

**Beantwoording vragen – gesteld door indieners zienswijze 6, 8, 20, 22 en 27 -
ontwerpbestemmingsplan 'Regiopark Oostburg'**

Ter inzage vanaf 28 april 2022 tot en met 8 juni 2022.

Gemeente Sluis

September 2023

Definitief

1 Aanleiding

Bij zienswijzen 6, 8, 20, 22 en 27 zijn vragen gesteld. Deze vragen worden in dit document beantwoord.

2 Samenvatting vragen en beantwoording vragen zienswijze 6

6.1 Waarom staat U achter een plan dat het woongenot van zoveel mensen aantast?

Het Regiopark voorziet in een nieuwe invulling van het plangebied. Het plangebied is al jaren ontoegankelijk en het gebouw, door vernielingen, in verval staat. Bij veel inwoners van de gemeente bestaat de wens om het plangebied te kunnen bezoeken, dit project maakt dit mogelijk. Belangrijk uitgangspunt bij deze ontwikkeling is dat het unieke karakter van de locatie intact blijft. Tevens kan door realisatie van het project het bestaande hoofdgebouw gerenoveerd worden. Als toeristische regio is er behoefte aan elkweervoorzieningen, die gerealiseerd worden in de vorm van horeca en overdekte speelvoorzieningen. Uiteraard ook ten dienste aan de inwoners van de gemeente. Wij zien de ontwikkeling als toegevoegde waarde voor onze regio

De brochure "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2009) geeft voor kampeerterreinen en vakantiecentra, e.d. (SBI-code 2008: 552, 553) een richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen, vanwege het milieuaspect geluid. Voor de milieuaspecten geur en gevaar gelden richtafstanden van 30 meter. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze afstanden kunnen met 1 stap worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Dus 30 meter vanwege het aspect geluid en 10 meter vanwege het aspect geur en gevaar. Gelet op de ligging van het Regiopark in de nabijheid van woningen, een bedrijventerrein, detailhandelsbedrijf en buitengebied kan dit gebied aangemerkt worden als gemengd gebied. Gelet hierop is een zonering rondom de bestaande woningen toegepast van 30 meter waarin geen bouwwerken en/of verblijfsrecreatieve functies worden toegestaan.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG(Vereniging Nederlandse Gemeenten)) hanteert twee typen lijsten, namelijk een functiemengingslijst en een bedrijvenlijst voor bedrijventerreinen. Op beide lijsten valt horeca onder 'Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking'. Op de functiemengingslijst valt horeca in de categorieën A en B. Deze functies zijn in het algemeen direct naast gevoelige functies, zoals wonen, mogelijk. Volgens de bedrijvenlijst voor bedrijventerreinen valt horeca in de categorieën 1 t/m 3.1. De hoogste categorie (3.1) is voor de horeca binnen het plangebied niet van toepassing. Voor functies met milieucategorie 2 geldt binnen gemengde gebieden een afstand tot gevoelige functies zoals woningen van 10 meter. Het maatgevende aspect hierbij is geluid (op basis waarvan deze afstand is bepaald). De afstand van de meest nabij gelegen woning tot het bouwvlak binnen het plangebied (waarbinnen horeca is toegestaan) is 70 meter, de afstand van het bouwvlak van de meest nabijgelegen woning tot het bouwvlak binnen het plangebied (waarbinnen horeca is toegestaan) is 26 meter.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat, na realisatie van het plan.

6.2 Waarom houdt U wel rekening met de wensen van een ondernemer voor wie dit project louter een verdienmodel is en niet met de waarde van een normale leefsituatie van een grote groep burgers waar U een zorgplicht voor heeft?

Bij een bestemmingsplanprocedure worden alle belangen zorgvuldig afgewogen. Dit hebben we ook in het kader van deze procedure gedaan.

6.3 Waarom investeert U als gemeente niet in een fraai stuk natuur waar zowel de bewoners van Oostburg gebruik van kunnen maken als toeristen die niet alleen voor de kust komen maar ook voor ons fraaie achterland. Deze toeristen worden nu verdreven.

In 2017 heeft de gemeente Sluis een prijsvraag uitgeschreven waarbij belangstellenden uitgenodigd werden een bod te doen op de gronden van het plangebied met daarbij een plan voor de ontwikkeling van deze gronden. Eénieder heeft via deze prijsvraag de kans gehad om een ontwikkelingsplan in te dienen. Uit de inzenders is dit plan gekozen. Er wordt ingezet op het behouden van de al aanwezige natuur en groenvoorzieningen op het terrein maar er wordt ook ruimte gecreëerd voor verschillende (nieuwe) activiteiten.

6.4 Waarom verstoort u een prettige woonomgeving van ruim 130 bewoners met een plan dat door de ondernemer trendvolgend wordt genoemd en nauwelijks concreet is wat betreft de invulling van alles wat in het conceptbestemmingsplan staat. Plannetje 'gebakken lucht', maar wel met grote risico's en niet in te schatten gevolgen.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het plan toegelicht. In de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels vastgelegd. Hiermee zijn de mogelijkheden voor het plangebied duidelijk vastgelegd (rechtszekerheid voor initiatiefnemer en omwonenden). Binnen die mogelijkheden kan sprake zijn van organische ontwikkeling, niet alle (bouw)mogelijkheden en activiteiten moeten bijvoorbeeld direct ingevuld worden.

3 Samenvatting vragen en beantwoording vragen zienswijze 8

8.1 Hoe gaat de gemeente Sluis ons beschermen tegen overlast en verkeersonveiligheid.

Voor de voorgestelde verkeersmaatregelen wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

8.2 Hoe wordt onze woonomgeving geborgd tegen herhaaldelijk geluidsoverlast?

Voor het aspect geluid wordt verwezen naar onze overwegingen in hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen.

8.3 Hoe gaat de gemeente Sluis om met het te verwachten zwerfvuil?

Het opruimen en afvoeren van zwerfvuil en ander vuilnis op het terrein van Regiopark zal – zoals gebruikelijk - worden gerealiseerd en uitgevoerd door de eigenaren of uitbaters van het terrein. Als er sprake is van zwerfvuil buiten het terrein ten gevolge van bezoekers van het Regiopark worden er maatregelen getroffen en afspraken gemaakt tussen onze gemeente en eigenaren of uitbaters van het terrein om de omgeving schoon te houden. De APV (Algemene Plaatselijke Verordening) biedt hier mede een handvat voor. Dit is overigens voor iedere (bedrijfs) locatie binnen onze gemeente van toepassing.

8.4 Hoe wordt de veiligheid in ons woongebied gewaarborgd als grote groepen zich op het terrein verzamelen met risico op conflicten? Landelijk zijn hier genoeg voorbeeldsituaties van.

Het vermijden van conflicten op het terrein is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van de eigenaren of uitbaters van het terrein. Als situaties uit de hand lopen in of buiten het terrein kan handhavend optreden volgen door toezichthouders van de gemeente Sluis en/of politie. De APV (Algemene Plaatselijke Verordening) biedt hier mede een handvat voor. Dit is overigens voor iedere (bedrijfs) locatie binnen onze gemeente van toepassing.

8.5 Het ontwerp bestemmingsplan stelt dat drugs- en alcohol gerelateerde overlast hier niet aan de orde zal zijn. Dit is een aanname. De doelgroep is niet Oostburg en regio dus moet er uitgegaan worden van landelijke gegevens die beschikbaar gesteld worden door Trimbosinstituut en het Landelijke Klachtenmelding m.b.t. festivals en evenementen.

In eerste instantie zijn de eigenaren en/of uitbaters van het terrein (en de horecagelegenheid) aan zet bij vermoeden van drugsgebruik en/of overmatig drankgebruik. In opleidingen voor horeca uitbaters wordt hier ook aandacht gegeven. Als situaties uit de hand lopen in of buiten het terrein kan handhavend optreden volgen door toezichthouders van de gemeente Sluis en/of politie. De APV (Algemene Plaatselijke Verordening) biedt hier mede een handvat voor. Dit is overigens voor iedere (bedrijfs) locatie binnen onze gemeente van toepassing.

8.6 Welke maatregelen kan de gemeente Sluis ontwikkelen om de hier woonachtige burgers te beschermen tegen constante stress, slaapstoornissen door nachtelijk lawaai en overlast waardoor gezondheidsklachten kunnen ontstaan. Ons woongebied betreft ruim 130 bewoners die bijna allen gevorderd in leeftijd zijn.

Op basis van de uitgevoerde toetsen kan geconstateerd worden dat er na planvorming sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis daarvan mag verwacht worden dat de genoemde problemen zich niet zullen voordoen.

8.7 Hoe gaat de gemeente Sluis om met een woongebied waar huizen niet meer aantrekkelijk zijn op de huizenmarkt.

Er is geen reden om te veronderstellen dat de huizen in de omgeving van het plangebied niet meer aantrekkelijk zijn op de huizenmarkt. In de afgelopen periode zijn er woningen te koop aangeboden en ook daadwerkelijk verkocht.

8.8 Wij willen uitleg over de motivatie van de gemeente Sluis om dit plan te steunen. Dit plan is ten voordele van 1 ondernemer en benadeelt ruim 130 burgers.

Het Regiopark voorziet in een nieuwe invulling van het plangebied. Het plangebied is al jaren ontoegankelijk en het gebouw, door vernielingen, in verval staat. Bij veel inwoners van de gemeente bestaat de wens om het plangebied te kunnen bezoeken, dit project maakt dit mogelijk. Belangrijk uitgangspunt bij deze ontwikkeling is dat het unieke karakter van de locatie intact blijft. Tevens kan door realisatie van het project het bestaande hoofdgebouw gerenoveerd worden. Als toeristische regio is er behoefte aan elkweervoorzieningen, die gerealiseerd worden in de vorm van horeca en overdekte speelvoorzieningen. Uiteraard ook ten dienste aan de inwoners van de gemeente. Wij zien de ontwikkeling als toegevoegde waarde voor onze regio.

Bij een bestemmingsplanprocedure worden alle belangen zorgvuldig afgewogen. Dit hebben we ook in het kader van deze procedure gedaan.

8.9 Wij willen uitleg over de ondersteuning van een plan dat voornamelijk bestaat uit aannames. De concrete invulling ontbreekt grotendeels, bijvoorbeeld 58 voorstellingen met maximaal 500 bezoekers geeft geen duidelijkheid over de invulling van deze voorstellingen.

Voor de beantwoording van deze vraag verwijzen we naar hoofdstuk 4 van de notitie zienswijzen. Deze paragraaf bevat een voorstel om de regels met betrekking tot evenementen concreter te maken. Daarbij wordt ook inzicht gegeven in soort evenementen. Voor de volledigheid wordt wel opgemerkt dat het voor het bestemmingsplan te ver voert om een exacte programmering op te nemen.

4 Samenvatting vragen en beantwoording vragen zienswijze 20

20.1 Op welk moment, met welke procedure, door welke commissie, en met welke toepassing van welke criteria is het initiatief van Van Damme Recreatie aangemerkt als voorkeursinitiatief?

In 2017 heeft de gemeente Sluis een prijsvraag uitgeschreven waarbij belangstellenden uitgenodigd werden een bod te doen op de gronden van het plangebied met daarbij een plan voor de ontwikkeling van deze gronden. Eénieder heeft via deze prijsvraag de kans gehad om een ontwikkelingsplan in te dienen. Deze prijsvraag is in het nieuws gebracht en gepubliceerd. Er is een termijn van 3 maanden open gesteld zodat iedereen voldoende mogelijkheid had om te reageren.

Naar aanleiding van de prijsvraag zijn er 9 plannen zijn ingediend. Deze plannen zijn zeer divers qua functie en ook qua biedingen. Na indiening van alle plannen zijn deze voorgelegd aan college en gemeenteraad. Uiteindelijk is daarbij, op basis van de in de publicatie gestelde criteria, het besluit genomen om voor het huidige plan te kiezen.

Dit vormde de basis om deze plannen te communiceren. De indieners van de overige plannen hebben deze vertrouwelijk ingediend en verwachten ook dat de overheid er als zodanig mee omgaat. De overige plannen worden daarom door ons niet gecommuniceerd gelet op de vertrouwelijkheid en het feit dat ze niet worden gerealiseerd op de locatie Euregiotuinen. Het geeft de initiatiefnemers de ruimte om er op een andere wijze/ locatie invulling aan te geven.

20.2 Op welke manier en hoe is er in de visie van de gemeente sprake geweest van een transparant proces in de keuze voor het initiatief van Van Damme Recreatie?

Voor de beantwoording van deze vraag kan verwezen worden naar de beantwoording van de eerste vraag van zienswijze 20 (20.1).

20.3 Waarom is er door uw college geen invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid tot bevordering van burgerparticipatie, zoals onder meer vastgelegd in het visiedocument 'Krachtig Verbonden 2021 – 2025'?

Na afronding van het traject van de prijsvraag (zoals uitgelegd bij vraag 20.1 is een voorontwerpbestemmingsplan tot stand gekomen. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 28 januari 2021 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn werd iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een inspraakreactie in te dienen. Inspraak is een vorm van burgerparticipatie, die bij dit project is toegepast op basis van de door de raad vastgestelde inspraakverordening (in werking getreden op 22 augustus 2008) en waaraan conform de huidige wetgeving uitwerking aan is gegeven. Daarnaast is er nog tweemaal een open dag georganiseerd waar ruimte was om de plannen te bespreken met zowel de gemeente als initiatiefnemers. Zoals in het visiedocument 'Krachtig Verbonden 2021- 2025' is aangegeven wordt burgerparticipatie wettelijk verplicht bij de invoering van de Omgevingswet. Hoe deze verplichting in de toekomst onder de Omgevingswet tot uitvoering zal worden gebracht is in deze procedure echter niet relevant, aangezien wij ons moeten baseren op de huidige geldende wetten regelgeving.

20.4 Kan uw college uitleggen waarom er niet duidelijk gemaakt is 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?

Bij een bestemmingsplanprocedure worden alle belangen zorgvuldig afgewogen. Dit hebben we ook in het kader van deze procedure gedaan.

20.5 Wij willen openbaarheid over het tot stand komen van de keuze voor de initiatiefnemer ten einde te kunnen beoordelen, of de gemeente conform de in de wet vastgelegde criteria heeft gehandeld; is uw college bereid om ons verzoek te honoreren? Zo nee, waarom niet?

Zoals onder vraag 20.1 uiteengezet hebben de indieners van de overige plannen deze vertrouwelijk ingediend en verwachten ook dat de overheid er als zodanig mee omgaat. De overige plannen worden daarom door ons niet gecommuniceerd gelet op de vertrouwelijkheid en het feit dat ze niet worden gerealiseerd op de locatie Euregiotuinen. Het geeft de initiatiefnemers de ruimte om er op een andere wijze/ locatie invulling aan te geven. Het is ons bekend dat een aantal partijen de plannen wel openbaar heeft gemaakt, maar de overige partijen hebben dat niet gedaan. Dit vormt de belangrijkste reden om de afweging van ingediende plannen niet openbaar te maken.

20.6 Handelt het college of heeft het college van de gemeente Sluis gehandeld in strijd met de criteria die de Hoge Raad heeft aangelegd in het Didam-arrest en dat daar mee het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid en ook daarom niet in stand kan blijven?

Voor de beantwoording van deze vraag kan verwezen worden naar hoofdstuk 13 van de notitie zienswijzen.

20.7 Kan het college verklaren waarom de plannen voor het Euregiopark sterk afwijken van de in de prijsvraag genoemde voorwaarden?

Het bestemmingsplan zoals nu voorligt wijkt niet af van het ingediende en gehonoreerde plan ten tijde van de prijsvraag. Het plan voldoet aan alle onderdelen aan de voorwaarden die vooraf aan de prijsvraag gesteld zijn.

De gestelde voorwaarden 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).
- Woningbouwontwikkeling wordt niet toegestaan op deze locatie (maximaal 1 woning)
- 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.

En als volgt kan gemotiveerd worden dat hieraan voldaan wordt:

- Het plan gaat uit van het gehele plangebied.
- Het plan gaat uit van de realisatie van maximaal 1 woning.
- In hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen is gemotiveerd dat de te realiseren verblijfsrecreatie ondergeschikt van aard is.

- De gemeente verstrekt geen bijdrage aan de exploitatie van het initiatief.
- Het plan gaat niet uit van bedrijfsmatige activiteiten die thuishoren op een bedrijventerrein.
- Het perceel T1003 is, vooralsnog, eigendom van het Waterschap.

20.8 Ten aanzien van groepskamperen vraagt u;

Groepskamperen is elders niet gewenst omdat andere recreanten dit als belastend ervaren. Is dit in een woonomgeving niet aan de orde?

Het combineren van verschillende soorten recreanten (o.a. groepskamperen en reguliere verblijfgasten) is op reguliere verblijfsrecreatieterreinen niet gewenst vanwege de verschillende wensen, verwachtingen en waarden die de verschillende recreanten hebben of hopen te ervaren. Daarom wordt groepskamperen als belastend ervaren voor andere recreanten en exploitanten van reguliere verblijfsrecreatieterreinen. De bedoelde belasting bestaat dus niet uit te verwachten overlast.

Welke maatstaven worden gehanteerd – voor de definitie van groep – wie stelt deze op en wie beoordeelt of de groepen toelaatbaar zijn en met welke criteria?

In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan (artikel 1.39) is groepskamperen als volgt gedefinieerd: het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen voor groepen, uitgaande van een vereniging of daarmee te vergelijken organisatie met een doelstelling van sociale, culturele, educatieve, sportieve of wetenschappelijke aard. Het is aan de eigenaar/ uitbater van het terrein om te handelen conform o.a. de regels van het bestemmingsplan.

Wie draagt de verantwoording bij dit groepskamperen?

De eigenaar/ uitbater van het terrein.

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 (blz. 29) op 15.000 verblijfsrecreanten?

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen.

20.9 Gelet op het beleidsuitgangspunt dat er geen nieuwe verblijfsrecreatie wordt toegestaan is het toevoegen van de onderhavige verblijfsrecreatie op deze locatie volledig in strijd met het beleid van de gemeente Sluis en daarmee tevens in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (het rechtszekerheidsbeginsel) en daarnaast het ontwerpbestemmingsplan volledig in strijd is met deze punten. Kunt u daarvoor een verklaring geven?

In hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen is gemotiveerd dat er geen sprake is van nieuwvestiging van verblijfsrecreatie.

20.10 Wij zijn van mening dat het college met betrekking tot de schade aan Natura 2000 gebied het Groote Gat en natuurgebied Sophiapolder (Ecologische Hoofd Structuur) de plannen moet heroverwegen. In 2022 wordt met toenemende mate zichtbaar wat de gevolgen van de klimaatverandering zijn. Vind u niet dat wij, maar ook overheidsinstanties hier meer en meer rekening moeten gaan houden i.p.v. de ogen sluiten en weer een onzinnig en verouderd plan (2017) te realiseren?

In het bestemmingsplan is met stikstofberekeningen, natuur- en geluidonderzoeken aangetoond dat er als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling geen negatieve gevolgen te verwachten zijn voor genoemde natuurgebieden.

20.11 Kunt u geen goede uitleg geven waarom dit plan, gelet op de Ladder voor duurzame verstedelijking, toch uitgevoerd zou moeten kunnen worden volgens het college?

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar hoofdstuk 11 van de notitie zienswijzen.

20.12 Wij vragen het college hoe zij de kwaliteiten willen beschermen van het Natura 2000 gebied en zoals beschreven in het Omgevingsplan en van het Natuurnetwerk Zeeland en de Natura 2000 gebieden die samen de gebieden vormen van groen topkwaliteit. Het ontwerpbestemmingsplan met nieuwe (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen zal daar een enorme impact op hebben.

In het bestemmingsplan is met stikstofberekeningen, natuur- en geluidonderzoeken aangetoond dat er als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling geen negatieve gevolgen te verwachten zijn voor genoemde natuurgebieden.

20.13 Is het college met ons van mening dat er hier echter feitelijk geen sprake is van stedelijk gebied (momenteel valt de locatie in het bestemmingsplan buitengebied) en daarnaast er geen sprake is van een aandachtsgebied en dat planning van verblijfsrecreatie op deze locatie ook hierom in strijd is met het provinciaal beleid? Zo, nee waarom niet? U verwijst hierbij specifiek naar pagina 35 van het Omgevingsplan Zeeland.

In de omgevingsverordening van de provincie Zeeland (2018) is stedelijk gebied gedefinieerd. Uit deze 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.

In het licht van het Omgevingsplan Zeeland 2018 moet het initiatief aangemerkt worden als kleinere dagrecreatieve voorziening. Het plangebied is een voormalige ontwikkellocatie die gelegen is in het overgangsgebied tussen bestaand stedelijk gebied en agrarisch gebied. Om die reden komen wij evenals de provincie Zeeland tot de conclusie dat het initiatief past binnen de kaders van het provinciale beleid.

Voor onze overweging met betrekking tot verblijfsrecreatie verwijzen we naar de beantwoording van vraag 20.9.

20.14 Wij zouden graag de motivatie ontvangen van het college 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 toch overbodig? U verwijst hierbij specifiek naar pagina 36 van het Omgevingsplan Zeeland.

Detailhandel is geen vereiste voor het plan. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.1 onder e aangegeven dat detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan. Dat wil dus zeggen dat het bijvoorbeeld mogelijk is om streekproducten, souvenirs of ansichtkaarten te verkopen. Zelfstandige detailhandel is niet toegestaan. Dit is overeenkomstig het provinciale beleid.

20.15 Is het college met ondergetekenden van mening dat de aard en schaal van het evenemententerrein niet aansluit op de locatie, dat de druk die een evenemententerrein met verblijfsrecreatie met zich meebrengt een onevenredige zware weerslag heeft op de omliggende natuur en bewoners en er niet aantoonbaar in voldoende mate rekening is gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en aanwezige infrastructuur? En waarom niet?

In het bestemmingsplan is met stikstofberekeningen, natuur- en geluidonderzoeken aangetoond dat er als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling geen negatieve gevolgen te verwachten zijn voor genoemde natuurgebieden. De term evenemententerrein doet geen recht aan de werkelijke functie. Het gaat hier om een dagrecreatieve bestemming met de mogelijkheid om onder voorwaarden een beperkt aantal evenementen te organiseren. Volledigheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 4 en 9 van de notitie zienswijzen.

Op basis van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2009) kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat na realisatie van het plan.

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

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om binnen een gedeelte van het plangebied een horecagelegenheid te realiseren, daarnaast is het mogelijk om als ondergeschikte nevenactiviteit detailhandel te realiseren (zie beantwoording vraag 20.14).

Deze voorzieningen zijn gericht op de gebruikers en bezoekers van het Regiopark. Gelet hierop en gelet op de gelimiteerde mogelijkheden om horeca en detailhandel te realiseren is er geen sprake van een (ongunstig) effect op Oostburg. Een versterkende werking is eerder te verwachten als bezoekers aan het Regiopark tevens winkelen in Oostburg en inwoners van Oostburg het plangebied kunnen betreden voor een wandeling.

Voor de volledigheid wordt toegevoegd dat het plan uitgaat van een herontwikkeling van een leegstaande locatie.

20.17 Is het college het eens met de stelling '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 Natura 2000-gebied het Groote Gat. De invloed van het plan in relatie tot het beheerplan is niet meegenomen in de motivatie van het ontwerpbestemmingsplan? Zo nee, waarom niet?

Op basis van uitgevoerde toetsen en onderzoeken (natuurwaarden, stikstof, milieu) is aangetoond dat er geen sprake is van negatieve effecten op bedoelde natuurgebieden.

De Rijksoverheid legt vast welke natuurgebieden worden aangewezen als Natura 2000-gebied en welke natuurdoelen hiervoor gelden. Het Groote Gat is één van de natuurgebieden in Zeeland die behoren tot het Natura 2000 netwerk. Per Natura 2000-gebied wordt bepaald welke dier- en plantensoorten behouden moeten blijven of meer ontwikkelingskansen moeten krijgen. Hoe en wanneer de natuurdoelen behaald worden wordt vastgelegd in Natura 2000-beheerplannen. Het beheerplan is geen ruimtelijk toetsingskader, om die reden is hieraan niet getoetst in de toelichting op het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen wordt nader ingegaan op het aspect geluid in relatie tot natuurgebied het Groote Gat.

20.18 In hoeverre zijn de omgevingskwaliteiten rust, stilte, weidsheid, open horizon (ruimte) en/of duisternis meegewogen bij de keuze van het plan en de beoordeling van de ontwikkeling en waarom is dit niet gemotiveerd?

Het plan is, zoals voorgeschreven, getoetst op de inpasbaarheid in de omgeving door middel van o.a. onderzoek naar natuurwaarden, geluid en milieu. Maar uitleg over bestemmingsplannen en toetsing aan o.a. milieu aspecten kunt u raadplegen via [Uitleg bestemmingsplan - Kenniscentrum InfoMil](#)

20.19 Graag vernemen wij van het college hoe de gemeente kan motiveren dat deze woning noodzakelijk is op deze locatie?

In de ontwikkeling Regiopark Oostburg is de bouw van één woning voorzien. In basis wordt daarbij gedacht aan de functie bedrijfswoning. De wens is nadrukkelijk aanwezig om een meer flexibel gebruik van de woning niet bij voorbaat uit te sluiten. Daarom wordt een reguliere woonbestemming toegepast. De beoogde woning is onderdeel van het plan en ruimtelijk inpasbaar op de voorgestelde locatie. De mogelijkheid tot realisatie van maximaal 1 woning is ook als voorwaarde meegegeven in de randvoorwaarden behorende bij de prijsvraag (zie beantwoording vraag 20.7).

20.20 Kan het college toelichten in hoeverre de gemeente Sluis rekening heeft gehouden met een gezonde leefomgeving bij de plankeuze en planvorming? U verwijst hierbij specifiek naar paragraaf 8.7 Gezonde Leefomgeving van het Omgevingsplan Zeeland.

Het plan is, zoals voorgeschreven, getoetst op de inpasbaarheid in de omgeving door middel van o.a. onderzoek naar natuurwaarden, geluid en milieu. Maar uitleg over bestemmingsplannen en toetsing aan o.a. milieu aspecten kunt u raadplegen via [Uitleg bestemmingsplan - Kenniscentrum InfoMil](#)

20.21 Natura 2000-gebieden worden beschermd als Milieubeschermingsgebieden. Voor de milieubeschermingsgebieden gelden richtwaarden en gedragsregels om verstoring van de rust en stilte te voorkomen. Kan het college verklaren waarom een motivering dat hieraan voldaan wordt ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan?

Milieubeschermingsgebieden worden beschermd aan de hand van de Wet natuurbescherming. Deze wet garandeert en beschermt de kwalitatieve en kwantitatieve waarde en instandhouding van Natura 2000-gebieden en andere aanwezige natuur.

De Natura 2000-gebieden en andere natuur zijn in het provinciaal beleid verder uitgewerkt en nader toegelicht in het 'Natuurnetwerk Zeeland' (NNZ). Aan de hand van het NNZ wordt gesteld dat er minimaal 100 meter gelegen dient te zijn tussen natura 2000-gebieden en ontwikkelingen die van invloed kunnen op de beschermde gebieden.

In de provinciale Omgevingsverordening is in artikel 2.27 het volgende opgenomen: "In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, 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." Het natuurgebied Groote Gat ligt op 95 meter van de punt van het plangebied. Omdat een strook van ruim 15 meter (zonering) aan de oostrand wordt gevrijwaard van verblijfsrecreatie en dagrecreatie, anders dan de bestaande mogelijkheden,

worden er geen nieuwe regels gegeven voor gronden binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden. Dit is verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

20.22 Kan het college met reden omkleed uitleggen waarom er bij de plankeuze en planvorming niet aantoonbaar en gemotiveerd is afgewogen dat op de aangewezen locatie, waar momenteel volledige duisternis heerst, dat dat met de ontwikkeling volledig teniet gedaan wordt?

Nu er binnen het plangebied altijd lampen branden uit oogpunt van veiligheid kan er niet gesteld worden dat er sprake is van volledige duisternis binnen het plangebied.

Op basis van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 zijn er verschillende ‘Duisternisgebieden’ in de provincie Zeeland aangewezen. Dit zijn gebieden waar zichtbaar kunstlicht zoveel mogelijk ontbreekt.

Door het aanwijzen van een duisternisgebied en duisternis als kernkwaliteit vast te stellen voor Natura 2000-gebieden of delen van die gebieden, wordt er een fysieke begrenzing aangewezen. Die begrenzing draagt de zorg dat in en in de nabijheid van de aangewezen duisternisgebied geen activiteiten plaatsvinden die de kwaliteit van de heersende duisternis negatief kunnen beïnvloeden.

Het natura 2000-gebied ‘Groote Gat’ is niet aangewezen als duisternisgebied. De meest nabij gelegen duisternisgebieden zijn ‘Verdrongen Zwarte Polder’ en ‘Zwin en Kievittepolder’. Beide gebieden zijn op circa 7,6 kilometer van het plangebied gelegen.

Overigens is via de regels van het bestemmingsplan wel zorg gedragen voor het voorkomen van ongewenste lichthinder. Er is (straat)verlichting voorgeschreven met een neerwaarts geprojecteerde verlichting.

20.23 Is het college net als wij van mening dat bij de plankeuze en planvorming onvoldoende aandacht is geweest voor de aanwezige en omliggende natuur: want dat blijkt onvoldoende uit het ontwerp en de toelichting daarbij? Graag ontvangen wij een uitgebreidere motivatie van u.

Het plan is, zoals voorgeschreven, getoetst op de inpasbaarheid in de omgeving door middel van o.a. onderzoek naar natuurwaarden, geluid en milieu. Maar uitleg over bestemmingsplannen en toetsing aan o.a. milieu aspecten kunt u raadplegen via [Uitleg bestemmingsplan - Kenniscentrum InfoMil](#)

20.24 Is het college het met ondergetekenden eens dat, 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, men onmogelijk kan uitgaan van het feit dat er sprake is van stedelijk gebied en het tegenovergestelde eerder het geval is?

Zie beantwoording vraag 20.13.

20.25 Kan het college duidelijkheid verschaffen waarom er niet wordt gemotiveerd of er sprake is van detailhandel welke functioneel aan het buitengebied verbonden is? U verwijst specifiek naar artikel 2.6 van de provinciale Omgevingsverordening.

In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.1 onder e aangegeven dat detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan. Dat wil dus zeggen dat het bijvoorbeeld mogelijk is om souvenirs of ansichtkaarten te verkopen. Zelfstandige detailhandel is niet toegestaan. Dit is overeenkomstig het provinciale beleid.

20.26 Hoe kan het college de tegenstrijdigheid verklaren tussen het visiedocument ‘Krachtig Verbonden’ waarin nieuwvestiging van verblijfsrecreatie is uitgesloten en dit plan?

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen.

20.27 U stelt dat de beoogde woning in strijd is met de Omgevingsverordening gelet op artikel 2.7 en de in bijlage C genoemde voorwaarden. Indien het college het niet eens is met deze conclusies willen ondergetekenden graag weten waarom niet.

Het door u aangehaalde artikel uit de Omgevingsverordening gaat over kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied. Het voorliggend plan gaat niet uit van een kleinschalige woningbouwlocatie. Het plan gaat uit van de realisatie van één (bedrijfs) woning. Om die reden is het genoemde artikel uit de Omgevingsverordening niet van toepassing op dit plan.

20.28 U stelt dat het plan niet voldoet aan artikel 2.11 van de Omgevingsverordening Zeeland (Verblijfsrecreatie buiten de kustzone). U wenst een reactie van het college op bovenstaande vaststelling.

Het door u aangehaalde artikel uit de Omgevingsverordening gaat over het toestaan van een nieuw verblijfsrecreatieterrein. Het voorliggend plan gaat niet uit van de realisatie van een nieuw verblijfsrecreatieterrein. Om die reden is het genoemde artikel niet van toepassing op dit plan. Voor de volledigheid wordt ook verwezen naar hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen.

20.29 Is het college het eens met ondergetekenden dat het Groote Gat is opgenomen als bestaande natuur en artikel 2.23 (Bestaande natuur) sub 5 van de Omgevingsverordening Zeeland dan ook overwogen dient te worden? U voegt hieraan toe dat dit ontbreekt in de onderbouwing.

Het door u aangehaalde artikel uit de Omgevingsverordening gaat over de wijze van bestemmen van bestaande natuurgebieden. Het voorliggend plan is niet gelegen in een bestaand natuurgebied. Om die reden is het genoemde artikel niet van toepassing op dit plan.

20.30 Verkeert het college, net als wij in de overtuiging, dat waar aangaande de onderbouwing wordt gesteld dat voldaan wordt aan de grens van (48dB(A)) geldend ten aanzien van het Groote Gat, deze motivatie onvoldoende is? U bent van mening dat ook artikel 3.25 van de Omgevingsverordening Zeeland overwogen dient te worden.

Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen.

20.31 Kan het college ontkennen dat er ten onrechte dan ook geen beschrijving is gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en ook niet aannemelijk worden gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt en dat bij de afwijkingsregeling in artikel 10 van de regels ook geen rekening gehouden is met deze bepaling uit de Omgevingsverordening?

Het plan is, zoals voorgeschreven, getoetst op de inpasbaarheid in de omgeving door middel van o.a. onderzoek naar natuurwaarden, geluid en milieu. Maar uitleg over bestemmingsplannen en toetsing aan o.a. milieu aspecten kunt u raadplegen via [Uitleg bestemmingsplan - Kenniscentrum InfoMil](#)

20.32 Is het college het met ons een dat in het ontwerp bestemmingsplan geen rekening is gehouden met de maximale geluidswaarde voor het Groote Gat? U licht hierbij nog toe dat het Groote Gat op grond van de Omgevingsverordening een milieubeschermingsgebied is waar voor geluid een richtwaarde geldt van maximaal 48 dB(A) en dat in artikel 3.5.5. van het ontwerp bestemmingsplan uitsluitend een regeling is gegeven voor geluidsmeting ter plaatse van de gevels van de woningen.

Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen.

20.33 Beseft het college niet dat met de huidige planvorming het toekomstperspectief van de bewoners van de omgeving – oudere mensen die graag wonen in een rustige omgeving – volledig wordt verstoord en de indruk wordt gewekt dat de belangen van 1 ondernemer en de economische belangen van de gemeente boven die van de omwonenden worden gesteld? Zo nee, waarom niet?

Het Regiopark voorziet in een nieuwe invulling van het plangebied. Het plangebied is al jaren ontoegankelijk en het gebouw, door vernielingen, in verval staat. Bij veel inwoners van de gemeente bestaat de wens om het plangebied te kunnen bezoeken, dit project maakt dit mogelijk. Belangrijk uitgangspunt bij deze ontwikkeling is dat het unieke karakter van de locatie intact blijft. Tevens kan door realisatie van het project het bestaande hoofdgebouw gerenoveerd worden. Als toeristische regio is er behoefte aan elkweervoorzieningen, die gerealiseerd worden in de vorm van horeca en overdekte speelvoorzieningen. Uiteraard ook ten dienste aan de inwoners van de gemeente. Wij zien de ontwikkeling als toegevoegde waarde voor onze regio

De brochure "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2009) geeft voor kampeerterreinen en vakantiecentra, e.d. (SBI-code 2008: 552, 553) een richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen, vanwege het milieuaspect geluid. Voor de milieuaspecten geur en gevaar gelden richtafstanden van 30 meter. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze afstanden kunnen met 1 stap worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Dus 30 meter vanwege het aspect geluid en 10 meter vanwege het aspect geur en gevaar. Gelet op de ligging van het Regiopark in de nabijheid van woningen, een bedrijventerrein, detailhandelsbedrijf en buitengebied kan dit gebied aangemerkt worden als gemengd gebied. Gelet hierop is een zonering rondom de bestaande woningen toegepast van 30 meter waarin geen bouwwerken en/of verblijfsrecreatieve functies worden toegestaan.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG(Vereniging Nederlandse Gemeenten)) hanteert twee typen lijsten, namelijk een functiemengingslijst en een bedrijvenlijst voor bedrijventerreinen. Op beide lijsten valt horeca onder 'Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking'. Op de functiemengingslijst valt horeca in de categorieën A en B. Deze functies zijn in het algemeen direct naast gevoelige functies, zoals wonen, mogelijk. Volgens de bedrijvenlijst voor bedrijventerreinen valt horeca in de categorieën 1 t/m 3.1. De hoogste categorie (3.1) is voor de horeca binnen het plangebied niet van toepassing. Voor functies met milieucategorie 2 geldt binnen gemengde gebieden een afstand tot gevoelige functies zoals woningen van 10 meter. Het maatgevende aspect hierbij is geluid (op basis waarvan deze afstand is bepaald). De afstand van de meest nabij gelegen woning tot het bouwvlak binnen het plangebied (waarbinnen horeca is toegestaan) is 70 meter, de afstand van het bouwvlak van de meest nabijgelegen woning tot het bouwvlak binnen het plangebied (waarbinnen horeca is toegestaan) is 26 meter.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, na realisatie van het plan.

20.34 Vindt het college het net als wij onterecht dat er geen aandacht is besteed aan het feit 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? Zo nee, waarom niet?

Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen. Met de gestelde voorwaarden is rekening gehouden met geluidgevoelige objecten.

20.35 Komt het college net als wij tot de conclusie dat in strijd met de Omgevingsverordening Zeeland geen beschrijving is gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurgebied Groote Gat en ook niet aannemelijk wordt gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt en evenmin aantoonbaar rekening is gehouden met de richtwaarde voor geluid die geldt binnen het milieubeschermingsgebied Groote Gat? Zo nee, waarom niet?

Het plan is, zoals voorgeschreven, getoetst op de inpasbaarheid in de omgeving door middel van o.a. onderzoek naar natuurwaarden, geluid en milieu. Maar uitleg over bestemmingsplannen en toetsing aan o.a. milieu aspecten kunt u raadplegen via [Uitleg bestemmingsplan - Kenniscentrum InfoMil](#). Daarnaast wordt verwezen naar de beantwoording van uw voorgaande vragen in relatie tot natuurgebied Het Groote Gat.

20.36 Kan het college bevestigen dat de gemeente Sluis zich blijkens 'Krachtig Verbonden' gecommitteerd heeft om een bijdrage te leveren aan het in stand houden en bevorderen van biodiversiteit; want dat blijkt niet uit het ontwerpbestemmingsplan?

Biodiversiteit omvat alle soorten planten, dieren en micro-organismen, maar ook de enorme genetische variatie binnen die soorten en de variatie aan ecosystemen waarvan ze deel uitmaken, van weiland tot wetland, van rivier tot estuarium en van bos tot woonwijk (www.wur.nl). In het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd op het gebied van o.a. natuurwaarden, milieu en geluid. Daar waar nodig zijn de resultaten vertaald in de regels van het bestemmingsplan, gericht op het niet verstoren van voorkomende soorten.

20.37 In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan staat dat vanuit het Natura 2000 gebied geen verbinding is met de Euregiotuinen (betreding direct vanuit het Regiopark niet mogelijk). Kan het college ontkennen dat dit onjuist is?

Natuurgebied Het Groote Gat is opengesteld voor wandelaars. Er staat een vogelobservatiehut aan de zuidzijde van het gebied, met een ingang aan de Nieuwveltweg. Daarnaast is het mogelijk om bij voldoende vorst te schaatsen op het Groote Gat. Dit is ook terug te lezen in het beheersplan. Dat wil dus zeggen dat het natuurgebied toegankelijk is. Er is een afstand van 95 meter tussen de grens van het natuurgebied en het Regiopark, zodat er geen directe betreding mogelijk is. Daarnaast grenst de hoofdtoegang van het Regiopark niet aan de zijde van natuurgebied het Groote Gat, dat is wat bedoeld is in de toelichting op het bestemmingsplan.

20.38 In de onderbouwing wordt volledig voorbijgegaan aan de invloed van geluid op de in de planlocatie aanwezige flora en fauna; of is het college het daar niet mee eens? Graag uw toelichting.

In het uitgevoerde onderzoek naar natuurwaarden is rekening gehouden met de beoogde activiteiten en de mogelijke effecten op aanwezige soorten. Voor de volledigheid wordt verwezen naar onze overwegingen op dit punt in hoofdstuk 6 van de notitie zienswijzen.

20.39 Is het college het eens dat de bodemonderzoeken uit 1998 en 2006 niet meer voldoende actueel zijn en er een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden, temeer er inmiddels op gebied van bodem een hoop ontwikkelingen geweest zijn (bijvoorbeeld de Pfas-problematiek)?

Er is geen sprake van een voor bodem essentiële functiewijziging. Reeds uitgevoerde bodemonderzoeken laten geen ernstige verontreinigingen zien. Bodem vorm geen belemmering voor het bestemmingsplan. Dit kan als volgt nader gemotiveerd worden.

De aanleiding van het onderzoek uit 2006 was in verband met voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Het onderzoek toont enkele lichte (niet mobiele) overschrijdingen aan die geen belemmeringen opleveren voor toekomstige ontwikkelingen en geeft aan dat er geen verdere onderzoeksinspanningen nodig zijn m.b.t. bodem.

Na het onderzoek uit 2006 hebben op de locatie geen activiteiten plaatsgevonden die van invloed zouden kunnen zijn op de bodemkwaliteit ter plaatse. In december 2020 is in het kader van de zorgplicht de bodemkwaliteitskaart PFAS van de gemeente Sluis vastgesteld. Deze bodemkwaliteitskaart geeft aan dat de bodem binnen het grondgebied van de Gemeente Sluis voldoet aan de achtergrondwaarden die gesteld zijn in het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Er mag uitgegaan worden van de kwaliteitsklasse die de zonering van deze kaart aangeeft, mits er geen direct aanwijsbare bronnen zijn. Van de locatie zijn geen direct aanwijsbare bronnen. PFAS is dus ook geen belemmering.

Gezien het bovenstaande achten wij de bodemkwaliteit m.b.t. de functiewijziging voldoende getoetst en is verder onderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Bij de vergunning verlening voor de bouw van de woning, is wellicht nog wel een bodemonderzoek noodzakelijk.

20.40 In de toelichting van het bestemmingsplan staat enerzijds dat geen extra verhard oppervlak te verwachten is, tevens staat er dat extra verharding te verwachten is door de bouw van een woning, de verblijfsrecreatie-eenheden en van de groepsaccommodaties. Moet hier naar de mening van het college geen correctie op aangebracht worden? Zo nee, waarom niet?

In bijlage 4 bij de toelichting op het bestemmingsplan is de watertoetstabel opgenomen. Hierin is weergegeven wat de maximale toename van verharding kan zijn en aangetoond dat er meer dan voldoende ruimte is om water te kunnen vasthouden en te bergen.

20.41 Kan het college uitleggen waarom het plan volstrekt onnodig veel te veel ruimte voor bebouwing biedt (ongeveer 7.000 m²) terwijl dit niet noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening?

Voorgenomen planontwikkeling is vertaald in een bestemmingsplan. Hierbij is een ruimtelijke afweging gemaakt, ook ten aanzien van het ruimtebeslag van mogelijke bebouwing. Zowel in het kader van de inspraak als naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn aanpassingen op dit punt gedaan. De bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zijn zowel ruimtelijk (gelet op de omvang van het gebied) als beleidsmatig inpasbaar. De bouwmogelijkheden zijn daarenboven stevig beperkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

20.42 Kan het college uitleggen waarom de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden, in afwijking van artikel 2.3 van de regels, gemeten wordt tussen de bovenzijde van de begane grond vloer en het hoogste punt van het gebouw en naast het feit dat deze wijze van meten afwijkt van de wijze van meten als onder artikel 2.3 deze tevens afwijkt van alle andere bestemmingsplannen in de gemeente Sluis?

Deze afwijkingsbevoegdheid is bedoeld voor het realiseren van een verblijfseenheid in de vorm van een boomhut. Dus bedoeld voor het mogelijk maken van een boomhut als recreatieverblijf.

20.43 Is het college net als wij de mening toegedaan dat onnodig veel planologische bouwruimte geboden is voor een sanitair gebouw dat uitsluitend bedoeld is voor 200 groepskampeerders? U licht dat dit gebouw 150 m² groot mag zijn en tot 8 meter hoog, u stelt dat dit niet noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Om die reden wordt voor de beantwoording van deze vraag verwezen naar hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen.

20.44 Graag vernemen wij van het college waarom in de gebruiksregels in het ontwerpbestemmingsplan horeca in de categorieën 1a, 1b (muv hotel), 1c, 2a en 2b wordt toegestaan. De toegestane 'middelzware' horeca in het buitengebied is niet wenselijk en ook in strijd met het provinciaal beleid. De middelzware horeca is ook niet nodig om de exploitatie van de door de initiatiefnemer beoogde onderneming rendabel te maken. De toegestane horeca-activiteiten uit categorie 1 zijn daartoe ruimschoots voldoende toch? U licht hierbij nog toe dat in het bestemmingsplan staat dat de horeca gelinkt moet zijn aan de diverse functies binnen het gebied.

De volledige Staat van Horeca activiteiten waarnaar verwezen wordt ziet er als volgt uit:

Categorie 1 'lichte horeca'

Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de (detailhandels)functie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- koffiebar;
- ijssalon;
- afhaalrestaurant;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaal-service);
- hotel, inclusief appartementen;

1c. Bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250m²;

- 1d. - Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking*
- restaurant met bezorg- en/of afhaal-service (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 'middelzware horeca'

Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

2a. Aan de functie dorps huis verwante horeca

- bar;
- biljartcentrum;
- zalenverhuur.

2b. Overige middelzware horeca

- snackbar;
- bierhuis;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom.

Categorie 3 'zware horeca'

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten, muziek-/dansevenementen)

Omdat het niet de bedoeling is om een hotel (inclusief appartementen), bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking en zware horeca te realiseren zijn de categorieën hotel inclusief

appartementen, 1d en categorie 3 uitgesloten. De overige categorieën zijn ruimtelijk inpasbaar binnen het plangebied. Hierbij is ook het invulling geven aan een leegstaande locatie punt van afweging.

20.45 In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om tijdens vergunningplichtige evenementen parkeercapaciteit buiten het eigen terrein te gebruiken. U vraagt daarover het volgende. Is het college het eens met het feit dat de belasting van omgeving, milieu en infrastructuur dus telkens afhankelijk zal zijn van de inhoud van het op te stellen mobiliteitsplan en daarmee het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende duidelijkheid schept? Zo nee, waarom niet?

De parkeermogelijkheden op eigen terrein kunnen tijdens middelgrote evenementen ontoereikend zijn. Als dit het geval is kan uitgeweken worden naar tijdelijke parkeergelegenheid op akkerland zoals bijvoorbeeld bij verschillende dorpsfeesten tijdens de zomermaanden in onze gemeente. Deze tijdelijke parkeergelegenheid wordt in die situaties geregeld op basis van de evenementenvergunning. Nu we echter de middelgrote evenementen op basis van het bestemmingsplan mogelijk maken moet ook reeds voorzien worden in een parkeerregeling voor deze middelgrote evenementen in het bestemmingsplan. Omdat tijdelijke parkeergelegenheid afhankelijk van het evenement of seizoen op verschillende plaatsen gerealiseerd kan worden, kan in het bestemmingsplan geen duidelijkheid gegeven worden over de locatie. Om de voorziening van voldoende parkeergelegenheid tijdens middelgrote evenement toch te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Hiermee wordt in ieder geval de zekerheid geboden dat tijdens middelgrote (vergunningplichtige) evenementen in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien. Als er niet in voldoende parkeergelegenheid voorzien kan worden, kan het evenement geen doorgang vinden.

20.46 In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan is 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. U vraagt hierover het volgende. Het college zal toch moeten toegeven dat op deze wijze het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid en om te kunnen beslissen of parkeren buiten het eigen terrein mogelijk en wenselijk is, de verkeerssituatie in de Nieuwstraat en de omliggende infrastructuur reeds in beeld gebracht had moeten zijn? Zo nee, waarom niet?

In het ontwerp bestemmingsplan is het aspect parkeren in voldoende mate geborgd. Maatregelen met betrekking tot de verkeerssituatie in de Nieuwstraat zijn geen ruimtelijke ingrepen, maar hebben bijvoorbeeld betrekking op de inrichting van de weg. Dit kan niet binnen de kaders van het bestemmingsplan geregeld maken, maar afspraken hierover kunnen wel vastgelegd worden. Vanwege dit laatste willen we op dit punt in ieder geval duidelijkheid ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

20.47 Kan het college aangeven waarom er in de paragraaf 'Geluidsbelasting als gevolg van de ontwikkeling' alleen wordt ingegaan op de ontsluiting richting de rotonde? U geeft aan te verwachten dat ook Dierkensteenweg, Boomkreekweg, Bakkersstraat en route door Oostburg gebruikt zullen worden als ontsluiting bij grote en gelijktijdige verkeersverplaatsingen.

De toegang tot het terrein bevindt zich aan de Nieuwstraat. Alle bezoekers die met de auto naar het terrein komen, zullen aan de Nieuwstraat naar de parkeergelegenheid gaan. Bij grote en gelijktijdige verplaatsingen bijvoorbeeld bij evenementen is het gebruikelijk een route aan te geven. Deze route zal lopen via de N253 en de rotonde en niet door Oostburg heen. Mensen uit Oostburg zelf zullen in veel gevallen met de fiets komen. Uiteraard valt niet uit te sluiten dat er ook verkeer gebruik maakt van andere wegen, maar dat is in de bestaande situatie ook het geval en het is zeer ondergeschikt. In berekeningen wordt dan ook gebruik gemaakt van de voor de hand liggende en aan te bevelen route,

tenzij er grote groepen zijn die gebruik kunnen maken van een andere richting. Dit is hier niet het geval aangezien de belangrijkste routes van en naar Oostburg via de N253 leiden.

20.48 Kan het college uitleggen waarom het advies van de VRZ nog steeds niet is gevraagd ondanks de inspraakreacties die zijn ingediend naar aanleiding van het voorontwerp?

Verwezen wordt naar hoofdstuk 14 van de notitie zienswijzen.

20.49 Is het college het eens met de conclusie dat ook hiermee het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid?

Het plan is, zoals voorgeschreven, getoetst op de inpasbaarheid in de omgeving door middel van o.a. onderzoek naar natuurwaarden, geluid en milieu. Maar uitleg over bestemmingsplannen en toetsing aan o.a. milieu aspecten kunt u raadplegen via [Uitleg bestemmingsplan - Kenniscentrum InfoMil](#)

20.50 U verneemt graag van het college een exacte definiëring van vergunningplichtig en kleinschalig evenement omdat de definities in de Nota Evenementenbeleid en het ontwerpbestemmingsplan niet met elkaar overeenstemmen.

Kleinschalige evenementen zijn niet vergunningplichtig. Een definitie hiervan is gegeven in artikel 1.48 van de regels van het bestemmingsplan (een evenement dat past binnen de representatieve bedrijfssituatie zoals voorgeschreven volgens het Activiteitenbesluit of binnen de incidentele bedrijfssituaties op grond van artikel 2.21 lid 1 onder b van het Activiteitenbesluit). Middelgrote evenementen zijn vergunning plichtig. Een definitie hiervan is gegeven in artikel 1.50 van de regels van het bestemmingsplan (een evenement dat niet past binnen de representatieve bedrijfssituatie zoals voorgeschreven volgens het Activiteitenbesluit en niet past binnen de incidentele bedrijfssituaties op grond van artikel 2.21 lid 1 onder b van het Activiteitenbesluit).

In het evenementenbeleid van de gemeente Sluis is geen definitie gegeven van de kleinschalige en middelgrote evenementen, maar een omschrijving van activiteiten.

20.51 Beseft het college net als wij dat het risico levensgroot is 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 zicht dan te voet zullen bewegen langs deze druk bereden straat, met alle verkeersonveilige situaties van dien?

Met het bestemmingsplan is geborgd dat er in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien op daartoe aangewezen plaatsen. Het parkeren in de berm is hierdoor niet nodig. Indien bezoekers dit alsnog doen zal hiertegen handhavend opgetreden worden.

20.52 Beseft het college ook, dat indien bezoekers wel gebruik maken van de grotere parkeerterreinen binnen de kern Oostburg, dat overlast gaat veroorzaken langs de routes van en naar het evenemententerrein; of ziet het college dat anders? U vraagt hierbij ook een toelichting.

Met het bestemmingsplan is geborgd dat er in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien op daartoe aangewezen plaatsen. Indien parkeren niet op eigen terrein kan plaatsvinden zullen hiertoe locaties aangewezen worden. Dit zijn in ieder geval niet bestaande parkeerterrein in Oostburg omdat deze bedoeld zijn voor bezoekers van de kern Oostburg en mensen die hier werkzaam zijn.

20.53 Kan het college uitleggen waarom alcohol en drugs overal in Nederland gerelateerd zijn aan festivals en hier volgens de stukken niet aan de orde zijn omdat men inzet op gezinnen? Waarom dan groepskamperen? Er wordt gesteld dat de bezoekers merendeels uit andere delen van Nederland

afkomstig zijn; dus zogenaamde lage risico's door regionaal bezoek zijn dan toch nergens op gebaseerd?

Met betrekking tot alcohol- en drugsgebruik hebben wij overwogen dat het beeld dat geschetst wordt dat er massaal sprake zal zijn van overmatig gebruik en bijbehorende overlast volgens ons niet realistisch is. Dit gelet op de aard en omvang van de gewenste evenementen en de koppeling aan de voorgenomen doelgroepen (voornamelijk gezinnen). Daarnaast zijn onze ervaringen met evenementen in onze gemeente niet overeenkomstig het geschetste beeld dat dit leidt tot overmatig drugsgebruik en -overlast.

20.54 Wij vinden het onbegrijpelijk dat niet met de definitie van middelgroot evenement uit de Nota Evenementenbeleid aansluiting is gezocht en Regiopark Oostburg op deze wijze dus feitelijk carte blanche krijgt voor het organiseren van evenementen en festiviteiten en alle evenementen die verband houden met de hoofdactiviteit onbeperkt kunnen 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 naar onze mening een ontoelaatbaar ruim kader voor het organiseren en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening; kan het college een plausibele verklaring geven voor dit in onze ogen wanbeleid? Graag uw ruime onderbouwing?

Omdat het bestemmingsplan op dit punt naar aanleiding van ingediende zienswijzen is aangepast verwijzen wij voor een antwoord op deze vraag naar hoofdstuk 4 (evenementen) en hoofdstuk 9 (geluid) van de notitie zienswijzen.

20.55 Graag verneemt u van het college waarom er ten onrechte in het voorontwerp geen nadere regels zijn gesteld ten aanzien van het aantal evenementen per jaar, het soort evenementen en de maximale bezoekersaantallen? U verwijst hierbij naar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 februari 2012.

Omdat het bestemmingsplan op dit punt naar aanleiding van ingediende zienswijzen is aangepast verwijzen wij voor een antwoord op deze vraag naar hoofdstuk 4 (evenementen) van de notitie zienswijzen.

20.56 Kan het college aangeven waarom er geen afweging is gemaakt tussen de belangen van een nieuw evenemententerrein en de belangen van woongenot van omwonenden en overige inwoners van Oostburg en omgeving? Graag ook een toelichting hierop.

De beantwoording van deze vraag is gelijk aan de beantwoording van vraag 20.33. Eenvoudigheidshalve wordt hier volstaan met een verwijzing naar antwoord 20.33.

20.57 Wij willen van het college weten waarom er in het ontwerpbestemmingsplan geen eindtijd voor een evenement is opgenomen, omdat dat is in strijd met de Nota Evenementenbeleid, waar de eindtijd is bepaald op 00.30 uur respectievelijk 01.30 uur want er behoren in het bestemmingsplan regels gesteld te worden voor versterkte en onversterkte muziek en voor de eindtijd van te organiseren evenementen?

Omdat het bestemmingsplan op dit punt naar aanleiding van ingediende zienswijzen is aangepast verwijzen wij voor een antwoord op deze vraag naar hoofdstuk 4 (evenementen) van de notitie zienswijzen.

20.58 Verwijzend naar artikel 3.5.5., sub e van het ontwerpbestemmingsplan wilt u van het college weten of het college het eens is met de conclusie dat 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? Zo nee, waarom niet?

In artikel 3.5.5. onder e is voor middelgrote evenementen bepaald dat het equivalente geluidniveau ($L_{Aeq,T}$) gemeten en beoordeeld ter plaatse van (de gevels) van woningen op een hoogte van 1,5 meter, veroorzaakt door mechanisch versterkte muziek en het versterkte stemgeluid, tijdens middelgrote evenementen niet meer mag bedragen dan 70 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode.

Dit geldt dus ook voor de dichtstbijzijnde woning.

20.59 Kan het college verklaren waarom er bij het uitgevoerde geluidsonderzoek geen rekening is gehouden met het stemgeluid dat wordt voortgebracht door de bezoekers van de evenementen en of dat alsnog zal worden toegevoegd? Zo nee, waarom niet?

Voor onze overweging ten aanzien van geluid naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar hoofdstuk 9 (geluid) van de notitie zienswijzen.

20.60 Is het college het met ons eens dat het alsnog toestaan van woningbouw in strijd is met het in de prijsvraag geschetste kader (woningbouwontwikkeling wordt niet toegestaan op deze locatie)? Zo nee, waarom niet?

Verwezen kan worden naar het antwoord op vraag 20.7.

20.61 U stelt dat de te bouwen woning niet voldoet aan de uitgangspunten van het visiedocument 'Krachtig Verbonden' Hierin is opgenomen dat nieuwbouw van de woning vraaggericht dient te zijn en dat elke woning in de basis levensloopbestendig moet zijn. U vraagt waarom niet voldaan is aan deze uitgangspunten?

In de ontwikkeling Regiopark Oostburg is de bouw van één woning voorzien. In basis wordt daarbij gedacht aan de functie bedrijfswoning. De wens is nadrukkelijk aanwezig om een meer flexibel gebruik van de woning niet bij voorbaat uit te sluiten. Daarom wordt een reguliere woonbestemming toegepast. Dit laatste betekent dat op basis van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling de behoefte aan deze ene woning moet worden aangetoond. In 2020 is een procesplan tussen de provincie en de gemeente overeengekomen, het Plan van Aanpak Plan capaciteit. Doel daarvan is om niet langer op aantallen maar meer op woonkwaliteit te sturen. In deze geldt het vereiste dat de woning gerealiseerd moet worden als nultredenwoning en daarmee in basis aan de gewenste woonkwaliteit voldoet. Voor de toevoeging van één woning volgt de verantwoording uit de resultaten van de acties die gemeente en provincie samen uitvoeren in het kader van voornoemd Plan van Aanpak.

20.62 Kan het college uitsluiten dat mogelijke planschadeclaims in de toekomst (mbt geluidsoverlast e.d.) voor rekening van de gemeente Sluis kunnen komen?

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken over kosten worden vastgelegd. Eén van deze afspraken bevat het afwentelen van eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer. De anterieure overeenkomst moet zijn ondertekend voordat het bestemmingsplan wordt uitgevoerd in het licht van economische uitvoerbaarheid van het plan.

5 Samenvatting vragen en beantwoording vragen zienswijze 22

22.1 U verwijst naar het bespreken van de inzendingen naar aanleiding van de prijsvraag door de gemeenteraad. U stelt dat hierbij maximaal 8 van de 19 raadsleden aanwezig waren en vraag of dit aantal representatief is voor de gemeenteraad?

Besluitvorming over de verkoop van grond is een bevoegdheid van het college. Ten behoeve van deze besluitvorming heeft het college de gemeenteraad geraadpleegd tijdens een (besloten) bijeenkomst. Alle raadsleden zijn hiervoor uitgenodigd.

22.2 Het college heeft aangegeven dat voorliggend plan ook de voorkeur van de gemeenteraad had. U vraag in hoeverre 8 fractievoorzitters de gemeenteraad genoemd kunnen worden?

Voor het antwoord op deze vraag verwijzen wij u naar het antwoord op vraag 22.1.

22.3 In hoeverre kunt u de opmerkingen ‘mede op basis van uw inbreng’ en ‘de voorkeur van de raad’ na toetsing of hier sprake is van een op democratische gronden tot stand gekomen besluit in stand houden?

Voor het antwoord op deze vraag verwijzen wij u naar het antwoord op vraag 22.1.

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

Voor het antwoord op deze vraag verwijzen wij u naar het antwoord op vraag 22.1. Hierop kan aangevuld worden dat het vaststellen van het bestemmingsplan een bevoegdheid van de gemeenteraad is. De gemeenteraad heeft op 8 maart 2022 besloten om het ontwerp bestemmingsplan Regiopark Oostburg ter inzage te leggen.

22.5 De criteria van de prijsvraag hebben in het Advertentieblad gestaan. Maar hoe kwam het college tot het voorkeursalternatief?

De ingediende plannen zijn getoetst aan de criteria. Zie beantwoording vraag 20.7. Daarnaast zijn ze beoordeeld op kwaliteit en financiële draagkracht. Beide laatste aspecten zijn eveneens genoemd in de door u bedoelde voorwaarden. Bij deze beoordeling kwam voorliggend plan als beste plan uit de selectie.

22.6 En op welke wijze zijn die dan bekeken en beoordeeld?

De plannen zijn eerst ambtelijk getoetst, vervolgens besproken door het college. En tot slot heeft het college de gemeenteraad geraadpleegd ten behoeve van de besluitvorming.

22.7 Waren dit de enige uitsluitingsgronden of waren er nog meer? Zo ja. Welke?

Er is geen sprake van andere uitsluitingsgronden.

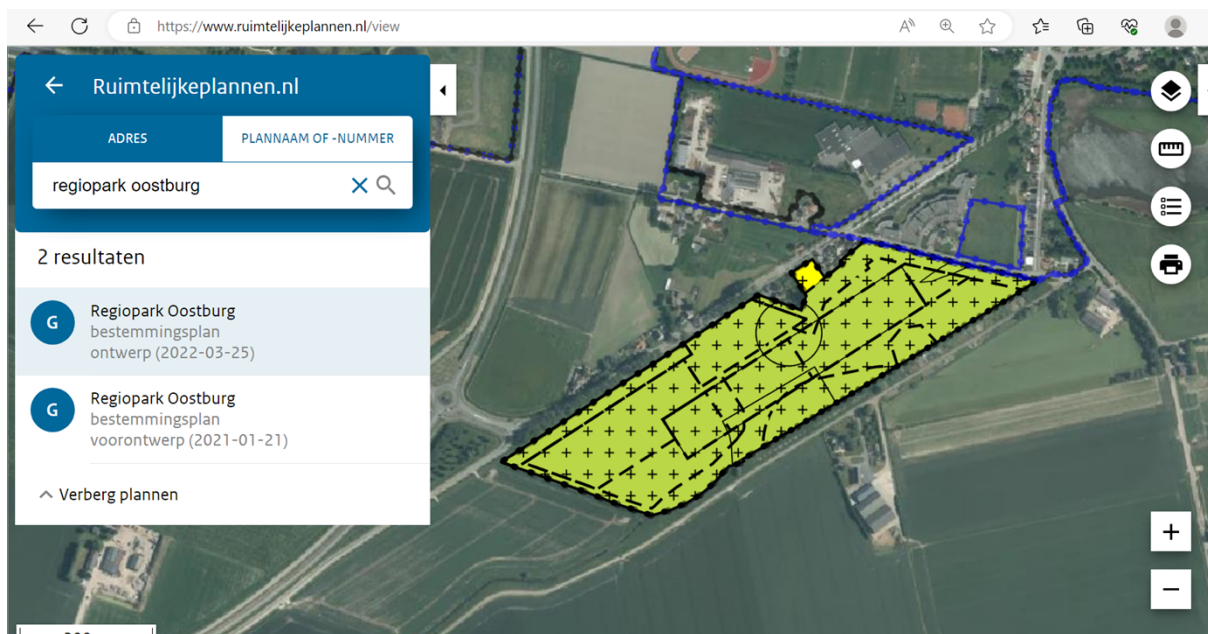
22.8 U stelt dat het in de intentieovereenkomst gaat over de percelen T1000, 1001, 1489 en 1712, samen 129.630 m2. U vraagt waar T1412 uit de voorwaarden van de prijsvraag is gebleven en waarvan gezegd wordt dat het eventueel gesplitst kan worden?

Vlak voor het uitzetten van de prijsvraag heeft er een grondtransactie plaatsgevonden achter een paar woningen aan de Nieuwstraat. Met deze transacties was het mogelijk om de tuinen van de desbetreffende woonpercelen te vergroten. Ten tijde van het uitzetten van de prijsvraag was deze

transactie nog niet kadastraal verwerkt en is er dus nog gesproken over de oorspronkelijke kadastrale perceel aanduidingen. Nadien is de situatie door het kadaster aangepast. Om die reden komen de kadastrumnummers uit de prijsvraag niet overeen met de huidige kadastrumnummers.

22.9 In de prijsvraag was er geen sprake van T 1712. U wenst uitleg over de perceelnummers die aan de initiatiefnemer te koop worden aangeboden en vraagt wat de perceelsnummers T 1712, T 1412 en T 1722 inhouden en wat het aantal m2 hiervan is.

Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar de beantwoording van vraag 22.8. Uit de verbeelding van het bestemmingsplan blijkt de ligging en omvang van het plangebied. Deze is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en ziet er als volgt uit:



22.10 U vraagt wanneer de wijzigingen van de perceelsnummers zijn doorgevoerd en waarom?

Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 22.8.

22.11 Krijgt de initiatiefnemer bij de aankoop van het hele perceel (dat bestaat uit 13 hectare) nu ook de mogelijkheid om T1412 (of onder welk nummer het nu staat) te splitsen, waardoor hij op het gedeelte grenzend aan Oostburg op termijn woningen kan bouwen?

Het bestemmingsplan geeft de kader van de mogelijke ontwikkelingen aan. Binnen dit kader is het mogelijk om 1 woning te realiseren. Het realiseren van meerdere woningen is niet aan de orde en niet mogelijk.

22.12 Bent u het met mij eens dat hier sprake is van een camping?

De verblijfsrecreatieve activiteiten zijn ondergeschikt, er is dus geen sprake van een verblijfsrecreatieterrein (camping). Het plangebied krijgt een dagrecreatieve bestemming met ondergeschikte mogelijkheden voor verblijfsrecreatie. Voor onze nadere motivering op dit punt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen.

22.13 Vindt u dat de gegevens over het parkeren en de verkeersbewegingen nog geloofwaardig zijn?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer en parkeren naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar hoofdstuk 8 (verkeer) en hoofdstuk 10 (parkeren) van de notitie zienswijzen.

22.14 Hoe kun je hier verdedigen dat de verblijfsrecreatie ondergeschikt is aan de dagrecreatie?

Verwezen kan worden naar het antwoord op vraag 22.12.

22.15 En wat is dan de hoofdactiviteit en wat de nevenactiviteit?

Het plan ziet voornamelijk toe op dagrecreatie. Het betreft horeca, verblijven in het plangebied in de vorm van wandelen of spelen, kleinschalige en middelgrote evenementen en een overdekte speelvoorziening. Daarnaast worden broedplaatsen mogelijk gemaakt gericht op creatieve ontwikkeling van recreatieve concepten (in een kleinschalige kantoorachtige omgeving). De verblijfsrecreatieve eenheden zijn ondergeschikt aan deze functies. Zie tevens beantwoording vraag 22.12.

22.16 Ben u het met mij eens dat het plan (we gaan er van uit dat hiermee het bestemmingsplan is bedoeld) duidelijker moet zijn over de te verwachten ontwikkelingen?

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het plan toegelicht. In de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels vastgelegd. Hiermee zijn de mogelijkheden voor het plangebied duidelijk vastgelegd (rechtszekerheid voor initiatiefnemer en omwonenden). Binnen die mogelijkheden kan er sprake zijn van organische ontwikkeling, niet alle (bouw)mogelijkheden moeten bijvoorbeeld direct ingevuld worden. Ontwikkelingen buiten het kader van het bestemmingsplan zijn echter niet mogelijk.

22.17 Is het de bedoeling dat dit plan later onderdeel wordt van Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen?

Het plan kan ontwikkeld worden los van Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen, het zal hiervan geen onderdeel uitmaken. Beide plannen kunnen elkaar wel versterken: het Regiopark als verblijf- en wandelgebied voor inwoners en gasten van Oostburg.

22.18 Waarom wordt hier zoveel ruimte gegeven voor een onbekende invulling van het terrein (groeimodel)?

Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 22.16.

22.19 U vraagt of de waarde van de grond afhankelijk is van wat er op mag? Tevens vraagt u of niet enkel door het feit dat er op termijn een uitbreiding van 2000 m² aan het hoofdgebouw gerealiseerd gaat worden de waarde van de gronden in sterke mate omhoog gaat?

Het ingediende plan in combinatie met het bod is als beste beoordeeld, het bod was daarmee de aankoopprijs. Om die reden wordt geen meerwaardeclausule opgenomen, het bestemmingsplan komt immers qua mogelijkheden overeen met het ingediende plan.

22.20 U vraagt of het college het eens is met u dat door deze vage omschrijvingen de controlerende functie van de raad belemmerd is?

Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 22.16. De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zijn voldoende duidelijk en afgekaderd.

22.21 U vraagt wie de onafhankelijke deskundige is waar naar verwezen wordt in de intentieovereenkomst?

Het doel van de gesloten intentieovereenkomst is het nader uitwerken van het plan tot herontwikkeling van het plangebied. Op grond van deze overeenkomst hebben zowel de gemeente als de initiatiefnemer een inspanningsverplichting. Een intentieovereenkomst is een overeenkomst tussen partijen onderling en om die reden niet openbaar.

Hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen gaat in op het advies dat is ingewonnen. Het advies is als bijlage bij de notitie zienswijzen gevoegd.

22.22 U vraagt of er via zelfrealisatie maatregelen zijn genomen waarbij u verwijst naar de intentieovereenkomst. Tevens vraagt u of er nu al activiteiten zijn die niet stroken met de voorwaarde genoemd bij zelfrealisatie.

Afspraken over verevening worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst, niet in het bestemmingsplan. Zoals in het ontwerpbestemmingsplan al is opgenomen, wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten voor vaststelling van het bestemmingsplan. Daarmee wordt voldaan aan de verplichting dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De mate van zelfrealisatie is een uitwerking van die overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. De inhoud daarvan is niet openbaar. Er zijn tot op heden geen activiteiten uitgevoerd door de initiatiefnemer, omdat de grond formeel nog in eigendom is van de gemeente.

22.23 U vraagt hoe het bouwplan in de toekomst getoetst kan worden aan de voorwaarden?

In de regels zijn op de gebruikelijke manier maatvoeringen opgenomen. Indien van toepassing blijkt uit de regels en verbeelding waar welke bebouwing gerealiseerd kan worden. Aanvragen voor Omgevingsvergunning worden hieraan getoetst.

22.24 De anterieure overeenkomst moet uiterlijk voor vaststelling van het bestemmingsplan worden getekend. U vraagt wanneer uiterlijk is?

De gemeenteraad neemt een besluit over vaststelling van het bestemmingsplan, hiervoor moet de anterieure overeenkomst zijn ondertekend.

22.25 U vraagt of taxatie van de grond heeft plaatsgevonden. Zo ja wenst u hiervan het resultaat in te zien.

Het ingediende plan in combinatie met het bod is als beste beoordeeld, het bod was daarmee de aankoopprijs. Om die reden is geen taxatie uitgevoerd

22.26 In het geval er geen taxatie heeft plaatsgevonden wilt u weten waarom niet.

Verwezen wordt naar de beantwoording van vraag 22.25.

22.27 U verwijst naar uw vraag 11, in hoeverre er nog mogelijkheid is om woningen te bouwen?

Niet, zie het antwoord op vraag 22.11.

22.28 en 22.29 Onder verwijzing naar de prijsvraag vraagt u wie bij de overige deelnemers aan de prijsvraag de verhouding tussen hun bod en plan beoordeeld en langs welke criteria?

Verwezen wordt naar het antwoord op de vragen 22.5 en 22.6.

22.30 U vraagt in relatie tot de prijsvraag of er sprake is van overtreding van de Wet Markt en Overheid en of er sprake is van staatssteun?

Staatssteun is economisch voordeel voor een onderneming door een steunmaatregel van de overheid. Als een overheid marktconform handelt geldt dit niet als staatsteun. In de nota Grondbeleid 2021 van de gemeente Sluis wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de gemeente voor functies in de marktsector zoveel mogelijk een marktconforme grondprijs hanteert op basis van een getaxeerde waarde. Hierbij wordt specifiek ingegaan op openbare gronden, bedrijventerreinen en overige gronden. Het plangebied valt in de categorie overige gronden. Aangegeven is dat de gemeente Sluis geen grondprijzen heeft bepaald voor de uitgifte van overige gronden. Daar de gemeente de afgelopen jaren passief grondbeleid heeft gevoerd, heeft de gemeente slechts een beperkt aantal locaties in bezit waarvoor een specifieke ontwikkeling beoogd is. Omdat het slechts om een paar locaties gaat, vindt uitgifte van deze locaties plaats op basis van een prijsvraag (bv. locatie Euregiotuinen) of op basis van een door een onafhankelijk taxateur getaxeerde waarde. In dit geval is de methodiek van grondprijsbepaling via openbare inschrijving (prijsvraag). Bij een openbare inschrijving (bv. prijsvraag) worden er meerdere marktpartijen uitgenodigd om een bod uit te brengen op de beschikbare bouwgrond. Dit kan plaatsvinden op basis van een reeds opgesteld stedenbouwkundig plan of op basis van een programma van eisen. De gemeente stelt in ieder geval vooraf kaders op, op grond waarvan gegund kan worden. Eén van deze kaders was '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'. Het ingediende plan voldeed aan dit kader. Er is dus geen sprake van staatsteun.

Het doel van de Wet Markt en Overheid is om oneerlijke concurrentie door de overheid te voorkomen als zij economische activiteiten uitvoert. Het verkopen van grond is een economische activiteit is, zodat naast het staatssteunkader ook altijd rekening wordt gehouden met de Wet Markt en Overheid. Dit betekent dat de gemeente bij verkoop in ieder geval de gemaakte kosten moet verdisconteren in de koopprijs. In de Handreiking Wet Markt & Overheid wordt benadrukt dat er geen vaste manier is om integraal de kosten door te rekenen. Het is dus aan de gemeente om te bepalen hoe dit gedaan wordt; in principe zijn daarbij alle gangbare manieren toegestaan. Uit de toelichting op het Besluit wet markt en overheid volgt dat - in geval van verkoop van een onroerende zaak - niet de verkrijgingsprijs als kostenpost worden aangemerkt, maar de boekwaarde van die grond volgens de jaarstukken. Deze boekwaarde wordt geacht meer in lijn te zijn met de actuele marktwaarde, omdat duurzame waardeverminderingen al zijn verwerkt in deze boekwaarde. Het uitgebrachte bod lag hoger dan de boekwaarde. Er is dus geen sprake van overtreding van de Wet Markt en Overheid.

22.31 U vraagt waar de geboden bouwmogelijkheden onder andere in relatie tot verblijfsrecreatie en broedplaatsen terugkomen in de wedstrijdvoorwaarden?

Bij het uitschrijven van de prijsvraag zijn voorwaarden benoemd waaraan de inschrijvingen moesten voldoen. Deze zijn uitputtend benoemd bij de beantwoording van vraag 20.7, hierbij is ingegaan op verblijfsrecreatie. Broedplaatsen zijn niet genoemd in deze voorwaarden, de inschrijving moest voldoen aan de voorwaarden maar daarnaast was er uiteraard ook mogelijkheid tot eigen planinbreng. Er wordt in de prijsvraagvoorwaarden ook niet gesproken over bouwmogelijkheden maar over woningbouwmogelijkheden, dat zijn twee verschillende aspecten.

22.32 U stelt dat enkel initiatiefnemer wist dat er meer bebouwing op de locatie mogelijk was, als andere inschrijvers dit ook hadden geweten hadden zij een hoger bod uitgebracht.

De inschrijvers op de prijsvraag hebben allen dezelfde informatie ontvangen.

22.33 Naar aanleiding hiervan vraagt u of er sprake is van informatie ongelijkheid en of er voldaan is aan het gelijkheidsprincipe waaraan de gemeente zich dient te houden.

Onder verwijzing naar het antwoord op vraag 22.32 kan gesteld worden dat alle inschrijvers op de prijsvraag gelijk behandeld zijn.

22.34 Kunt u aangeven wat de kosten van de gemeente tot nu toe zijn geweest om het initiatief van de initiatiefnemer te helpen verwezenlijken?

De kosten beperken zich tot de ambtelijke inzet op het dossier.

22.35 U vraagt of het aantal uren aangegeven kunnen worden die nodig zijn geweest om de ambtenaren alle vragen, die in eerste instantie gesteld worden in de inspraakreacties, te laten beantwoorden. En of er een prognose gegeven kan worden t.a.v. de zienswijzen?

De ambtelijke kosten worden op de gebruikelijke manier verhaald via de anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer.

22.36 Ontstaan er hierdoor problemen bij het uitvoeren van andere taken?

Bij de behandeling van dit dossier zijn geen problemen ontstaan bij het uitvoeren van andere taken.

22.37 U vraagt of het verstandig is om zo'n groot gedeelte van de personeelsinzet cq personeelskosten te blijven inzetten voor dit plan?

Ook voor andere initiatieven komt het voor dat het behandelen van zienswijzen op een bestemmingsplan veel tijd vergt. Zoals aangegeven worden deze ambtelijke kosten die hiermee gepaard gaan op de gebruikelijke manier verhaald via de anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer.

22.38 Realiseert u zich dat de kosten nog aanzienlijk hoger kunnen uitvallen ivm de te verwachten planschade procedures?

Het risico op planschade voor de gemeente is nihil, deze wordt namelijk via de anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

22.39 en 22.40 U vraagt of het plangebied buiten de bebouwde kom ligt?

Een dorp of stad heeft niet één bebouwde kom, maar meerdere kommen waarvan de grens en de bevoegdheid tot vaststelling van die grens afhankelijk is van het wettelijke kader. De grens van de bebouwde kom kan dus op verschillende manieren bepaald worden. Hieronder beperken we ons tot de bebouwde kom in de zin van de Wegenverkeerswet, bebouwde kom in de zin van de Wabo en bebouwde kom in de zin van de APV (Algemene Plaatselijke Verordening).

*De bebouwde kom in de zin van de **Wegenverkeerswet** wordt vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad en moet op grond van artikel 156a Wegenverkeerswet 1994 worden aangeduid (met de zogenaamde blauwe komborden). De bekendste gevolgen van het betreden van de bebouwde kom volgens de Wegenverkeerswet staan in artikel 20 en 21 van het bij die wet horende reglement. Binnen*

de bebouwde kom mogen motorvoertuigen maximaal 50 km per uur. Buiten de bebouwde kom mogen motorvoertuigen 130, 100 of 80 km per uur afhankelijk van de weg waarop zij rijden.

Op grond van de Wegenverkeerswet loopt de grens van de bebouwde kom door het plangebied. Het plangebied van het Regiopark is in overwegende mate buiten de bebouwde kom gelegen. Dit blijkt uit onderstaande afbeelding.



De bebouwde kom in de zin van de **Wabo** (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) wordt – op basis van vaste jurisprudentie – volgens de Afdeling niet bepaald door het zogenaamde blauwe kombord (de Wegenverkeerswet). Bepalend is de feitelijke situatie en de aard van de omgeving. Bij het bepalen van de grens is in dit geval van belang waar de bebouwing feitelijk (nagenoeg) ophoudt. Of anders gezegd binnen een bebouwde kom is de bebouwing op korte afstand van elkaar gelegen en geconcentreerd tot een samenhangende structuur.

De bebouwde kom in de zin van de **APV** kan de gemeente zelf vaststellen of aansluiten bij een van de wettelijk vastgestelde grenzen. In de gemeente Sluis sluit de APV voor bebouwde kom aan bij de grenzen van de Wegenverkeerswet.

22.41 U vraagt of het klopt dat door de voorgenomen bouwplannen nauwelijks gekapt zal worden? En dat in dat geval een kapvergunning aangevraagd moet worden bij de provincie?

Verwezen wordt naar onze overwegingen op dit punt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen in hoofdstuk 6 (natuurwaarden) van de notitie zienswijzen. In geen geval moet een kapvergunning aangevraagd worden bij de provincie.

22.42 U vraagt of het plan kan voldoen aan door de gemeente gestelde doelen op het gebied van biodiversiteit en klimaatacceptatie?

Verwezen wordt naar onze overwegingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen in hoofdstuk 6 (natuurwaarden) van de notitie zienswijzen. Hieruit blijken maatregelen gericht op het behoud van de biodiversiteit binnen het plangebied. Het plan heeft als uitgangspunt om zoveel als mogelijk circulair te bouwen, de broedplaatsen hebben mede als inzet meer onderzoek te doen naar de mogelijkheden om circulair/duurzaam te ondernemen. Deze uitgangspunten kunnen echter niet (bindend) vastgelegd worden in het bestemmingsplan.

22.43 U vraagt of het juist is dat er wel archeologisch onderzoek moet plaatsvinden en dat niet volstaan kan worden met een verwijzing naar Waarde Archeologie 2. U wijst hierbij op de mogelijkheid om 2.000 m² aan het hoofdgebouw te bouwen.

De archeologische waarden zijn op de gebruikelijke wijze vertaald in het bestemmingsplan. Bij aanvragen om Omgevingsvergunning wordt hieraan getoetst.

22.44 U vraagt of het college weet dat veel omwonenden nog nooit enig contact met de initiatiefnemer hebben gehad.

Ons is bekend dat op initiatief van de initiatiefnemer er een open dag in het plangebied georganiseerd is. Iedereen is op dat moment in de gelegenheid gesteld om in contact te treden met de initiatiefnemer. Daarnaast zijn er huis aan huis folders bezorgd en is er een website gemaakt waar de mogelijkheid is geboden om in contact te treden met de initiatiefnemer.

22.45 U bent van mening dat de initiatiefnemer omwonenden in deze fase nauwer bij de planvorming had moeten betrekken. U vraagt of het college het hiermee eens is.

Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 22.44. Wij constateren dat de initiatiefnemer contact heeft gezocht met de omgeving. Omdat uw vraag niet feitelijk beantwoord kan worden doen wij hierover geen uitspraken.

22.46 U vraagt hoe de communicatie met de Stichting Euregiotuinen voor ons verlopen is.

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar het opgestelde document dat inzicht geeft in de communicatiemomenten.

22.47 In vervolg op vraag 46 vraagt u in hoeverre de gemeente/ het college haar taak in deze naar behoren heeft vervuld.

Na afronding van het traject van de prijsvraag (zoals uitgelegd bij vraag 20.1) is een voorontwerpbestemmingsplan tot stand gekomen. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 28 januari 2021 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn werd iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een inspraakreactie in te dienen. Inspraak is een vorm van burgerparticipatie, die bij dit project is toegepast op basis van de door de raad vastgestelde inspraakverordening (in werking getreden op 22 augustus 2008) en waaraan conform de huidige wetgeving uitwerking aan is gegeven. Zoals in het visiedocument 'Krachtig Verbonden 2021- 2025' is aangegeven wordt burgerparticipatie wettelijk verplicht bij de invoering van de Omgevingswet. Hoe deze verplichting in de toekomst onder de Omgevingswet tot uitvoering zal worden gebracht is in deze procedure echter niet relevant, aangezien wij ons moeten baseren op de huidige geldende wetten en regelgeving.

Tijdens contactmomenten met de Stichting Euregiotuinen voor ons en anderen is ons duidelijk geworden dat met name omwonenden in de fase tussen honorering van de prijsvraag en het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan meer (wederzijdse) communicatie met de gemeente over de planvorming op prijs hadden gesteld. Destijds hebben wij zelf de keuze gemaakt om eerst de plannen concreter uit te laten werken en daarna het gesprek met de omgeving aan te gaan zodat een gericht gesprek kon plaatsvinden. Wel hebben er in die periode twee gesprekken plaatsgevonden met de Actiegroep Stilte ja, als zijnde afvaardiging van de omgeving welke zorgen had over de plannen. Wij waren in de veronderstelling dat er op dat moment alsnog in de behoefte aan dialoog werd voorzien in dat stadium.

Wij vinden het jammer dat de beleving hierover verschillend is en juist daarom zijn alle indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten en hebben er na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan drie gesprekken plaatsgevonden met de Stichting Euregiotuinen voor ons (voordien actiegroep Stilte Ja) en met de stadsraad Oostburg. (De

beleving van) contactmomenten tijdens het bedoelde moment zelf (tussen honorering prijsvraag en ter inzage leggen voorontwerpbestemmingsplan) kunnen we echter niet meer herstellen.

22.48 U vraagt of het college kan bewijzen, zoals dat straks bij de Omgevingswet verplicht wordt, de omwonenden voldoende inbreng hebben gehad in het besluitvormingsproces van het plan Regiopark Oostburg?

Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 22.47.

22.49 U vraagt of het groepskamperen past binnen de woonomgeving? U verwijst daarbij naar de toelichting op het bestemmingsplan waarin is gesteld dat er in de regio nu geen mogelijkheid is voor verenigingen en grote groepen om een weekend weg te organiseren omdat de verblijfsaccommodaties daarop niet geëquipeerd zijn en de mening met reguliere gasten veelal als belastend wordt ervaren.

Gelet op de afstand tot woningen van derden is groepskamperen inpasbaar in het plangebied. Op grond van de van toepassing zijnde bestemmingsplannen kunnen groepen in principe wel verblijven op verblijfsrecreatieterreinen. In de toelichting op het bestemmingsplan is bedoeld dat op verblijfsrecreatieterreinen de combinatie van reguliere verblijfsgasten niet goed samengaat met groepskamperen met name omdat beiden verschillende inzet vragen op aan te bieden activiteiten. Binnen dit plan komen deze samen omdat ingezet wordt op bijvoorbeeld speelactiviteiten en evenementen.

22.50 U vraagt of er in het verleden initiatieven van ondernemers zijn geweest die geïnformeerd hebben/ een aanvraag ingediend hebben voor het inrichten van kampeerplaatsen voor groepen? En zo ja op welke gronden zijn deze dan afgewezen?

In de afgelopen vijf jaar zijn er geen aanvragen ingediend voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van groepskamperen.

22.51 U vraagt of het college weet dat het scoren bij voetbalwedstrijden te horen is ter hoogte van de Schorpioen en de kermis van Oostburg tot in Waterlandkerkje te horen is.

Deze informatie heeft geen betrekking op het plan en is daarom niet relevant voor de procedure. We verwijzen naar onze overwegingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op het punt van geluid in hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen.

22.52 U vraagt of het de bedoeling is om een geluidsexperiment uit te voeren.

Dat is niet de bedoeling. We verwijzen naar onze overwegingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op het punt van geluid in hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen.

22.53 U vraagt of het college weet dat er nu reeds sprake is van planschade bij één van de direct omwonenden?

Eventuele planschade (waardevermindering van een onroerend goed als gevolg van een planologisch besluit) kan pas ontstaan na het onherroepelijk worden van een planologisch besluit (in dit geval een bestemmingsplan). Op dit moment kan er dus nog geen sprake van planschade zijn.

22.54 Wat was de termijn waarbinnen de onderhandelingen moesten zijn afgerond alvorens een intentieovereenkomst te sluiten?

Hiervoor is aan de voorkant geen termijn gesteld.

22.55 U vraagt of het college nog steeds van mening is dat het plan aan de voorwaarden van de prijsvraag voldoet.

Het plan voldoet aan de voorwaarden van de prijsvraag. Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 20.7.

6 Samenvatting vragen en beantwoording vragen zienswijze 27

27.1 Is het juist dat de gemeente het financieel gewin stelt boven de regels en de belangen van de inwoners?

Bij een bestemmingsplanprocedure worden alle belangen zorgvuldig afgewogen. Dit hebben we ook in het kader van deze procedure gedaan.

27.2 Is de koopprijs van de Euregiotuinen conform de huidige marktprijs?

Procedureel is de verkoopprijs niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure. Uw vraag kunnen wij als volgt beantwoorden. De verkoopprijs is tot stand gekomen is tussen koper en gemeente, dus tussen partijen onderling. Om die reden verstrekken wij geen informatie hierover aan derden. Feitelijke aankoop/ overdracht van gronden vindt plaats nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording van vraag 20.7.

27.3 In welke mate is hier sprake van een vorm van staatssteun in het kader van artikel 107 tot 109 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.

Staatssteun is economisch voordeel voor een onderneming door een steunmaatregel van de overheid. Als een overheid marktconform handelt geldt dit niet als staatsteun. In de nota Grondbeleid 2021 van de gemeente Sluis wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de gemeente voor functies in de marktsector zoveel mogelijk een marktconforme grondprijs hanteert op basis van een getaxeerde waarde. Hierbij wordt specifiek ingegaan op openbare gronden, bedrijventerreinen en overige gronden. Het plangebied valt in de categorie overige gronden. Aangegeven is dat de gemeente Sluis geen grondprijzen heeft bepaald voor de uitgifte van overige gronden. Daar de gemeente de afgelopen jaren passief grondbeleid heeft gevoerd, heeft de gemeente slechts een beperkt aantal locaties in bezit waarvoor een specifieke ontwikkeling beoogd is. Omdat het slechts om een paar locaties gaat, vindt uitgifte van deze locaties plaats op basis van een prijsvraag (bv. locatie Euregiotuinen) of op basis van een door een onafhankelijk taxateur getaxeerde waarde. In dit geval is de methodiek van grondprijsbepaling via openbare inschrijving (prijsvraag). Bij een openbare inschrijving (bv. prijsvraag) worden er meerdere marktpartijen uitgenodigd om een bod uit te brengen op de beschikbare bouwgrond. Dit kan plaatsvinden op basis van een reeds opgesteld stedenbouwkundig plan of op basis van een programma van eisen. De gemeente stelt in ieder geval vooraf kaders op, op grond waarvan gegund kan worden. Eén van deze kaders was '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'. Het ingediende plan voldeed aan dit kader. Er is dus geen sprake van staatsteun.

27.4 Een van de wedstrijdvoorwaarden was dat verblijfsrecreatie als hoofdfunctie niet mogelijk is. Betekent dit dat er geen woningen zullen verhuurd worden als er geen evenement in de tuinen is?

In hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen is nader gemotiveerd dat verblijfsrecreatie geen hoofdactiviteit vormt. Eenvoudigshalve wordt hier volstaan met een verwijzing naar deze tekst. Tijdens evenementen kunnen de verblijfsrecreatieve eenheden verhuurd worden.

27.5 Met welke argumenten is besloten dat het plan van van Damme de beste inschrijving was?

In 2017 heeft de gemeente Sluis een prijsvraag uitgeschreven waarbij belangstellenden uitgenodigd werden een bod te doen op de gronden van het plangebied met daarbij een plan voor de ontwikkeling van deze gronden. Éénieder heeft via deze prijsvraag de kans gehad om een ontwikkelingsplan in te dienen. Deze prijsvraag is in het nieuws gebracht en gepubliceerd. Er is een termijn van 3 maanden open gesteld zodat iedereen voldoende mogelijkheid had om te reageren.

Naar aanleiding van de prijsvraag zijn er 9 plannen ingediend. Deze plannen zijn zeer divers qua functie en ook qua biedingen. Na indiening van alle plannen zijn deze voorgelegd aan college en gemeenteraad. Uiteindelijk is daarbij, op basis van de in de publicatie gestelde criteria, het besluit genomen om voor het huidige plan te kiezen.

Dit vormde de basis om deze plannen te communiceren. De indieners van de overige plannen hebben deze vertrouwelijk ingediend en verwachten ook dat de overheid er als zodanig mee omgaat. De overige plannen worden daarom door ons niet gecommuniceerd gelet op de vertrouwelijkheid en het feit dat ze niet worden gerealiseerd op de locatie Euregiotuinen. Het geeft de initiatiefnemers de ruimte om er op een andere wijze/ locatie invulling aan te geven.

27.6 Op welke wijze heeft de gemeente de beoordeling van de wedstrijd georganiseerd?

Voor de beantwoording van deze vraag kan verwezen worden naar het antwoord op vraag 22.5. Voor de volledigheid is de publicatie met criteria bijgevoegd als bijlage 1.

27.7 Is hier sprake geweest van een commissiesamenstelling waarin diverse geledingen zijn vertegenwoordigd?

Advisering over inschrijvingen heeft intern plaats gevonden, hierbij waren verschillende afdelingen betrokken.

27.8 Welke deskundigheid is betrokken geweest bij de voorbespreking?

Advisering over inschrijvingen heeft intern plaats gevonden, hierbij waren verschillende afdelingen betrokken.

27.9 Is het juist dat de keuze en de besluitvorming hebben plaatsgevonden tijdens een informele vergadering in 2017 waarbij niet alle raadsleden aanwezig hoefden te zijn?

Besluitvorming over de verkoop van grond is een bevoegdheid van het college. Ten behoeve van deze besluitvorming heeft het college de gemeenteraad geraadpleegd tijdens een besloten bijeenkomst.

27.10 Is deze besluitvorming via het archief in te zien?

Gelet op de vertrouwelijkheid van de overige ingediende plannen is de besluitvorming niet raadpleegbaar.

27.11 Waar kan de Stichting Euregiotuinen voor ons de argumentatie voor de keuze plan

regiopark inzien?

Gelet op de vertrouwelijkheid van de overige ingediende plannen is de besluitvorming niet raadpleegbaar.

27.12 In 2019 is een communicatiemoment met de omwonenden beloofd. Dit zou in het voorjaar van 2019 plaatsvinden. Waarom is dit moment voor er sprake was van een coronaexcus er nooit gekomen?

Na besluitvorming over de prijsvraag in 2017 is pas in 2021 een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Deze tijdsduur heeft meerdere oorzaken. Dit zijn o.a. corona en een beperkte bezetting op het cluster planologie. Een communicatiemoment heeft daarom in 2019 niet plaatsgevonden. Op latere momenten zijn er echter wel diverse communicatiemomenten georganiseerd. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar het communicatieoverzicht herontwikkeling Euregiotuinen.

Tijdens contactmomenten met de Stichting Euregiotuinen voor ons en anderen is ons duidelijk geworden dat met name omwonenden in de fase tussen honorering van de prijsvraag en het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan meer (wederzijdse) communicatie met de gemeente over de planvorming op prijs hadden gesteld. Destijds hebben wij zelf de keuze gemaakt om eerst de plannen concreter uit te laten werken en daarna het gesprek met de omgeving aan te gaan zodat een gericht gesprek kon plaatsvinden. Wel hebben er in die periode twee gesprekken plaatsgevonden met de Actiegroep Stilte ja, als zijnde afvaardiging van de omgeving welke zorgen had over de plannen. Wij waren in de veronderstelling dat er op dat moment alsnog in de behoefte aan dialoog werd voorzien in dat stadium.

Wij vinden het jammer dat de beleving hierover verschillend is en juist daarom zijn alle indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten en hebben er na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan drie gesprekken plaatsgevonden met de Stichting Euregiotuinen voor ons (voordien actiegroep Stilte Ja) en met de stadsraad Oostburg. (De beleving van) contactmomenten tijdens het bedoelde moment zelf (tussen honorering prijsvraag en ter inzage leggen voorontwerpbestemmingsplan) kunnen we echter niet meer herstellen.

27.13 Wat voegt dit plan nu toe aan de bestaande voorzieningen en wat is dus voor ons nieuw toegevoegde waarde van het plangebied?

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar het antwoord op vraag 6.1.

27.14 Wie bepaalt wat de nieuw toegevoegde waarde is?

Verwezen kan worden naar de beantwoording van vraag 27.13. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad van de gemeente Sluis over het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan. Hierbij worden alle (ruimtelijke) belangen afgewogen.

27.15 Hoe wordt zichtbaar dat het park "flexibel meebeweegt op snelle veranderingen in de maatschappij"

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het plan toegelicht. In de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels vastgelegd. Hiermee zijn de mogelijkheden voor het plangebied duidelijk vastgelegd (rechtszekerheid voor initiatiefnemer en omwonenden). Binnen die mogelijkheden kan er sprake zijn van organische ontwikkeling, niet alle (bouw)mogelijkheden moeten bijvoorbeeld direct ingevuld worden. Ontwikkelingen buiten het kader van het bestemmingsplan zijn echter niet mogelijk.

27.16 Op welke wijze wordt van de omwonenden verwacht dat zij meebewegen in dit flexibele concept?

Onder verwijzing naar het antwoord op vraag 27.15 is duidelijk dat ontwikkelingen buiten het kader van het bestemmingsplan niet mogelijk zijn.

27.17 Wat wordt er verstaan onder 'belevingseconomie'?

Belevingseconomie is een economie waarin de beleving van een product of dienst centraal staat. Dit maakt het verschillend van een economie waarin het product of een dienst zelf centraal staat.

27.18 Welke rol speelt de belevingseconomie in het plan?

De belevingseconomie heeft invloed op de vorming en groei van het park. De initiatiefnemer wil hierop inspelen door bijvoorbeeld, naast voorzieningen voor spel en natuurbeleving ook in te spelen op bijzondere vormen van verblijfsrecreatie of het aanbod van evenementen hierop af te stemmen..

27.19 Wie bepaalt dit en wie controleert dit?

De verantwoordelijkheid hiervoor licht bij de initiatiefnemer zelf. De initiatiefnemer kan, zolang deze binnen de regels van het bestemmingsplan blijft, de bedrijfsvoering aanpassen of corrigeren waar gewenst.

27.20 Wat verstaat u onder een "organische ontdekkingstocht"?

Dit betekent dat de wijze waarop het park zich verder zal vormen en groeien niet 100% vast staat. Er kunnen dingen worden geperfectioneerd, aangescherpt of bijgeslepen afhankelijk van omgevingsinvloeden. De initiatiefnemer wilt dit doen in samenhang met de omgeving, op een ecologisch en economisch verantwoorde wijze. Een groeimodel, samen met anderen. Dat betekent ook dat het park flexibel moet kunnen meebewegen op de snelle veranderingen die in de maatschappij in het algemeen. Er kan op deze manier beter worden ingespeeld op trends en de veranderingen van binnen de belevingseconomie. Dit zal uiteraard gebeuren binnen de vastgestelde kaders van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. .

27.21 Is er voorzien in een regelmatig overleg met omwonenden en andere belanghebbenden over de "organische ontdekkingstocht"? Op welke manier?

Het is aan de initiatiefnemer om de bedrijfsvoering verder vorm te geven. Hierbij kan hij derden betrekken, maar dat hoeft niet. De initiatiefnemer heeft bijvoorbeeld met de open dag al blijk gegeven dat hij bereid is om in gesprek te gaan met de omgeving. Tijdens deze dag is ook de mogelijkheid benoemd om een communicatie cyclus te starten over de programmering.

27.22 Welke onderdelen passen niet in het vigerende bestemmingsplan?

Hoofdstuk 1.3 'Vigerende planologische situatie' van de toelichting geeft een beeld van de huidige situatie. Momenteel is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2^{de} herziening' van kracht op de locatie. De bestemming 'Recreatie' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – tuinbezichtiging' zijn hier van toepassing. Het terrein heeft twee bouwvlakken. Een gedeelte van het terrein heeft daarnaast ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1a' en 'Waarde – Archeologie 2'. In het nieuwe bestemmingsplan blijft de bestemming 'Recreatie' gehandhaafd. De functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – tuinbezichtiging' wordt verwijderd. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1a' en 'Waarde – Archeologie 2' blijven van toepassing.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – tuinbezichtiging' maakt dat er uitsluitend een terrein voor de bezichtiging van tuinen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer is toegestaan. Dit betekent dat alles wat hier buiten valt niet is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

27.23 Het plan krijgt "zoveel mogelijk ruimte en flexibiliteit". Wie bepaalt dit? Hoe worden de belangen van omwonenden beschermd? Hoe wordt dat zichtbaar voor de omwonenden? Wie controleert?

Onder verwijzing naar het antwoord op vraag 27.15 is duidelijk dat ontwikkelingen buiten het kader van het bestemmingsplan niet mogelijk zijn. Indien er sprake is van ontwikkelingen die niet passen binnen de kaders van het bestemmingsplan is het aan de gemeente om handhavend op te treden.

27.24 Hier is sprake van een "buitengebied". Hoe kan er dan tegelijkertijd sprake zijn van stedelijkgebied aangezien stedelijkgebied is gekoppeld aan een verhoogde Urbanisatiegraad?

De definitie van stedelijk gebied is gebaseerd op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en op de omgevingsverordening van de provincie Zeeland (2018). Uit deze 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.

Het plangebied is een voormalige ontwikkellocatie die gelegen is in het overgangsgebied tussen bestaand stedelijk gebied en agrarisch gebied.

Voor zover wij kunnen nagaan komt de term urbanisatiegraad niet voor in (de toelichting op) het bestemmingsplan, in die zin is deze vraag niet duidelijk en wordt hierop niet ingegaan.

27.25 Is er sprake van een verhoogde urbanisatiegraad bij het bouwen van tijdelijke vakantieverblijven? Waarop baseert de gemeente een 'verhoogde urbanisatiegraad' op grond van de huidige situatie?

De urbanisatiegraad gaat over het aantal mensen dat ergens woont. Recreatie-eenheden horen daar niet bij.

27.26 Waarom wijkt figuur 3 af van de bestaande situatie en waarom hebben niet alle woningen een woonbestemming?

Deze afbeelding is een combinatie van verbeeldingen van Ruimtelijkeplannen.nl. Niet alle woningen zijn ingekleurd omdat dat op ruimtelijkeplannen.nl ook niet het geval is. De verbeelding van de beheersverordening 'Kom Oostburg' laat op ruimtelijkeplannen.nl geen kaart zien met ingekleurde bestemmingen omdat deze gebaseerd is op een analoog (papieren) bestemmingsplan. Enkel digitale bestemmingsplannen laten op ruimtelijkeplannen.nl een kaart zien met ingekleurde bestemmingen.

27.27 Welke sportieve evenementen worden bedoeld onder wedstrijden?

Wedstijden wordt in de toelichting op het bestemmingsplan als volgt toegelicht: 'Meerdere partijen trachten één of meerdere tegenstanders te overwinnen, of te bewijzen dat zij beter zijn in een discipline dan de andere partij of partijen. Er zijn ter zake deskundigen in de vorm van een jury of scheidsrechters, die het verloop van de wedstrijd toetsen aan tevoren opgestelde regels'. In artikel 3.4.2 onder f is bepaald dat dagrecreatie in de vorm van gemotoriseerde sport uitdrukkelijk is uitgesloten.

27.28 Worden bij muzikale evenementen, rock, hardcore, house trance en hardstyle uitgesloten?

Er worden geen muziekgenres uitgesloten. Voor de volledigheid wordt verwezen naar onze overweging ten aanzien van geluid naar aanleiding van de ingediende zienswijzen in hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen. In het licht hiervan kan het volgende aangevuld worden. Het is zo dat de genoemde muziekgenres niet passen bij de opzet van het park. En de genoemde muziekgenres zullen niet gemakkelijk kunnen voldoen aan de voorwaarden voor geluid die wel in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

27.29 Het bestemmingsplan biedt 58 voorstellingen a max 500 personen in de maanden mei t/m september. Wat wordt verstaan onder voorstellingen?

Op pagina 14 van de toelichting wordt voorstelling nader toegelicht als 'één artiest of groep treedt op, al dan niet met een voorprogramma'. Volledigheidshalve wordt ook verwezen naar onze overweging met betrekking tot evenementen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen in hoofdstuk 4 van de notitie zienswijzen.

27.30 Het bestemmingsplan praat over horeca 3. Wat garandeert ons dat er hier geen disco, dansevenementen en nachtclub komt?

In artikel 3.1 'Bestemmingsomschrijving' in de regels van het bestemmingsplan staat: 'ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca, behorende tot categorie 1a, 1b (met uitzondering van 'hotel, inclusief appartementen'), 1c, 2a en 2b in de Staat van Horeca-activiteiten'. Bijlage 1 'Staat van horeca-activiteiten' geeft een lijst met de toegestane horeca-activiteiten per categorie. Een discotheek of nachtclub valt onder categorie 3 en is hier niet toegestaan.

27.31 Biedt de gemeente een garantie op geluidsmonitoring?

Verwezen wordt naar hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen over geluid. Wij bieden geen garantie op geluidsmonitoring. Bij klachten wordt er gecontroleerd (geluidsmetingen) door de RUD en indien nodig handhavend opgetreden.

27.32 Welke maatregelen worden genomen om de omgeving/omwonenden te beschermen tegen lawaaioverlast? Wie zorgt voor de monitoring?

Verwezen wordt naar onze overwegingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen in hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen over geluid. Bij een melding van overlast zal er worden gecontroleerd en indien nodig handhavend optreden volgen.

27.33 Wat wordt verstaan onder dagrecreatie? Wat is de begintijd en wat is de eindtijd?
In het bestemmingsplan wordt gesproken van kleinschaligheid. Volgens de normen van een doorsnee vakantie park kunnen er in de 20 "kleinschalige" woningen en de drie groepsverblijven ongeveer 200 mensen verblijven.

Dagrecreatie wordt in artikel 1.30 (begripsbepalingen) gedefinieerd als ‘activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme, wellness en educatie, waarbij overnachting en vrijetijdsbesteding in gemotoriseerde sporten uitdrukkelijk is uitgesloten’. Er zijn geen begin- of eindtijden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de bepaling van de omvang van de verblijfsrecreatie wordt verwezen naar onze overweging in hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen.

27.34 Spreekt men in dat geval nog van kleinschaligheid?

Voor de bepaling van de omvang van de verblijfsrecreatie wordt verwezen naar onze overweging in hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen.

27.35 Waarom zijn er misleidende illustraties bijgevoegd die geen reëel beeldgeven van de werkelijkheid?

De afbeeldingen in de toelichting passen volgens ons bij de tekst.

27.36 Aangezien de verblijfsrecreatie ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit nemen wij aan dat er alleen verbleven mag worden tijdens evenementen. Is dit juist?

Dit is niet juist, voor onze overwegingen met betrekking tot de omvang van de verblijfsrecreatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5 in de notitie zienswijzen.

27.37 In het concept bestemmingsplan wordt betreffende de woning vermeld dat er in basis gedacht wordt aan de functie bedrijfswoning. Laat dit ruimte voor een andere invulling dan bedrijfswoning?

In de ontwikkeling Regiopark Oostburg is de bouw van één woning voorzien. In basis wordt daarbij gedacht aan de functie bedrijfswoning. De wens is nadrukkelijk aanwezig om een meer flexibel gebruik van de woning niet bij voorbaat uit te sluiten. Daarom wordt een reguliere woonbestemming toegepast.

27.38 Op grond van welke argumenten is deze woning daar noodzakelijk?

Ten aanzien van de te realiseren woning wordt het volgende overwogen. Het college heeft op 24 mei 2016 een besluit genomen over de openbare verkoop van de Euregiotuinen en de bijbehorende voorwaarden. Ten aanzien van woningbouw heeft het college op dat moment het volgende overwogen. ‘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.’ In de publicatie van de prijsvraag is aangegeven dat woningbouwontwikkeling niet wordt toegestaan op deze locatie. De realisatie van 1 (bedrijfs)woning wordt niet gezien als woningbouwontwikkeling en is in lijn met het genomen collegebesluit. In de ontwikkeling Regiopark Oostburg is de bouw van één woning voorzien. In basis wordt daarbij gedacht aan de functie bedrijfswoning. De wens is nadrukkelijk aanwezig om een meer flexibel gebruik van de woning niet bij voorbaat uit te sluiten. Daarom wordt een reguliere woonbestemming toegepast. Dit laatste betekent dat op basis van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling de behoefte aan deze ene woning moet worden aangetoond. In 2020 is een procesplan tussen de provincie en de gemeente overeengekomen, het Plan van Aanpak Plancapaciteit. Doel daarvan is om niet langer op aantallen maar meer op woonkwaliteit te sturen. In deze geldt het vereiste dat de woning gerealiseerd moet worden als nulredenwoning en daarmee in basis aan de gewenste woonkwaliteit voldoet. Voor de toevoeging van één woning volgt de verantwoording uit de resultaten van de acties die gemeente en provincie samen uitvoeren in het kader van voornoemd Plan van Aanpak.

27.39 Wordt er een meerwaardeclausule opgenomen voor dit bouwperceel?

Het ingediende plan in combinatie met het bod is als beste beoordeeld, het bod was daarmee de aankoopprijs. Om die reden wordt geen meerwaardeclausule opgenomen, het bestemmingsplan komt immers qua mogelijkheden overeen met het ingediende plan.

27.40 Op grond van welke argumenten wordt er gekozen voor drie groepsverblijven?

Uit de inzendingen op de prijsvraag is op basis van de vooraf gestelde criteria gekozen voor dit plan. De groepsverblijven maken onderdeel uit van het plan.

27.41 Landelijke gegevens tonen aan dat de APV's niet voldoende bescherming bieden tegen geluidsoverlast. Hoe gaat de gemeente dit hier aanpakken?

Het geluidsaspect is meegenomen in de bestemmingsregeling. Deze is op basis van de ingediende zienswijzen verder aangescherpt. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen.

27.42 Worden er i.v.m. de jaarbrede invulling aangepaste APV's gemaakt?

De ruimtelijke aspecten van het plan zijn meegenomen in de bestemmingsregeling. Naar aanleiding van voorliggend plan zal de APV niet aangepast worden.

27.43 8m hoge lichtmasten die bij nacht blijven branden, geven een veranderde lichtsituatie voor de omwonenden. Is er onderzoek gedaan naar het effect hiervan?

Artikel 3.2.4 van de regels geeft aan dat de bouwhoogte van licht- en overige masten bedraagt maximaal 5 meter. Er is een afwijking van de bouwregels mogelijk. Hiervoor zijn de volgende extra voorwaarden gesteld:

- a. Er vindt geen lichtuitstraling naar de bovenkant plaats;*
- b. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter;*
- c. Aangetoond is dat hogere lichtmasten noodzakelijk zijn en aangegeven is in welke periode;*
- d. De effecten op de omgeving zijn beoordeeld.*
- e. De armaturen worden voorzien van vleermuisvriendelijke verlichting.*

De bovenstaande voorwaarden geven aan dat de effecten op de omgeving beoordeeld moet worden voordat een lichtmast van meer dan 5m is toegestaan.

27.44 Hoe denkt de gemeente de vele vaak onder invloed verkerende bezoekers van een festival in de nachtelijke uurtjes onder controle te houden?

Omdat het bestemmingsplan een toetsingskader vormt voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een plan zijn de genoemde punten niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure. Dat wil niet zeggen dat we deze punten niet in overweging genomen hebben. Met betrekking tot genoemde punten hebben wij overwogen dat het beeld dat geschetst wordt dat er massaal sprake zal zijn van drank en of drugsgebruik en bijbehorende overlast niet realistisch achten. Dit gelet op de aard en omvang van de gewenste evenementen en de koppeling aan de voorgenomen doelgroepen (voornamelijk gezinnen). Daarnaast zijn onze ervaringen met evenementen in onze gemeente niet overeenkomstig het geschetste beeld dat dit leidt tot (overmatig) drank en of drugsgebruik en -overlast.

Het vermijden van overlastsituaties (o.a. door alcohol- en drugsgebruik) op het terrein is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van de eigenaren of uitbaters van het terrein. Als situaties uit de hand lopen in of buiten het terrein kan handhavend optreden volgen door toezichthouders van de gemeente Sluis en/of politie. De APV (Algemene Plaatselijke Verordening) biedt hier mede een handvat voor.

27.45 Wat wordt er gedaan om bij aanvoer van festivalmateriaal met vrachtwagens de natuur te ontzien?

In de Aeriusberekening (stikstofdepositieberekening) zijn deze vervoersbewegingen meegenomen. Voor een toelichting op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van de notitie zienswijzen.

27.46 In het bestemmingsplan en de informatie van dhr van Damme en/of Kerkhof zijn verschillende aantallen te vinden betreffende de overnachtingsplaatsen voor kampeeders? Welke van de drie is de juiste?

Voor een toelichting op het juiste aantal overnachtingsplaatsen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen. Zie ook het antwoord op vraag 27.47.

27.47 Is het getal voor kampeeders een harde grens of is dit getal oprekbaar?

De aantallen die genoemd zijn in de regels van het bestemmingsplan zijn bindend. De initiatiefnemer moet zich dus houden aan de grens die is gesteld in de regels van het bestemmingsplan.

27.48 Wat is het minimale aantal personen om een groep te vormen?

In artikel 1.39 van de begripsbepalingen is groepskamperen als volgt gedefinieerd: het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen voor groepen, uitgaande van een vereniging of daarmee te vergelijken organisatie met een doelstelling van sociale, culturele, educatieve, sportieve of wetenschappelijke aard. Een groep is op basis van deze definitie niet gekoppeld aan een minimaal aantal personen.

27.49 Wordt er voorzien in een nooduitgang en -toegang?

Er wordt voorzien in een calamiteitenontsluiting. Verwezen wordt naar hoofdstuk 8 en 14 van de notitie zienswijzen.

27.50 Hoe breed en waar gesitueerd?

Er wordt voorzien in een calamiteitenontsluiting. Verwezen wordt naar hoofdstuk 8 en 14 van de notitie zienswijzen.

27.51 Als de evenementen jaarvullend zijn, zijn daar dan de gewone APV regels op van toepassing? Zijn dit de APV regels van Sluis 2016?

Van toepassing zijn zowel de regels van het bestemmingsplan, het evenementenbeleid van de gemeente Sluis en de APV. De nu geldende APV kunt u raadplegen via de website van de gemeente Sluis:

https://www.gemeentesluis.nl/Bestuur_en_Organisatie/Wetten_Regels_Bekendmakingen/Algemeen_Plaatselijke_Verordening_APV

Voor de volledigheid verwijzen wij naar onze nadere afweging ten aanzien van evenementen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen in hoofdstuk 4 van de notitie zienswijzen.

27.52 Is de gemeente bereid om af te wijken van de APV-regels wat betreft geluidsmaximalisering en sluitingstijd?

Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 en 9 van de notitie zienswijzen inzake evenementen en geluid waarin aanpassingen van het bestemmingsplan worden voorgesteld naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. De regels uit de APV zijn ook van toepassing.

27.53 Wat zijn de mogelijkheden van de omwonenden als de gemeente afwijkt van de gemaakte afspraken wat betreft geluidsoverlast of er niet gehandhaafd wordt?

Bij overlast kan er een verzoek tot handhaving worden ingediend. In geval van geluidsoverlast voert de RUD de controles uit, in andere situaties de gemeente of eventueel de politie. Bij meldingen van overlast vinden altijd controles plaats en indien nodig volgt handhavend optreden.

27.54 De benadering "authenticiteit als basis voor de geloofwaardigheid". U bedoelt? U verwijst hierbij naar paragraaf 2.3 van de toelichting op het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt gesproken over een nieuwe benadering van de ontwikkeling van het toeristisch recreatief product. Dit wordt nader uitgewerkt in een drietal punten. Eén van deze punten is een benadering waarbij authenticiteit de basis vormt voor de geloofwaardigheid van de beleving. Authenticiteit staat voor eigenheid, het echt en origineel zijn, hiermee is het plangebied in de huidige staat bedoeld.

27.55 Wat moeten omwonenden verstaan onder flexibele concepten?

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het plan toegelicht. In de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels vastgelegd. Hiermee zijn de mogelijkheden voor het plangebied duidelijk vastgelegd (rechtszekerheid voor initiatiefnemer en omwonenden). Binnen die mogelijkheden kan er sprake zijn van organische ontwikkeling of flexibiliteit in de bedrijfsvoering. Ontwikkelingen buiten het kader van het bestemmingsplan zijn niet mogelijk.

27.56 Wie bepaalt de grens van deze flexibiliteit? Hoe worden omwonenden beschermd tegen deze flexibele concepten? Is hier overleg voor gepland?

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het plan toegelicht. In de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels vastgelegd. Hiermee zijn de mogelijkheden voor het plangebied duidelijk vastgelegd (rechtszekerheid voor initiatiefnemer en omwonenden). Binnen die mogelijkheden kan er sprake zijn van organische ontwikkeling of flexibiliteit in de bedrijfsvoering. Ontwikkelingen buiten het kader van het bestemmingsplan zijn niet mogelijk. De initiatiefnemer moet zich houden aan de regels van het bestemmingsplan. De flexibiliteit zal binnen deze kaders moeten passen. Als de bedrijfsvoering past binnen de geldende wet- en regelgeving mengt de gemeente zich hierin niet, van gemeentewege is hierover dus geen overleg gepland.

27.57 Het volgen van trendgevoelige concepten kent ongekend risico's o.a. voor de omwonenden. In hoeverre wordt hier rekening mee gehouden?

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar het antwoord op vragen 27.55 en 27.56.

27.58 "organische ontwikkelingen, circulaire principes en co-creatie". Waaraan herkennen wij deze?

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar het antwoord op vragen 27.55 en 27.56.

27.59 Is er onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van deze plannen?

Voor beantwoording verwijzen we u naar hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens kan verwezen worden naar onze overwegingen in hoofdstuk 11 van de notitie zienswijzen over behoefte naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

27.60 Op welke wijze en kunt u de resultaten van dit onderzoek overleggen?

Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 27.59.

27.61 Wanneer en bij welke doelgroep is dit onderzoek gedaan?

Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 27.59.

27.62 Bij hoeveel bezoekers is er een break-even punt?

Deze vraag is niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure. Het raakt aan de bedrijfsvoering, daarom wordt hierop niet ingegaan.

27.63 Zijn er alternatieve locaties voor dit plan in overweging genomen en op grond waarvan zijn deze het niet geworden?

Nee, het plan is ingediend naar aanleiding van de door de gemeente uitgeschreven prijsvraag voor deze locatie.

27.64 Wat van de geplande evenementen kan niet in Groede Podium of op het Veerplein (waar minder woonlocaties omheen liggen) en waarom worden deze niet daar gepland?

Voorliggend plan is ingediend naar aanleiding van de door de gemeente uitgeschreven prijsvraag voor deze locatie. De in de vraag aangehaalde locaties vormen noch in het kader van de prijsvraag, noch in het kader van de bestemmingsplanprocedure punt van afweging.

27.65 Randvoorwaarde is een positieve exploitatie in elke fase. Financieel positief? Wat gebeurt er als er geen positieve exploitatie is?

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken over kosten worden vastgelegd. Eén van deze afspraken bevat het afwentelen van eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer. De anterieure overeenkomst moet zijn ondertekend voordat het bestemmingsplan wordt uitgevoerd in het licht van economische uitvoerbaarheid van het plan. Planontwikkeling door de initiatiefnemer is voor eigen rekening en risico.

In de toelichting op het bestemmingsplan is door de initiatiefnemer aangegeven dat het de bedoeling is om het plan gefaseerd uit te werken waarbij per fase een positieve (financiële) exploitatie nagestreefd wordt.

27.66 Welke clausule bouwt de gemeente in in geval van mislukken van plan regio om grondspeculatie te voorkomen?

In de anterieure overeenkomst worden afspraken tussen de gemeente en een initiatiefnemer vastgelegd over het ontwikkelen (bebouwen) van een bepaald perceel. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de initiatiefnemer zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de kosten van de aanleg van infrastructuur of aanpassingen van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt in deze overeenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor eventuele planschade en de uitbetaling hiervan. Eén van de voorwaarden voor vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is ondertekening – door beide partijen – van de anterieure overeenkomst. Planontwikkeling door de initiatiefnemer is voor eigen rekening en risico. Zie ook de beantwoording van vraag 27.67.

27.67 Op welke wijze kunnen de regels en voorwaarden dan aangepast worden?

Indien de initiatiefnemer de grond verkoopt dient de koper zich ook te houden aan de regels van het bestemmingsplan. Er kan altijd een principeverzoek worden ingediend voor een bestemmingsplanwijziging. In geval medewerking aan een nieuwe invulling van een locatie overwogen wordt worden deze plannen ook weer ter inzage gelegd zoals nu het geval is. Dit geldt voor alle locaties/plannen binnen de gemeente.

27.68 Is de uitbater verplicht de activiteiten van het afgelopen seizoen en de plannen voor het komende seizoen te evalueren? Als het marktconcept trendvolgend is, zijn de evaluaties dan nog van belang?

De initiatiefnemer heeft toegezegd in een jaarlijkse cyclus de activiteiten in het plangebied te evalueren met omwonenden. De uitkomsten van de evaluatie vormen input voor de voorbereiding van het nieuwe seizoen. Via de bestemmingsplanprocedure kan de gemeente dit niet verplichten.

27.69 Aan welke andere partners moeten wij hier denken?

Deze vraag is onvoldoende duidelijk voor beantwoording.

27.70 Op de nieuwe zoneringskaarten is te zien dat de vijver binnen het bouwvlak valt. Betekent dit dat de langgerekte vijver aan de zuidwestkant zal verdwijnen?

Omdat de vijver binnen een bouwvlak valt betekent dit niet dat deze zal verdwijnen. Het is niet de bedoeling om deze vijver te laten verdwijnen, dat zou bovendien niet stroken met de uitkomsten van het natuuronderzoek.

27.71 Is de kleinschalige horeca op het hele terrein mogelijk?

Horeca is mogelijk daar waar de functieaanduiding 'horeca' van toepassing is (artikel 3.1 onder d), het verkoopvloeroppervlak voor horeca bedraagt maximaal 1.500 m² (artikel 3.5.2. onder a). Maximaal 10% van het verkoopvloeroppervlak voor horeca mag zich buiten het vlak met de aanduiding 'horeca', binnen het bouwvlak bevinden (Artikel 3.5.2 onder b).

Horeca kan dus enkel binnen het bouwvlak plaatsvinden.



Afbeelding ruimtelijkeplannen.nl met gebied functieaanduiding horeca.

27.72. Hoe wordt de geluidsoverlast van deze horeca geregeld?

Voor onze overwegingen ten aanzien van geluid naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen.

27.73 Er komt bebouwing voor start-ups. Is deze bebouwing tijdelijk?

Broedplaatsactiviteiten zijn gericht op het onderzoek naar en het testen van recreatieve concepten, waarin circulariteit een belangrijke rol speelt en/of het onderzoek naar en het testen van streekgebonden producten en diensten voor horeca en recreatie. Het gaat om kantoorachtige en eventueel ambachtelijke activiteiten op het gebied van (creatieve) ontwikkeling. Gebouwen ten behoeve van broedplaatsactiviteiten worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Gebouwen ten behoeve van broedplaatsactiviteiten mogen uitsluitend in het bouwvlak en ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-broedplaatsactiviteiten' worden gebouwd.*
- b. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van broedplaatsactiviteiten bedraagt maximaal 300 m².*
- c. De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van broedplaatsactiviteiten bedraagt maximaal 5 meter.*

Deze bebouwing is niet tijdelijk.

27.74 Welke eisen en voorwaarden worden gesteld aan de start-ups en partners?

Zie de beantwoording van vraag 27.73

27.75 Wordt er voorzien in sanitair en andere voorzieningen op het camperterrein?

Artikel 3.2.2 'gebouwen ten behoeven van verblijfsrecreatie' in de regels geeft aan dat er maximaal één sanitair gebouw mag worden gebouwd ten behoeve van de functie aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-groepskamperen'. De voorzieningen voor campers zijn beperkt tot infrastructurale voorzieningen als water, elektriciteit en lozen afvalwater.

27.76 "De gronden in het zuidwesten die nu worden gebruikt voor landbouwkundige doeleinden worden ingezet als ruimte voor het verblijf van grote groepen. Er is in de

regio nu geen mogelijkheid voor verenigingen en grote groepen om een weekend weg te organiseren, omdat de verblijfsaccommodaties daar niet voor geëquipeerd zijn en de menging met reguliere gasten veelal als belastend wordt ervaren.”

Navraag bij bestaande campings leert ons dat deze mogelijkheid er wel degelijk is maar dat de gemeente daar geen toestemming voor geeft.

Waarom krijgt firma van Damme wel toestemming om groepen op te vangen en bestaande campings niet?

Op grond van de van toepassing zijnde bestemmingsplannen kunnen groepen in principe wel verblijven op verblijfsrecreatieterreinen. In de toelichting op het bestemmingsplan is bedoeld dat op verblijfsrecreatieterreinen de combinatie van reguliere verblijfsgasten niet goed samengaat met groepskamperen met name omdat beiden verschillende inzet vragen op aan te bieden activiteiten. Binnen dit plan komen deze samen omdat ingezet wordt op bijvoorbeeld natuuractiviteiten en evenementen.

27.77 Er is sprake van groeiend campertoerisme en daarom zijn er hier 7 camperplaatsen voorzien. Navraag leert ons weer dat er op de bestaande campings voldoende ruimte is voor campers, dat zij onderling contact hebben als er een enkele keer niet meteen aan de vraag voldaan kan worden zodat er alsnog plek gevonden wordt.

Waarom wil dit plan de concurrentie aangaan met bestaande campings en hun voorzieningen uithollen?

Met het plan is beoogd een nieuw recreatief product in het achterland te bieden, het is niet bedoeld om bestaande voorzieningen uit te hollen.

27.78 Moet er geen aparte vergunning worden aangevraagd voor het aanleggen van een camping?

De beoogde verblijfsrecreatie kan mogelijk worden gemaakt doormiddel van een bestemmingsplanprocedure. Dit is het soort procedure dat nu doorlopen wordt met het bestemmingsplan Regiopark Oostburg. Met het vervallen van de Wet op de openluchtrecreatie (2008) is de benodigde vergunning op grond van deze Wet voor verblijfsrecreatieterreinen komen te vervallen. Uiteraard kunnen andere vergunningen/ meldingen (o.a. brandveilig gebruik, bouwen) wel aan de orde zijn.

27.79 Als menging met reguliere gasten als belastend wordt ervaren waarom zou de omgeving dit dan niet als belastend ervaren?

In de toelichting op het bestemmingsplan is bedoeld dat op verblijfsrecreatieterreinen de combinatie van reguliere verblijfsgasten niet goed samengaat met groepskamperen met name omdat beiden verschillende inzet vragen op aan te bieden activiteiten. Niet bedoeld is dat deze overlast veroorzaken voor reguliere gasten.

27.80 Hoe wordt het verblijf van grote groepen op de gronden in het zuidwesten vorm gegeven? Kamperen is hier toegestaan?

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de regeling ten aanzien van groepskamperen aangepast. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen.

27.81 Welke kampeermiddelen zijn hier toegestaan?

Kampeermiddelen is onder artikel 1.44 van de regels gedefinieerd als: tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf.

27.82 Is het juist dat de kampeerders zijn op te delen in 2 groepen: Groepskampeerders van max. 100/150/300 personen en kamperen door evenementbezoekers.

Dit is niet juist. In artikel 3.5.3 onder e van de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat 'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -groepskamperen' zijn in de periode van 15 maart tot en met 15 november maximaal 50 plaatsen voor groepskamperen toegestaan, waar maximaal 200 personen gelijktijdig in kampeermiddelen mogen overnachten.'

Voor de volledigheid wordt er op gewezen dat naar aanleiding van de ingediende zienswijzen de regeling ten aanzien van groepskamperen is aangepast. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen.

27.83 Kunnen festivalbezoekers wel gebruik maken van de kampeerfaciliteiten?

Voor een toelichting op de mogelijke combinatie tussen groepskamperen en evenementen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen. De mogelijkheid tot groepskamperen is niet bedoeld voor de overnachting van bezoekers aan een festival als dat op zich zelf staand wordt georganiseerd.

27.84 Is er sprake van 300 kampeermiddelen?

Nee, zie beantwoording vraag 27.81.

27.85 Hoeveel personen mogen tijdens evenementen er overnachten?

Voor een toelichting op de mogelijke combinatie tussen groepskamperen en evenementen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen. De mogelijkheid tot groepskamperen is niet bedoeld voor de overnachting van bezoekers aan een festival.

27.86 Welke brandveilige voorzieningen worden daarbij gehanteerd?

Zie beantwoording vraag 27.85. Dit is dus niet aan de orde.

27.87 Waarom mag de hoogte van het sanitairgebouw tot 8 m zijn?

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen.

27.88 Is dit gebouw ook circulair/ klimaat neutraal?

Dit betreft planuitwerking en is dus geen onderdeel van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer is voornemens om circulair bouwen toe te passen.

27.89 Waarin verschilt dit terrein dan van een gewone camping? De locatie van de "kleinschalige bijzondere vormen van verblijf" kan veranderen.

Het plan voorziet in dagrecreatieve activiteiten in de vorm van horeca, evenementen, wandelen, sport- en spel. Daarnaast worden er broedplaatsen gerealiseerd. Hiermee geeft het plan veel meer nadruk aan verblijfsrecreatie en ontwikkeling van het recreatieve product dan op verblijfsrecreatieterreinen het geval is.

27.90 Betekent dit dat deze voorzieningen, die gemiddeld 70 m² groot zijn, geen water, stroom en afvoer hebben?

De verblijfsrecreatieve voorzieningen krijgen de gebruikelijke voorzieningen zoals water en elektriciteit.

27.91 Verblijfsrecreatie is uitgesloten in een strook van 10 meter breed t.o.v. de dichtstbijzijnde woningen. Wat is de argumentatie voor 10 meter? Draagt lawaai niet verder dan 10 meter?

Er is een afstand van minimaal 30 meter tussen de functie verblijfsrecreatie en de dichtstbijzijnde woningen aangehouden. Dit is aangepast naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties. Voor een uitgebreide motivering van de toegepaste zonering in het ontwerpbestemmingsplan verwijzen wij u naar het inspraakdocument. [b_NL.IMRO.1714.bpregiopark-ON01_tb.pdf \(ruimtelijkeplannen.nl\)](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/plannen/2017/01/1714/bpregiopark-ON01_tb.pdf).

27.92 Daarmee wordt voorkomen dat er conflicten ontstaan tussen de belangen van omwonenden en van de recreanten. Hoe garandeert een strook van 10 meter met beplanting zonder erfafscheiding het vermijden van conflicten?

Zie de beantwoording van vraag 27.91.

27.93 Waarom wordt er een situatie gecreëerd op het terrein waarvan je van te voren al weet dat er conflicten kunnen ontstaan?

Wij hebben een zorgvuldige (ruimtelijke) belangenafweging gemaakt en gaan er niet van uit dat er conflicten zullen ontstaan.

27.94 Welke mogelijke andere voorzieningen worden getroffen om lawaai te dempen?

Voor onze overwegingen met betrekking tot geluid naar aanleiding van de ingediende zienswijzen verwijzen wij u naar hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen.

27.95 Waar ligt hier de verantwoording van de gemeente?

De verantwoordelijkheid van de gemeente is op dit moment om een zorgvuldige (ruimtelijke) belangenafweging te maken. Als er klachten zijn op het moment dat het plan in uitvoering is gebracht zal er controle en/of handhaving plaatsvinden.

27.96 Komt daarvoor een vast aanspreekpunt bij de gemeente ook buiten de reguliere kantooruren?

Indien er overlast wordt ervaren van de activiteiten op het terrein zullen de klachten/ meldingen hier over op de zelfde manier worden behandeld als alle andere meldingen en/of klachten van andere activiteiten in de gemeente. Meer informatie kunt u raadplegen via de website van de gemeente Sluis: [Melding openbare ruimte \(MOR\) - Website gemeente Sluis](#)

27.97 Waarom is er geen uitwerkingsplan t.a.v. de gebouwen in het concept

bestemmingsplan?

Dit is niet iets wat in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Het bestemmingsplan geeft alleen de richtlijnen en regels (inclusief toegestane maatvoering) waarbinnen de initiatiefnemer het terrein kan ontwikkelen.

27.98 Is er bij dit bestemmingsplan sprake van een uitwerkingsplicht, een wijzigingsbevoegdheid of een binnenplanse afwijking?

Er is geen sprake van een uitwerkingsplicht. Het bestemmingsplan kent diverse afwijkingsregels. In artikel 3.3. afwijken van de bouwregels, in artikel 5.3.1. afwijken archeologie, in artikel 10 algemene afwijkingsregels. Het bestemmingsplan kent tevens diverse wijzigingsregels. In artikel 5.6 en 6.5 wijzigingsbevoegdheid archeologie en in artikel 11 algemene wijzigingsregels. Daarnaast zijn er diverse voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

27.99 Tevens vragen wij een overzicht van de verharding die naar deze gebouwen en het kampeerterrein leiden.

Dit betreft nadere uitwerking van het plan die op dit moment nog niet gereed is. Het gevraagde overzicht is niet nodig voor de bestemmingsplanprocedure en kan niet aangeleverd worden.

27.100. "In de ontwikkeling is de bouw van één woning voorzien. In basis wordt daarbij gedacht aan de functie bedrijfswoning. De wens is nadrukkelijk aanwezig om een meer flexibel gebruik van de woning niet bij voorbaat uit te sluiten. Wat is flexibel gebruik?

Het gebruik van de woning als bedrijfswoning, in die zin dat hier iemand gaat wonen die betrokken is bij de bedrijfsvoering is mogelijk. Het gebruik van de woning zonder dat er een relatie is met de activiteiten binnen het plangebied is ook mogelijk.

27.101 Volgens de definities van de gemeente hoort ook de overzijde van de Nieuwstraat bij het stedelijk gebied. Betekent dit ook dat de bewoners van deze panden bouwvergunningen kunnen krijgen en hun bouw kavels kunnen opsplitsen?

Beleidsmatig is het noch in de kernen, noch in het buitengebied mogelijk om – tenzij bestemmingsplanmatig reeds toegestaan – woningbouw kavels op te splitsen ten behoeve van de realisatie van meer woningen.

27.102 Voorziet het plan om tijdens de evenementen te corrigeren op geluid en verkeersdrukte? Hoe is dit vormgegeven?

Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 (evenementen) en hoofdstuk 9 (geluid) van de notitie zienswijzen. Naar aanleiding van de ingediend zienswijzen wordt op beide punten nadere maatregelen voorgesteld.

27.103 Waarom is er ook een podium gepland nabij de omringende bewoning aan de Dierkensteenweg, de Grotendam en de Bakkersstraat?

De beoogde podiumlocaties zijn verduidelijkt in hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen.

27.104 De milieucategorie van festivals is nader te bepalen. Wie bepaalt dit? Wanneer is dit duidelijk?

Een milieucategorie geeft een indeling van de belasting die een (bedrijfs)activiteit kan leggen op het milieu. De indeling is ontworpen door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), tevens is door de VNG een handreiking opgesteld die snel inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Er is per bedrijf in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De milieucategorie wordt bepaald op de maatgevende (grootste) afstand ten opzichte van gevoelige objecten zoals woningen van derden.

Een eventuele indeling van een evenement in een milieucategorie is mede afhankelijk van de aard van het evenement, bijvoorbeeld kleinschalig of middelgroot. Voor onze afweging en nadere afbakening van evenementen verwijzen wij naar hoofdstuk 4 (evenementen) en hoofdstuk 9 (geluid) van de notitie zienswijzen. Hierin is geen indeling in milieucategorie opgenomen, maar wel nadere voorwaarden gesteld ten aanzien van diverse milieuaspecten.

27.105 Wat valt er allemaal onder "12 incidentele bedrijfssituaties"?

Dit verwijst naar artikel 2.21 lid 1 onder b van het Activiteitenbesluit. Hierbij wordt tevens verwezen naar onze overwegingen met betrekking tot geluid in hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen.

27.106 Welke maatregelen worden er genomen tegen de overlast van de incidentele Bedrijfssituaties?

Wij gaan er niet op voorhand van uit dat er sprake zal zijn van overlast. Indien er overlast wordt ervaren kan er een verzoek worden ingediend voor handhaving.

27.107 Wat is de visie op de balans van duurzaam en concurrerend enerzijds en klimaatbestendigheid anderzijds? Hoe wordt dit zichtbaar?

Zie beantwoording vraag 27.88.

27.108 "Economische haalbaarheid, aantoonbaar uitvoerbaar." Hoe wordt dit aangetoond? Voor beantwoording wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan.

27.109 Welke bijdrage wordt geleverd aan de werkgelegenheid voor Zeeuws-Vlamingen?

Dit betreft planuitwerking en bedrijfsvoering, deze punten zijn niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure. In dit stadium kan bovendien nog geen antwoord op deze vraag gegeven worden.

27.110 Om hoeveel personen zal het gaan?

Zie beantwoording vraag 27.109

27.111 Hoe fluctueert dit met de seizoenen?

Zie beantwoording vraag 27.109

27.112 Welke voorzieningen worden behouden met dit plan?

Het plan beoogt een nieuwe invulling met activiteiten van het plangebied, daarmee worden de destijds binnen het plangebied gerealiseerde voorzieningen (hoofdgebouw plus groenstructuur) behouden.

27.113. Op welke wijze is er onderzoek gedaan naar de start-up behoefte? Wie doen hieraan mee?

Verwezen word naar hoofdstuk 11 van de notitie zienswijzen die een nadere onderbouwing geeft van de behoefte. Op dit moment staat nog niet vast wie van deze mogelijkheid gebruik zal maken, dat hoeft ook nog niet omdat het uitvoering/ bedrijfsvoering betreft.

27. 114. art3.19. Op welke manieren wordt in het plan voorzien dat de natuurlijke rust in het Groote Gat niet wordt verstoord?

Artikel 2.27 van de omgevingsverordening Zeeland stelt 7 “In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, 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.” Het natuurgebied Groote Gat ligt op 95 meter van de punt van het plangebied. Door toepassing van zonering blijft een strook van ruim 15 meter aan de oostrand gevrijwaard van verblijfsrecreatie en dagrecreatie, anders dan de bestaande mogelijkheden zoals wandelen. Aan de afstand uit de omgevingsverordening Zeeland wordt voldaan.

In geluidsonderzoek is getoetst op de dichtstbijzijnde grens van natuurgebied het Groote Gat. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van verstoring van de natuurlijke rust in natuurgebied het Groote Gat.

27.115. Waarom wordt met het NIET verstoren van de rust in het Groote Gat gebruik gemaakt van een indicatieve tabel die niet correct is? (fig.19)

Ons inziens is figuur 19 correct bij de gegeven tekst. Ter indicatie is in figuur 19 weergegeven welke bronvermogens bij welke type muziek van toepassing zijn en hoe ver het geluid draagt.

27.116 Bij verwijzing naar het visiedocument Krachtig Verbonden wordt het thema burgerparticipatie niet als relevant genoemd. Dit betekent dat burgerparticipatie voor de gemeente ook niet relevant is? Waarom wordt er in Krachtig verbonden dan wel een heel hoofdstuk aan gewijd?

Niet duidelijk is waar de aangehaalde tekst terug te vinden is. Wel kunnen we het volgende toelichten. Na afronding van het traject van de prijsvraag (zoals uitgelegd bij vraag 20.1) is een voorontwerpbestemmingsplan tot stand gekomen. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 28 januari 2021 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn werd iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een inspraakreactie in te dienen. Inspraak is een vorm van burgerparticipatie, die bij dit project is toegepast op basis van de door de raad vastgestelde inspraakverordening (in werking getreden op 22 augustus 2008) en waaraan conform de huidige wetgeving uitwerking aan is gegeven. Zoals in het visiedocument ‘Krachtig Verbonden 2021- 2025’ is aangegeven wordt burgerparticipatie wettelijk verplicht bij de invoering van de Omgevingswet. Hoe deze verplichting in de toekomst onder de Omgevingswet tot uitvoering zal worden gebracht is in deze procedure echter niet relevant, aangezien wij ons moeten baseren op de huidige geldende wet- en regelgeving.

27.117. Bij het thema wonen wordt de wens genoemd om inwoners op voorhand te betrekken bij planvorming met betrekking tot het inrichten van de openbare ruimte. Waarom is dit dan niet gebeurd?

Uit uw vraag kan niet worden opgemaakt naar welk onderdeel van het bestemmingsplan u verwijst. Om die reden is deze vraag niet van antwoord voorzien.

27.118. Waaruit blijkt dat het wegennet tot de Euregiotuinen voorbereid is op de grote verkeersintensiteit? U maakt hier immers een manke vergelijking aangezien de 100.000 bezoekers voor de Euregiotuinen nooit gekomen zijn, het geen doorstromingsverkeer betreft en de verkeersintensiteit aanzienlijk toegenomen is evenals het zware landbouwverkeer. Er worden gegevens gebruikt van 18 jaar geleden.

Voor een nadere afweging op dit punt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

27.119. Wat wordt bedoeld met een voorziening die op een breder deel van het toerisme is gericht en die niet uit de exploitatie bekostigd wordt? Om welke voorziening gaat het?

Uit uw vraag kan niet worden opgemaakt naar welk stuk in het bestemmingsplan u verwijst. Om die reden is de vraag niet van antwoord voorzien.

27.120 Hoe zit het met de vereveningsbijdrage? Deze wordt wel besproken in het voorontwerp maar niet in het concept

De afspraken over de verschuldigde vereveningsbijdragen zijn vastgelegd in de intentieovereenkomst en worden op de gebruikelijke wijze nader uitgewerkt in de anterieure overeenkomst (die ondertekend zal worden voor vaststelling van het bestemmingsplan).

27.121 Waarom zijn de exacte locaties van de start-ups en groepsaccommodaties nog niet bekend?

Het bestemmingsplan biedt een kader waarbinnen o.a. broedplaatsen en verblijfsrecreatieve functies gerealiseerd kunnen worden. Hierbij is o.a. op basis van afweging van omliggende functies bepaald waar deze functies in ieder geval niet mogelijk zijn. De definitieve locatiekeuze kan, weliswaar binnen het gegeven kader, nader ingevuld worden door de initiatiefnemer. Het geeft binnen het gegeven kader de mogelijkheid om keuzes nog enigszins bij te stellen.

27.122 Wat moeten wij verstaan onder intensieve dagrecreatie?

Hiermee is met name de horeca bedoeld.

27.123 Hoe denkt de gemeente de verkeersstroom naar het park te kunnen regelen via de N253 zonder wegafsluiting vanuit de rotonde bij de watertoren?

Indien dit niet wordt opgenomen in een mobiliteitsplan, hoe kan het rapport van dhr van Kerkhoff dan de conclusie trekken dat verkeer en parkeren op afdoende wijze georganiseerd zijn?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

27.124 Hoe neemt de gemeente Sluis hierin haar verantwoording?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

27.125 Zijn het intensieve landbouwverkeer in de maanden juli/augustus en de passerende

lijnbussen opgenomen in de berekeningen?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

27.126 Hoe moeten de lijnbussen van en naar Oostburg als de N61 verstopt zit?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

27.127 Hoe wordt de piekbelasting wat betreft het verkeer doorberekend?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

27.128 Hoe wordt de "verkeerspiek" bij start en einde van een evenement geregeld?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen. Aanvullend kan hieraan toegevoegd worden dat afhankelijk van de aard en omvang van een evenement verkeersregelaars ingezet kunnen worden.

27.129 Waarom vermeldt van Kerkhoff het fietspad alleen als mogelijkheid om het Regiopark veilig per fiets te bereiken?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

27.130 Wat onderneemt de gemeente Sluis om de veiligheid van het langzame verkeer te waarborgen?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

27.131 Hoe garandeert de gemeente de veiligheid van late gebruikers bij nachtelijk verlaten van motorvoertuigen?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

27.132 Het fietspad is vanaf de hoek Dierkensteenweg tot de eerste rotonde volledig onverlicht. Wordt deze situatie aangepast met adequate verlichting?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

27.133 Het plan maakt een vergelijking met de ooit verwachte 100.000 bezoekers op jaarbasis van de Euregiotuinen. Ook destijds was de verkeerssituatie een groot punt van discussie, ook in combinatie met het langzame verkeer. Een aftakking van de rotonde met parkeergelegenheid op de

uiterste zuidpunt werd destijds vanwege financiële overwegingen afgewezen. De 100.000 bezoekers zijn nooit geweest want het park was in 2004 al failliet verklaard. Waarom maakt het plan gebruik van een mankgaande vergelijking?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer voor de beoogde situatie wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

27.134 Waarom is de gemeente Sluis tijdens de diverse contactmomenten (o.a. 2 gesprekken met mevrouw Poissonnier) nooit inhoudelijk ingegaan op de vragen die door de Stichting 'Euregiotuinen voor ons' over deze kwestie gesteld zijn?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

27.135 Hoe verantwoordt de gemeente het toestaan en creëren van deze situatie? De rotonde heeft vier afritten: richting Sluis, richting Oostburg-Zuidzande-Schoondijke, richting Nieuwstraat Oostburg en richting ventweg-golfterrein-boerderijcamping.

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

27.136 Hebben de gemeente en van Kerkhof/een verkeersrisicoanalyse gemaakt ten aanzien van het kruisende fietspad en de mogelijke filevorming? Woningen hebben hun erf en dus hun directe uitrit aan de Nieuwstraat. 3 panden hebben hun toegang zelfs recht tegenover de ingang van het park.

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

27.137 Op welk wijze gaat de gemeente deze woningen compenseren ten aanzien van overlast in de vorm van verkeershinder, geluidshinder, luchtvervuiling bij filevorming en stationair draaien / nachtelijke overlast bij vertrekkende bezoekers?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen. Ten aanzien van geluid wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen. Wij gaan er van uit hiermee de belangen voldoende gewogen te hebben zodat in principe van compensatie geen sprake is.

27.138 Wordt de traject snelheid aangepast vanaf de rotonde? Nu is de snelheid 80 km op het eerste deel tot het bord bebouwde kom. Plan van Kerkhoff maakt melding van een mobiliteitsplan ten tijde van vergunningplichtige evenementen.

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen. In artikel 3.5.6. is onder b met een voorwaardelijke verplichting geregeld dat bij vergunningplichtige evenementen moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid. Parkeren buiten het eigen terrein ten behoeve van een middelgroot (vergunningplichtig) evenement is uitsluitend toegestaan, onder de voorwaarde dat:

1. *Er een mobiliteitsplan voor het evenement, opgesteld door een deskundige op het gebied van parkeren, bij de aanvraag voor de evenementenvergunning is ingediend, waarin voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op een aanvaardbare loopafstand dan wel in*

voldoende parkeervoorzieningen op aangewezen terreinen in combinatie met vervoer van en naar het evenement.

2. *Tijdens het evenement voldoende parkeervoorzieningen op een aanvaardbare loopafstand dan wel voldoende parkeervoorzieningen op aangewezen terreinen in combinatie met vervoer van en naar het evenement, beschikbaar zijn.*

27.139 Betekent dit dat andere, mogelijke drukke momenten, niet ondersteund gaan worden dooreen eventueel aangepast mobiliteitsplan?

Alleen bij middelgrote (vergunningplichtige) evenementen kan er sprake zijn van onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Op deze situaties ziet de voorwaardelijke verplichting toe zoals toegelicht bij de beantwoording van vraag 27.138.

27.140 De verkeersdichtheid is berekend op de N253, dit is de ringweg. Wat zijn de berekeningen voor de Nieuwstraat in het plan?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

N.a.v. een recente telling van het verkeer hebben wij de volgende vragen:

27.141 Waarom wordt het verkeer geteld in april en niet in de zomermaanden tijdens de zeer drukke vakantieperiode en waarom na de afslag Dierkensteenweg als het sluipverkeer al onttrokken is aan de verkeersstroom?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

27.142 Waarom is er geen rekening gehouden met de grotere pelotons wielrenners inclusief volgauto die vrnl. in de zomermaanden gebruik maken van de rijbaan van het traject Nieuwstraat vanaf de rotonde tot de afslag Dierkensteenweg en vice versa?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen. Hieraan is een door extern deskundigen opgesteld verkeersonderzoek aan ten grondslag gelegd.

27.143 Waarom wordt alleen gesproken over fietsers en worden de andere weggebruikers Niet genoemd en dus niet meegenomen in de beoordeling van de verkeerssituatie?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen. Hieraan is een door extern deskundigen opgesteld verkeersonderzoek aan ten grondslag gelegd.

27.144 Waarom wordt de zeer gevaarlijke situatie die ontstaat ter hoogte van de smalle ingang van het regiopark via het fietspad niet meegenomen in de beoordeling van de verkeerssituatie?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen. Hieraan is een door extern deskundigen opgesteld verkeersonderzoek aan ten grondslag gelegd.

27.145 Hoe wordt de veiligheid van de verkeersdeelnemers gegarandeerd en wie is daar verantwoordelijk voor?

De Brugse Vaart is een doodlopende smalle polderweg die uitkomt uit op de Nieuwstraat. Aan deze weg ligt het funderingsbedrijf Fundex. Dit bedrijf werkt op bouwlocaties met behulp van apparatuur die vervoerd wordt met vrachtwagen en oplegger met een lengte van 25 tot 28 meter met transportbegeleiding. Het uitrijden van deze combinatie naar de Nieuwstraat en vervolgens het nemen van de rotonde N253 is een actie die enige tijd behoeft. Om de bocht Brugsevaart/Nieuwstraat richting rotonde te kunnen nemen wordt achteruit de Dierkensteenweg ingereden om vervolgens de bocht te nemen. Door dit proces is Nieuwstraat enige tijd geblokkeerd met als gevolg dat er zeker in drukke tijden files ontstaan en kunnen de bewoners van zowel de Nieuwstraat als de Brugse Vaart bij noodgevallen geen gebruik maken van de erftoegangsweg. De rotonde moet links genomen worden en daarom moeten de N253 en de Nieuwstraat gestremd worden.

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen. Hieraan is een door extern deskundigen opgesteld verkeersonderzoek aan ten grondslag gelegd.

27.146. Hoe wordt de filevorming die ontstaat opgelost ?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen. Hieraan is een door extern deskundigen opgesteld verkeersonderzoek aan ten grondslag gelegd.

27.148 Waar komt de rijruimte voor hulpdiensten bij calamiteiten ?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen. Hieraan is een door extern deskundigen opgesteld verkeersonderzoek aan ten grondslag gelegd.

27.149 In de tekst wordt gesproken van aannames, beoogd groeimodel, het park beweegt in samenwerking met anderen flexibel mee op snelle veranderingen in de maatschappij en het bijzonder met de belevingseconomie. Het is niet bekend wat de toekomst brengt en daarom is toetsen wat de effecten zijn op het gebied van geluid en stikstof niet mogelijk. U doet een poging het aantal bezoekers te schatten op basis van aannames enz enz. Toch wordt de conclusie getrokken dat het verkeer afdoende is georganiseerd, Kunt u dit uitleggen hoe deze conclusie tot stand is gekomen zonder de feiten?

Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen. Hieraan is een door extern deskundigen opgesteld verkeersonderzoek aan ten grondslag gelegd.

27.150 Wie zijn de "anderen" die flexibel meebewegen (zie citaat tekst bij vraag 149)?

Met anderen zijn onder andere gasten, werknemers en mensen die invulling geven aan de broedplaatsen bedoeld.

27.151 Wie is verantwoordelijk voor de veiligheid/logistiek op het gedeelte Nieuwstraat, Inclusief fietspad buiten de bebouwde kom?

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt een afweging gemaakt op het punt van verkeersveiligheid. Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar

hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen. Hieraan is een door extern deskundigen opgesteld verkeersonderzoek aan ten grondslag gelegd.

27.152 Is het juist dat de Provincie Zeeland en het Regionaal Orgaan Verkeersveiligheid Zeeland de ambitie hebben om geen vermijdbare ongevallen te laten plaatsvinden ?

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt een afweging gemaakt op het punt van verkeersveiligheid. Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen. Hieraan is een door extern deskundigen opgesteld verkeersonderzoek aan ten grondslag gelegd. Doelstelling is het realiseren van een verkeersveilige situatie. Doelstelling van genoemde partijen vormen geen afwegingskader voor het bestemmingsplan.

27.153 Welke verantwoordelijkheid hebben bovengenoemde instanties bij de verkeersveiligheid op het gedeelte Nieuwstraat met fietspad buiten de bebouwde kom ?

Zie beantwoording vraag 27.152.

27.154 In hoeverre is er ingeschat dat er sluiproutes gaan ontstaan?

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt een afweging gemaakt op het punt van verkeersveiligheid. Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen. Hieraan is een door extern deskundigen opgesteld verkeersonderzoek aan ten grondslag gelegd.

27.155 Waarom ontbreekt er bij het concept bestemmingsplan een analyse en oordeel van een verkeersconsulent voor de verkeerssituatie rond de Euregiotuinen?

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt een afweging gemaakt op het punt van verkeersveiligheid. Voor onze nadere overweging met betrekking tot verkeer wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen. Hieraan is een door extern deskundigen opgesteld verkeersonderzoek aan ten grondslag gelegd.

27.156 Plan van Kerkhoff toetst zich aan 'toekomstig extensief parkeren'[CROW december 2018). Het plan baseert zich op een 'mix van parkeercijfers'.

Links en rechts van de ingang bevinden zich 2 parkeerterreinen van elk ca 140 plaatsen voor in totaal 280 motorvoertuigen. De plannen/activiteiten, festivals en evenementen geven regelmatig piekbelastingen aan van mogelijk 2000 bezoekers. 2 bezoekers per auto betekent 1000 auto's; d.w.z. een parkeertekort van 720 plaatsen. Landelijke statistieken geven aan dat ook al zijn er pendelbussen beschikbaar, 40% van de bezoekers met eigen autovervoer komt Dit levert dus, als men voor 60% gebruik maakt van de pendeldienst, nog steeds een tekort op van minstens 300 parkeerplaatsen. Waar gaat de gemeente, in overleg met de ondernemer, deze locaties realiseren?

De parkeerterreinen op eigen terrein bieden ruim voldoende ruimte voor vrijwel alle tijdstippen, met uitzondering van een paar middelgrote evenementen per jaar. Voor die evenementen zal de initiatiefnemer moeten aangeven hoe het parkeren wordt opgelost. Daarvoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

27.157 Wordt er parkeergeld op eigen terrein/op de daarvoor bestemde parkeerterreinen?

Het plan moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

27.158 'Met grote evenementen is afstemming met het bevoegde gezag en de directe omgeving aan de orde. 'Kunt u dit nader toelichten?

Grote/ grootschalige evenementen zijn niet toegestaan en dus niet aan de orde.

27.159 Waarom wijkt het plan af van de eigen regels, nl. dat het parkeren op eigen terrein moet worden georganiseerd?

De regels zijn dat het plan moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Gemotiveerd is dat hieraan voldaan kan worden op eigen terrein, enkel tijdens middelgrote (vergunningplichtige) evenementen kan er onvoldoende parkeergelegenheid zijn op eigen terrein. Om die reden is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3.5.6 onder b waarin is bepaald dat parkeren buiten het eigen terrein ten behoeve van een middelgroot (vergunningplichtig) evenement uitsluitend onder voorwaarden is toegestaan. De nadere voorwaarden zijn in het artikel geformuleerd. Op basis hiervan is geborgd dat altijd in voldoende parkeerplaatsen voorzien is.

27.160 Waarom wordt er mbt verkeer parkeerkrapte geen grenswaarde aangegeven voor bezoek. Vol = Vol principe?

Als niet aan de voorwaardelijke verplichting voldaan kan worden (zie antwoord vraag 27.159) kan het evenement geen doorgang vinden omdat dan niet aan de voorwaarden van het bestemmingsplan wordt voldaan.

27.161 Bij grote evenementen zullen de parkeerterreinen in de omgeving gebruikt worden. Welke parkeerterreinen komen hier voor in aanmerking?

Met het bestemmingsplan is geborgd dat er in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien op daartoe aangewezen plaatsen. Indien parkeren niet op eigen terrein kan plaatsvinden zullen hiertoe locaties aangewezen worden. Dit zijn in ieder geval niet bestaande parkeerterreinen in Oostburg omdat deze bedoeld zijn voor bezoekers van de kern Oostburg en mensen die hier werkzaam zijn. Het kan bijvoorbeeld gaan om beschikbare akkers in de directe omgeving van het terrein.

27.162 Wie gaat bepalen welke parkeerterreinen daarvoor gekozen worden?

Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 27.159. De voorwaarden van de voorwaardelijke verplichting luiden als volgt:

-Er een mobiliteitsplan voor het evenement, opgesteld door een deskundige op het gebied van parkeren, bij de aanvraag voor de evenementenvergunning is ingediend, waarin voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op een aanvaardbare loopafstand dan wel in voldoende parkeervoorzieningen op aangewezen terreinen in combinatie met vervoer van en naar het evenement.

-Tijdens het evenement voldoende parkeervoorzieningen op een aanvaardbare loopafstand dan wel voldoende parkeervoorzieningen op aangewezen terreinen in combinatie met vervoer van en naar het evenement, beschikbaar zijn.

27.163 Hoe wordt voorkomen dat er gratis geparkeerd wordt op loopafstand bij het voetbalveld, de school, de supermarkten en in het centrum?

Zie het antwoord op vraag 27.159 en 27.161.

27.164 Betekent dit ook dat er auto's geparkeerd zullen worden aan de Nieuwstraat, de

Boomkreekweg, de Dierkensteenweg en de Grotendam?

Met het bestemmingsplan is geborgd dat er in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien op daartoe aangewezen plaatsen. Het parkeren in de berm is hierdoor niet nodig. Indien bezoekers dit alsnog doen zal hiertegen handhavend opgetreden worden.

27.165 Wat gaat de gemeente Sluis organiseren om bermparkeren te verhinderen?

Met het bestemmingsplan is geborgd dat er in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien op daartoe aangewezen plaatsen. Het parkeren in de berm is hierdoor niet nodig. Indien bezoekers dit alsnog doen zal hiertegen handhavend opgetreden worden.

27.166 Wat ontwikkelt de gemeente om parkeren mogelijk te blijven maken voor sporthal- en terreinenbezoek, supermarktbezoek, ziekenhuisbezoeken en parkeren voor de aangrenzende bewoners?

Bij de voorgaande vragen is uitgelegd dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Het is dus niet nodig om gebruik te maken van de parkeerplaatsen bij sporthal, supermarkt, ziekenhuis of bij bewoners voor de deur.

27.167 Bij uitbating van zware horeca categorie 3 is het aantal bezoekers niet te voorspellen maar trekken volgens het bestemmingsplan veel bezoekers. Bij samenloop met andere functies (verhuur enz) is de kans groot dat er te weinig parkeerplaatsen zijn op het eigen terrein. Waar kunnen de bezoekers dan parkeren?

Horeca uit categorie 3 van de Staat van Horeca activiteiten staat het plan niet toe.

27.168 Zal er bij de vergunning plichtige evenementen voor het parkeren uitgeweken worden naar het terrein tussen de Grotendam en het complex Hoogendamme? Dit omdat daar ook de voetgangersuitgang is gesitueerd ?

Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 27.162. Locaties staan nu nog niet vast.

27.169 Waarom wordt bij de woning Nieuwstraat 87 niet de verplichte afstand van 30 meter met betrekking tot parkeren gehanteerd ?

Op deze specifieke situatie wordt ingegaan in hoofdstuk 10 van de notitie zienswijzen. Hiervoor verwijzen wij u dus naar de notitie zienswijzen.

27.170 Welke maatregelen worden genomen om de geluidsoverlast veroorzaakt door parkeren tot in de nachtelijke uren met de daarbij behorende overlast van licht te voorkomen en waarom ontbreekt de motivatie voor woningen binnen de richtafstand van 30 meter (zie hiervoor de site van Rijkswaterstaat, onderwerp Geluid en Parkeren)? Extra opmerking; iedere woning rond het terrein zal geregeld voldoen aan de 30 meter richtlijn door berm parkeren en de variabele ligging van de parkeerterreinen.

Niet duidelijk is waarom u verwijst naar de website van Rijkswaterstaat. De informatie waar u naar verwijst kunnen wij niet terugvinden. Om die reden kan geen antwoord op deze vraag gegeven worden.

27.171 Bij aanleg van een parkeerterrein is er ecologisch onderzoek nodig. Er zijn beschermde diersoorten aanwezig op het terrein en daarom er moet een beoordeling

plaats vinden van mogelijk negatieve effecten en ontheffing van de wet Natuurbescherming. Waarom ontbreekt de rapportage van een ecooloog hierover ?. (ziesite Rijkswaterstaat onderwerp natuur en parkeren) 4.7 Natuur: gebiedsbescherming

Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Voor een nadere toelichting hierop en de voorgestelde maatregelen naar aanleiding van het onderzoek wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van de notitie zienswijzen.

27.172 Zal in geval van klachten uit Oostburg het geluid richting Draaibrug worden gestraald?

In het geval van klachten kan er gecontroleerd worden en kan handhavend optreden volgen. Indien er overlast wordt ervaren van de activiteiten op het terrein zullen de klachten/ meldingen hier over op de zelfde manier worden behandeld als alle andere meldingen en/of klachten van andere activiteiten in de gemeente. Meer informatie kunt u raadplegen via de website van de gemeente Sluis: [Melding openbare ruimte \(MOR\) - Website gemeente Sluis](#)

27.173 Waarom is de geurfactor (als gevolg van foodtrucks en bunkerfestivals) niet meegerekend in het bepalen van de richtafstand?

In het bepalen van de richtafstand op basis van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) wordt de geurfactor altijd meegenomen. Foodtrucks en festivals zijn gerelateerd aan evenementen. Het aantal te organiseren evenementen is beperkt. Voor foodtrucks die gerelateerd zijn aan horeca kan gesteld worden dat deze aan dezelfde richtafstanden moet voldoen als horeca. Gelet op de aangewezen locaties voor evenementen wordt hieraan voldaan. Verwezen kan worden naar de beantwoording van vraag 6.1.

27.174 Hoe wordt bij een vergunningplichtige evenement de akoestische situatie vooraf berekend? Wie doet dit en met welk rekenmodel?

Voor onze nadere afweging met betrekking tot het aspect geluid wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen.

27.175 Figuur 18. Hoe verklaart u het grote verschil tussen de getallen van het bronvermogen en de afstand op 10 meter?

Figuur 18 in de toelichting op het bestemmingsplan geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuur Netwerk aan. Deze figuur heeft geen relatie tot uw vraag. Voor ons is niet duidelijk welke figuur in relatie tot de vraag bedoeld is, om die reden kan geen inhoudelijk antwoord op de vraag gegeven worden. Voor onze nadere afweging met betrekking tot het aspect geluid wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen.

27.176 Waar vinden wij in de tabellen de getallen van de basgolven?

Uit uw vraag kunnen wij niet opmaken naar welke tabellen u verwijst. Om die reden kan geen antwoord op de vraag gegeven worden. Voor onze nadere afweging met betrekking tot het aspect geluid wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen.

27.177 Waarom is de blootstellingsduur niet vastgesteld?

Uw vraag is onvoldoende duidelijk om hierop antwoord te geven. Voor onze nadere afweging met betrekking tot het aspect geluid wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen. Voor

onze nadere afweging met betrekking tot evenementen kunnen wij u verwijzen naar hoofdstuk 4 van de notitie zienswijzen.

4.8 soortenbescherming

27.178 Waarom worden de reeën, de boomkikkers, de marters en wezels, de eekhoorns, de havik, de ijsvogel en de buizerd niet genoemd?

Er is (twee maal) onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige soorten in het plangebied door een onafhankelijk deskundige. Naar aanleiding van dit onderzoek zijn maatregelen verwerkt in het bestemmingsplan. Voor onze nadere afweging op dit punt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen verwijzen wij u naar hoofdstuk 6 van de notitie zienswijzen.

27.179 Wat wordt gebruikt als vleermuisvriendelijke verlichting?

Vleermuizen zijn gevoelig voor blauw en ultravioletlicht. De vleermuisvriendelijke verlichting gebruikt amberlicht. Voor mensen blijft bijvoorbeeld een verkeerssituatie voldoende zichtbaar.

27.180 Worden de poelen die bedoeld waren voor de voortplantingsbiotoop nog gerealiseerd en zoja, waar?

Beschermde amfibieën zijn aangetroffen in de aangelegde vijver binnen het bomenkader, die evenwel als gevolg van de steile oevers niet ideaal is. Met een uitloopplank kan de situatie in de aangelegde vijver verbeteren. Voor onze nadere afweging op dit punt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van de notitie zienswijzen.

27.181 Op welke manier denkt men te verhinderen dat er niet gebaad wordt in de poelen die bestemd voor de voortplantingsbiotoop?

In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat de wateren niet gebruikt mogen worden voor recreatiedoeleinden (waaronder zwemmen). Voor onze nadere afweging op dit punt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van de notitie zienswijzen.

27.182 Gaat men er van uit dat er nog voortgeplant wordt tussen de festivals door?

Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn er verschillende maatregelen en bufferzones geïmplementeerd die voldoende bescherming bieden. Voor onze nadere afweging op dit punt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van de notitie zienswijzen.

27.183 Komt er een garantie dat bestaande water niet wordt ingezet voor enige vorm van Recreatie?

In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat de wateren niet gebruikt mogen worden voor recreatiedoeleinden (waaronder zwemmen). Voor onze nadere afweging op dit punt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van de notitie zienswijzen.

27.184 Hoe worden de broedvogelterreinen beschermd tegen geluid?

Voor onze nadere afweging op dit punt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van de notitie zienswijzen.

27.185 In hoeverre zorgt het Regiopark voor het niet verstoren van de broedvogels van de Rode Lijst gedurende de periode februari t/m augustus (sommige vogels hebben een dubbele leg)?

Zie beantwoording vraag 27.184.

27.186 In de vermelding van het ecologisch bureau ontbreekt de buizerd die al jarenlang broedt in de Euregiotuinen. Vogelbescherming Nederland geeft aan dat de buizerd jaarbreed beschermd moet worden. Hoe wordt dit opgelost?

Er is (twee maal) onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige soorten in het plangebied door een onafhankelijk deskundige. Naar aanleiding van dit onderzoek zijn maatregelen verwerkt in het bestemmingsplan. Voor onze nadere afweging op dit punt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen verwijzen wij u naar hoofdstuk 6 van de notitie zienswijzen.

27.187 Kan de gemeente verduidelijken hoe geluidsproductie en natuurlijke habitat samen kunnen gaan?

In de provinciale Omgevingsverordening is in artikel 2.27 het volgende opgenomen: "In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, 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." Het natuurgebied Groote Gat ligt op 95 meter van de punt van het plangebied. Omdat een strook van ruim 15 meter aan de oostrand wordt gevrijwaard van verblijfsrecreatie en dagrecreatie, anders dan de bestaande mogelijkheden, worden er geen nieuwe regels gegeven voor gronden binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden.

Voor onze afweging binnen het plangebied wordt verwezen naar de beantwoording van vraag 27.186.

27.188 Wordt de wet natuurbescherming gerespecteerd, welke deskundigen gaan dit begeleiden? Heeft de gemeente Sluis aanvragen ingediend voor begeleiding?

Er is (twee maal) onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige soorten in het plangebied door een onafhankelijk deskundige. Naar aanleiding van dit onderzoek zijn maatregelen verwerkt in het bestemmingsplan. Voor onze nadere afweging op dit punt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen verwijzen wij u naar hoofdstuk 6 van de notitie zienswijzen.

27.189 T.a.v. beschermde soorten moeten er ontheffingen aangevraagd worden. Zijn deze inmiddels in gang gezet?

Met de voorgestelde maatregelen hoeft er geen ontheffing aangevraagd te worden.

27.190 Om te weten of er ontheffing in het kader van de wet natuurbescherming nodig is dienen de verblijfsplaatsen vastgesteld te zijn. Het Natuuronderzoek geeft daar geen uitsluitsel over. Waarom niet?

Er is (twee maal) onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige soorten in het plangebied door een onafhankelijk deskundige. Naar aanleiding van dit onderzoek zijn maatregelen verwerkt in het bestemmingsplan. Voor onze nadere afweging op dit punt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen verwijzen wij u naar hoofdstuk 6 van de notitie zienswijzen.

27.191 Hoe is er vastgesteld dat er geen negatieve effecten zijn op de fauna tijdens de bouwwerkzaamheden?

Er is (twee maal) onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige soorten in het plangebied door een onafhankelijk deskundige. Naar aanleiding van dit onderzoek zijn maatregelen verwerkt in het bestemmingsplan. Ten aanzien van bouwwerkzaamheden gaat het dan bijvoorbeeld om een voorwaardelijke verplichting voor bouwactiviteiten in het hoofdgebouw. Daarnaast zijn locaties door middel van zonering uitgesloten van activiteiten. Deze is er op gericht om effecten op beschermde soorten (met name vleermuizen) te voorkomen. Voor onze nadere afweging op dit punt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen verwijzen wij u naar hoofdstuk 6 van de notitie zienswijzen.

Indien er bij de bouwwerkzaamheden, ondanks de uitgevoerde onderzoeken, alsnog beschermde flora- en fauna wordt aangetroffen waarmee geen rekening is gehouden dient de Wet natuurbescherming gerespecteerd te worden. Op dat moment kan hierover contact gezocht worden met de provincie Zeeland.

4.10 Verkeerslawaaï

27.192 Is de geluidsoverlast berekend als een evenement is beëindigd of start en veel auto's en toerbussen in korte tijd over de Nieuwstraat rijden?

Met verkeer van en naar de inrichting is rekening gehouden in het akoestisch onderzoek dat bij het ontwerp bestemmingsplan hoort (paragraaf 3.4 van dit onderzoek). Voor onze nadere afweging op het punt van geluid naar aanleiding van de ingediende zienswijzen verwijzen wij u naar hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen.

27.193 Waar in de Nieuwstraat hoort het 50 km bord te staan?

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de verkeerssituatie nader bekeken. Voor onze nadere afweging op dit punt (o.a. de toegestane snelheden) verwijzen wij nu naar hoofdstuk 8 van de notitie zienswijzen.

27.194 Hoe heeft men de conclusie getrokken dat de verkeersintensiteit van de Dierkensteenweg laag is?

De Dierkensteenweg heeft geen bijzondere verkeersfuncties en aan de Dierkensteenweg zijn slechts een beperkt aantal panden gesitueerd.

27.195 In het plangebied wordt de nieuw te bouwen woning aangemerkt als geluidgevoelig. Zijn de aanpalende woningen dit niet?

Alle woningen van derden ten opzichte van het plan(gebied) zijn aan te merken als geluidgevoelig.

4.12 Externe veiligheid

27.196 Wat wordt bedoeld met de "doorontwikkeling van het Regiopark"? Welk einddoel heeft men voor ogen?

Met de term 'doorontwikkeling' is de herontwikkeling van het plangebied bedoeld.

H5 Juridische vormgeving

5.2 Algemene regels.

27.197 Is het de bedoeling dat de percelen van eigenaar wisselen?

Deze vraagstelling is niet duidelijk. Het volgende kan gesteld worden. De gemeente zal het plangebied verkopen aan de initiatiefnemer, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.. Het bestemmingsplan regelt geen eigendom, het biedt wel het ruimtelijk kader van wat is toegestaan binnen het plangebied. Dit geldt voor de huidige eigenaar en ook voor een eventueel opvolgende eigenaar. Dit principe is ook op andere percelen van toepassing.

27.198 Wordt er dan nog steeds voldaan aan de wedstrijdvoorwaarden?

De gestelde voorwaarden 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).
- Woningbouwontwikkeling wordt niet toegestaan op deze locatie (maximaal 1 woning)
- 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.

En als volgt kan gemotiveerd worden dat hieraan voldaan wordt:

- Het plan gaat uit van het gehele plangebied.
- Het plan gaat uit van de realisatie van maximaal 1 woning.
- In hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen is gemotiveerd dat de te realiseren verblijfsrecreatie ondergeschikt van aard is.
- De gemeente verstrekt geen bijdrage aan de exploitatie van het initiatief.
- Het plan gaat niet uit van bedrijfsmatige activiteiten die thuishoren op een bedrijventerrein.
- Het perceel T1003 is, vooralsnog, eigendom van het Waterschap.

27.199 Welke verantwoording behoudt de gemeente als fase 1 van het plan niet slaagt?

De exploitatie is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De gemeente speelt hierin geen rol en heeft hierin dus ook geen verantwoordelijkheid.

27.200 Is er een meerwaardeclausule in de anterieure overeenkomst opgenomen?

In de anterieure overeenkomst worden afspraken tussen de gemeente en een initiatiefnemer vastgelegd over het ontwikkelen (bebouwen) van een bepaald perceel. Een anterieure overeenkomst

is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de initiatiefnemer zich verplicht tot het betalen van de kosten die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de kosten van de aanleg van infrastructuur of aanpassingen van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt in deze overeenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor eventuele planschade en de uitbetaling hiervan. Planontwikkeling door de initiatiefnemer is voor eigen rekening en risico. Eén van de voorwaarden voor vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is ondertekening – door beide partijen – van de anterieure overeenkomst.

Het ingediende plan in combinatie met het bod is als beste beoordeeld, het bod was daarmee de aankoopprijs. Om die reden wordt geen meerwaardeclausule opgenomen, het bestemmingsplan komt immers qua mogelijkheden overeen met het ingediende plan.

27.201 Is er bij doorverkoop een meerwaardeclausule ingebouwd en hoeveel jaar is deze geldig?

Zie beantwoording vraag 27.200.

27.202 Wat behelst de anterieure overeenkomst?

Zie beantwoording vraag 27.200

27.203 Blijft de ransuil op zijn nest zitten bij popconcerten of bij luidruchtige groepen in de groepsverblijven?

Op basis van het uitgevoerde natuuronderzoek is rekening gehouden met de broedplaats van de ransuil. Het incidentele karakter van de evenementen is hierbij in de overweging meegenomen.

27.204 Is er onderzoek gedaan wat erg gebeurt met de vleermuizen die lekker hangen te slapen in de rij bomen langs de N61 bij 127 DB?

Voor onze nadere afweging met betrekking tot geluid naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen. Voor de vleermuizen worden specifiek maatregelen getroffen, namelijk het zo veel als mogelijk behouden van de bomen en het voorkomen van verstoring door licht.

27.205 Waarom is er geen berekening in het geluidsonderzoek gemaakt van de weerkaatsing op de grote voorruit van het horeca gebouw?

Er zijn haalbare regels gesteld aan geluidsbelasting ten aanzien van gevoelige objecten, zie onze overweging in hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen. Aan deze regels moet altijd voldaan worden.

27.206 "De strook grond tussen de woningen Nieuwstraat 85 en 87 maakt in de toekomst geen deel uit van het park. Op deze locatie tussen de twee bestaande woningen kan een woning gebouwd worden. Hierdoor ontstaat een duidelijkere begrenzing van het park." Betekent het woord 'kan' dat hiervoor nog geen vastomlijnde plannen zijn?

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op deze locatie een woning te bouwen. Nog niet vaststaat of en wanneer de woning daadwerkelijk gerealiseerd zal worden.

27.207 Of betekent het woord 'kan' dat hiervoor nog geen vergunning verleend is?

Zolang het bestemmingsplan niet onherroepelijk is, is de beoogde woning planologisch niet mogelijk en kan hiervoor geen Omgevingsvergunning verleend worden.

27.208 Wordt dit perceel doorverkocht en heeft het dus niets te maken met de Regiotuinen?

In de toekomst kan het perceel van eigenaar wisselen. Het bestemmingsplan regelt geen eigendom, het biedt wel het ruimtelijk kader van wat is toegestaan binnen het plangebied. Dit geldt voor de huidige eigenaar en ook voor een eventueel opvolgende eigenaar. Dit principe is ook op andere percelen van toepassing.

27.209 Wordt dan nog steeds voldaan aan de wedstrijdvoorwaarden?

Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 27.198.

27.210 Kan in de toekomst het hele park doorverkocht en eventueel opgesplitst worden?

Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 27.197.

27.211 Wordt in de verkoopovereenkomst een clausule opgenomen om dit soort praktijken te voorkomen?

Nee.

27.212 Camping de Wildhof is verdwenen om plaats te maken voor natuurgebied. Gaan we hier natuurgebied inruilen voor een groepscamping met de bijbehorende problemen?

Het plan betreft herontwikkeling van een gebied waar eerder dagrecreatieve activiteiten mogelijk waren, het plangebied is niet aangemerkt als natuurgebied. In de herontwikkeling is ruimte voor ondergeschikte verblijfsrecreatie. Camping de Wildhof was een regulier verblijfsrecreatieterrein dat ruimte heeft gemaakt voor (uitbreiding van) het beschermde natuurgebied Zwin en Kievittepolder. Beide ontwikkelingen zijn niet met elkaar te vergelijken.

27.213 Er is 1000 m² gereserveerd voor pop ups buiten het bouwvlak Waarom?

In het ontwerp bestemmingsplan is in artikel 3.5.2 onder e geregeld dat broedplaatsactiviteiten zijn gericht op het onderzoek naar en het testen van recreatieve concepten, waarin circulariteit een belangrijke rol speelt en/of het onderzoek naar en het testen van streekgebonden producten en diensten voor horeca en recreatie. In artikel 3.2.3 is vastgelegd dat gebouwen ten behoeve van broedplaatsactiviteiten worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Gebouwen ten behoeve van broedplaatsactiviteiten mogen uitsluitend in het bouwvlak en ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-broedplaatsactiviteiten' worden gebouwd.*
- b. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van broedplaatsactiviteiten bedraagt maximaal 300 m².*
- c. De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van broedplaatsactiviteiten bedraagt maximaal 5 meter.*

De mogelijkheid voor horeca in relatie tot pop ups is geschrapt in het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties. Het door u in de vraag genoemde aantal m2 komt in het ontwerpbestemmingsplan niet voor.

27.214 Daarnaast is er nog ruimte voor 2000 m2 voor de recreatiewoningen, 150 m2 voor een sanitair gebouw, naast het enorme bouwvlak. En er worden nog steeds geen bomen gekapt?

Voor onze nadere overweging op deze punten naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 (verblijfsrecreatie) en hoofdstuk 6 (natuurwaarden) van de notitie zienswijzen.

27.215 Waarom wordt er gebruikgemaakt van verschillende indelingen van de horeca categorieën?

Het is gebruikelijk om in een bestemmingsplan gebruik te maken van de Staat van Horeca-activiteiten. Met behulp van deze Staat kan goed geregeld worden welke horeca-activiteiten wel zijn toegestaan en welke niet.

27.216 Bestemmingsregeling voorontwerp bestemmingsplan Regiopark Oostburg
In artikel 3 van het bestemmingsplan is bepaald dat binnen de bestemming 'Recreatie' verblijfsrecreatie-eenheden en groepsaccommodaties zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' zijn tevens overnachtingsmogelijkheden, uitsluitend in kampeermiddelen en uitsluitend ten behoeve van groepsactiviteiten gedurende maximaal 4 aaneengesloten nachten dan wel ten behoeve van meerdaagse evenementen in of binnen een straal van hemelsbreed 5 kilometer van het plangebied toegestaan.
Aan welke groepsactiviteiten binnen een straal van 5 km wordt bij dit punt gerefereerd?

Deze vraag ziet toe op de regeling zoals deze in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Deze regeling is naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties aangepast.

27.217 Hoort het tot de mogelijkheden dat binnen deze straal evenementen worden opgestart met vergunningverlening waar de gemeente Sluis in de nabije toekomst positief tegenover staat?

Zie beantwoording vraag 27.216. Op eventuele vergunningaanvragen voor evenementen buiten het plangebied kan niet vooruitgelopen worden. Bovendien hebben deze geen samenhang met voorliggend plan.

27.218 Op pag. 39 van Krachtig verbonden wordt verwezen naar 'nieuwvestiging van verblijfsrecreatie is niet meer toegestaan'. Hoe past de verblijfsrecreatie binnen deze beslissing?

Verwezen wordt naar onze overweging op dit punt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen in hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen.

27.219 Kunt u, naar aanleiding van artikel 1 begrippen, specifiek aangeven aan welke criteria een 'groep' moet voldoen?

In artikel 1.39 is het begrip groepskamperen als volgt gedefinieerd: het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen voor groepen, uitgaande van een vereniging of daarmee te vergelijken

organisatie met een doelstelling van sociale, culturele, educatieve, sportieve of wetenschappelijke aard.

27.220 Waarom wordt er geen melding gemaakt van horeca 3 in Artikel 3 recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving ?

Horeca categorie 3 uit de Staat van Horeca-activiteiten wordt hier niet genoemd omdat deze categorie niet is toegestaan. In artikel 3.1.d van de regels is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is tevens horeca, behorende tot categorie 1a, 1b (met uitzondering van 'hotel, inclusief appartementen'), 1c, 2a en 2b in de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan.

27.221 Waar op deze locatie plaatst de ondernemer het sanitairgebouw van 8m hoog?

Verwezen wordt naar onze overweging naar aanleiding van de ingediende zienswijzen met betrekking tot verblijfsrecreatie in hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen.

27.222 In het voorontwerp was sprake van een tijdelijke camping. Deze camping wordt nu een permanente camping met vast sanitair?

In het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van de mogelijkheid voor groepskamperen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden wijzigingen voorgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen.

27.223 Als dit een structurele camping wordt, moet deze camping dan voldoen aan de eisen die normaliter aan een camping gesteld worden?

Voor alle vormen van verblijfsrecreatie gelden dezelfde voorwaarden, het gaat bijvoorbeeld om brandveilig gebruik, planologisch mogelijk enzv..

27.224 Welke campingregels zullen van toepassing zijn voor het groepskamperen?

In de regels van het bestemmingsplan is groepskamperen geregeld in de artikelen 3.2.2 en 3.5.3. Deze worden aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen.

27.225 Wat is de reden dat een ondernemer een camping mag maken van 300 plaatsen en de Ander geen vergunning krijgt voor uitbreiding van meer dan 10 kampeerplaatsen?

Voor uitbreiding van reguliere verblijfsrecreatieterreinen en kleinschalig campings bij (voormalige) agrarische bedrijven zijn beleidsmatig uitgangspunten vastgelegd. Aan deze uitgangspunten worden plannen getoetst. Plannen kunnen enkel doorgang vinden als ze voldoen aan de beleidsmatige uitgangspunten. In dit geval hebben we als uitgangspunt gehanteerd dat verblijfsrecreatie mogelijk is, mits ondergeschikt. Het plan voldoet hieraan. Overigens stemt het door u genoemde aantal niet overeen met de mogelijkheden die het ontwerp bestemmingsplan biedt (en de aanpassingen hierop naar aanleiding van de ingediende zienswijzen).

27.226 Waarom is in het conceptbestemmingsplan geen wettelijk voorgeschreven risicoplan opgenomen ten aanzien van campingbeheer?

Bedrijven die medewerkers in dienst hebben zijn verplicht tot het opstellen van een RI&E (risico inventarisatie en evaluatie). Dit is gebaseerd op de Arbeidsomstandighedenwet (ook wel Arbowet

genoemd). Regels die voortvloeien uit deze wetgeving worden niet verwerkt in het bestemmingsplan omdat deze betrekking hebben op de bedrijfsvoering en niet ruimtelijk relevant zijn. Bovendien is deze wetgeving sowieso van toepassing.

27.227 Waarom is er een bouwvlak van 30.000 m² voorzien als voor de omwonenden als tegemoetkoming teruggegaan wordt naar een bebouwing van 4500m².

De omvang van een bouwvlak bepaald niet direct de omvang van de bebouwing op dat bouwvlak (behalve als er wordt aangegeven hoeveel procent van het bouwvlak mag worden bebouwd). In dit geval is er een maximum van bebouwingspercentage van 15% aangegeven. Het bouwvlak overlapt in belangrijke mate de dubbele bomenrij waarbinnen bebouwing (ruimtelijk) goed ingepast kan worden.

27.228 Wordt er in de toekomst een vakantiepark voorzien?

De initiatiefnemer moet zich houden aan regels van het bestemmingsplan. De regels geven geen mogelijkheden tot de realisatie van een verblijfsrecreatieterrein (vakantiepark).

27.229 Voor welk gebouw is een hoogte van 15 meter voorzien bij een oppervlakte van 750 m²?

Deze mogelijkheid is opgenomen ten behoeve van (een deel van) de overdekte speelvoorziening voor bijvoorbeeld het realiseren van een klimwand. Ruimtelijk is afgewogen dat dit past binnen de hoogte van de dubbele bomenrijen in/om het bouwvlak, die gehandhaafd blijven.

27.230 Wordt hiermee het reeds bestaande hoofdgebouw bedoeld of betreft dit een nieuw gebouw of uitbreiding?

Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar het antwoord op vraag 27.229.

3.2.2.C De oppervlakte van één verblijfsrecreatie-eenheid mag maximaal 150 m² bedragen. De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt maximaal 5 meter.

27.231 Is bij een verblijfsrecreatie eenheid van 150m² geen sprake van groepsaccommodatie?

Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar onze overwegingen met betrekking tot de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 5 (verblijfsrecreatie) van de notitie zienswijzen.

27.232 Is het dus mogelijk dat er in plaats van 20 recreatiewoningen, 9 groepsverblijven bij komen of mag er slechts 1 woning 150 m² zijn?

Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar onze overwegingen met betrekking tot de beantwoording van de zienswijzen hoofdstuk 5 (verblijfsrecreatie) van de notitie zienswijzen.

27.233 De oppervlakte van 1 groepsverblijf mag maximaal 300 m² bedragen. Bij Landal betekent dit een verblijf voor 22 personen. De drie verblijven mogen maximaal 600 m² beslaan. Bij drie gelijke verblijven zou dit 200 m² per gebouw betekenen. Bij Landal en Roompot is een gebouw voor 12 personen ongeveer 150 m². Betekent dit dat er geen groepsgrens is van 12 personen voor de groepsverblijven?

In het bestemmingsplan is geen maximaal aantal personen opgenomen per groepsaccommodatie. Voor onze overwegingen met betrekking tot de beantwoording van de zienswijzen in relatie tot groepsaccommodaties verwijzen wij naar hoofdstuk 5 (verblijfsrecreatie) van de notitie zienswijzen.

27.234. Voor hoeveel bezoekers worden deze groepsverblijven gebouwd?

Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 27.233.

27.235 Waar wordt de bezettingsgraad op gebaseerd?

Van de bezettingsgraad is een inschatting gemaakt die mede gebaseerd is op ervaringscijfers van bestaande verblijfsrecreatieterreinen.

27.236 Wat zijn de voorwaarden voor de pop ups?

In het ontwerp bestemmingsplan is in artikel 3.5.2 onder e geregeld dat broedplaatsactiviteiten zijn gericht op het onderzoek naar en het testen van recreatieve concepten, waarin circulariteit een belangrijke rol speelt en/of het onderzoek naar en het testen van streekgebonden producten en diensten voor horeca en recreatie. In artikel 3.2.3 is vastgelegd dat gebouwen ten behoeve van broedplaatsactiviteiten worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Gebouwen ten behoeve van broedplaatsactiviteiten mogen uitsluitend in het bouwvlak en ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-broedplaatsactiviteiten' worden gebouwd.*
- b. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van broedplaatsactiviteiten bedraagt maximaal 300 m².*
- c. De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van broedplaatsactiviteiten bedraagt maximaal 5 meter.*

De mogelijkheid voor horeca in relatie tot pop ups is geschrapt in het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties. Voor de broedplaatsactiviteiten is vast bebouwing voorzien. Van pop ups is in het ontwerpbestemmingsplan geen sprake meer.

27.237 Is het de bedoeling dat deze grote gebouwen het hele zomerseizoen blijven staan?

Als u vraag gerelateerd is aan pop ups wordt verwezen naar het antwoord op vraag 27.236. De beoogde bebouwing binnen het bouwvlak is permanent van aard en zal dus, wanneer gerealiseerd, permanent blijven staan.

27.238 Is hier geen bouwvergunning verplicht?

Verblijfsrecreatieve eenheden tot 70 m² kunnen, mits in overeenstemming met het bestemmingsplan, vergunningsvrij worden opgericht. Voor de overige bebouwing is een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vereist.

27.239 Is overnachting mogelijk in de tijdelijke gebouwen?

Bij vraag 27.236 is toegelicht dat de pop ups zijn komen te vervallen.

27.240 Vallen dronefestivals ook hieronder vraagt u verwijzend naar artikel 3.5.2.f

In het genoemde artikel is gemotoriseerde sport uitgesloten. Drones zijn uitgerust met motoren, een (sport) wedstrijd met drones is daarom niet toegestaan.

27.241 p.334 "Overnachting tijdens meerdaagse vergunningplichtige evenementen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functie-aanduiding "kampeerterrein" tot een maximum van 300 plaatsen." Dit betekent dat er nooit gekampeerd wordt als er niet 1 van de 5 meerdaagse vergunningplichtige evenementen is?

De aangehaalde tekst/ mogelijkheid is geschrapt in het ontwerpbestemmingsplan, dit naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan.

27.242 Mogen wij hier de conclusie trekken dat de woning niet bedoeld is als bedrijfswoning maar als bed and breakfast en mantelzorgwoning? Dit vraagt u naar aanleiding van de specifieke gebruiksregels.

Het gebruik van een woning als bed & breakfast en mantelzorgwoning is niet het bedoelde (hoofd) gebruik. Deze gebruiksmogelijkheden worden standaard opgenomen bij (iedere) de bestemming wonen.

27.243 Zal de gemeente vergunning verlenen voor het rooien van bomen? Indienja, wat is de zin van deze regel? Dit vraagt u naar aanleiding van artikel 5.4.1 (activiteit aanleggen).

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 van de notitie zienswijzen.

27.244 Wie gaat toezien op de handhaving van dit verbod?

Er van uitgaande dat u verwijst naar artikel 5.4.1. kan het volgende gesteld worden. Indien de benodigde Omgevingsvergunning is aangevraagd en verleend is er geen sprake van verboden gebruik. Bij constatering van handelen in strijd met het bestemmingsplan zal er eerst gekeken worden of de situatie gelegaliseerd kan worden. Indien dit niet het geval is volgt handhavend optreden. Dit is de gebruikelijke werkwijze.

27.242 5.4.2 Uitzonderingsregel

"Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan."

Is de gemeente van plan deze vergunning te verlenen voordat het bestemmingsplan goedgekeurd wordt?

Deze regel wordt in elk bestemmingsplan opgenomen en ziet dus niet toe op deze specifieke situatie. Het kan zijn dat vergunning is verleend voor het kappen van bomen en dat op een later moment een bestemmingsplan wordt vastgesteld. De regel zegt dat in deze situaties gebruik mag worden gemaakt van de verleende vergunning en deze niet opnieuw moet worden aangevraagd.

27.243 Afwijken van de bouwregels

"De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt

- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt"

Betekent dit dat ieder gebouw (150 m² voor recreatiewoningen) mag uitgebreid worden met 6 m voor aanbouw van serre, veranda, erker e.d.? Om hoeveel m² gaat het dan?

De bouwgrens is de grens van het bouwvlak. De omvang van de gebouwen mag niet worden overschreden.

27.244 Zijn de verblijven gebaseerd op een fundering? Kan circulair bouwen samengaan met Een fundering? Zijn de verblijven verplaatsbaar?

De verblijfsrecreatieve eenheden moeten, ook indien deze vergunningsvrij kunnen worden opgericht, voldoen aan het Bouwbesluit. Dat geldt ook in het geval van circulair bouwen en verplaatsbare verblijven. Uiteraard niet voor tenten en campers.

245. Wat is bedoeling van het overschrijden van bouwgrenzen

De regels voor het overschrijden van een bouwgrens worden standaard opgenomen in een bestemmingsplan. Een balkon bijvoorbeeld is een uitstekend bouwdeel waarvoor de bouwgrens, tot bepaalde mate, overschreden mag worden.

Bijlagen

Bijlage 1 publicatie criteria prijsvraag

Bijlage 1

uitgebreide advertentie



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 tuinbezoeken, 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.

Bezichtigingsdagen

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 (maximaal 1 woning)
- 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 Arthur Van Hoeve (0117) 457 184 - avanhoeve@gemeentesluis.nl of Carin Simons, (0117) 457 217 - csimons@gemeentesluis.nl.