrijfsmatige activiteiten die thuishoren op een bedrijventerrein worden niet toegestaan.
35. Die voorwaarden vormen blijkens het ambtelijke advies van 29 februari 2016 “toetsingscriteria….. voor de algemene selectie van initiatieven”, om vervolgens “tot een top 3 te komen om mee te gaan onderhandelen”. De ambtelijke opsomming van de toe te passen criteria start met de volgende tekst:
“De voorkeur gaat uit naar een invulling die aansluit bij de recreatieve functie van de locatie los van de sub-bestemming tuinbezichtiging. De locatie leent zich voor een functie die een bijdrage kan leveren aan een gevarieerd toeristisch-recreatief product voor Oostburg maar ook gemeente-breed.”
36. Vervolgens komen de hierboven vermelde voorwaarden aan de orde, waarbij met betrekking tot de voorwaarde “woningbouwlocatie” nog wordt gesteld, dat “..maximaal 1 (bedrijfs)woning (kan) worden toegestaan behorend bij de hoofdfunctie van de nieuwe invulling.”
37. In afwijking van dat ambtelijke advies is in het B&W-besluit van 24 mei 2016 aan het besluit om de voorgestelde verkoopprocedure te hanteren toegevoegd: “…, waarbij het college besluit dat er breed naar mogelijkheden gekeken mag worden (de passage dat de voorkeur uitgaat naar een invulling die aansluit bij de recreatieve functie, vervalt daarmee).”

D. VAN PRIJSVRAAG NAAR WINNAAR
38. Op maandag 25 september 2017 blijkt ten gemeentehuize dat er 9 partijen – daaronder begrepen (Betrokkene B, Betrokkene C en Betrokkene A; No) – van de geboden gelegenheid gebruik hebben gemaakt om in het kader van de prijsvraag een plan en een bieding in te dienen.
39. Op woensdag 4 oktober 2017 wordt een (vertrouwelijke) ambtelijke nota aan B&W voorgelegd, waarin de behandelend ambtenaar ingaat op Aanleiding, Werkwijze en de Ingediende plannen.
40. De B&W-beslissing op dat ambtelijk advies wordt op 24 oktober 2017 aangehouden, waarna de nota kennelijk ambtelijk is aangevuld met (o.a. ?) het volgende:
(1) “Deze nota is eerder door u aangehouden waarbij u heeft aangegeven graag de raad te willen betrekken voorafgaand aan uw besluitvorming. Hierover is een apart collegevoorstel geweest, welke in het presidium

is besproken en besloten. Deze raadsconsultatie heeft plaatsgevonden op 6 november jl. waarbij enkele leden van uw college ook zelf bij aanwezig zijn geweest.
(2) Op 6 november heeft er in beslotenheid een raadsconsultatie plaatsgevonden naar aanleiding van deze plannen. Alle 9 plannen zijn (geanonimiseerd) toegelicht waarbij tevens is aangegeven wat de kansen en risico's van deze plannen zijn. Uiteindelijk is aan alle fracties gevraagd welk plan hun voorkeur heeft. Geconcludeerd daarbij is dat er een unanieme voorkeur bestaat voor het "Park Euregiotuinen" (…)."
41. De aanhouding – op 24 oktober 2017 – van de besluitvorming op het ambtelijk advies van 4 oktober heeft kennelijk uitsluitend te maken met het besluit van B&W om alsnog een raadsconsultatie plaats te laten vinden.
42. N.B.: Het separate collegevoorstel daartoe – gedateerd tussen 24 oktober 2017 en 6 november 2017 – is (nog) niet door het college beschikbaar gesteld in het kader van het ingediende Woo-verzoek.
43. Behoudens ingeval dat voorstel een objectieve weging van alle plannen en de uitgebrachte biedingen bevat, lijkt de besluitvorming met betrekking tot de prijsvraag c.q. prijsvraagwinnaar dus volledig te zijn gebaseerd op de nota van 4 oktober 2017.
44. Te lezen valt immers dat "Alle 9 plannen (geanonimiseerd) zijn toegelicht waarbij tevens is aangegeven wat de kansen en risico's van deze plannen zijn. Met andere woorden, de raad – of een deel daarvan (alleen fractievoorzitters ??) - is "geconsulteerd" op basis van een door het college gegeven toelichting, waarbij de raadsleden de plannen zelf niet eens hebben kunnen inzien, laat staan lezen.
45. Het B&W-besluit van 21 november 2017 bevat de – thans nog onbekende (!) - bestuurlijke opvattingen op grond waarvan het winnende plan is aangewezen.
46. (Betrokkenen en andere deelnemers; No) hebben vervolgens een afwijzingsbrief d.d. 24 november 2017 ontvangen."

Daarnaast is een schrijven ontvangen, gedateerd 24 januari 2023 waarin Betrokkene B het volgende schrijft:

" Dit schrijven is bedoeld om U een zicht te geven over mijn ervaringen en waarnemingen over een gebied wat mij zeer aan het hart ligt.
In 2023 is het de bedoeling dat het inzicht van 3 partijen worden voorgelegd aan een door de overheid aangewezen persoon of instituut om te zien of alles goed is verlopen en volgens de regels.
De negatieve gedachtengangen die momenteel bij velen heerst heeft mij als persoon doen besluiten om te proberen een uitweg te vinden en een aantal mensen om de tafel te krijgen om te zien wat er misschien is mis gegaan.
Op eigen initiatief heb ik eerst een gesprek gevraagd met Burgemeester en naderhand met burgemeester en wethouder om te zien wat de mogelijkheden waren.
Deze gesprekken waren zeker zeer positief en zijn ook uitgemond in een vervolg waar ik u hieronder mijn bevindingen schrijf.
Er zijn al enige rechtsgangen gepasseerd en mijn inzet is om dat verder te voorkomen en alle partijen het gevoel te geven waar ze recht op hebben.
Ik hoop oprecht dat alle foute dingen boven komen en tevens zou ik het liefst hebben dat de Euregiotuinen terecht komen bij mensen die er met Oostburg het juiste voor hebben maar ook dat het spelletje van de prijsvraag voor iedereen duidelijk wordt.
Met de wetenschap van heden zou ik in ieder geval willen vragen om eens te bezien hoe mooi het zou kunnen zijn om een aantal groepen bij elkaar te zetten en te kijken zou er met deze mensen nog iets te organiseren zijn om een plan met vele plannen bij en met elkaar te realiseren.....!!!
Dat zou het toenmalige bestuur toch ook kunnen verzinnen.....of waren er andere zaken aan de orde....(een maand voor de verkiezingen komt de uitslag van de prijsvraag ...op zijn minst .....heel toevallig)
Hopende als dat zo is dat dat nu boven tafel komt.

Wat had het ook kunnen worden.....

Waarom ben ik door de gemeente Sluis gevraagd om een vereniging van vastgoedondernemers op te richten om de vastgoed problematiek van de gemeente Oostburg te proberen oplossen?

Geachte Dames en Heren,
Hierbij mijn verslag.

We zijn nu 2023 en vroeg me af toen ik van de week langs de Euregiotuinen reed....
wat hadden we hier voor de kern Oostburg een prachtig plan kunnen maken.
Een plan zonder weerstand van omwonenden. Een plan groots gedragen door bijna alle inwoners van Zeeuws Vlaanderen.
Als je een prijsvraag uitschrijft (.....het is overigens een absoluut not done idee, als je al zoiets uitschrijft, en...je met miljoenen overheidsgeld bezig bent) zou het fatsoenlijk zijn als je dit ook goed uitzoekt en jezelf ook afvraagt en zeker van bent of je wel goed bezig bent.
Zoals het er nu naar uitziet en is gebleken is dat zeker niet gebeurd.
Geen enkel raadslid was echt op de hoogte van de voorgeschiedenis en bijna niemand weet hoe de uitslag van de prijsvraag tot stand is gekomen.
Die totstandkoming is in ieder geval zeer discutabel en het zou mij niets verbazen dat de uitslag misschien al bekend was. (ik moet wel toegeven dat dat een vooronderstelling is van mij....maar waar rook is ...is vuur...zegt men toch ?)
Graag wil ik ook kwijt dat ik zo'n 9 jaar geleden gevraagd ben door de toenmalige wethouders en bij monde van een ambtenaar dat ik de gewezen persoon was om te proberen de leegstand en de overige problematiek van onroerend goed in de gemeente aan te pakken. (een hele eer ....toch)
Ze vroegen me voorts zou jij het voor elkaar kunnen krijgen om alle eigenaren van grond en panden te verenigen in een club van vastgoedeigenaren.
Doel was mede voor hun belangrijk een gedegen partner te hebben, gedragen door alle vastgoedeigenaren, die een partner zouden zijn van de gemeente Sluis.
Dit is allemaal mede door medewerking van de ondernemersvereniging van Oostburg gerealiseerd.
Er is een vereniging van vastgoed eigenaren opgericht en bij de oprichtingsvergadering waren ook de wethouder en de betrokken ambtenaar uitgenodigd en hebben alle doelstellingen en voornemens kunnen waarnemen.(álles notarieel beklonken)
Tevens is toen afgesproken dat indien nodig we steeds contact met elkaar zouden houden om zo tot goede resultaten te komen.
Diverse wethouders en ambtenaren hebben in de voorbije tijden aan onze tafels aangeschoven.
Ook zijn er diverse initiatieven geïnitieerd waarbij werd samengewerkt.
Van industriepark tot Erasmusstraat van gebied Albert Heijn tot Gebied Francke enz enz
Doel was steeds wat kunnen we met die gebieden en wat kunnen we er eventueel van maken.
Veel van de zaken werden vaak gefrustreerd doordat er in alleen de plaats Oostburg geen enkele flexibiliteit is getoond om bv woningbouw te initiëren.
In 25 jaar is er geen huis gebouwd en toegevoegd.
In andere kernen werd er gebouwd tot soms in het absurde.
Oostburg niks .....dat is dus niet zo gezellig om bij vastgoedeigenaren aan te komen alles is mogelijk maar kom je met plannen dan heeft steevast de provincie de teugels in handen.(volgens de wethouder)
Ruilverkaveling, lege panden, afbraakprojecten, lege grondstukken.....niks is mogelijk alles niet aan de orde
Ook straten zoals Erasmusstraat en Eenhoornplantsoen medewerking nul op het rekest en als er al plannen gemaakt zijn moeten ze aan de meest vreemde eisen voldoen.
Met dit soort zaken scoor je prima bij de vastgoedeigenaren.
Waarom niet zelf met mogelijkheden komen en vragen of dit te realiseren is zodat die steevaste tegenwerking omgezet kan worden in medewerking.
De Euregiotuinen is het voorbeeld van hoe vreselijk frustrerend de samenwerking is tussen overheid en vereniging van vastgoedeigenaren.

Binnen onze vereniging was er diverse malen gekeken, kunnen we deze plaats niet als toevoeging gebruiken om ons centrum aantrekkelijker te maken door bv andere zaken daar te realiseren die de aansluiting mogelijk maken.
Kunnen we niet iets verzinnen waar we mensen mee kunnen aantrekken om zich eventueel hier te vestigen.
Even voor een gedachten beeld te maken:
Ons bestuur is opgedeeld in diverse sectoren doel was zo meer gefocust te werken en ieder een bepaalde specialiteit aan te meten die hem ook het meest interesseert.
Centrum, industriepark, buitengebieden.
Als voorzitter kreeg ik de taak om te zien wat de buitengebieden voor mogelijkheden hadden.
Ikzelf ben al van af half de jaren negentig eigenaar van een woning in SW Florida.
Een gebied waar veel wat oudere mensen neerstrijken om na (…)hard werken een aangename periode van genieten te realiseren in de herfst van hun hier zijn.
Daar ik in die periode ook nog best wat onrustig was heb ik daar een maand rondgekeken om me eventueel te hervestigen. Wie weet kon dat voorbeeld dan overgedragen worden naar Oostburg.
Ik had een huis in een mooie residentiële wijk maar het leven op een 55 plus park leek me ook interessant.
Ik heb in heel Florida en Georgia in meer dan 30 parken een bezoek gebracht en me laten informeren over de manier van leven en hoe het mensen beviel maar ook hoe alles werkt.(in mijn gedachten ...dit ga ik uitwerken voor Oostburg)
Ik was heel verrast hoe bezig de mensen waren, hoe ze met elkaar omgaan en hoe ze zich met elkaar vermaken.
Alles heel relaxed en zonder stress.....en....geen eenzaamheid...maar wel op basis van zelfstandigheid doordat er veel sociale "mee" beleving is
Alles ook voor hun Betaalbaar en in parken (al naar gelang het niveau van het park) en uitgerust met bijna alles wat je maar kan bedenken.
Golfbanen, winkels, restaurants, bezigheidsruimten voor o.a. fitness en andere zaken als dans en kaart mogelijkheden, zwembaden, hotelfaciliteiten, ziekenboeg, bewaking dag en nacht.....enz enz...
Bij terugkomst uit Amerika ben ik ook hier aan de slag gegaan om te bezien of er hier ook dergelijke initiatieven zijn en hoe zouden die hier werken.
Om eerlijk te zijn wat ik in US heb gezien was hier niet echt...wel wat er op leek maar zo uitgewerkt.....neen.
Ik moest naar Oost Duitsland en naar Noord Duitsland om dergelijke zaken te bekijken.
Dat ik heb ik gedaan samen met mijn zwager die een recreatiebedrijf runt en zodoende ook enige kijk heeft op belevenis ervaring.
De parken waren overigens meer paviljoens in enorme tuinen met ook veel in te doen.
Ook de saamhorigheid en dat er veel te beleven is gaf de mensen daar een blij gevoel.
Na Duitsland zijn we nog op bezoek geweest in gelegenheden in België en Luxemburg.
Allen hebben wat maar het kon in mijn ogen beter.
(zit inmiddels ook in de doelgroep .....)
Hier aan de overkant zit ook een prachtig park maar dat is eigenlijk een groot landhuis met invulling .
Zonder meer wel de moeite waard.
Na deze omzwervingen en de vele gedetailleerde studies over leeftijdsbeleving en hoe ga je om met vrije tijd en wat zijn je voorwaarden als je leuk wilt wonen in wat voor omgeving en welke dingen zijn echt zinvol om rond je heen te hebben en waar voel ik me veilig en op mijn gemak.
Al deze zaken kan ik min of meer regelen echter gezondheid en je daar veilig bij voelen daar zijn specialisten voor nodig.
Nadat ik de basis van het toekomstige park had uitgewerkt ben ik naar ZorgSaam gegaan en heb daar voor elkaar gekregen dat ze ons plan volledig ondersteunen en zouden meewerken met de invulling op medisch gebied.
Op het park zou een medische ruimte komen met een aantal voorzieningen en een dokterspraktijk. Ik was er erg trots op dit voor elkaar gekregen te hebben.....
Dat geeft het park aanzien en vertrouwen.

Nu was het zaak om te bezien hoe we het park zouden opbouwen.
100/120 luxe bungalows in Rietveldstijl dus hoogst moderne vormgeving en met de invulling van zelfvoorzienend te zijn.
En 30 eenpersoons schakelwoningen.
Recreatiegebouw met zalen en restaurants en zaalruimten en onthaal, overdekte parking, park Werkplaats, een werkplaats bewoners, 4 ruime kweekkassen verdeeld over terrein voor bewoners, gasthuis voor bezoekers, op het park ruimtes voor spelen en spel , medisch centrum, zorgcentrum verpleging, afscheidsruimte voor overleden mensen, tevens bewaking en beveiliging.
Alles was voorzien.
De prijzen van de (toenmalige) bungalows kon gerealiseerd worden voor 250/ 300 duizend.
De schakelwoningen onder de 2 ton.
De toenmalige parkkosten bedroegen net geen 500 PM.P.woning.
Inclusief alle park voorzieningen en parkonderhoud en bewaking.
Bedoeling was betaalbaar en redelijk.
Ook was er een soort statiegeldsysteem voor de huizen.
De huizenprijs werd op 25 duizend na terugbetaald (alles weer top te maken voor herverkoop) grond bleef eigendom van het park.
Dit was de bedoeling om alle voorzieningen op pijl te laten blijven en zo de toekomst te waarborgen (dit is allemaal als...enz ...echter was wel uitgewerkt)
Overigens waren er op het park geen echte wegen voorzien (alleen voor hulpdiensten toegankelijk) de rest zou door elektrische golf-achtste carts worden gedaan op geasfalteerde paden van 2.5 m br.

Bovenstaande heb ik bewust zo neer geschreven om aan te tonen hoe we erin stonden.

Ik heb mijn plan helemaal uitgewerkt en heb deze aan ons bestuur voorgelegd
De aanwezigen hebben met verwondering gekeken en waren zeer te spreken over wat er van mij inmiddels op papier stond.
Met dit praatstuk zou ik naar de betreffende wethouder gaan en kijken waar ze konden helpen dit te realiseren.
Welnu afspraak gemaakt en ik opgetogen naar het stadhuis. Trots wat ik had geregeld...
Binnen een paar minuten stond ik weer buiten en u mag best weten helemaal van de leg.
Men had vorige week besloten een prijsvraag te organiseren om het park in de markt te zetten en ik mocht ook meedoen werd er tussendoor even gezegd....de raad had beslist.....en we komen er niet meer op terug.....
Het zou de week daarop in de openbaarheid komen dmv een advertentie.
Ik had dan enige tijd om mijn plan uit te werken en moest ook maar een bod doen.
Woest was ik en begreep en begrijp nu nog steeds niet hoe men dit heeft weten te verzinnen.
Ook onze club was zeer verbaasd en vroeg zich inmiddels ook af waar doen we dit voor. Dit is echt onbehoorlijk om zo te handelen en onze club, als het niet goed uitkomt, gewoonweg negeert.
Thuis gekomen ben ik toch verder gegaan om de zaak verder rond te krijgen voor mezelf. (er zat al zoveel tijd en geld in het project)
Ik was inmiddels ook in de mogelijkheid om het hele project mede zelf te financieren.
Wij waren bezig onze eigen portefeuille te reorganiseren en dat gaf ons lucht om dit toch te proberen.
Ook had ik het plan aan bekenden laten zien en die waren zeer enthousiast.
Ik had zelf al een behoorlijk aantal woningen die als het ware in optie waren genomen.
Mede door deze situatie kon ik al zeker zeggen dat dit rond zou kunnen komen.
Overigens het toen benodigde bedrag voor het te realiseren zou ongeveer 30 miljoen zijn. Kunt u nu voorstellen dat ik, met dit soort bedragen in het achterhoofd en het risico wat ik zelf zou kunnen lopen de gemeente wel als back-up wou hebben om in ieder geval de grondprijs in deelbetaling te doen om zo er zeker van te zijn dat ze ook hun deel van verantwoordelijkheid nemen om dit project te doen slagen.
(dit zijn geen spelletjes of prijsvraag onzin)

Er stond ook trouwens in de deelname voorwaarden dat woningbouw niet mocht.
Zelf hadden we laten uitzoeken dat bij speciale projecten zoals dit uitzondering werd gegeven.
Dit zelfde plan heb ik ook de gemeente Terneuzen laten zien en die hebben mij verzekerd dat - dit zo een speciaal plan is - en wilden wel graag dit plan uitvoeren.
Alleen daar is niet zo een mooi stuk grond jammer genoeg.
De manier verder zoals het is gegaan is voor iedereen een koude douche geweest.
Er was gekozen voor zekerheid.....was het antwoord van de wethouder...
(…) een degelijk en bekend bedrijf zou goed zijn voor de geboden centen.
Dat klopt allemaal. Het zijn echt lieve mensen niks mis mee.
Maar de uitslag net voor de verkiezingen in de krant met dit bekende bedrijf komt allemaal best wel goed uit.....vooral voor de raadsleden en wethouders van dat moment.
Eindelijk rust in een 15 jaar durend debacle met miljoenen verliezen.
Dat was top nieuws.....of....toch niet.....
Wat zijn nu hun plannen.....met het gebied....
Een discotheek, een kermis, soort camping en veel festivals.....maar ook een biertent en een restaurant...en misschien ook een ...drone park.....wow

Hier is goed naar gekeken dit hebben we echt nodig in de kern Oostburg...!!!!..
Dit kan niet aan de kust ....nee dat moet hier plaats vinden.
Aan de kust staan dure woningen en Oostburg is in verval....dus een goede keus...
Laat ik het nu in mijn termen zeggen.....
Als je een miljoen te besteden hebt ga je dan in een plaats ...welke bekend staat in Nederland .....als het meest vergrijzende gebied in Nederland .....
Investeren in een bejaardentehuis .....met de toevoeging van een Disco, een Festival, een kermis, een Biertent, pop festivals.....en een restaurant....??
Ik heb veel te lang zaken gedaan en durf dan ook te zeggen als het gemeentehuis dit wil dan zijn ze niet waardig op die stoel daar te zitten.
Dit lijkt helemaal nergens op en is eigenlijk totaal van de gekke....
Hier wordt Oostburg geen en enkele dienst mee bewezen.
Dit wil helemaal ...niemand.
((…) lacht zich suf: bouw of geen bouw het aantal hectaren voor de geboden prijs is voor hem als boer al de hoofdprijs van goedkoop!! verkregen)

Als u wilt dat dit goed opgelost wordt zou het misschien zinvol zijn om alle inschrijvers nog eens bij elkaar aan de tafel te zetten.
Als de plannen bij elkaar gelegd worden zou er op het eind wat kunnen uitkomen.

Ik wil overigens erop wijzen dat de plannen die Oostburg nu heeft en waar ook nu weer door ons als vereniging aan mee wordt gewerkt, dragen wij een warm hart toe.
Dat kan ook niet anders want boven omschreven plan van mij is bijna 90 procent overgenomen op een andere manier weliswaar maar....toch.
Laten we er van uit gaan dat er eindelijk eens wordt samengewerkt en dat nu die ooit gewilde bouwprojecten kunnen doorgaan.

De kern- gemeente heeft woningen nodig en vooral betaalbare.
Dan kunnen we mensen hier weer huis vestigen en hopelijk veel jongere zodat de arbeidsplaatsen ingevuld kunnen worden.

Als er een mediator komt hoop ik dat mijn verhaal duidelijk is
Ik ben graag bereid u van dienst te zijn.
Het is inmiddels al even geleden en sommige zaken vervagen.

> Echter ik heb me er suf aan gewerkt en heb gedaan wat ik moest doen als voorzitter van mijn club in die tijd om werk te maken van de problemen in de gemeente Oostburg om mee te helpen om leegstand, verval enz . Ongedaan te maken of oplossingen voor te zoeken.
> Probeer dan nu in godsnaam de zaak van de tuinen voor eens en altijd netjes en fatsoenlijk op te lossen
> De opties van (…) zijn denk ik niet goed maar misschien kunt u nu eens zien wat wel kan en kunt u met de ex prijsvraag deelnemers wel een mooi en leuk plan realiseren die voor allen ook wat bij kan dragen aan de kern Oostburg.
>
> Het zou een hoop zorgen oplossen. (ik blijf wel interesse houden in de tuinen !)"

Tot zover de weergave van de perspectieven van Betrokkenen.

De Nationale ombudsman,
Reinier van Zutphen